

Gemeinde Dallenwil



Gesamtrevision Nutzungsplanung sowie Erarbeitung Stand der Erschliessung

Ergänzungsbericht gemäss Art. 47 RPV

z. H. Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2025

22. Mai 2025

Verfasser

Gemeinderat Dallenwil
Stettlistrasse 1a
6383 Dallenwil

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage gemäss Bericht nach Art. 47 RPV vom 10. November 2022	3
1.1	Änderung der kantonalen Gesetzgebung	3
1.2	Ziel der Gesamtrevision der Nutzungsplanung	3
2	Ausgangslage öffentliche Auflage vom 8. November 2023	4
2.1	Öffentliche Auflage vom 8. November 2023	4
2.2	Einwendungen.....	4
2.3	Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage.....	5
3	Redimensionierung der Bauzone	11
4	Muster BZR / BZR.....	12
5	Siedlungsleitbild	12
6	Resumée / Zusammenfassung	12
7	Beilagen.....	12

1 Ausgangslage gemäss Bericht nach Art. 47 RPV vom 10. November 2022

1.1 Änderung der kantonalen Gesetzgebung

Am 1. Januar 2015, 1. April 2018, 21. August 2018 und 1. Oktober 2018 sind diverse Bestimmungen des Gesetzes vom 21. Mai 2014 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG; NG 611.1) in Kraft getreten. Die in Kraft gesetzten Bestimmungen waren im Regierungsratsbeschluss über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung (NG 611.111) ersichtlich. Vornehmlich waren es formelle Bestimmungen oder Regelungen, zu denen die Gemeinden in ihren Bau- und Zonenreglementen (BZR) keine Ausführungsbestimmungen mehr erlassen mussten.

Im Weiteren hatten die Gemeinden gemäss Art. 177 Abs. 1 PBG bis am 1. Januar 2023 Zeit, ihre Zonenpläne sowie die Bau- und Zonenreglemente an die Bestimmungen des PBG anzupassen. Nach Ablauf dieser Frist für die Anpassung der Zonenpläne sowie des Bau- und Zonenreglements beschloss der Regierungsrat anstelle und auf Kosten der Gemeinden die nötigen Änderungen.

Um diese Ziele zu erreichen, wird die Nutzungsplanung der Gemeinde Dallenwil einer Gesamtrevision unterzogen.

1.2 Ziel der Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Ziel der Gesamtrevision der Nutzungsplanung ist es, die heutige Nutzungsplanung an das neue Planungs- und Baugesetz anzupassen. Dabei sollte aber auch eine gesamtheitliche Überprüfung der Zonen und deren Bestimmungen stattfinden.

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden auch die vom Richtplan geforderten Redimensionierungen der unüberbauten Bauzonen vorgenommen. Gemäss kantonalen Berechnung der Bauzonenkapazität weist die Gemeinde Dallenwil 0.47 ha zu grossen Bauzonen aus (Stand März 2021). Der Gemeinderat hat zum Zweck der Überprüfung und anschliessenden Redimensionierung über drei Parzellen eine Planungszone gelegt. Zudem wird durch eine Umzonung der heutigen W2 (Parz. Nr. 424 ca. 805 m²) in die Zone für öffentliche Zwecke eine weitere kapazitätsrelevante Fläche umgezont. Die notwendige Fläche von insgesamt mindestens 0.47 ha wird nun im Rahmen dieser Gesamtrevision rückgezont oder in eine nicht kapazitätsrelevante Zone umgezont. Dadurch soll voraussichtlich die Bauzonenkapazität zum Zeitpunkt der Genehmigung den Vorgaben des kantonalen Richtplans entsprechen.

Im Bericht nach Art. 47 RPV ist die Auszonung (Redimensionierung der Bauzone) im Detail aufgeführt.

Grundsätzlich wird angestrebt, dass die heutigen Bauzonen und deren Nutzungen möglichst beibehalten werden können.

2 Ausgangslage öffentliche Auflage vom 8. November 2023

2.1 Öffentliche Auflage vom 8. November 2023

Die öffentliche Auflage der Gesamtrevision Nutzungsplanung erfolgte vom 8. November 2023 bis am 11. Dezember 2023. Innerhalb dieser Frist sind insgesamt 27 Einwendungen eingereicht worden.

In der Folge hat sich der Gemeinderat Dallenwil intensiv mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung auseinandergesetzt und analysiert.

Der Gemeinderat hat anlässlich der Gemeinderatssitzung vom 15. Februar 2024 entschieden, dass alle Schreiben sowie allfällige Änderungen der Unterlagen im Zusammenhang mit den Einwendungen vorgängig vom Gemeinderat verabschiedet werden sollen, damit sich der Gemeinderat von Anfang an mit diesen Einwendungen befasst.

Mit Beschluss Nr. 70 vom 27. Februar 2024 hat der Gemeinderat alle eingegangenen Einwendungen zur Kenntnis genommen, analysiert und das weitere Vorgehen festgelegt.

2.2 Einwendungen

1.1. Alfred Urs Mathis	Parz. 394	offen
1.2. Alfred Urs Mathis	Parz. 394	offen
2. Anita Irma Mathis, c/o Rechtsanwalt Daniel Huser	Parz. 616	offen
3. Anja Vogt und Michael Gehrig	Parz. 741	offen
4. Mobilfunkanbieter, c/o Badertscher Rechtsanwälte AG BZR		zurückgezogen
5. Niederberger Bau AG, c/o Rechtsanwalt Patrick Iten	Parz. 327	zurückgezogen
6. Bruno und Erika Niederberger Gewerbezentrum Obkirchen AG, Werner Keller Odermatt Verwaltungs AG, Sepp Odermatt	Parz. 307, 762, 685, 601, 562	offen
7. Regula und Gerold Odermatt-Keiser	Parz. 690	zurückgezogen
8. GO-Immobilien GmbH, Gerold Odermatt-Keiser	Parz. 584	zurückgezogen
9. Urs Niederberger-Jucker Ida Odermatt-Mathis Zeno Odermatt	Parz. 354 und 355	zurückgezogen
10. Interessengemeinschaft Parz. 78 und 126: Uertekorporation Dallenwil Restaurant Waldegg, Ernst Rechtsteiner-Hochstrasser	Parz. 78 und 126	offen
11. Interessengemeinschaft; Uertekorporation Dallenwil Edith Zumbühl-von Holzen Kesseli AG Architekt HTL, Gerhard Kesseli	Parz. 346 – 371, 663	offen
12. Josef Niederberger, c/o Töngi Immobilien GmbH	Parz. 348	zurückgezogen
13. Josef Odermatt-Emmenegger, Restaurant Gummenalp	Parz. 805 und 114	offen
14. Kesseli AG Architekt HTL, Gerhard Kesseli	Parz. 364	???

15. Interessengemeinschaft K 14, c/o Gerhard Kesseli Erich Omlin Josef Niederberger Stefan Barmettler-Schulthess Christof Scherrer-Odermatt	Parz. 346 - 371	offen
16. LDW AG, Luftseilban Dallenwil Wirzweli	Parz. 429, 481, 123, 840, 177, 779	offen
17. Marco Christen	Parz. 175	offen
18. René Wallimann	Parz. 353	offen
19. Rudolf Mathis	Parz. 625	offen
20. Sepp Odermatt-Niederberger	Parz. 398	offen
21. Ski Club Stans, c/o Peter Artho Stans	Parz. 106	zurückgezogen
22. Skilift Gummen AG, c/o Robert Ettlin	Parz. 100 und 125	zurückgezogen
23. Tourismusverein Dallenwil-Wiesenberg-Wirzweli, c/o Präsident Alexander Nobile	Parz. 78	offen
24. Urs Niederberger-Jucker Ida Odermatt-Mathis Zeno Odermatt	Parz. 354 und 355	zurückgezogen
25. Werner Mathis	Parz. 737	offen
26. VCS Verkehrs-Club der Schweiz, c/o Daniel Daucourt	BZR	zurückgezogen
<u>Stellungnahmen (schriftliche Eingabe)</u>		
27. Uertekorporation Dallenwil	Parz. 78	(Altstoff-Sammelstelle)
28. Uertekorporation Dallenwil	Parz. 470	(Zone SF Oberau)

2.3 Geringfügige Änderungen nach der öffentlichen Auflage

Aufgrund der Einwendungsverhandlungen hat sich gezeigt, dass die nachfolgend beschriebenen geringfügigen Änderungen im Bau- und Zonenreglement (BZR) und in den Zonenplänen sinnvoll sind und zur Rechtssicherheit beitragen. Gestützt auf diese Änderungen wurden verschiedene Einwendungen gütlich erledigt und in der Folge zurückgezogen.

Die entsprechenden Änderungen sind nachfolgend und im BZR in blau dargestellt und markiert.

Geringfügige Änderungen im Zonenplan

- Anpassung Perimeter Gestaltungsplan Parzelle 584 (langjährige Pendenz)
- Verzicht auf die Überlagerung landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet im Bereich Haltenstrasse / Hof (bestehendes überbautes Gebiet und mehrheitlichem rechtskräftigem Gestaltungsplangebiet)
- Anpassungen Verkehrszone / Verkehrsfläche (übriges Gemeindegebiet) Parzelle 515 und 444

Gestützt auf den Grundsatz der Bauzonenerschliessung sowie die Erschliessungspflicht nach Art. 19 RPG (SR 700) und Art. 73 PBG (NG 611.1) ist die Bauzonenfläche Parzelle 444 über die Verkehrszone zu erschliessen. Die geplante Erschliessung über die Landwirtschaftszone widerspricht den gesetzlichen Vorgaben.

- Verzicht auf Verkehrszone / Verkehrsfläche Parzelle 327, GB Dallenwil
- Anpassung der geplanten W11 in W14 der Parzellen Nr. 394, 391 und 390, Oberaustasse

Geringfügige Änderungen im Bau- und Zonenreglement

- Art. 7 BZR: Ergänzung / Begriffsänderung
(Einwendung VCS Veloparking)
- Art. 22 BZR Anpassung / Präzisierung
(Einwendung René Wallimann)
- Art. 45 BZR Begriffsänderung
(Einwendung Luftseilbahn Dallenwil-Wirzweli AG)
- Art. 59 und 60 BZR: Begriffsänderung Mobilfunkanlage
(Einwendung Mobilfunkanbieter)
- Anhang 1 BZR: inhaltliche Anpassung
- Anhang 2 BZR: inhaltliche Anpassung

A. Ergänzung Art. 7 BZR

Aufgrund der Einwendungsverhandlung hat sich gezeigt, dass die Ergänzung sinnvoll ist. Auch andere Gemeinden haben dieselbe Ergänzung vorgenommen.

"Für die Anzahl, Lage und Geometrie der Abstellplätze für Fahrräder sind die VSS-Normen in der jeweiligen Fassung massgebend."

B. Anpassung / Präzisierung Art. 22 BZR

Aufgrund der Einwendungsverhandlung hat sich gezeigt, dass mit dem maximalen Wohnanteil von 80% in Artikel 19 (Kernzone Grundmasse) Unklarheit herrscht.

Art. 22 neu

"Eine reine Wohnnutzung bis 80% ohne Gewerbeanteil gestützt auf §10 PBV und SIA 416 ist möglich.

~~*Fremdwerbungen an Fassaden sowie freistehende Reklamen sind in der Kernzone und entlang Strassen nicht erlaubt.*~~

C. Begriffsänderung Art. 45 BZR

Aufgrund der Einwendungsverhandlung hat sich gezeigt, dass die Formulierung in Artikel 45 BZR unglücklich ist.

Art. 45 Punkt 2 neu

"Bauten und Anlagen mit öffentlichem Interesse."

Entsorgungsstelle

D. Begriffsänderung Art. 59 und 60 BZR

Gestützt auf die Erfahrungswerte der laufenden Gesamtrevision im Kanton Nidwalden und im Sinne einer einheitlichen Bestimmung im Kanton, übernimmt der Gemeinderat die Begriffsänderung.

Art. 59 Abs. 3 BZR

Die Behörde prüft den Umkreis beziehungsweise den Standort und kann alternativ Standorte Gebiete vorschlagen.

Art. 59 Abs. 4 BZR

Falls die Behörde mindestens eine Alternative vorschlägt, prüft der Mobilfunkanbieter eigenständig diesen Standort das Gebiet auf seine Realisierbarkeit.

Art. 60 Abs. 2 BZR

Ist der von der Gemeinde vorgeschlagene Standort ~~Gebiet~~ gemäss Prüfung des Mobilfunkanbieters realisierbar und aus Sicht der Gemeinde besser geeignet als der ursprüngliche Standortkandidat, hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

E. Anpassung Perimeter Gestaltungsplan Filzeggli

Die Einwendung gegen den Zonenplan Siedlung Dallenwil, Anpassung des Perimeters Gestaltungsplan Filzeggli ist am 5. Dezember 2023 eingegangen.

Gemäss verbindlichem, rechtskräftigem Zonenplan Siedlung Dallenwil, ist das Grundstück Nr. 584 der Wohnzone (W2B) zugeteilt. Der südliche Teil, die Zufahrt zum Grundstück, liegt zudem im Perimeter Gestaltungsplan Filzeggli. Die übrige Grundstückfläche mit dem Wohnhaus liegt ausserhalb des Perimeters. Hierbei handelt es sich um eine langjährige Pendeuz. Diese Pendeuz hätte auch im Bericht nach Art. 47 PBV erfasst werden müssen.

Der Gemeinderat Dallenwil hat beschlossen, den Perimeter Gestaltungsplan Filzeggli jetzt anzupassen. Die Pendeuz ist mit dieser Revision zu erledigen. Das Grundstück ist nicht im Perimeter und nicht Teil des Gestaltungsplan Filzeggli.

Der Perimeter wird angepasst und entlang der Parzelle 584 gezogen. Das Grundstück Nr. 584 liegt nun vollumfänglich ausserhalb des Gestaltungsplangebietes. In der Folge wurde die Einwendung zurückgezogen.



Öffentliche Auflage:

Gestaltungsplan nicht auf Parzellengrenze

Gemeindeversammlung:

Gestaltungsplan und Gestaltungsplanpflicht entspricht der heutigen Situation.

F. Verzicht auf die Überlagerung landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet im Bereich Haltenstrasse / Hof

Die Einwendung gegen den Zonenplan Siedlung Dallenwil, das überlagerte landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet ersatzlos zu streichen, ist am 5. Dezember 2023 eingegangen.

Gemäss verbindlichem, rechtskräftigem Zonenplan Siedlung Dallenwil, ist das Grundstück Nr. 690 der Wohnzone (W2B) zugeteilt. Zudem liegt das Grundstück im Perimeter Gestaltungsplan Filzeggli. Bergseitig der Kantonsstrasse befindet sich ein weiteres Gestaltungsplangebiet, Gestaltungsplan Gummlimatt.

Mit der Gesamtrevision war geplant das Quartier Filzeggli sowie die beiden Grundstücke Nr. 563 und 416 mit landschaftlich empfindlichem Siedlungsgebiet zu überlagern.

Der Gemeinderat Dallenwil hat beschlossen, auf die Überlagerung zu verzichten. Mehr als die Hälfte der Grundstücke befinden sich im Perimeter Gestaltungsplan Filzeggli. Zudem sind sämtliche Grundstücke bereits bebaut. Nur auf dem Grundstück Nr. 631 steht noch keine Baute. Mit dem Verzicht konnte die Einwendung gütlich erledigt werden.

G. Anpassungen Verkehrszone / Verkehrsfläche (übriges Gemeindegebiet) Parzelle 515, 444

Gemäss verbindlicher, rechtskräftiger Nutzungsplanung ist die Strassenfläche (Asphaltfläche) von 175 m² auf dem Grundstück Nr. 515 dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Die beiden Wohnhäuser Nr. 23 und 25 auf der Liegenschaft Nr. 444, GB Dallenwil, sind direkt ab der Erlenbannstrasse erschlossen. Die Erlenbannstrasse ist gemäss verbindlichem Verkehrsrichtplan eine Erschliessungsstrasse (orange Linie).

Gemäss dem öffentlich aufgelegten Zonenplan Siedlung war versehentlich eine Teilfläche der Erlenbannstrasse (Zufahrt zu den Liegenschaften Nr. 515 und 444) der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die Erschliessung von Bauland bildet die Voraussetzung für die Erteilung einer Baubewilligung. Land ist erschlossen, wenn u.a. eine für die betreffende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht (Art. 19 Abs. 1 RPG, SR 700). In diesem Sinne gehört zu einer hinreichenden Zufahrt auch die verkehrsmässige Feinerschliessung, d.h. das Verbindungsstück von der öffentlich zugänglichen Strasse zum Baugrundstück (BGE 121 1 65 E.4). Die zweckmässige Erschliessung von Grundstücken / Bauland gehört somit zu den Grundaufgaben der Behörde, die auch im öffentlichen Interesse liegen, weil vorab verkehrs-, gesundheits- und feuerpolizeiliche Überlegungen das Erschliessungserfordernis begründen (BGE 98 Ia 43).

Gemäss Art. 19 Abs. 1 RPG (SR 700) ist Land erschlossen, wenn die für die entsprechende Nutzung hinreichende Zufahrt besteht und die erforderlichen Wasser-, Energie- und Abwasserleitungen so nahe heranzuführen, dass ein Anschluss ohne erheblichen Aufwand möglich ist. Die Erschliessung ist Bauvoraussetzung. Nach Art. 22 Abs. 2b RPG darf eine Baubewilligung nur erteilt werden, wenn das Land voll erschlossen ist.

Zufahrten dürfen den öffentlichen Verkehrsfluss nicht gefährden und sollen den öffentlichen Rettungsdiensten (Sanität, Feuerwehr) ungehinderten Zugang zum Grundstück verschaffen. Diesen Zweck erfüllen Zufahrten nur, wenn sie auf ihrer ganzen Länge hinreichend sind. Sie sind auf die zonengemässen Baumöglichkeiten jener Flächen auszurichten, die sie erschliessen sollen / müssen. Im vorliegenden Fall übernimmt die Strassenfläche von 175 m² als verbindliche Erschliessungsstrasse diese Erschliessungspflicht.

Im vorliegenden Fall werden die beiden freistehenden Häuser auf der Liegenschaft Nr. 444, GB Dallenwil direkt ab der Erschliessungsstrasse der Erlenbannstrasse erschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück Nr. 444, GB Dallenwil erfolgt seit Jahrzehnten über das Grundstück Nr. 515. Bei der verkehrstechnischen Erschliessung der Parzellen Nr. 515 und 444 handelt es sich um eine öffentliche Strasse (Gemeindestrasse) mit öffentlichem Interesse nach Art. 4 StrG (NG 622.1).

Gemäss Grundbuch Nidwalden ist seit 1959 und 2006 das Fahrwegrecht zugunsten der Liegenschaft Nr. 444 und als Last der Parzelle Nr. 515 eingetragen (Dienstbarkeit 19590816.1). Das Fahrwegrecht ist mit Beleg 816 und Beleg BH 287 sowie einem Plan umschrieben und definiert. Die Zufahrt über das Grundstück Nr. 515 ist somit rechtlich sichergestellt.

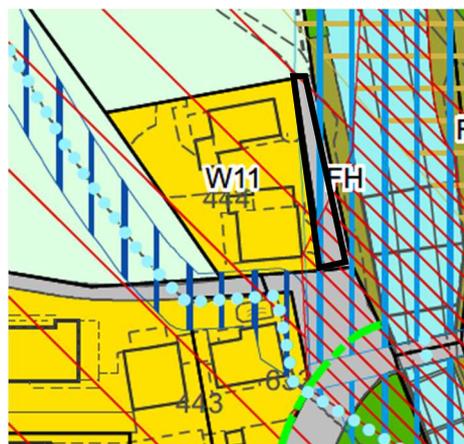
Im vorliegenden Fall würde nun die langjährig sichergestellte Erschliessung (zonenkonforme Erlenbannstrasse), auf der Liegenschaft Nr. 515 mit planerischen Mitteln rückgängig gemacht werden, d.h. Zuweisung in die Landwirtschaftszone. Damit ist auch gesagt, dass mit dem möglichen Schritt die bestehende Strassenanlage (Erschliessungsstrasse Erlenbannstrasse) im Bereich der geplanten Landwirtschaftszone nicht zonenkonform wäre.

Im Umkehrschluss bedeutet das, die Erschliessung der Wohnhäuser auf der Parzelle Nr. 444 über die Erlenbannstrasse hätte somit im letzten Abschnitt über eine Landwirtschaftszone zu erfolgen. Die Erschliessung einer Bauzone über Landwirtschaftszone ist in klarem Widerspruch zum Gebot der strikten Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet (Art. 3 RPG). Die Standortgebundenheit von der Bauzone dienenden Erschliessungsstrassen im Nichtbaugebiet setzt besondere Umstände voraus, die eine solche Ausnahme rechtfertigen (dazu RUDOLF MUGGLI, in: Aemisegger et al. [Hrsg.], a.a.O., Art. 24, Rz. 27).

Mit Schreiben vom 28. März 2024 wurde der Grundeigentümer informiert und zur Stellungnahme eingeladen. Das rechtliche Gehör nach Art. 39, 40 VRG wurde gewährt. Der Gemeinderat Dallenwil hat beschlossen, die rechtskräftige Strassenfläche (175 m² übriges Gemeindegebiet) in die Verkehrszone zu überführen.



Öffentliche Auflage:
Keine Verkehrszone



Gemeindeversammlung:
Neue Verkehrszone

H. Verzicht / Anpassungen Verkehrszone / Verkehrsfläche Parzelle 327, GB Dallenwil

Die Einwendung gegen den Zonenplan Siedlung Dallenwil, auf die Zuweisung der im Zonenplan ausgewiesenen Teilfläche der Parzelle 327 zur Verkehrszone sei zu verzichten, ist am 11. Dezember 2023 eingegangen. Die Einwenderin Niederberger Bau AG, Stettlistrasse 29, 6383 Dallenwil, wird vertreten durch RA lic. iur. Patrick Iten, Rechtsanwalt, Alter Postplatz 2, Postfach 129, 6371 Stans.

Gemäss verbindlichem, rechtskräftigem Zonenplan Siedlung Dallenwil, ist das Grundstück Nr. 327 der Wohn- und Gewerbezone (WG) zugeteilt.

Mit der Gesamtrevision wird das Gebiet der Wohn- und Gewerbezone in die neue Wohn- und Gewerbezone WG14 überführt. Zudem war vorgesehen, auf dem Grundstück Nr. 327 eine Teilfläche der Verkehrszone zuzuweisen.

Die Niederberger Bau AG hat sich zwischenzeitlich mit der RIVA Bau AG zusammengeslossen. Auf dem Areal der Liegenschaft Nr. 327 haben bereits einige Veränderungen stattgefunden. In naher Zukunft sind bauliche und nutzungsmässige Veränderungen geplant.

Zudem weist die Einwenderin daraufhin, dass an der fraglichen Verkehrsfläche kein öffentliches Interesse besteht, es sich nicht um eine öffentliche Strasse handelt und eine geeignete Verkehrsfläche nach dem Wortlaut von Art. 60 Abs. 1 PBG erst "nach ihrer Fertigstellung im Rahmen der nächsten, ordentlichen Revision der Zonenplanung" der Verkehrszone zugewiesen werden darf. Sie soll demnach die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort abbilden. Deshalb müsste die Strasse zunächst nach den kantonalen Spezialgesetzgebungen erstellt und bewilligt werden. Das Nutzungsplanungsverfahren (Zuweisung zur Verkehrszone) hätte erst nach der Fertigstellung zu erfolgen (so auch das Merkblatt "Ausscheidung der Verkehrszone und der Verkehrsflächen im Zonenplan" der kantonalen Baudirektion vom 21.12.2022, Ziff. 5 erstes und viertes Lemma, S. 4 f.).

Der Gemeinderat Dallenwil hat im vorliegenden Fall beschlossen, derzeit auf die Ausscheidung einer Verkehrszone auf der Parzelle Nr. 327 zu verzichten. Mit der nächsten Revision kann allenfalls eine geeignete, der neuen Situation entsprechende Verkehrszone ausgeschieden werden. Mit dem Verzicht wurde die Einwendung erledigt und zurückgezogen.



Öffentliche Auflage:
Verkehrszone über Parzelle 327



Gemeindeversammlung:
Verzicht auf Verkehrszone

I. Anpassung der geplanten W11 in W14 der Parzellen Nr. 394, 391 und 390, GB Dallenwil

Die Einwendung gegen den Zonenplan Siedlung Dallenwil von A. Mathis ist am 11. Dezember 2024 eingegangen. Der Antrag lautet auf Zuweisung der Parzelle 394 in die angrenzende Wohn- und Gewerbezone oder eventualiter in Wohnzone W14.

Gemäss verbindlichem, rechtskräftigem Zonenplan Siedlung Dallenwil, sind die Grundstück Nr. 394, 391 und 390 der dreigeschossigen Wohnzone (W3) zugeteilt. Mit der Gesamtrevision war geplant die drei Grundstücke Nr. 394, 391, 390 in die Wohnzone (W11) zu überführen.

Mit der Gesamtrevision war geplant, die dreigeschossige Bauzone W3 in die neue Wohnzone W14 zu überführen. Gemäss öffentlich aufgelegtem Zonenplan Siedlung sollen einzig die Grundstücke Nr. 394, 391 und 390 in die Wohnzone W11 überführt werden. Der Gemeinderat erkennt hier eine Ungleichbehandlung bei identischer Ausgangslage. Diese Differenz wird als geringfügige Änderung im Zonenplan angepasst und im Abschnitt 2.1.4 "Geringfügige Änderung" aufgeführt. Eine Einigung konnte nicht in allen Teilen erzielt werden.



Öffentliche Auflage:
Wohnzone W11



Gemeindeversammlung:
Wohnzone W14

3 Redimensionierung der Bauzone

Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Abschnitt 3 – Seite 17 und 18, wird die Redimensionierung der Bauzone umschrieben. Gemäss kantonaler Berechnung vom März 2021 wies die Gemeinde Dallenwil 0.47 ha zu grosse Bauzonen aus. Dies war der Grund, dass der Gemeinderat eine Auszonung in der Fläche von 4'803 m² beschlossen hat. Von der Auszonung (Rückzonung) sind die Grundstücke Nr. 216, 257, 404 und 424 betroffen. Die Planungszone über diese Grundstücke läuft im Jahr 2025 ab. Im Juli 2023 wurde die Bauzonenkapazität vom Kanton neu errechnet und ergab, dass die Bauzonenfläche um 0.16 ha (1'600 m²) reduziert werden muss.

Da die Werte der Bauzonenkapazitätsberechnungen ständig änderten, beschloss der Gemeinderat, die Grundstücke Nr. 216, 257, 404 und 424 aus- bzw. rückzuzonen.

4 Muster BZR / BZR

Der Kanton hat mit der Gesetzrevision ein Musterreglement erstellt. Ziel ist es, die Arbeit der Gemeinden zu erleichtern. Das Muster-BZR ist im Aufbau und Erscheinungsbild einheitlich. Für die geleistete Vorarbeit bedankt sich der Gemeinderat bei der Baudirektion.

Gemäss Seite 10 und 11 (Bericht nach Art. 47 RPV) soll das Muster-BZR aufzeigen, in welchen Bereichen die Gemeinden autonom sind und in welchen Bereichen das kantonale Recht etwas abschliessend regelt. Diese Aussage wird nicht verstanden, da die Baugesetzgebung grundeigentümer- und behördenverbindlich ist. Die Baugesetzgebung kann nicht geändert werden. Wiederholungen aus der Gesetzgebung sollen nicht im BZR aufgeführt werden. Der Inhalt des BZR hat sich an Art. 16 sowie Art. 104 PBG (NG 611.1) zu halten.

Das BZR regelt abschliessend die baurechtlichen Vorgaben auf Gemeindeebene. Der Gemeinderat bestimmt die Grundmasse und Bauziffern sowie weitere Vorgaben im Bau- und Zonenreglement. Gestützt auf die Ausführungen und Analysen des Ergänzungsberichtes hat der Gemeinderat einige Anpassungen im BZR vorgenommen. Die BZR-Anpassungen sind in den geringfügigen Änderungen zusammengefasst aufgeführt.

5 Siedungsleitbild

Die Gemeinde Dallenwil hat aktuell kein Siedungsleitbild. Im kantonalen Richtplan wird grundsätzlich gefordert, dass die Gemeinden vor der Erarbeitung der Nutzungsplanung ein Siedungsleitbild aufzustellen haben. Gemäss Bericht nach Art. 47 (Seite 11) hat die Baudirektion der Gemeinde Dallenwil zugestanden, das Siedungsleitbild anschliessend an die Gesamtrevision Nutzungsplanung zu erstellen.

Dabei wurde festgehalten, dass bis zum Vorliegen eines Siedungsleitbildes keine Einzonungen und wesentliche Verdichtungen vorgenommen werden dürfen.

Wie in Punkt 2 dieses Berichtes zu entnehmen ist, hat die Gemeinde die geforderten Auszonungen vorgenommen. Es wurden gemäss Bericht auch keine neuen Einzonungen und Verdichtungen vorgenommen.

Der Gemeinderat hat den Auftrag zur Erarbeitung eines Siedungsleitbildes aufgenommen. Das Siedungsleitbild wird ab dem Jahr 2026 erarbeitet.

6 Resumée / Zusammenfassung

Der Gemeinderat Dallenwil hat sich im Jahr 2024 intensiv mit der Gesamtrevision Nutzungsplanung auseinandergesetzt. Mit den insgesamt 26 Einwendungen war die Erarbeitung der nun vorliegenden Unterlagen streng und beschwerlich.

Der Gemeinderat Dallenwil ist überzeugt, mit der vorliegenden Nutzungsplanung sowie dem Bau- und Zonenreglement eine gute Grundlage für die Zukunft ausgearbeitet zu haben. Mit diesen Unterlagen beantragt der Gemeinderat Dallenwil dem Stimmvolk die Genehmigung des Bau- und Zonenreglements mit den dazugehörenden Zonenplänen.

7 Beilagen

- Aktuelle Bauzonenkapazitätsberechnung