



StaCH-6371 Stans, St. Klararain 2, Postfach 1244

Per Mail

Bauamt Stans
z.H. Herrn Simon Fontana
Stansstaderstrasse 18
Postfach
6371 Stans

Sandra Stahnke
Raumplanerin
Telefon +41 618 72 63
sandra.stahnke@nw.ch
Stans, 18. Juni 2025

Baudirektion. Raumentwicklung. Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet Pilatus Flugzeugwerke AG. Gemeinde Stans. GemDat 2025-1509-0009.

Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 11. März 2025 übermittelte die Gemeinde Stans der Baudirektion die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung Pilatus Flugzeugwerke AG zur Vorprüfung gemäss Art. 6 Planungs- und Baugesetz (PBG).

Zur Überprüfung der Gesuche wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Änderungsplan Teilrevision Pilatus Flugzeugwerke AG, MST 1:2000
- Ausschnitt des Bau- und Zonenreglements, 14.02.2025
- Berichterstattung gem. Art. 47 RPV, 17.02.25
- Entwurf Absichtserklärung Genossenkorporation Stans, 17.02.25
- Bedarfsnachweis für die Erweiterung des Kernareals Pilatus Flugzeugwerke AG an der Pilatusstrasse 1, Stans, 16.05.24
- Kompensation Fruchtfolgefläche, vom 21.06.2024, Massstab 1 :4'000;
- Projekt Rekultivierung nicht mehr benötigter Pisten und Rollwege, Flugplatz Buochs, Protokoll der Schlussabnahme Bodenaufbau, vom 09.09.2016, revidiert am 27.09.2016;
- Stellungnahme Sondernutzungszone Grüngutverwertung. Verlegung und Erweiterung. Voranfrage. Gemeinderat Stans vom 28.10.2024,
- Stellungnahme Sondernutzungszone Grüngutverwertung (SNb). Verlegung und Erweiterung. Voranfrage. Amt für Raumentwicklung vom 14.11.2024;
- Den Stellungnahmen zur Voranfrage Verlegung und Erweiterung SNb lagen folgende Unterlagen bei:
 - Grüngutverwertungsanlage, zusätzliche Begründungen, Lops GmbH, Pilatus Flugzeugwerke AG, vom 21.06.2024;
 - Antworten zu Fragen des Bauamtes Stans, LOPS GmbH, Pilatus Flugzeugwerke AG, vom 18.09.2024;
 - Stellungnahme zur Voranfrage Sondernutzungszone Grüngutverwertung Ächerli, KehrichtVerwertungsVerband Kanton Nidwalden, vom 05.10.2024;

- Mobilitätskonzept Hauptareal Pilatus, WälliAG Ingenieure, vom 29.04.2024;
- Haltestelle Pilatus. Protokoll der Baudirektion Nidwalden zur Sitzung vom 30.01.2025;
- GeotestAG. Stans, Pilatus Flugzeugwerke, Erweiterung, Vorabklärungen für Schutzmassnahmen gegen Naturgefahren; vom 17.04.2024
- Abbruch Annexbau Alphubel und Neubau Testcenter, Pilatusstrasse 7, Parzelle Nr. 459. Baubewilligung Gemeinde Stans vom 1.1.2024 (Auszug);
- Entwurf Absichtserklärung zur Zustimmung der Miteigentümerin Genossenkorporation Stans, undatiert;
- Gestaltungsplan, Situation / Lageplan, vom 17.02.2025, Massstab 1 : 1'000;
- Gestaltungsplan, Erdgeschoss, vom 17.02.2025, Massstab 1 : 1'000;
- Gestaltungsplan; Schnitte A - F, vom 17.02.2025, Massstab 1 : 1'000;
- Gestaltungsplan; Dachplan, vom 17.02.2025; Massstab 1 : 1'000;
- Gestaltungsplan, Eingliederung / Begründung Hochhausstandorte, vom 17.02.2025;
- Gestaltungsplan, Referenzprojekt, Strichzeichnung-Perspektive, vom 17.02.2025;
- Fünf Bilder vom Modell mit Umgebung;
- Fünf Fotoperspektiven mit Integration der geplanten Bauten aus verschiedenen Blickrichtungen

1 Ausgangslage

Die Pilatus Flugzeugwerke AG plant eine umfassende Modernisierung ihres Kernareals in der Gemeinde Stans. Aufgrund des stetigen Wachstums der Firma in Bezug auf Personal, Produktionskapazitäten und Auftragslage in den letzten Jahren stösst die bestehende bauliche Infrastruktur zunehmend an ihre Grenzen. Besonders im nördlichen Bereich des Werksgeländes besteht erheblicher Sanierungsbedarf. Die aktuellen baulichen Gegebenheiten können den künftigen Anforderungen nicht mehr gerecht werden und beeinträchtigen sowohl die Effizienz als auch die Zufriedenheit der Mitarbeitenden. Aus diesem Grund soll das Werkareal neu geordnet, modernisiert und teilweise erweitert werden. Geplant sind umfangreiche bauliche Massnahmen wie Neubauten, Aufstockungen, Anbauten sowie Sanierungen zahlreicher bestehender Gebäude.

Das Kernareal der Pilatus Flugzeugwerke AG umfasst eine Fläche von rund 14,5 Hektaren, davon befinden sich etwa 13,4 Hektaren in der Industriezone I18 und rund 1,1 Hektaren in der Industriezone I25.

Das Projekt befindet sich an der südlichen und östlichen Grenze zum Inventarobjekt Nr. 1606, Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi des basierend auf Art. 5 NHG erstellten Bundesinventars der Landschaft und Naturdenkmäler (BLN).

Im Westen grenzt das Areal an das Gnappiried, ein Flach- und Hochmoor von nationaler Bedeutung, welches gleichzeitig ein Schiessplatz der Schweizer Armee ist.

Geplante Anpassungen im Zonenplan Siedlung:

- Die aktuelle Industriezone I18 wird der Industriezone I25 zugewiesen.
- Im nordwestlichen Bereich des Pilatus-Areals sind drei Flächen für Hochhäuser (I32, I36 und I56) vorgesehen, verteilt auf drei separate Industriezonen.
- Für diese drei Zonen wird eine Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans eingeführt.
- Die Grundmasse der Industriezone I25 korrespondieren mit dem Referenzprojekt. Es gelten folgende Überbauungsziffern:
 - I36: minimale ÜZ 0.35 / maximale ÜZ 0.50
 - I32: minimale ÜZ 0.65 / maximale ÜZ 0.80
 - I56: minimale ÜZ 0.65 / maximale ÜZ 0.75
- Auf der Parzelle Nr. 429 (südlich des Pilatus-Areals) wird eine Fläche von 3'007 m² (Landwirtschaftszone/Fruchtfolgefläche) und 932 m² (Verkehrszone) neu der Industriezone I25 zugewiesen. Die Verkehrszone entlang der Kantonsstrasse (Parzelle Nr. 453) wird bis zur neuen Bauzonengrenze erweitert.

- Ein Teil der Parzelle Nr. 462 (3'280 m² Landwirtschaftszone und 5'000 m² Sondernutzungszone Grüngutverwertungsanlage SNb) wird ebenfalls der Industriezone I25 zugewiesen.
- Die Sondernutzungszone Grüngutverwertungsanlage (SNb) wird im Zuge der Erweiterung nach Osten verschoben und um etwa 15 % auf rund 5'750 m² vergrössert.
- Die Baubegrenzungslinie für den Waldabstand wird an das bewilligte Bauprojekt angepasst.

Insgesamt umfasst die Einzonung infolge der Zonenplanänderung rund 1.2 Hektar zusätzliche Bauzonenfläche.

Im Rahmen der Modernisierung wurden verschiedene Varianten zur Volumenverteilung der neuen Baukörper auf dem Werksgelände geprüft. Auf Basis dieser Analysen wurde ein Referenzprojekt ausgewählt, das im Rahmen eines gesonderten Gestaltungsplans realisiert werden soll. Die vorgesehene Teilrevision Nutzungsplanung bildet die Grundlage dafür.

Ziel dieser Teilrevision Nutzungsplanung ist es, die rechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Referenzprojekts mittels Gestaltungsplan zu schaffen.

Die letzte Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Stans wurde am 25. Juni 2024 vom Regierungsrat genehmigt. Das neue Reglement zur Planungs- und Baugesetzgebung trat am 1. Januar 2025 in Kraft. Die vorliegende Teilrevision stützt sich auf diese aktuelle Rechtsgrundlage.

Bearbeitete Unterlagen:

- Zonenplan Siedlung
- Bau- und Zonenreglement
- Berichterstattung gem. Art. 47 RPV

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäss Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie Art. 23 des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist für die Rechtsgültigkeit von Nutzungsplanungen oder deren Anpassungen die Genehmigung des Regierungsrates erforderlich. Die Genehmigung kann von Bedingungen und Auflagen abhängig gemacht werden. Der Kanton hat die Vorlage auf Inhalt und Wirkung (Rechtmässigkeit / Zweckmässigkeit) zu prüfen und die gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden. Er ist zu allfälligen Massnahmen gemäss dem RPG und PBG kompetent und verpflichtet. Die Genehmigungspflicht bezieht sich von Bundesrechtswegen auf alle Teile einer Nutzungsplanung. Im Weiteren ist der kantonale Richtplan vom 25. September 2019, aktualisiert 2024 für die Nutzungsplanung rechtsverbindlich.

Änderungen übergeordneter Gesetze und Vorgaben bleiben vorbehalten. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass für die Weiterplanung die Übergangsbestimmungen nach Art. 177 ff. PBG zu berücksichtigen sind (Anpassungen von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen sowie Sondernutzungsplänen).

3 Vernehmlassung

Im Rahmen der Vorprüfung haben folgende Stellen mitgewirkt:

- Bundesamt für Zivilluftfahrt (BAZL)
- Amt für Landwirtschaft
- Amt für Militär und Bevölkerungsschutz
- Amt für Mobilität
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Umwelt und Energie

- Beratungsstelle Hindernisfrei Bauen Nid- und Obwalden
- Fachstelle für Archäologie
- Fachstelle für Denkmalpflege
- Fachstelle für Jagd und Fischerei
- Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz
- Kommission für Natur- und Landschaftsschutz
- Kantonales Steueramt (Güterschatzung)
- Nidwaldner Sachversicherung
- Rechtsdienst

4 Allgemeine Beurteilung

Die Baudirektion Nidwalden hält fest, dass die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung mit der Berichterstattung gem. Art. 47 RPV und dem zugehörigen Plan zur Zonenplanänderung Teilrevision Pilatus Flugzeugwerke sowie dem angepassten Bau- und Zonenreglement (BZR) dokumentiert ist. Die Planung berücksichtigt die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben.

Nachfolgend wird detailliert auf einzelne Themen der Teilrevision gemäss den vorliegenden Unterlagen und insbesondere der Berichterstattung nach Art. 47 RPV eingegangen. Die nachfolgende Beurteilung ist bei der Weiterbearbeitung der Nutzungsplanung zu beachten.

Der Gestaltungsplan und die dafür eingereichten Unterlagen werden an dieser Stelle nicht geprüft, da dies Teil des nachfolgenden Gestaltungsplanverfahrens ist.

4.1 Allgemeine formelle Hinweise

Empfehlung: Die eingereichten Unterlagen sollten klar erkennbar in verbindliche und orientierende Unterlagen unterschieden und als solche gekennzeichnet werden. Zu den verbindlichen Unterlagen zählen der Bericht gem. Art. 47 RPV, das Bau- und Zonenreglement (BZR) sowie die Zonenplanänderung. Um u.a. im Rahmen der öffentlichen Auflage, den Stimmbürgern einen guten und schnellen Überblick, über die relevanten Unterlagen zu ermöglichen, sollten die Unterlagen bis zur öffentlichen Auflage entsprechend beschriftet werden.

Empfehlung: Vor der öffentlichen Auflage ist die schriftliche Zustimmung aller Eigentümerinnen und Eigentümer (Genossenkorporation Stans, Lops GmbH und Pilatus Flugzeugwerke AG) einzuholen.

Hinweis: Die informativ eingereichten Pläne zum Gestaltungsplan sind fehlerhaft beschriftet. Auf dem Plankopf der Pläne ist die Rede von "Bebauungsplan". Dieses Wort ist durch Gestaltungsplan zu ersetzen.

4.2 Kantonaler Richtplan Nidwalden

Bei der Beurteilung von Neu- oder Umzonierungen sind neben den übergeordneten bundesrechtlichen Bestimmungen vor allem die im kantonalen Richtplan festgelegten Koordinationsaufträge zu berücksichtigen. So verlangt die Koordinationsaufgabe S1-5 für jede Neueinzonung einen detaillierten Bedarfsnachweis. Im vorliegenden Fall geht es um die Ausweisung zusätzlicher Arbeitszonen; hierbei ist darüber hinaus auch die Koordinationsaufgabe S1-10 zur Arbeitszonenbewirtschaftung relevant.

1. Bedarfsnachweis

Im Kanton Nidwalden existiert bislang kein verbindliches, kantonales System zur Steuerung von Arbeitszonen unter Einbezug der Gemeinden. Dennoch muss der Bedarf neuer Arbeitsflächen gemäss S1-10 und Art. 15 RPG stichhaltig begründet werden. Im aktuellen Projekt wird das Kernareal der Pilatus Flugzeugwerke AG umfassend saniert und modernisiert. Die vorhandenen Gebäude entsprechen in weiten Teilen nicht mehr den Anforderungen an Effizienz, Arbeitssicherheit und Ergonomie. Zugleich sind die Mitarbeiter-, Produktions- und

Umsatzzahlen kontinuierlich gestiegen, was die bauliche Infrastruktur an ihre Kapazitätsgrenzen geführt hat. Um den Betrieb künftig wettbewerbsfähig und sicher zu gestalten, ist eine dichte, zeitgemässe Überbauung des Areals unerlässlich. Dabei soll zudem Raum für weiteres Wachstum geschaffen werden, damit die Nutzungsplanung bei einer potenziellen geringfügigen Anpassung nicht umgehend angepasst werden muss.

2. Kapazitätsplanung und Flächenausnutzung

Die Neugestaltung des Areals sieht ein moderates Wachstum auf bis zu 2'800 Vollzeitstellen vor (gegenüber 2'437 im Jahr 2024). Im Mittelpunkt steht eine optimierte Flächennutzung, um Arbeitsabläufe zu straffen und das Arbeitsumfeld von Mitarbeitenden und Kundschaft zu verbessern. Die im Entwurf des Gestaltungsplans und im erläuternden Bericht ausgewiesenen Dichten orientieren sich am vorliegenden Richtprojekt.

3. Verbindlichkeit der Nutzungsplanung

Schon auf der Stufe der Nutzungsplanung muss belegt werden, dass sämtliche Grundmasse aller Industrieflächen erreicht, aber nicht überschritten werden. Dazu gehört auch, die Höhenentwicklung der neuen Hochbauten unter Berücksichtigung der erforderlichen Dichten zu rechtfertigen. Der Bedarfsnachweis ist insgesamt sachlich nachvollziehbar.

Dringende Empfehlung: Die in der Nutzungsplanung festgesetzten Masse zur (min./max.) Überbauungsziffer und Gebäudehöhe sind verbindlich einzuhalten und dürfen nicht überschritten werden. Wir raten daher spätestens im Rahmen des Gestaltungsplanverfahrens zu prüfen, ob mit dem Richtprojekt den verbindlichen Massen entsprochen wird. Ansonsten müsste das Richtprojekt von der Bauherrschaft an die im Rahmen der Nutzungsplanung verbindlich festgelegten Rahmenbedingungen angepasst werden.

4.3 Zonenplan

Die vorgesehene Einzonung entspricht den Darstellungen des kantonalen Richtplans, der das Pilatus-Areal als Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Arbeiten vorgesehen hat. Die geplanten Einzonungen erfolgen mehrheitlich innerhalb dieser ESP-Fläche. Einzig der Ausbau der Pilatusstrasse erfolgt ausserhalb des ESP; grenzt aber unmittelbar an das bestehende ESP an. In diesem Bereich werden auch Fruchtfolgeflächen sowie ein kommunales Schutzgebiet tangiert.

Solche Ausnahmen sind gemäss Richtplan möglich, wenn dies, wie hier, sachlich begründet wird. Der Ausbau dient der besseren ÖV-Anbindung (inkl. Buswendeschleufe) und erhöht die Verkehrssicherheit. Der motorisierte Verkehr wird gebündelt und über eine neue, unterirdische Zufahrt ins Parkhaus geführt. Auch die Fuss- und Velowegführung wird in Verbindung mit weiteren Infrastrukturprojekten optimiert.

Die Einzonung des Strassenabschnitts erfolgt direkt am Westrand des ESP. Gemäss der Koordinationsaufgabe S1-5 des kantonalen Richtplans muss als Voraussetzung für eine Neueinzonung für Arbeitsgebiete Industrie- und Gewerbe mindestens die ÖV-Güteklasse D erfüllt werden. Die ÖV-Erschliessung erfüllt mit Güteklasse D (gemäss Richtplan für Industriezonen) bereits heute die Vorgaben, ein Grossteil des Areals erreicht sogar Güteklasse C. Durch die geplante Verlegung der Haltestelle dürfte dieser Anteil weiter steigen.

Eine Parkhauseinfahrt, gehört grundsätzlich zur arealinternen Erschliessung und ist daher nicht der Verkehrszone zuzuweisen. Es ist nachvollziehbar, dass der Ausbau der Pilatusstrasse sowie die Parkhauseinfahrt zuerst in die Industriezone I25 eingezont wird. Nach Art. 60 Abs. 1 PBG kann die neue Privatstrasse bei der nächsten Nutzungsplanrevision dann als Verkehrszone ausgewiesen werden. Dies ist sinnvoll, da die Pilatusstrasse auch das Naturschutzgebiet Gnappried mit Militäranlage und Hundesportanlage erschliesst. Dies harmonisiert auch mit den Darstellungen des beschlossenen Zonenplans der Gemeinde Stans. Demnach handelt es sich bei der Einzonung um eine nachvollziehbare Arrondierung des ESP-Arbeiten Bürgenbergsüd.

Die Festlegung von unterschiedlichen Industriezonen mit den jeweiligen Grundmassen (Gesamthöhe, Gesamtlänge und Überbauungsziffer) stellt die erforderliche Regelungstiefe sicher.

Die Ausweisung der einzelnen Zonen wurde sorgsam vorgenommen. Die Zonen wurden auf das notwendige Minimum platzsparend und nachhaltig ausgewiesen.

Die Staffelung der Hochhäuser in der Höhe soll einen harmonischen Übergang zur angrenzenden Landschaft schaffen, dies mag in Richtung des Pilatus-Areals stimmen, in Richtung Gnappiried stellt das jedoch einen grösseren Einschnitt dar (vgl. auch Kap. 4.10 Natur und Landschaft).

Zwar ist die kleinräumige Zonierung im Nutzungsplan grundsätzlich nicht erwünscht. Die Baudirektion beurteilt sie im vorliegenden Fall jedoch als sachgerecht, da mit einer Gesamthöhe bis zu 56 m grosse Kubaturen und damit auf relativ kleinem Raum grosse Nutzflächen geschaffen werden (die vertikale Betrachtungsweise relativiert somit die zweidimensionale Kleinräumigkeit).

Die Zonenabgrenzung ergibt sich aus dem Gestaltungsplanentwurf, wobei sie etwas Spielraum bzgl. Lage offen lassen soll, so dass das Gebäude innerhalb der Zone geringfügig verschoben werden kann. Dieser Spielraum ist aus Sicht der Baudirektion nachvollziehbar und begründet.

Hinweis: Die vorgesehene Passerelle/Baubereich Gangway zwischen den Gebäuden ist ebenfalls zur Gebäudefläche anzureichen und damit ÜZ-relevant.

Im Zuge der Zonenplanänderung wird die Baubegrenzungslinie Waldabstand am Fuss des Bürgenbergs angepasst. Die bisherige Linie verläuft direkt entlang eines bestehenden Gebäudes (Fabrikation / Finishing und Engineering), das über die Jahre mehrfach erweitert wurde und daher unregelmässige Baukanten aufweist. Eine unveränderte Weiterführung dieser Linie wäre unpraktisch, würde einen Ersatzbau nahezu verunmöglichen und hohe Mehrkosten verursachen. Die neue Linienführung bringt keine Verschlechterung für den Wald mit sich. Der gesetzlich vorgeschriebene Abstand wird insgesamt eingehalten, bestehende Bäume bleiben unberührt und der Abstand zum Baumbestand ist weiterhin ausreichend.

Die Anpassung führt zu einer funktionaleren und sachlich begründeten Lösung. Sie ist nachvollziehbar und wird von der Gemeinde und dem Amt für Wald und Naturgefahren mitgetragen.

4.4 Erschliessung

Mit dem geplanten Wachstum und der Erweiterung des Pilatus Areals nimmt auch der Berufsverkehr zu. Ebenfalls ist mit einem Anstieg der Fahrten für Lieferanten und Besucher zu rechnen. Dementsprechend spielen die Dimensionierung und Organisation der Verkehrsanlage eine grosse Rolle. Das Amt für Mobilität geht davon aus, dass mit dem vorgesehenen Bauprojekt die Erschliessung für den Individualverkehr in ausreichendem Mass gewährleistet ist.

Mobilitätsmanagement und -konzept

Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung wurde ein Mobilitätskonzept erarbeitet. Es wird begrüsst, dass die Attraktivität für die Nutzung des öffentlichen Verkehrs und des Fahrrads im Rahmen des Mobilitätskonzeptes erhöht wird. Insbesondere wird dabei der Ausbau der Kapazität und Frequenz des Postautos angestrebt. Dabei ist anzumerken, dass die Bestellung von Leistungen des öffentlichen Verkehrs eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund und Kanton ist. Sollten darüber hinausgehende Angebote gewünscht sein, müssten diese im Rahmen der konzessionären Rechte und Pflichten der PostAuto AG direkt bestellt werden.

Im Zuge der Teilrevision der Nutzungsplanung soll auch ein Mobilitätsmanagement als Bestandteil des Mobilitätskonzeptes eingereicht werden. Erste Ansätze hierfür finden sich bereits in den vorliegenden Unterlagen.

Empfehlung: Insbesondere ist darzulegen, mit welchen konkreten Massnahmen der Anteil umweltfreundlicher Verkehrsarten gesteigert werden kann, um dem weiteren Wachstum des motorisierten Individualverkehrs entgegenzuwirken. Andernfalls ist mit einer Zunahme von Stauereignissen im übergeordneten Strassennetz zu rechnen.

Hinweis: Wesentliche Bestandteile eines Mobilitätsmanagements sind eine Situationsanalyse, Zielformulierung, Massnahmenkatalog, Umsetzungs- und Monitoringplan sowie die

Benennung von Verantwortlichkeiten. Die Baudirektion stellt dafür gerne eine Planungshilfe zur Verfügung. Siehe:

https://www.nw.ch/_docn/162485/Mobilitatsmanagement_fur_Unternehmen.pdf

Auch besteht die Möglichkeit entsprechende Beratungsangebote des Tarifverbundes Passepartout in Anspruch zu nehmen. Darüber hinaus stehen die Mitarbeitenden des Amts für Mobilität bei entsprechenden Fragestellungen gerne zur Verfügung.

Erschliessungsvereinbarung

Bei Einzonung ist der Gemeinderat gemäss Art. 74 Abs. 1 PBG verpflichtet, vor der Beschlussfassung über die Einzonung neuer Bauzonen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern des einzuzonenden Landes auf schriftliche Erschliessungsvereinbarungen hinzuwirken, die insbesondere den spätesten Ausführungszeitpunkt und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen regeln. Die geplante Verlegung der Bushaltestelle soll die ÖV-Anbindung verbessern, muss jedoch auch nachweislich zu weniger motorisiertem Individualverkehr führen. Der aktuelle Erläuterungsbericht nennt mögliche Massnahmen, bleibt jedoch eher vage.

Empfehlung: Alle relevanten Punkte des Mobilitätsmanagements sind in einer Erschliessungsvereinbarung mit der Gemeinde festzuhalten.

4.5 Gestaltungsplanpflicht

Gemäss Art. 36 Abs. 2 PBG dürfen Baubewilligungen für Bauten in Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen sowie Gewerbebezonen nur aufgrund eines Gestaltungsplanes erteilt werden:

1. In Gebieten mit einer zusammenhängenden, weitgehend unbebauten Gesamtfläche von mehr als 5'000 m²;
2. Für Bauten mit einer Gesamthöhe über 25 m.

Keiner Gestaltungsplanpflicht unterliegen somit gemäss Art. 36 PBG Industriezonen; es sei denn die Gemeinde unterstellt ein Gebiet aufgrund von erheblichen öffentlichen Interessen der Gestaltungsplanpflicht (vgl. Art. 36 Abs. 1 PBG). Hochhauszonen sind jedoch immer mit einer Sondernutzungspflicht zu belegen (vgl. Hochhauskonzept 2014 Nidwalden Ziff. 5.3).

In Kapitel 1 („Ausgangslage“) wird festgestellt, dass drei Industriezonen mit Hochhäusern (d.h. Gebäuden mit einer Gesamthöhe von mehr als 25 m) einer Gestaltungsplanpflicht unterliegen, um Nutzung und Gebäudehöhen gemäss Referenzprojekt sicherzustellen.

Diese Pflicht gilt jedoch nicht für die Zone I25 und damit nicht für das gesamte Pilatus-Areal. Die Gemeinde verzichtet darauf, auch diese Zone einer Gestaltungsplanpflicht zu unterwerfen, da keine erheblichen öffentlichen Interessen ersichtlich sind. Namentlich handelt es sich vorliegend vor allem um eine Aufzonung, nicht jedoch um eine grossflächige Einzonung von weitgehend unbebautem Terrain. Zudem sind die Anforderungen an einen Gestaltungsplan gerade auch bei Gewerbebezonen gemäss Art. 36 Abs. 3 PBG deutlich herabgesetzt, indem sich ein solcher Gestaltungsplan auf grundlegende Gestaltungselemente wie Erschliessung und Baufelder beschränken darf (vgl. Art. 36 Abs. 3 PBG).

Die Unternehmung Pilatus Flugzeugwerke benötigt für ihre zukünftige Entwicklung eine gewisse Flexibilität, in der Zone I25 auch ohne Gestaltungsplanverfahren grössere Bauvorhaben realisieren zu können. Würde dieses Gebiet ebenfalls der Gestaltungsplanpflicht zugewiesen, so wären nur kleinere Sanierungen und Erneuerungen ohne Gestaltungsplan möglich. Der Bauherrschaft wird jedoch auch ohne Gestaltungsplanpflicht in der Zone I25 empfohlen, das Areal namentlich bezüglich Erschliessung gesamthaft und unter Einbezug der übrigen Zonen zu beplanen.

Für die Sondernutzungszone Grüngutverwertungsanlage wird nachvollziehbar begründet, warum auf die Gestaltungsplanpflicht an dieser Stelle verzichtet wird: Es handelt sich um einen Ersatzstandort und eine projektbezogene Einzonung, bei der die zulässige Nutzung klar geregelt ist.

Hinweis: Aus raumplanerischer Sicht wäre eine Gestaltungsplanpflicht über das gesamte Areal (inklusive Zone I25) grundsätzlich zu begrüssen. Damit könnte die Entwicklung nicht nur aus Sicht der Pilatus Flugzeugwerke, sondern auch raumplanerisch gut auf die bestehenden Interessen abgestimmt werden. Mangels fehlender klarer gesetzlicher Grundlage sowie überwiegender öffentlicher Interessen wird jedoch seitens Gemeinde zu Recht auf die Durchsetzung einer Gestaltungsplanpflicht über das gesamte Areal verzichtet.

4.6 Planbeständigkeit

Die Gemeinde Stans hat 2024 seine Nutzungsplanung im Rahmen einer Gesamtrevision verabschiedet und per 1. Januar 2025 in Kraft gesetzt. Im Rahmen der Gesamtrevision wurde weitestgehend die bisherige Nutzungsplanung übernommen und der neuen Baugesetzgebung PBG angepasst. Auf Einzonungen und Aufzonungen wurde bei der Gesamtrevision bewusst verzichtet. Aus diesem Grund wurde die vorliegende Aufzonung nicht in die damalige Gesamtrevision miteinbezogen, sondern mit einer separaten Teilrevision ausgearbeitet, welche allerdings auf der neuen Baugesetzgebung und der totalrevidierten Gesamtrevision basiert. Der Grundsatz der Planbeständigkeit steht daher – da es sich bei der Gesamtrevision per 1.1.2025 massgeblich nur um eine Anpassung an die neue Gesetzgebung handelte - der vorliegenden Teilrevision nicht entgegen.

4.7 Siedungsleitbild Stans

Das Siedungsleitbild Stans fordert explizit eine Verbesserung der Anbindung des Pilatus-Areals an den öffentlichen Verkehr. Das Fahrplanangebot auf den Linien 310 und 311 wurde bereits deutlich erweitert, wobei die Kapazität der Linie 311 um 50 % gesteigert wurde.

Zur baulichen oder zonenplanerischen Weiterentwicklung des Areals äussert sich das Leitbild nicht. Grundsätzlich ist die Planung des Pilatus-Areals mit der allgemeinen Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in Stans zu koordinieren (z. B. im Hinblick auf Bevölkerungsentwicklung, Verkehrsbelastung, Raumstruktur).

Gemäss Koordinationsaufgaben S1 sind bei der weiteren Entwicklung wichtige Landschaftsräume zu schützen und Fruchtfolgeflächen zu schonen (siehe Ziffern 2.4 und 2.8 der kantonalen Anforderungen). Den Aussagen im Siedungsleitbild wird nicht widersprochen.

4.8 Begründung Hochhausstandort

Bereits mit Stellungnahme vom 28.01.2025 hat sich die Baudirektion zum Bericht "Begründung zum Hochhaus am vorgesehenen Standort inkl. Visualisierungen und raumplanerische Begründung zur Herleitung des Standortes" geäussert. Die Aussagen darin behalten weiterhin ihre Gültigkeit und sind umzusetzen. Wir geben lediglich Rückmeldung zu neuen Sachverhalten, die in der Stellungnahme vom 28.01.2025 noch nicht abgehandelt wurden bzw. die sich aus den überarbeiteten Unterlagen ergeben.

Fern- und Nahsichten

In Kapitel 4 des Berichts werden Fernsicht / Sichtpunkte genügend abgehandelt. Die Nahsichtdarstellungen sollen die architektonische Gestaltung, Gesamtkomposition, Volumetrie sowie Material- und Farbwahl präsentieren.

Empfehlung: Die nachgelieferten Perspektiven sind, da sie der besseren visuellen Nachvollziehbarkeit dienen, in der Begründung Hochhausstandort zu ergänzen.

Materialisierung und Farbgebung

Für eine harmonische Eingliederung in das Landschaftsbild ist eine zurückhaltende Material- und Farbgestaltung zentral.

Hinweis: Im vorliegenden Bericht sind die Angaben zur Materialisierung ergänzt worden. Diese Angaben sind auf Stufe Nutzungsplanung ausreichend. Detaillierte Angaben zu Farbkonzepten und Materialisierung sind im nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren zu ergänzen.

Schattenwurf

Der Schattenwurf wurde im Bericht grafisch dargestellt und zeigt, dass die benachbarten Parzellen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Empfehlung: Das Konzept sieht vielfältige, unterschiedliche Grünflächen vor, die zusätzlich mit Retentions- und Biotopflächen ausgestattet werden, um den natürlichen Umgang mit Meteorwasser zu optimieren. Im Rahmen des Gestaltungsplanes sind diese Ausführungen detaillierter darzulegen, da die Aufenthaltsqualität des Aussenraums als Folge der höheren Nutzungsdichte an Bedeutung gewinnt.

4.9 Denkmalpflege

Die vorliegende Teilrevision tangiert keine geschützten oder schutzwürdigen Bauten, da keine im Perimeter vorhanden sind. Das Areal ist wirtschafts- und kulturgeschichtlich jedoch von herausragender Bedeutung für den Kanton, denn noch heute befinden sich dort Fabrikgebäude aus den 1930er Jahren. Von der Denkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass durch die bauliche Transformation des Areals Bauten gefährdet sind, die im Sinne des Art. 4 DSchG potenziell "als wichtige Zeugen einer baukulturellen, politischen, wirtschaftlichen oder sozialen Epoche oder Einzelereignisse erhaltungswürdig" einzustufen wären. Sie wurden allerdings bei der Erstinventarisierung nicht aufgenommen und sind daher nicht entsprechend eingestuft.

4.10 Natur und Landschaft

Durch die Verdichtung und Aufzoning der bestehenden Zonen kann Landwirtschaftsland geschont werden. Für die Integration des Projektes in den landschaftlichen Kontext ist der Übergang der Hochhäuser zur angrenzenden kommunalen Landschaftsschutzzone besonders schonend und bedacht zu gestalten. Wobei die Landschaftsschutzzone in Teilen - für den Ausbau der Pilatusstrasse - aufzuheben ist. Dies ist mittels eines Beschlusses durch die Gemeindeversammlung möglich.

Hinweis: Die Anpassungen sind im Anschluss im Zonenplan Landschaft dementsprechend nachzuführen.

4.11 Kompensation

Die beanspruchte Fruchtfolgefläche der Parzelle Nr. 429 GB Stans, welche künftig für die Erschliessung genutzt werden soll, wird im Faktor 1:1 (1.674 m²) im Flugfeld auf den Parzellen Nr. 454 und Nr. 1616, GB Stans kompensiert. Gemäss Koordinationsaufgabe L1-2 des kantonalen Richtplans muss eine umfassende Interessensabwägung erfolgen, die Fläche ist optimal zu nutzen und qualitativ und quantitativ zu ersetzen. Im Kap. 3.2 Fruchtfolgeflächen des Berichts gem. Art. 47 RPV ist nachvollziehbar begründet, weshalb die Fruchtfolgefläche in Anspruch genommen werden soll. Das Entwicklungskonzept der Pilatus, für welches unterschiedliche Varianten geprüft wurden, sieht vor, die Haupteerschliessung am bisherigen Standort zu erhalten und auszubauen (vgl. Ausführungen in Kap. 4.3).

Im Sinne des schonenden Umgangs mit Grund und Boden erscheint die geplant Erschliessung nachhaltig. Die Interessenabwägung ist aus Sicht der Baudirektion nachvollziehbar und

vollständig erfolgt. Auch das Amt für Umwelt stimmt aus Sicht des Bodenschutzes der Kompensation der Bodenfläche, wie geplant, zu.

4.12 Naturgefahren

Das Amt für Wald und Naturgefahren weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass sich die Einzonung entlang der Parzelle Nr. 462 gemäss den aktuellen Gefahrenkarten im Gefahrenbereich der Sturzprozesse mit mittlerer Gefährdung und im Gefahrenbereich spontaner Rutschungen mit mittlerer bis erheblicher Gefährdung befinden. Zudem ist das Vorhaben von Oberflächenabfluss betroffen. Zur Eliminierung des roten Gefahrengebiets (Gefahrenzone 1), in der die Errichtung von Bauten und Anlage verboten ist, wurden Schutzmassnahmen geplant. Inzwischen konnten die Bauarbeiten bzw. die geplanten Schutzmassnahmen erfolgreich beendet werden (am 12.05.2025). Mit der Fertigstellung der Schutzmassnahmen konnten die Rutschungen saniert und somit die Gefahrenursache, die die rote Gefahrenstufe am Hangfuss verursacht hat, eliminiert werden (Entwurf Schlussbericht Stand 20.05.2025). Als nächstes hat nun das zuständige Amt die Gefahrenkarte anzupassen und vom Regierungsamt genehmigen zu lassen. Der Auftrag für die entsprechende Überarbeitung der Gefahrenkarte wurde bereits erteilt. Der entsprechende Regierungsratsbeschluss soll im September 2025 vorliegen. Es ist somit davon auszugehen, dass die überarbeitete und genehmigte Gefahrenkarte bis zur Genehmigung der Nutzungsplanung durch den Regierungsrat vorliegen wird.

Vorbehalt: Die Nutzungsplanung kann erst nach der geplanten Anpassung der Gefahrenkarte genehmigt werden.

4.13 Lufteinhaltung

Die Grüngutverwertungsanlage führt zu Geruchsemissionen. Je nach Wetterlage sind diese in Richtung Ennetbürgen wahrnehmbar. Dementsprechend ist eine Geruchsimmissionsprognose durchzuführen. Die Prognose soll die Anforderungen für die bauliche Ausgestaltung der Grüngutverwertungsanlage mit allfälligen baulichen Massnahmen zur Bekämpfung unerwünschter Geruchsimmissionen aufzeigen. Die Prognose mit der Empfehlung von baulichen Massnahmen bei Überschreitung von Grenzwerten muss bis zu Genehmigung der Nutzungsplanung vorliegen.

Vorbehalt: Im Zeitpunkt der Genehmigung der Nutzungsplanung durch den Regierungsrat muss eine Geruchsimmissionsprognose vorliegen, die aufzeigt, ob und welche bauliche Massnahmen gegebenenfalls zur Verhinderung übermässiger Geruchsimmissionen zu ergreifen sind.

Empfehlung: Aussagen zur Luftreinhalte sind im Bericht gem. Art. 47 RPV zu ergänzen.

4.14 Sondernutzungszone Grüngutverwertungsanlage (SNb)

Die bestehende Sondernutzungszone wird nach Osten verschoben und um ca. 750 m² erweitert. Die Verschiebung des SNb erfolgt insbesondere, weil der neue Standort des Entsorgungsortes und die Infrastruktur des technischen Dienstes der Pilatus Flugzeugwerke AG in ihrer bisherigen Form und Lage den gestiegenen Anforderungen nicht mehr gerecht werden. Auch die Erweiterung des Betriebsareals der LOPS GmbH ist logisch: Sie benötigen mehr Platz für die Sortierung, Lagerung und Aufbereitung von Materialien sowie für die langfristige Erfüllung ihres Auftrags durch den Kehr- und Abfallverwertungsverband Kanton Nidwalden. Teilweise sind die Lagerflächen bewusst ausserhalb des neuen Betriebsgebäudes geplant. Darüber hinaus erfordert der zusätzliche Platzbedarf grössere Schleppkurven und Rangierflächen, um einen reibungslosen und sicheren Verkehrsfluss auf dem Gelände zu gewährleisten.

Mit der geplanten Teilrevision soll die zulässige Nutzung Kompostieranlagen (Grüngutverwertungsanlage) mit Recycling ergänzt werden. Eine diesbezügliche Bestimmung ist im BZR ergänzt und ausreichend beschrieben worden.

Die Halle wird aufgrund ihrer Breite und der örtlichen Gegebenheiten am neuen Standort weiter nach hinten versetzt. Um den gewohnten Ablauf der Betriebsabläufe zu sichern, ist ein Vorplatz für das Manövrieren der Fahrzeuge erforderlich. Der dafür nötige zusätzliche Einzonungsbedarf für die interne Erschliessung (Vorplatz) wird schlüssig erläutert.

Die neue Zone grenzt nicht mehr an eine reguläre Bauzone. Durch das Verlegen des Standorts an die südliche Grenze der Parzelle 462 bleibt die künftige Entwicklung des kantonalen Entwicklungsschwerpunkts (ESP) unberührt. Es handelt sich nicht um eine gewöhnliche Gewerbezone, sondern um eine klar definierte Sondernutzungszone: Ihre zulässigen Nutzungen sind genau festgelegt, und bei Aufgabe der Nutzung sind sämtliche Bauten und Anlagen grundsätzlich zurückzubauen. Insgesamt ist der neue Standort aus raumplanerischer Sicht vertretbar.

Grundsätzlich ist es so, dass die Rechtsprechung gestützt auf den Trennungsgrundsatz verlangt, dass Siedlungsinfrastrukturen in der Bauzone erstellt werden, welcher sie dienen. Die Erschliessung der Sondernutzungszone Grüngutverwertung erfolgte bislang und soll auch künftig über eine Nichtbauzone erfolgen. Sofern die Grüngutverwertungsanlage bzw. die Sondernutzungszone nicht intensiviert wird, kann die Erschliessung weiterhin über eine Nichtbauzone erfolgen. Da auch die Erschliessung der Entsorgungsanlage der Pilatus über die Nichtbauzone erfolgen soll, ist vorliegend dieser raumplanerische Grundsatz grundsätzlich verletzt. Denn die Erschliessung einer Bauzone über eine Nichtbauzone ist im Grundsatz bundesrechtswidrig. Lehre und Rechtsprechung sehen aber auch vor, dass eine Erschliessungsstrasse im Nichtbaugebiet nach Art. 24 RPG standortgebunden und somit zulässig sein kann. Um eine solche Ausnahme zu beurteilen, ist eine umfassende Interessenabwägung notwendig. Im vorliegenden Fall ist eine Erschliessung über das Areal der Pilatus aus Sicherheitsgründen ausgeschlossen, wobei anzumerken ist, dass eine Erschliessung über die Bauzone nicht zwingend ausgeschlossen sein muss, um die Standortgebundenheit in diesem Punkt bejahen zu können, sondern auch lediglich gewichtige Gründe für die Nichterschliessung in der Bauzone reichen können (sog. relative Standortgebundenheit). Die Strasse ist bereits bestehend. Gemäss dem kantonalen Richtplan ist für diesen Bereich ein kantonales "ESP" vorgesehen und das "Erschliessungsgrundstück" wird dabei zur Bauzone, weshalb aus Sicht der Baudirektion in der Gesamtabwägung eine vorherige Teilzonenplanrevision der Erschliessungsstrasse unverhältnismässig wäre. Dadurch, dass Pilatus Flugzeugwerke lediglich drei Fahrten am Tag durch LKW plant, wird der Nutzungsdruck auf die bestehende Strasse nur unwesentlich erhöht. Die damit verbundenen Auswirkungen auf Umwelt und Natur werden dabei als gering bewertet.

Nach dem Einreichen der Unterlagen zur Vorprüfung, wurde vom Eigentümer der Grüngutverwertungsanlage angefragt, ob die maximal Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.53 (Stand Vorprüfbericht) auf künftig 0.6 angehoben werden kann. Die derzeit rechtsgültige Regelung im BZR sieht bereits eine ÜZ max. von 0.6 vor. Aus Sicht der Baudirektion ist eine erneute Erhöhung der ÜZ auf den Ursprungszustand nachvollziehbar. Somit wird auch vermieden, dass bei jeder kleineren Anpassung bzw. Erweiterung eine Revision der Nutzungsplanung resultiert.

Empfehlung: Die Baudirektion rät der Gemeinde, mit Pilatus einen Vertrag zur Plafonierung der täglichen Lastwagenfahrten abzuschliessen, da bei zu vielen Fahrten, die Standortgebundenheit womöglich nicht mehr gegeben wäre.

Empfehlung: Grossflächige Abgrabungen im Bereich der Grüngutverwertungsanlage sind zu vermeiden.

Hinweis: Die Kommission für Natur- und Landschaftsschutz gibt zu bedenken, dass es sich bei der Ersatzfläche der Grüngutverwertungsanlage um eine Fläche an einer steilen Hanglage handelt. Bei der Errichtung der neuen Halle ist das steile Gelände sorgfältig zu berücksichtigen und die Halle dem Gelände entsprechend anzupassen (z.B. gestaffelte Höhe).

4.15 Berichterstattung gem. Art. 47 RPV

Der Bericht ist insgesamt schlüssig und nachvollziehbar aufgebaut. Trotzdem geben wir noch nachfolgende Inputs zur Verbesserung des Berichts:

Ein Hochhaus ist gemäss kantonalem Hochhauskonzept ein Gebäude mit einer Gesamthöhe ab 25 m. Von einem höheren Haus wird bei einem Gebäude mit einer Gesamthöhe von 15 - 25 m gesprochen. Die neue Zonenordnung sieht drei Zonen für Hochhäuser vor (I32, I37, I56) und eine Zone für höhere Häuser (I25) vor.

Empfehlung: Im Bericht werden die Begriffe nicht einheitlich und somit auch nicht durchgehend korrekt verwendet. Dies ist zu korrigieren (vgl. Kap. 1.3 im Bericht gem. Art. 47 RPV – Einleitungssatz).

Empfehlung: Generell ist auf die einheitliche Verwendung des Begriffs Baubegrenzungslinie Waldabstand zu achten (so auch im Kap. 2.1.6 Änderung Baubegrenzungslinie Waldabstand)

Kap. 1.3, Seite 12:

Empfehlung: In Kap. 1.3 ist teilweise noch die Rede davon, dass die totalrevidierte Nutzungsplanung noch nicht in Kraft sei. Diese Aussage ist nicht korrekt. Die totalrevidierte Nutzungsplanung ist in der Gemeinde Stans am 1. Januar 2025 in Kraft getreten (vgl. Ziff. 2 des Regierungsratsbeschlusses über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung [NG 611.111]).

Kap. 2.1.2, Seite 16:

Grundsätzlich wird beschrieben, dass die gesamte Industriezone I18 in die I25, gemäss dem Referenzprojekt, aufgezont wird. Der nord-westliche Zipfel der Industriezone bleibt jedoch der I18 zugeordnet. Im Bericht sollte klargestellt werden, dass die Zone I18 nicht vollständig in die I25 Zone überführt wird.

Kap. 2.1.5 Gestaltungsplanpflicht:

Empfehlung: Absatz 2 des Kapitels könnte dahingehend präzisiert werden, dass nicht nur von "neuen wie auch alten Vorschriften" gesprochen wird, sondern von "neue und alten Bestimmungen des BZR's".

Kap. 2.2.1 Art. 20 Grundmasse Industriezonen:

Es wird begrüsst, dass die minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.2 für alle Industriezonen (I25, I32, I36 und I56) auf min. 0.35 geändert wurde. Dies entspricht einem haushälterischen Umgang mit Grund und Boden. Denn eine grobe Überprüfung der realisierten Parzellen Nrn. 1586, 1587 und 459 hat ergeben, dass die ÜZ im Durchschnitt bei 0.36 liegen. Somit wird die neue Planung an den Bestand angepasst bzw. verdichtet.

Die Einplanung der 10 % Reserven bei der überbaubaren Gebäudefläche als potenziellen Entwicklungsspielraum ist begründet und sinnvoll. Mit der engen Abgrenzung der Industriezonen I36, I36 und I56 wird die Umsetzung des Referenzprojektes ausreichend sichergestellt.

Empfehlung: Die Reduktion der max. Überbauungsziffer (ÜZ) in der Industriezone I25 von 0.7 auf 0.55 ist unter Berücksichtigung der Anpassung auf das Referenzprojekt (Erhöhung der Gebäudehöhe) nachvollziehbar. Es wird darauf hingewiesen, dass die in der Nutzungsplanung festgesetzten Masse zur (min./max.) Überbauungsziffer und Gebäudehöhe verbindlich einzuhalten sind und nicht das Richtprojekt rechtsverbindlich ist. Wir raten daher zu prüfen, ob mit dem Richtprojekt den verbindlichen Massen entsprochen wird.

Kap. 3.1 Betrieblicher Bedarfsnachweis:

Empfehlung: Korrektur: ÖV-Attraktivität

Empfehlung: Absatz 6 des Kap. 3.1: fehlt im ersten Satz das Wort "zu". Der Satz muss lauten: "um eine Umgebung **zu** schaffen".

Kap. 3.1.5 Neuer Entsorgungsplatz und Infrastruktur für technischer Dienst:

Empfehlung: Der Absatz ist mit Aussagen zur Erschliessung bzw. zur rechtlichen Sicherung der Erschliessung zu ergänzen.

Kap. 3.5 Wald:

Empfehlung: In der Abbildung 17 ist der Abstand zur bestehenden Waldgrenze dargestellt, die Masseinheit fehlt jedoch. Zudem ist bei dem westlichen Abstand (6,33⁵) ein hoch 5 vermerkt. Dies ist zu korrigieren.

4.16 Bau- und Zonenreglement:

Die nachstehenden Ausführungen zu den einzelnen Bestimmungen enthalten Empfehlungen:

Art. 31 Ziff. 2 Was sind Bach- und Steinschlagnetzausraumarbeiten? Müsste es nicht eher heissen: "Steinschlagnetz- und Bachausräumarbeiten"?

4.17 Mehrwertabgabe

Seit dem 1. August 2017 ist das Einführungsgesetz zum Raumplanungsgesetz betreffend Mehrwertabgabe (MWAG) in Kraft. Boden, der durch eine Einzonung einen Planungsvorteil erlangt, ist somit abgabepflichtig. Gemäss Art. 3 MWAG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswerts des Bodens unmittelbar vor und jenem nach der rechtskräftigen Einzonung.

Eine Einzonung ist mehrwertabgabepflichtig, wenn die eingezonte Fläche NICHT unmittelbar öffentlichen oder gemeinnützigen Zwecken oder Kultuszwecken dient UND

- Fläche $\geq 50 \text{ m}^2$ ODER
- Fläche $< 50 \text{ m}^2$ und Planungsmehrwert $> 50'000 \text{ CHF}$ ist. (Vorgabe Bundesamt für Raumentwicklung).

Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt gemäss Art. 3 MWAG 20 Prozent des Mehrwerts. Die Einzonung der 3'007 m² grossen Parzelle Nr. 429 unterliegt der Mehrwertabgabepflicht. Hierbei wird bisher Landwirtschaftszone in eine Industriezone I25 umgewandelt. Auch die Parzelle Nr. 462 mit einer Grösse von insgesamt 9'012 m², davon 3'280 m² von Landwirtschaftszone in die Industriezone I25 und 5'732 m² von Landwirtschaftszone in die Sondernutzungszone Grüngutverwertungsanlage, unterliegt der Mehrwertabgabepflicht.

Gemäss Art. 4 MWAG setzt die Baudirektion die Höhe der Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Einzonung fest und merkt diese im Grundbuch an.

5 Öffentliche Auflagen / Genehmigung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Gebiet Pilatus Flugzeugwerke AG der Gemeinde Stans ist vor der öffentlichen Auflage gemäss der vorliegenden Vorprüfung zu überarbeiten.

Eine regierungsrätliche Genehmigung der Teilrevision kann bei Vorliegen der angepassten Gefahrenkarte gemäss Ziff. 4.12 und bei Einhaltung der Anforderungen übermässiger Geruchsimmissionen gemäss Ziff. 4.13 in Aussicht gestellt werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
BAUDIREKTION

Therese Rotzer-Mathyer
Regierungsrätin

Geht an:

- Vernehmlassungsteilnehmer
- GemDat 2025-1509-0009
- RMS-Signatur 23.222-18.4
- Amt für Raumentwicklung (digital)