



KANTON
NIDWALDEN

BAUDIREKTION

Breitenhaus
6370 Stans

Telefon
041-63 72 02/03

Telefax
041-63 72 25

Neu ab 23. März 1996
Telefon 041-618 72 03/03
Telefax 041-618 72 25

Raumplanung. Gemeinde Buochs. Anpassung altrechtlicher Gestaltungspläne Festlegung der Korrekturfaktoren

Genehmigung

1. Einleitung und Beschrieb

Mit Datum vom 18. April 1997 übermittelt der Gemeinderat von Buochs der Baudirektion die Gemeinderatsbeschlüsse betreffend Festsetzung von Korrekturfaktoren der nachstehend umschriebenen Gestaltungsplänen zur Genehmigung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen.

Gemeinde:

Buochs

1.1 Ort:

Mühlematthof

1.2 Parz. Nr.:

620, 896

1.3 Koordinaten:

674'600/203'060 im Mittel

1.4 Grundeigentümer:

Pensionskasse Pilatus Flugzeugwerke

1.5 Art der Vorlage:

Gestaltungsplan

1.6 Grundnutzung gemäss
Ortsplanung:

W4 Viergeschossige Wohnzone, AZ = 0.60

1.7 Sonderregelung:

Ausnützungsbonus 10 %, gemäss Regierungsratsbeschluss
RRB Nr. 280 vom 17. März 1986 und Bedingungen und
Auflagen in der Gemeinderätlichen Bewilligung vom
22. Dezember 1986



2. Vorprüfung

Im Rahmen unserer Vorprüfung vom 25. März 1997 wurden die altrechtlichen Gestaltungspläne in der Gemeinde Buochs begutachtet, das heisst die Anpassung mittels vorgeschlagenen Korrekturfaktoren durch die Baudirektion vorgeprüft.

3. Gemeinderatsbeschluss betreffend der festgelegten Korrekturfaktoren

Mit Datum vom 14. April 1997 wurde der Entscheid über die Gestaltungspläne/Festlegung der einzelnen Korrekturfaktoren durch den Gemeinderat beschlossen.

4. Auflage

Der Gemeinderat Buochs hat den Entscheid im Amtsblatt vom 18. April 1997 publiziert und während 30 Tagen zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt. Die Eigentümer der betroffenen sowie der angrenzenden Grundstücke wurden schriftlich über das Auflageverfahren orientiert.

5. Einsprachen

Innerhalb der 30tägigen Beschwerdefrist wurden gegen die vorgesehenen Anpassungen keine Einsprachen erhoben.

6. Beurteilung

6.1 Rechtliche Randbedingungen

Gemäss Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) muss eine kantonale Behörde die Nutzungspläne und ihre Anpassungen respektive Aufhebung genehmigen. Die Nutzungsplanung beinhaltet unter anderem Rahmennutzungspläne (Gestaltungspläne, Quartierpläne und dergleichen). Gemäss Art. 100 des Baugesetzes (BauG) vom 24. April 1988 ist die Baudirektion für die Genehmigung von Gestaltungsplänen zuständig.

Gemäss § 96 der Vollziehungsverordnung vom 3. Juli 1996 zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Bauverordnung, BauV) muss der Gemeinderat sämtliche altrechtlichen Gestaltungspläne, die noch nicht dem Baugesetz in der Fassung gemäss Landsgemeindebeschluss vom 24. April 1988 angepasst wurden, überprüfen. **Er muss entscheiden, ob diese Planungen 1. aufgehoben oder 2. in Kraft bleiben sollen, wobei jedoch gleichzeitig der Korrekturfaktor gemäss § 98 festzulegen ist.**

Für das Verfahren gelten die Art. 99 - 101 des Baugesetzes. Bis zum rechtskräftigen Entscheid (Genehmigung durch die Baudirektion) dürfen im Grundsatz in betreffenden Gestaltungsplan-gebieten keine Baubewilligungen erteilt werden.

6.2 Grundsätzliche Beurteilung

Die Prüfung der am 18. April durch den Gemeinderat Buochs der Baudirektion überreichten Gemeinderatsbeschlüsse hat gezeigt, dass es sinnvoll ist, den altrechtlichen Gestaltungsplänen einen entsprechenden Korrekturfaktor zuzuordnen.

In den vorliegenden Fällen ist es möglich, die altrechtlichen Gestaltungspläne mittels eines jeweiligen Korrekturfaktors von 1.0 der gültigen Rechtslage anzupassen, womit die nötige Gültigkeitsdauer der Sondernutzungsplanung gemäss § 98 der kantonalen Bauverordnung weiterhin sichergestellt wird.

Wir verweisen auf das Auflageverfahren vom 18. April 1997, wo keine Einsprachen von Seiten der Beteiligten eingingen. Daraus kann eine Akzeptanz der errechneten und festgelegten Korrekturfaktoren für die altrechtlichen Gestaltungspläne durch die Betroffenen abgeleitet werden.

Die Gemeinderatsbeschlüsse B1.7.4 Bauwesen Anpassung des altrechtlichen Gestaltungsplanes Unterfeld und Mühlematthof des Gemeinderates Buochs vom 14. April 1997 wird aus raumplanerischer Sicht unterstützt.

7. Die Baudirektion beschliesst:

Der Anpassung der Gestaltungspläne

Mühlematthof Faktor 1.0 wird zugestimmt.

- **Basis für die Bebauung der Gestaltungsplanareale, ausgenommen Einzelheiten im vorliegenden Gemeinderatsbeschluss, bilden weiterhin die dazumaligen gemeinderätlichen Beschlüsse respektive regierungsrätlichen Genehmigungsentscheide.**
- **Die festgelegten Korrekturfaktoren sind nach Ablauf der Beschwerdefrist als öffentlich rechtliche Bestimmung (Anpassung Gestaltungspläne an geltendes Planungsrecht) im Grundbuch anzumerken.**
- **Vorbehalten bleiben in jedem Falle Massnahmen der Raumplanung, die aufgrund des RPG oder übergeordneter Planung erforderlich sind.**

Die Bewilligungsgebühr im Sinne von § 88 der Bauverordnung vom 3. Juli 1996 beträgt
 Der Betrag wird durch die Finanzverwaltung Nidwalden dem Kontokorrent der Gemeinde belastet.

Rechtsmittel

Gegen diesen Beschluss kann gemäss Art. 237 BauG innert 20 Tagen nach erfolgter Zustellung bei der Baudirektion Beschwerde erhoben werden.

Stans, 20. Mai 1997 Ho/pm
 (bu_028gp.doc)

BAUDIREKTION NIDWALDEN
 Der Direktor:



W. Keller

Kopie an

- Gemeinderat Buochs (2)
- Amt für Raumplanung (2)
- Amt für Heimatschutz, Kultur und Denkmalpflege
- Finanzverwaltung
- Grundbuchamt

hnd wnw - BzG 02 700-1000 von BzG
Lernkriterien: 0.8

Auszug aus den Verhandlungen des Regierungsrates von Nidwalden

Nr. 280

6370 Stans, den 17. März 1986

Raumplanung. Buochs. Wohn-Ueberbauung Mühlematt (viergeschossige Wohnzone); Pensionskasse der Pilatus Flugzeugwerke AG, Stans. Genehmigung des Gestaltungsplanes

Sachverhalt

1.

Der Gemeinderat von Buochs hat der Direktion für Planung die Unterlagen betreffend den Gestaltungsplan zur Wohn-Ueberbauung Mühlematt, Buochs, der Pensionskasse der Pilatus Flugzeugwerke AG, Stans, zur Genehmigung im Sinne der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen übermittelt.

2.

Das Areal des Gestaltungsplanes Mühlematt umfasst die Parz. Nr. 896 und 620 mit einer anrechenbaren Fläche von insgesamt 7'330 m². Das Gestaltungsplangebiet befindet sich innerhalb der viergeschossigen Wohnzone W4 gemäss Art. 22 des Bau- und Zonenreglementes (BZR) von Buochs vom Mai 1984. Im Rahmen des Gestaltungsplanes werden verschiedene Sondernutzungen gemäss Art. 29 BZR beansprucht (Ausnützungsbonus, Unterabstände zwischen Gebäuden). In bezug auf die Geschosshöhe wird von der zonengemässen Bauweise (4 Geschosse) nicht abgewichen. Die Geschosshöhe wird verschiedentlich sogar unterschritten (Gemeinschaftsbaute, Wohnhaus bei Zufahrt).

Die Gestaltungsplanunterlagen (Pläne, Ausnützungsberechnung, Erläuterungsbericht) sind im wesentlichen detailliert und ausführlich und vermitteln ein präzises und konkretes Bild der geplanten Ueberbauung.

3.

Die Ueberbauung umfasst 5 Wohnblöcke, welche um eine Wohnstrasse oder einen Wohnhof gruppiert sind. Es ist eine Bruttogeschossfläche (BGF) von total 4'625 m² vorgesehen, womit sich eine Ausnützungsziffer von $a = 0.63$ ergibt. Die Grundausrüstung für die W4 beträgt $a = 0.6$. Gemäss Art. 29 BZR wäre bei Gestaltungsplänen eine Ausnützungsziffer von $a = 0.65$ ohne weiteres möglich. Im vorliegenden Gestaltungsplan ist somit noch eine gewisse Ausnützungsrücklage vorhanden.

Die Ueberbauung beinhaltet total 46 Wohnungen (1 1/2-Zimmer- bis 5 1/2-Zimmerwohnungen), welche ungefähr 130 Einwohner und Arbeitsplätze zu fassen vermögen. Innerhalb der Ueberbauung sind im weiteren verschiedene Nebenanlagen wie u. a. eine Tiefgarage, ein Kinderspielfeld, Gemeinschaftsbereiche, Ladenlokale, vorgesehen.

4.

Gemäss Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 hat eine kantonale Behörde die Nutzungspläne und ihre Anpassungen zu genehmigen. Zur Nutzungsplanung gehören die Rahmennutzungspläne (Zonenplan, Ortsplanung) wie auch die Sondernutzungspläne (Gestaltungs-, Quartierpläne usw.).

Gemäss § 27 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (RPV) vom 17. Dezember 1979 ist der Regierungsrat für die Genehmigung von Nutzungsplänen zuständig.

5.

Der Gestaltungsplan Mühlematt wurde durch die Gemeinde Buochs im Amtsblatt Nr. 1 vom 3. Januar 1986 öffentlich publiziert. Es ist eine privatrechtliche Einsprache eingegangen, welche zur Zeit behandelt und erledigt wird. Diese Einsprache wird den Gestaltungsplan kaum wesentlich beeinflussen.

Der Gemeinderat ist mit dem Gestaltungsplan einverstanden. Es wird Genehmigung der Vorlage beantragt.

6.

Der vorliegende Gestaltungsplan basiert auf einem Projekt, welches bei einem Architekten-Wettbewerb im Jahre 1985 mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde.

Erwägungen

1.

Die Anforderungen an einen Gestaltungsplan richten sich im vorliegenden Falle im besonderen nach Art. 28 BZR. Sofern diese Anforderungen erfüllt sind, kann der Gemeinderat verschiedene, begrenzte Abweichungen von den Zonenvorschriften bewilligen.

Im Hinblick auf eine ortsbaulich möglichst überzeugende Siedlungsentwicklung sowie die haushälterische Nutzung des Bodens ist die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes sinnvoll und zweckmässig.

Das Gestaltungsplangebiet kann als im wesentlichen erschlossen bezeichnet werden.

2.

Die geplante Ueberbauung besitzt bemerkenswerte siedlungsplanerische und gestalterische Qualitäten. Die Aufteilung der Baumassen, Freiräume und Grünbereiche ist sinnvoll. Die Anlagen für den rollenden und ruhenden Verkehr (Strassen, Garagen, Parkplätze) sowie die Fusswegverbindungen sind gut angeordnet. Der Fahrverkehr ist vom Fussgängerverkehr konsequent getrennt. Die Zufahrt zu den Wohnbauten ist nur in Ausnahmefällen möglich. Die Ueberbauung besitzt insgesamt eine hohe Wohnqualität.

3.

Der Gestaltungsplan sieht im Sinne von Art. 29 BZR verschiedene Sondernutzungen bzw. Abweichungen von den Baubestimmungen vor. Wie unter vorstehendem Sachverhalt bereits erwähnt, soll im besonderen die Ausnützungsziffer erhöht werden. Im weiteren werden im Interesse einer Verdichtung und einer ansprechenden Gestaltung des Wohnhofes verschiedene Bauabstände reduziert.

Aus der Sicht der Raumplanung ist gegen die geplanten Sondernutzungen nichts einzuwenden. Die Planung ist zweckmässig und den besonderen ortsbaulichen Verhältnissen wird Rechnung getragen.

4.

Im Rahmen des Gestaltungsplanes wurden keine speziellen Bauvorschriften erarbeitet. Damit könnten im Rahmen der Realisierung allenfalls Unklarheiten entstehen. Es muss davon ausgegangen werden, dass die Lage, die Gliederung, die Grösse und das Erschei-

nungsbild der Bauten und Anlagen gemäss dem Gestaltungsplan in den wesentlichen Punkten verbindlich ist.

5.

Der Gestaltungsplan enthält keine konkreten Aussagen betreffend die zukünftige Bepflanzung. Der Gestaltungsplan sollte klare Regelungen betreffend die Art und Weise der erforderlichen Bepflanzung enthalten (z. B. Vorlage eines Bepflanzungsplanes im Baubewilligungsverfahren mit hochstämmigen Bäumen, vgl. dazu auch Art. 3 Abs. 3 lit. e RPG).

6.

Aufgrund des recht grossen Umfanges der Ueberbauung wäre es zweckmässig, diese im Hinblick auf eine organische und sukzessive Realisierung zu etappieren. Der Gemeinde ist zu empfehlen, entsprechende Unterlagen zu verlangen oder Regelungen zu treffen.

7.

Zusammenfassend wird festgehalten, dass dem Gestaltungsplan, im Sinne der vorstehenden Ausführungen, zugestimmt werden kann.

Umschreibung des Gestaltungsplanes

- | | |
|---|--|
| 1. Gemeinde: | Buochs |
| 2. Ort: | Mühlematt |
| 3. Parz. Nr.: | 620, 896 |
| 4. Grösse des Gebietes: | 7'330 m ² |
| 5. Koordinaten: | 674'600/203'050 |
| 6. Grundeigentümer: | Pensionskasse der Pilatus Flugzeugwerke AG, Stans |
| 7. Bauherrschaft: | Pensionskasse der Pilatus Flugzeugwerke AG, Stans |
| 8. Art der Vorlage: | Gestaltungsplan gemäss den Art. 28 und 29 BZR vom Mai 1984 mit Erstellung von 5 Mehrfamilienhäusern, Garage- und Mehrzweckbauten, Spielplätze, Umgebungsanlagen, Erschliessung gemäss Gestaltungsplanunterlagen 1985 |
| 9. Grundnutzung gemäss Ortsplanung: | viergeschossige Wohnzone gemäss Art. 22 BZR; Ausnützungsziffer a = 0.6 |
| 10. Sondernutzung: | Erhöhte Ausnützung von ca. a = 0.63; - diverse Unter- bzw. verminderte Gebäudeabstände innerhalb der Baugruppe (gemäss Art. 29 BZR) |
| 11. Lage gemäss Plan prov. Schutzgebiete: | ausserhalb |
| 12. Unterlagen: | <ul style="list-style-type: none">- Erläuterungsbericht vom 19. Dezember 1985- Berechnung der Ausnützung vom 19. Dezember 1985- Situationsplan 1 : 500 vom 7. November 1984- Fassadenplan 1 : 200 vom 19. Dezember 1985 |

- Schnittplan 1 : 200 vom 19. Dezember 1985
- Grundrisspläne 1 : 200 vom 19. Dezember 1985
- Modell 1 : 500

Bedingungen und Auflagen

1. Die Angaben gemäss dem Gestaltungsplan hinsichtlich Lage, Gliederung, Grösse und Erscheinungsbild der Bauten und Anlagen sind in den Grundzügen verbindlich.
2. Für die Ueberbauung der einzelnen Parzellen ist ein zweckmässiger Bepflanzungsplan zu erarbeiten, der durch den Gemeinderat verbindlich erklärt wird. Die Bepflanzung einzelner Parzellen kann gruppenweise zusammengeschlossen werden.
3. Es wird empfohlen, die Ueberbauung, im Hinblick auf ihre Realisierung, zweckmässig zu etappieren bzw. durch die Gemeinde entsprechende Vorschriften zu erlassen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Gestützt auf Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie § 27 der Kantonalen Raumplanungsverordnung (RPV) vom 17. Dezember 1979 wird der Gestaltungsplan Mühlematt, Buochs, gemäss vorstehendem Beschrieb und im Sinne der Erwägungen genehmigt. Die erwähnten Bedingungen und Auflagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Vorbehalten bleiben die Massnahmen der Raumplanung, die aufgrund des RPG oder übergeordneter Planungen erforderlich sind.
3. Gegen diesen Beschluss kann im Sinne von § 27 Abs. 4 RPV Beschwerde geführt werden.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Gemeinderat Buochs
- Direktion für Planung
- Baudirektion
- Kantonsingenieurbüro
- AfUP (3) mit Akten



REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Der Landschreiber