



**GEMEINDE  
DALLENWIL**

**AUSSERORDENTLICHE  
GEMEINDEVERSAMMLUNG  
2025  
DALLENWIL**

---

**Dienstag, 24. Juni 2025  
in der Mehrzweckanlage Steini**

Gemeinde Dallenwil (19.30 Uhr)

**GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG**



# **GEMEINDE DALLENWIL**

**Ausserordentliche Gemeindeversammlung 2025**  
**Dienstag, 24. Juni 2025, 19.30 Uhr,**  
**im Saal der Mehrzweckanlage Steini**

## **Traktanden:**

1. Wahl der Stimmenzähler
2. Antrag des Gemeinderates auf Zustimmung zu den neuen Zonenplänen Siedlung und Landschaft Dallenwil sowie dem neuen Bau- und Zonenreglement
  - 2.1 Orientierung
  - 2.2 Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einwendungen
  - 2.3 Beschlussfassung über allfällig eingereichte Änderungsanträge
  - 2.4 Zustimmung zu den neuen Zonenplänen Siedlung und Landschaft Dallenwil sowie zum neuen Bau- und Zonenreglement
3. Antrag des Gemeinderates auf Zustimmung zu den Änderungen des Fusswegplanes
  - 3.1 Orientierung
  - 3.2 Beschlussfassung über allfällig eingereichte Änderungsanträge
  - 3.3 Zustimmung zu den Änderungen des Fusswegplanes

Die Unterlagen zu den Sachgeschäften liegen ab Dienstag, 27. Mai 2025 in der Gemeindekanzlei zur Einsichtnahme auf.

## **Gesamtrevision Nutzungsplanung**

### **2. Antrag des Gemeinderates auf Zustimmung zu den neuen Zonenplänen Siedlung und Landschaft Dallenwil sowie dem neuen Bau- und Zonenreglement**

---

#### **2.1 Orientierung**

##### **2.1.1 Öffentliche Auflage**

Folgende Unterlagen liegen ab dem 27. Mai 2025 bei der Gemeinde Dallenwil in Papierform sowie auf der Webseite der Gemeinde [www.dallenwil.ch](http://www.dallenwil.ch) digital zur Einsicht auf:

Verbindlich:

- 02 Bau- und Zonenreglement
- 03 Zonenplan Siedlung Dallenwil
- 04 Zonenplan Landschaft Dallenwil
- 05 Fusswegplan Teilrevision

Orientierend:

- 01 Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- 06 Stand der Erschliessung
- 07 Vorprüfung Baudirektion
- 08 Abschluss Vorprüfung Baudirektion
- 09 Publikation Amtsblatt vom 8. November 2023
- 10 Publikation Amtsblatt nach Art. 20 PBG vom 27. Mai 2025
- 11 Botschaft ausserordentliche Gemeindeversammlung
- 12 Zonenplan Siedlung rechtskräftig vom 19. Mai 2017

Aufgrund der begrenzten Lesbarkeit wird innerhalb dieser Botschaft auf das Abdrucken der Zonenpläne verzichtet. Wichtige Planausschnitte werden in den entsprechenden Abschnitten jedoch aufgeführt.

### **2.1.2 Hinweis zum Verfahren**

Die Stimmberechtigten können binnen 20 Tagen nach erfolgter Veröffentlichung (bis am 16. Juni 2025) beim Gemeinderat schriftlich und begründet Abänderungsanträge im Sinne des Gemeindegesetzes einreichen. An der Gemeindeversammlung können dazu keine Abänderungsanträge mehr eingereicht werden (Art. 20 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz; PBG, NG 611.1).

Abänderungsanträge sind nur zulässig, wenn sie sich auf Bestimmungen oder Grundstücke beziehen, die bereits durch das öffentliche Auflageverfahren betroffen waren (Art. 20 Abs. 3 PBG).

Die Gemeinde orientiert die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Baudirektion über den Eingang von Abänderungsanträgen (Art. 20 Abs. 4 PBG).

Damit die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ihre Gültigkeit erhält, bedarf sie nach Beschlussfassung der Gemeindeversammlung zum Schluss der Genehmigung durch den Regierungsrat (Art. 23 PBG). Die Inkraftsetzung der neurechtlichen Zonenordnung wird anschliessend vom Gemeinderat festgelegt (Art. 55 Bau- und Zonenreglement; BZR). Vorbehalten bleibt der Weiterzug von Beschwerden an die Gerichte.

### **2.1.3 Erläuterungen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung**

#### **Allgemeines**

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde aufgrund von Änderungen in der kantonalen und nationalen Gesetzgebung ausgelöst. Die rechtskräftige Nutzungsplanung wird mit dieser Gesamtrevision an das neue Planungs- und Baugesetz angepasst. Zonenänderungen wurden grösstenteils aufgrund der neuen Gesetzgebung vorgenommen. Es sind entsprechend grundsätzlich keine Ein- oder Auszonungen vorgesehen.

Sämtliche Änderungen im Bau- und Zonenreglement sowie in den Zonenplänen werden in der Berichterstattung gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV, SR 700.1) vom 2. November 2023 erläutert. Die Anpassungen und Änderungen nach der öffentlichen Auflage (November / Dezember 2023) sind im Ergänzungsbericht nach Art. 47 RPV nachzulesen.

#### **Kantonale Vorprüfung**

Der Gemeinderat Dallenwil übermittelte mit Datum vom 17. Juni 2021 und 3. September 2021 der Baudirektion die Unterlagen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur kantonalen Vorprüfung. Folgend führte die Baudirektion bei verschiedenen Amtsstellen eine Vernehmlassung durch und stellte ihre Stellungnahme am 2. Mai 2022 der Gemeinde Dallenwil zu.

Die Baudirektion stellt mit dem Abschluss des Vorprüfungsverfahrens vom 25. Oktober 2023 fest, dass unter Vorbehalt der Berücksichtigung der Ergebnisse des Vorprüfungsverfahrens eine regierungsrätliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

#### **Information und Mitwirkung**

Im Juli 2021 wurde eine Informationsbroschüre mit den wichtigsten Anpassungen der neuen kantonalen Gesetzgebung und die Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur Information an alle Haushalte in Dallenwil zugestellt. Der Gemeinderat hat das 30-tägige Mitwirkungsverfahren mit der Informationsbroschüre per Juli 2021 eröffnet. Die öffentliche Mitwirkung erfolgte vom 30. September bis und mit 31. Oktober 2021.

Im Zusammenhang mit der Mitwirkung sind insgesamt 10 schriftliche Eingaben und Anfragen eingegangen. Die Antworten auf die Eingaben bzw. Anfragen wurden von der Arbeitsgruppe (Hugo Fries, Gemeindepräsident, Lars Vontobel, Gemeindeschreiber und Emil Amacher,

AM-Plan) erarbeitet und anschliessend vom Gemeinderat verabschiedet. Die Mitwirkenden wurden schriftlich über die allfällige Berücksichtigung ihrer Anliegen in der Nutzungsplanung informiert.

## **Öffentliche Auflage und Einwendungen**

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde vom 8. November 2023 bis 11. Dezember 2023 öffentlich aufgelegt. Nach Ablauf der öffentlichen Auflage sind 27 Einwendungen beim Gemeinderat eingegangen. Von den 27 Einwendungen wurden aufgrund der Einwendungsverhandlungen einige gütlich erledigt und zurückgezogen. Bei den nicht gütlich erledigten Einwendungen wird der Gemeinderat an der Gemeindeversammlung die Ablehnung oder Gutheissung beantragen.

## **Schlussbemerkungen**

Der Gemeinderat Dallenwil legt den Stimmberechtigten die Zonenpläne Siedlung und Landschaft sowie das Bau- und Zonenreglement zur Zustimmung vor.

### **2.1.4 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 Pendenza)
- Verzicht auf die Überlagerung landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet im Bereich Haltenstrasse / Hof (bestehendes überbautes Gebiet und mehrheitlich rechtskräftiges Gestaltungsplangebiet)
- Anpassungen Verkehrszone / Verkehrsfläche (übriges Gemeindegebiet) Parzellen 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
- 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 Pendenz. Diese Pendenz hätte auch im Bericht nach Art. 47 RPV erfasst werden müssen.

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

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



#### Öffentliche Auflage:

Gestaltungsplan nicht auf Parzellen Grenze

#### 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) Parzellen 515, 444**

Gemäss verbindlicher, rechtskräftiger Nutzungsplanung ist die Strassenfläche (Asphaltfläche) von 175 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Nr. 515 dem übrigen Gemeindegebiet zugeteilt. Die beiden Wohnhäuser Nr. 23 und 25 auf dem Grundstück Nr. 444 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 Grundstücken 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). 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 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. 2 lit. b RPG darf eine Baubewilligung nur erteilt werden, wenn das Land voll erschlossen ist.

Zufahrten dürfen den öffentlichen Verkehrsfluss nicht gefährden, und sie 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 m<sup>2</sup> als verbindliche Erschliessungsstrasse diese Erschliessungspflicht.

Im vorliegenden Fall werden die beiden freistehenden Häuser auf dem Grundstück Nr. 444 direkt ab der Erschliessungsstrasse der Erlenbannstrasse erschlossen. Die Zufahrt zum Grundstück Nr. 444 erfolgt seit Jahrzehnten über das Grundstück Nr. 515. Bei der verkehrstechnischen Erschliessung der Grundstücke 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 des Grundstücks Nr. 444 und als Last des Grundstücks 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.

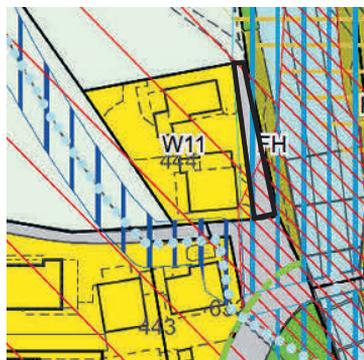
Im vorliegenden Fall würde nun die langjährig sichergestellte Erschliessung (zonenkonforme Erlenbannstrasse), auf dem Grundstück Nr. 515 mit planerischen Mitteln rückgängig gemacht werden, d.h. Zuweisung in die Landwirtschaftszone. Damit ist auch gesagt, dass mit dem möglichen Schritt die bestehende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

Im Umkehrschluss bedeutet das, die Erschliessung der Wohnhäuser auf dem Grundstück 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 Nichtbaugelände (Art. 3 RPG). Die Standortgebundenheit von der Bauzone dienenden Erschliessungsstrassen im Nichtbaugelände 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 (NG 265.1) wurde gewährt. Der Gemeinderat Dallenwil hat beschlossen, die rechtskräftige Strassenfläche (175 m<sup>2</sup> übriges Gemeindegebiet) in die Verkehrszone zu überführen.



**Öffentliche Auflage:**  
Keine Verkehrszone



**Gemeindeversammlung:**  
Neue Verkehrszone

#### H. Verzicht / Anpassungen Verkehrszone / Verkehrsfläche Parzelle 327

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 Einwanderin 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 zusammengeschlossen. Auf dem Areal der Liegenschaft Nr. 327 haben bereits einige Veränderungen stattgefunden. In naher Zukunft sind bauliche und nutzungsmässige Veränderungen geplant.

Zudem weist die Einwanderin 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 Verkehrszonen 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



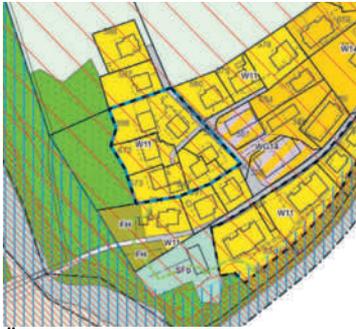
**Gemeindeversammlung:**  
Verzicht auf Verkehrszone

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

Die Einwendung gegen den Zonenplan Siedlung Dallenwil von Alfred Mathis ist am 11. Dezember 2023 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 Grundstücke Nr. 390, 391 und 394 der dreigeschossigen Wohnzone (W3) zugeteilt. Mit der Gesamtrevision war geplant die drei Grundstücke Nr. 390, 391, 394 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. 390, 391 und 394 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

## 2.2 Beschlussfassung über die nicht gütlich erledigten Einwendungen

Die nicht gütlich erledigten Einwendungen werden bezüglich Anträge und Begründungen der Einwender nachfolgend gekürzt wiedergegeben. Der Gemeinderat begründet anschliessend, weshalb er den Stimmberechtigten die Abweisung der Einwendungen resp. deren Anträge beantragt.

Da die Einwendungen zum Teil mehrere Anträge beinhalten, wird über jeden Antrag einzeln abgestimmt. Bei Einwendungen, deren Anträge teilweise zurückgezogen und teilweise aufrechterhalten wurden, wird nur über die aufrechterhaltenen Anträge befunden. Die Namensgebung der Anträge entspricht derjenigen der Originaleinwendungen. Sie ist - je nach Rückzug vorheriger Anträge - nicht immer zwingend mit "Antrag 1" o.ä. beginnend.

Aufgrund der kantonalen Gesetzgebung sind alle nicht gütlich erledigten Einwendungen separat zu behandeln. Somit werden auch gleichlautende Einwendungen einzeln behandelt bzw. wird darüber abgestimmt.

### **Einwendung Nr. 1 – Verkehrszone Parz. 369, Kreuzmattstrasse**

#### **Einwender**

Uertekorporation Dallenwil, Stettlistrasse 38, 6383 Dallenwil

#### **Antrag des Einwenders**

Die geplante Zuweisung einer Teil-Grundstückfläche in die Verkehrszone auf dem Grundstück Nr. 369 ist ersatzlos zu löschen.

#### **Begründungen des Einwenders**

Der Art. 60 PBG statuiert, dass nur öffentliche Strassen sinngemäss nach Art. 4 StrG (NG 622.1) sowie Plätze, öffentliche Abstellplätze, Bushaltestellen, Bahnanlagen, Bahnstationen ohne Fremdnutzung und dergleichen, nach ihrer Fertigstellung im Nutzungsplan einer Verkehrszone zuzuweisen sind. Öffentliche Strassen im Sinne von Art. 4 StrG sind jene Strassen, die aufgrund des öffentlichen Rechts im Rahmen ihrer Zweckbestimmung dem öffentlichen Verkehr dienen. Abschliessend wird erwähnt, dass die gesamte verbleibende Fläche in den bebaubaren Bauzonen somit für die Berechnung der Nutzungsziffern anrechenbar ist.

Gemäss Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Abschnitt 5.1.1 (Seite 50) werden, statt nur öffentliche Strassen gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung, neu alle Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung der Verkehrszone zugewiesen. Diese Flächen seien nicht ÜZ-relevant und somit nicht anrechenbar. Diese ist im klaren Widerspruch zur kantonalen Gesetzgebung sowie den Vorgaben des Bundes.

Die Kreuzmattstrasse ist gemäss kommunalem Verkehrsrichtplan eine Erschliessungsstrasse mit öffentlichem Charakter. Die Kreuzmattstrasse erschliesst das ganze Quartier Kreuzmatt und Kreuzareal inklusive dem Restaurantparkplatz. Der Verkehrsrichtplan ist ein Bestandteil der Ortsplanung. In ihm legt die Gemeinde Dallenwil die wichtigsten Strassen, Plätze und Wege sowie Trottoirs fest. Der Verkehrsrichtplan ist behörden- und grundeigentümergebunden. Weiter zeigt der Verkehrsrichtplan die Strassenfunktion auf und wie die Siedlungsgebiete erschlossen werden.

Im vorliegenden Fall handelt es sich auf unserer Parzelle um keine öffentliche Strasse (Gemeindestrasse) und auch um keine Strasse mit öffentlichem Interesse privater Eigentümer gemäss Art. 4 StrG (NG 622.1). Somit ist gestützt auf Art. 60 PBG und Art. 4 StrG die gesamte Grundstückfläche in der Dorfzone zu belassen. Die geplante Zuweisung einer Teilfläche in die

Verkehrszone (V) auf unserem Grundstück Nr. 369 wäre baurechtswidrig und kann gestützt auf Art. 60 PBG nicht vorgenommen werden.

Im Grundbuch Dallenwil, Grundstück Nr. 369 ist keine Dienstbarkeit für ein Fahrwegrecht zugunsten der Öffentlichkeit eingetragen. Mangels Dienstbarkeiten zugunsten der Öffentlichkeit ist die Zufahrt folglich eine Privatstrasse im Sinne vom Art. 11 StrG (NG 622.1). Unsere Zufahrt stellt keine öffentliche Strasse nach Art. 4 StrG dar, weshalb die Zuweisung einer Verkehrszone nach Art. 60 PBG baurechtswidrig ist und gegen geltendes Recht sowie die Eigentums-garantie (gemäss Art. 26 BV) verstösst.

Es handelt sich bei unserer Grundstückszufahrt um keine öffentliche Strasse (Gemein-destrasse) und auch um keine Strasse mit öffentlichem Interesse privater Eigentümer gemäss Art. 4 StrG. Somit ist die Hauszufahrt auf unserer Liegenschaft Nr. 369 offensichtlich eine Pri-vatstrasse und die Gemeinde verfügt über kein Recht, diese Privatstrasse irgendwie zu nut-zen. Es besteht aktuell keine Grundlage eine Teilfläche der Verkehrszone zuzuweisen. Eine gegenteilige Auffassung verstösst gegen Art. 26 BV.

Abschliessend ist die geplante Verkehrszone auf unserem Grundstück Nr. 369 komplett zu löschen und die Einwendung in diesem Punkt gutzuheissen.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Es handelt sich bei der Zufahrt um keine öffentliche Strasse (Gemeindestrasse) und auch um keine Strasse mit öffentlichem Interesse privater Eigentümer gemäss Art. 4 StrG. Vorliegend handelt es sich auch nicht um eine Feinerschliessung. Gestützt auf die IVHB sowie die VSS-Normen gehören Hauszufahrten (Grundstückzufahrten) nicht zur eigentlichen Erschliessung.

Das Fahrwegrecht für die Liegenschaft Nr. 367 ist im Grundbuch eingetragen und gesichert.

Der Gemeinderat hat in der Vorbereitung der Gespräche mit den Einwendern in Frage gestellt, ob die Verkehrszone im vorliegenden Fall wirklich umgesetzt werden muss. Es wurde auch geprüft, ob die Verkehrszone, welche nicht auf öffentlichen Strassen oder Privatstrassen mit öffentlichem Interesse ist, flächendeckend wieder gelöscht werden kann. Die Baudirektion NW hat dem Gemeinderat Dallenwil mitgeteilt, dass sie an den Verkehrszonen festhalten. Eine Änderung von der Gemeinde wäre mit einer erneuten Vorprüfung der Gesamtrevision Nut-zungsplanung beim Kanton und Ausschreibung im Amtsblatt verbunden. Durch diesen Pro-zess hätte sich das Projekt aber um mehr als ein Jahr verschoben.

Durch die vorliegende Einwendung wird eine Ungleichheit geschaffen, da bei einer Gutheis-sung der Einwendung nur die Verkehrszone auf der vorliegenden Parzelle gelöscht würde, auf vergleichbaren anderen Parzellen aber infolge fehlender Einwendung bestehen bleibt. Die Baudirektion NW hat bestätigt, dass die Verkehrszone in einem Baubewilligungsverfahren ver-schoben werden kann, wenn im Bauprojekt eine Alternative aufgezeigt wird. Darum empfiehlt der Gemeinderat, diese Einwendung abzuweisen.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Einwendung abzuweisen.

## **Einwendung Nr. 2 – Verkehrszone Parz. 616, Erlenbannstrasse 15a**

### **Einwender**

Anita Mathis, Erlenbannstrasse 15a, 6383 Dallenwil vertreten durch RA lic. iur. Daniel Huser, Stephani + Partner Rechtsanwälte, Täfernhof, Mellingerstrasse 207, 5405 Baden-Dättwil.

### **Antrag des Einwenders**

Mein Vorplatz (meine Zufahrt) auf dem Grundstück Nr. 616 ist gestützt auf Art. 60 PBG nicht der Verkehrszone zuzuweisen und in der Bauzone zu belassen.

### **Begründungen des Einwenders**

Gemäss Verkehrsrichtplan der Gemeinde ist die Erlenbannstrasse eine Erschliessungsstrasse. Die behörden- und grundeigentümergebundene Erschliessungsstrasse endet aber an meiner Parzellengrenze Nr. 616.

Auf meinem Vorplatz hat nur der Grundeigentümer Nr. 617 ein Fahrwegrecht (Beweis Grundbucheintrag, Dienstbarkeit 1984/1934.1, Beleg 1934). Somit hat mein Vorplatz rein privatrechtlichen Charakter (keinen öffentlich-rechtlichen Charakter). In diesem Sinne handelt es sich klar um eine private Zufahrt nach Art. 11 StrG (NG 622.1).

Gemäss dem aufgelegten Zonenplan Siedlung (Auflage 08.11.2023) soll mein Vorplatz auf dem Grundstück Nr. 616 der Verkehrszone (graue Fläche) gemäss Art. 60 PBG zugewiesen werden.

Der Art. 60 PBG statuiert, dass nur öffentliche Strassen sinngemäss nach Art. 4 StrG (NG 622.1) sowie Plätze, Haltestellen, öffentliche Abstellplätze ohne Fremdnutzung und dergleichen, im Nutzungsplan einer Verkehrszone zuzuweisen sind. Öffentliche Strassen im Sinne von Art. 4 StrG (NG 622.1) sind jene Strassen, die aufgrund des öffentlichen Rechts im Rahmen ihrer Zweckbestimmung dem öffentlichen Verkehr dienen.

Da es sich bei meinem privaten Vorplatz um eine private Hauszufahrt / Vorplatz handelt und die Gemeinde Dallenwil über kein Recht verfügt, diese private Zufahrt irgendwie zu nutzen, besteht kein Bedarf und kein öffentliches Interesse für die Zuweisung der grau markierten Liegenschaftsfläche zur Verkehrszone nach Art. 60 PBG. Auch im Bericht des Regierungsrats des Kantons Nidwalden vom 07.06.2022 zur Teilrevision des PBG war festgehalten, dass Hauszufahrten nicht der Verkehrszone zugewiesen werden. Dies deckt sich mit der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 1C\_248/2019 vom 03.02.2020, zuletzt bestätigt in BGE 1C\_445/2023 vom 06.09.2024), gemäss welcher Grundstück- und Hauszufahrten nicht zur Feinerschliessung zählen. Auch im kantonalen Merkblatt „Ausscheidung der Verkehrszonen und der Verkehrsflächen im Zonenplan“ (Stand 17.12.2024) ist in Fettschrift festgehalten, dass im Zweifelsfall auf eine Zuweisung in die Verkehrszone verzichtet werden soll.

Die Zuweisung der ausgewiesenen Grundstückfläche in die Verkehrszone stellt einen unzulässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie gemäss Art. 26 BV dar. Von der Zuweisung einer Verkehrszone ist strikt abzusehen und meine Einwendung ist gutzuheissen.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Es handelt sich bei der Zufahrt um keine öffentliche Strasse (Gemeindestrasse) und auch um keine Strasse mit öffentlichem Interesse privater Eigentümer gemäss Art. 4 StrG. Vorliegend handelt es sich auch nicht um eine Feinerschliessung. Gestützt auf die IVHB sowie die VSS-Normen gehören Hauszufahrten (Grundstückzufahrten) nicht zur eigentlichen Erschliessung.

Das Fahrwegrecht für die Liegenschaft Nr. 617 ist im Grundbuch eingetragen und gesichert.

Der Gemeinderat hat in der Vorbereitung der Gespräche mit den Einwendern in Frage gestellt, ob die Verkehrszone im vorliegenden Fall wirklich umgesetzt werden muss. Es wurde auch geprüft, ob die Verkehrszone, welche nicht auf öffentlichen Strassen oder Privatstrassen mit öffentlichem Interesse, flächendeckend wieder gelöscht werden kann. Die Baudirektion NW hat dem Gemeinderat Dallenwil mitgeteilt, dass sie an den Verkehrszonen festhalten. Eine Änderung von der Gemeinde wäre mit einer erneuten Vorprüfung der Gesamtrevision Nutzungsplanung beim Kanton und Ausschreibung im Amtsblatt verbunden. Durch diesen Prozess hätte sich das Projekt aber um mehr als ein Jahr verschoben.

Durch die vorliegende Einwendung wird eine Ungleichheit geschaffen, da bei einer Gutheissung der Einwendung nur die Verkehrszone auf der vorliegenden Parzelle gelöscht würde, auf vergleichbaren anderen Parzellen aber infolge fehlender Einwendung bestehen bleibt. Die Baudirektion NW hat bestätigt, dass die Verkehrszone in einem Baubewilligungsverfahren verschoben werden kann, wenn im Bauprojekt eine Alternative aufgezeigt wird. Darum empfiehlt der Gemeinderat, diese Einwendung abzuweisen.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Einwendung abzuweisen.

## **Einwendung Nr. 3 – Verkehrszone Parz. 625, Hurschlistrasse 6b**

### **Einwender**

Rudolf Mathis, Hurschlistrasse 6b, 6383 Dallenwil

### **Antrag des Einwenders**

Mein Vorplatz (Zufahrt) auf dem Grundstück Nr. 625 ist gestützt auf Art. 60 PBG nicht der Verkehrszone zuzuweisen und in der Bauzone zu belassen.

### **Begründungen des Einwenders**

Gemäss Verkehrsrichtplan der Gemeinde ist die Hurschlistrasse eine Erschliessungsstrasse. Die behörden- und grundeigentümergebundene Erschliessungsstrasse endet an meiner Parzellengrenze Nr. 625.

Auf meinem Vorplatz hat nur der Grundeigentümer Nr. 702 ein Fahrwegrecht (Beweis Grundbucheintrag, Dienstbarkeit 27.08.2003, Beleg 1459). Somit hat mein Vorplatz rein privatrechtlichen Charakter (keinen öffentlich-rechtlichen Charakter). In diesem Sinne handelt es sich klar um eine private Zufahrt nach Art. 11 StrG (NG 622.1).

Gemäss dem aufgelegten Zonenplan Siedlung (Auflage 08.11.2023) soll mein Vorplatz auf dem Grundstück Nr. 625 der Verkehrszone (graue Fläche) gemäss Art. 60 PBG zugewiesen werden.

Der Art. 60 PBG statuiert, dass nur öffentliche Strassen sinngemäss nach Art. 4 StrG (NG 622.1) sowie Plätze, Haltestellen, öffentliche Abstellplätze ohne Fremdnutzung und dergleichen, im Nutzungsplan einer Verkehrszone zuzuweisen sind. Öffentliche Strassen im Sinne von Art. 4 StrG (NG 622.1) sind jene Strassen, die aufgrund des öffentlichen Rechts im Rahmen ihrer Zweckbestimmung dem öffentlichen Verkehr dienen.

Da es sich bei meinem privaten Vorplatz um eine private Hauszufahrt und Vorplatz handelt und die Gemeinde Dallenwil über kein Recht verfügt, diese private Zufahrt irgendwie zu nutzen, besteht aktuell keine ausreichende Rechtsgrundlage für die Zuweisung einer Verkehrszone nach Art. 60 PBG (graue Fläche).

Von der Zuweisung einer Verkehrszone ist strikt abzusehen und meine Einwendung ist gutzuheissen.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Es handelt sich bei der Zufahrt um keine öffentliche Strasse (Gemeindestrasse) und auch um keine Strasse mit öffentlichem Interesse privater Eigentümer gemäss Art. 4 StrG. Vorliegend handelt es sich auch nicht um eine Feinerschliessung. Gestützt auf die IVHB sowie die VSS-Normen gehören Hauszufahrten (Grundstückzufahrten) nicht zur eigentlichen Erschliessung.

Das Fahrwegrecht für die Liegenschaft Nr. 702 ist im Grundbuch eingetragen und gesichert.

Der Gemeinderat hat in der Vorbereitung der Gespräche mit den Einwendern in Frage gestellt, ob die Verkehrszone im vorliegenden Fall wirklich umgesetzt werden muss. Es wurde auch geprüft, ob die Verkehrszone, welche nicht auf öffentlichen Strassen oder Privatstrassen mit öffentlichem Interesse, flächendeckend wieder gelöscht werden kann. Die Baudirektion NW hat dem Gemeinderat Dallenwil mitgeteilt, dass sie an den Verkehrszonen festhalten. Eine Änderung von der Gemeinde wäre mit einer erneuten Vorprüfung der Gesamtrevision Nutzungsplanung beim Kanton und Ausschreibung im Amtsblatt verbunden. Durch diesen Prozess hätte sich das Projekt aber um mehr als ein Jahr verschoben.

Durch die vorliegende Einwendung wird eine Ungleichheit geschaffen, da bei einer Gutheissung der Einwendung nur die Verkehrszone auf der vorliegenden Parzelle gelöscht würde, auf vergleichbaren anderen Parzellen aber infolge fehlender Einwendung bestehen bleibt. Die Baudirektion NW hat bestätigt, dass die Verkehrszone in einem Baubewilligungsverfahren verschoben werden kann, wenn im Bauprojekt eine Alternative aufgezeigt wird. Darum empfiehlt der Gemeinderat, diese Einwendung abzuweisen.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Einwendung abzuweisen.

## **Einwendung Nr. 4 – Verkehrszone Parz. 398, Grabenstrasse 7 und 9**

### **Einwender**

Josef Odermatt-Niederberger, Brandbodenstrasse 9, 6383 Dallenwil

### **Antrag des Einwenders**

Ich stelle den Antrag, die Verkehrszone der öffentlichen Auflage, Zonenplan Siedlung, auf der Parzelle Nr. 398 zu entfernen.

### **Begründungen des Einwenders**

Bei der bezeichneten Verkehrszone auf Parz. 398 handelt es sich um die Erschliessung zu den hinter liegenden Grundstücken, Parz. 672 und 673, eines bewilligten Gestaltungsplan. Die Erschliessung wurde über den Gestaltungsplan bzw. mit den Eigentümern der Parz. 672 und 673 privatrechtlich, mit gegenseitigen Fahrwegrechten geregelt. Die Rechte sind im Grundbuch eingetragen.

Interne Wege und Erschliessungsflächen des Gestaltungsplanes sind anrechenbare Flächen, die in der Berechnung des Gestaltungsplan berücksichtigt wurden. An dem wollen wir weiterhin festhalten. Auch der Grenzabstand des Wohnhauses, Grabenstrasse 9, zur neuen Verkehrszone würde nicht mehr stimmen.

Die Verkehrszonenfläche ist zu entfernen.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Es handelt sich bei der Zufahrt um keine öffentliche Strasse (Gemeindestrasse) und auch um keine Strasse mit öffentlichem Interesse privater Eigentümer gemäss Art. 4 StrG. Vorliegend handelt es sich auch nicht um eine Feinerschliessung. Gestützt auf die IVHB sowie die VSS-Normen gehören Hauszufahrten (Grundstückzufahrten) nicht zur eigentlichen Erschliessung.

Das Fahrwegrecht für die Liegenschaft Nr. 672 und 673 ist im Grundbuch eingetragen und gesichert. Gestützt auf den rechtskräftigen Gestaltungsplan ist gesamte Fläche in der Zone W2A zu belassen.

Der Gemeinderat hat in der Vorbereitung der Gespräche mit den Einwendern in Frage gestellt, ob die Verkehrszone im vorliegenden Fall wirklich umgesetzt werden muss. Es wurde auch geprüft, ob die Verkehrszone, welche nicht auf öffentlichen Strassen oder Privatstrassen mit öffentlichem Interesse, flächendeckend wieder gelöscht werden kann. Die Baudirektion NW hat dem Gemeinderat Dallenwil mitgeteilt, dass sie an den Verkehrszonen festhalten. Eine Änderung von der Gemeinde wäre mit einer erneuten Vorprüfung der Gesamtrevision Nutzungsplanung beim Kanton und Ausschreibung im Amtsblatt verbunden. Durch diesen Prozess hätte sich das Projekt aber um mehr als ein Jahr verschoben.

Durch die vorliegende Einwendung wird eine Ungleichheit geschaffen, da bei einer Gutheissung der Einwendung nur die Verkehrszone auf der vorliegenden Parzelle gelöscht würde, auf vergleichbaren anderen Parzellen aber infolge fehlender Einwendung bestehen bleibt. Die Baudirektion NW hat bestätigt, dass die Verkehrszone in einem Baubewilligungsverfahren verschoben werden kann, wenn im Bauprojekt eine Alternative aufgezeigt wird. Darum empfiehlt der Gemeinderat, diese Einwendung abzuweisen.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Einwendung abzuweisen.

## **Einwendung Nr. 5 - Dorfzentrum**

### **Einwender**

Interessengemeinschaft Grundstücke Nr. 369, 360, 663, 364 vertreten durch die Uertekorporation Dallenwil, Stettlistrasse 38, 6383 Dallenwil

### **Anträge der Einwender**

Wir stellen folgende Anträge:

1. Die geplante Ortsbildschutzzone (Art. 65, 67 PBG) auf unseren Parzellen und im gesamten Dorfkern ist ersatzlos zu löschen.
2. Die aktuelle Dorfzone (neu Kernzone) ist nicht zu vergrössern und für die geplante Kernzone ist kein maximaler Gewerbe- oder Wohnanteil festzulegen.
3. Das Giebelprivileg nach Art. 103 PBG darf im Sinne der Gleichbehandlung nicht ausgeschlossen werden.

### **Begründungen der Einwender**

Die Einwendung umfasst 13 Seiten mit ausführlichen Begründungen. Nachfolgend eine kurze Zusammenfassung:

Mit dem neuen Zonenplan ist vorgesehen, die bestehende Dorfzone in eine neue Kernzone K14 zu überführen. Gemäss Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Seite 28) soll die Ausdehnung der neuen Kernzone den örtlichen Gegebenheiten angepasst und deutlich vergrössert werden. Konkret sieht der Zonenplan vor, die Grundstücke Nr. 346, 347, 364, 371, 575 und 348 neu der Kernzone zuzuweisen. Angeblich aufgrund ihrer „kernbildenden Stellung“. Ein Nachweis mit fundierten Angaben oder ein Fachgutachten zur erweiterten Kernzone ist nicht vorliegend. Weiter soll die unüberbaute Zone W2A (Katrinrain, Parzelle 663) reduziert und zusammen mit einem Streifen im Kreuzrain (Grundstück Nr. 369) der geplanten Kernzone zugewiesen werden. Die Umlegung der Zonen erfolgt flächenneutral und belastet die Wohnkapazität nicht. Auch die Liegenschaft Nr. 364 (aktuell Wohnzone W4) soll der Kernzone zugewiesen werden.

Auf der Parzelle 369 soll die Kernzone K14 bergseitig etwas erweitert werden. Im Gegenzug soll gemäss Bericht (Seite 28) mit einem von der Gemeinde und der Denkmalpflege begleitem, qualitätssteigernden Verfahren eine optimale Lösung für den Dorfkern erreicht werden. Es ist unglaublich, dass zu allen Einschränkungen und Vorgaben noch ein teures, langwieriges „qualitätssteigerndes Verfahren“ durchgeführt werden soll. Man darf doch davon ausgehen, dass eine optimale Lösung für das Dorfzentrum (und die Beteiligten) ohne ein solches Verfahren erreicht wird, bezweckt eben die Kernzone gemäss Art. 50 PBG die Erhaltung des Ortsbildes sowie die qualitätsvolle Einordnung von Bauten und Anlagen in die historische Siedlungsstruktur. Es sind nur Bauten zulässig, wenn der Zonencharakter gewahrt bleibt und der gewachsene Charakter des Ortskerns erhalten bleibt.

Gemäss öffentlich aufgelegtem Bau- und Zonenreglement, Art. 20 Dachgestaltung, kommt in der Kernzone das Giebelprivileg nach Art. 103 PBG nicht zur Anwendung. In allen anderen Wohnzonen gemäss Art. 12 und 13 BZR kommt das Giebelprivileg zur Anwendung.

Eine klare Ungleichbehandlung bei gleichen und identischen Verhältnissen. Es liegt keine Begründung und auch keine Analyse zur Festlegung Giebelprivileg ja oder nein vor. Das Giebelprivileg nach Art. 103 PBG darf deshalb nicht ausgeschlossen werden.

Die aktuelle Dorfzone erstreckt sich über 15 Liegenschaften. Insgesamt sind 3 unter Schutz gestellte und 5 schutzwürdige Objekte in der Dorfzone. Wie bereits erwähnt, soll die neue Kernzone im Dorfzentrum allseitig deutlich ausgedehnt werden.

Ergänzend soll eine Ortsbildschutzzone als Überlagerung verfügt werden - eine einschneidende baurechtliche Veränderung. Die zusätzliche Schutzzone soll rund die Hälfte der Kernzonengrundstücke überlagern. Gestützt auf Art. 65 PBG (NG 611.1) gelten in der Schutzzone die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes (DSchG, NG 322.2) und die Vorgaben zum Natur- und Heimatschutz sind zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat ist gemäss Art. 141 PBG die Baubewilligungsbehörde. Gestützt auf Art. 8 DSchG (NG 322.2) darf die Baubewilligungsbehörde im Bereich von geschützten Ortsbildern sämtliche Bauprojekte nur gestützt auf eine Stellungnahme der Kommission für Denkmalpflege bewilligen. Die Bewilligungskompetenz würde somit für die ganze Zone an die Denkmalpflege überführt. Dies kommt einer materiellen Enteignung gleich und stellt einen wesentlichen Eingriff in die Eigentumsgarantie nach Art. 26 BV dar. Die Massnahme wäre verfassungswidrig. Die Schutzzone ist ersatzlos zu löschen.

Wissenschaftlich fundierte Grundlagen oder ein Fachgutachten für die zusätzliche Überlagerung der Ortsbildschutzzone liegen nicht vor. Die Grundlagen würden auch nichts an der Situation ändern, dass wir auf unseren Grundstücken Nr. 369, 360, 663 und 364 mit dem unter Schutz gestellten Gasthaus Kreuz, dem schutzwürdigen Restaurant Schlüssel und weiteren Schutzobjekten, in der geplanten Kernzone mit der Beschränkung an Wohnanteil, der Zugehörigkeit des ISOS-Ortsbild „Städtli“, der Zuweisung einer Verkehrszone sowie dem Ausschluss des Giebelprivilegs genug Einschränkungen haben.

Wir Grundeigentümer, Unternehmer und die Uertekorporation sind auf eine stetige Entwicklung der Gemeinde sowie optimale Bedingungen zur Bebaubarkeit angewiesen. Diese ist mit der geplanten, zusätzlichen Schutzzone nicht mehr vereinbar. Durch die Kernzone ist das Ortsbild und die historische gewachsene Siedlungsstruktur zusammen mit den geschützten und schützenswerten Objekten ohne weiteres gewahrt. Mit der geplanten Schutzzone und dem qualitätssteigernden Verfahren sind die baulichen und gestalterischen Einschränkungen zu gross, unverhältnismässig, nicht zielführend und nicht zweckmässig. Die geplante Ortsbildschutzzone nach Art. 65 und 67 PBG ist ersatzlos zu löschen.

Gestützt auf Art. 8 PBG achtet der Gemeinderat auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird festgehalten, dass die Bauzonen in ihren Grundsätzen unverändert bleiben. Das vom Gemeinderat genannte Ziel, die heutigen Bauzonen und deren Nutzungen möglichst zu erhalten, wird gemäss dem vorliegenden Nachweis klar verfehlt.

## **Sachverhalt**

Antrag: "Für die geplante Kernzone ist kein maximaler Gewerbe- oder Wohnanteil festzulegen."

In diesem Punkt konnte eine Einigung erzielt werden.

Die Berechnung hat gestützt auf § 10 PBV (NG 611.11) zu erfolgen. Der Wohnanteil ergibt sich aus der Summe aller Hauptnutzflächen Wohnen im Verhältnis zur Summe aller Geschossflächen. Nach SIA 416 werden neu die Nettoflächen erfasst.

Der Gemeinderat erkennt, dass die Formulierung unglücklich gewählt ist. Der Gemeinderat ist bereit, den Art. 22 im Bau- und Zonenreglement wie folgt anzupassen:

*Art. 22 Anteil Wohnen / Gewerbe*

*Eine reine Wohnnutzung bis 80 % ohne Gewerbeanteil ist möglich. Grundlage der Berechnung bildet § 10 PBV sowie die SIA 416.*

Die Verhandlung brachte nur in diesem Punkt eine Einigung. Die anderen Einwendungspunkte der Interessengemeinschaft können ebenfalls nachvollzogen werden. Eine Änderung von der Gemeinde wäre mit einer erneuten Vorprüfung der Gesamtrevision Nutzungsplanung beim Kanton und Ausschreibung im Amtsblatt verbunden. Durch diesen Prozess hätte sich das Projekt aber um mehr als ein Jahr verschoben.

Über folgende Anträge ist darum einzeln abzustimmen:

- Die geplante Ortsbildschutzzone (Art. 65, 67 PBG) auf unseren Parzellen und im gesamten Dorfkern ist ersatzlos zu löschen.
- Die aktuelle Dorfzone (neu Kernzone) ist nicht zu vergrössern (der Bestand ist zu erhalten).
- Das Giebelprivileg nach Art. 103 PBG darf im Sinne der Gleichbehandlung nicht ausgeschlossen werden.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Gemäss Art. 8 PBG achten der Kanton und die Gemeinden bei der Raumplanung auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft.

Gemäss Bericht nach Art. 47 RPV wird angestrebt, dass die heutigen Bauzonen und deren Nutzungen möglichst beibehalten werden können.

Die Einwendungspunkte der Interessengemeinschaft, über welche abgestimmt werden müssen, können nachvollzogen werden. Eine Änderung von der Gemeinde wäre mit einer erneuten Vorprüfung der Gesamtrevision Nutzungsplanung beim Kanton und Ausschreibung im Amtsblatt verbunden. Durch diesen Prozess hätte sich das Projekt aber um mehr als ein Jahr verschoben.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Einwendungen gutzuheissen.

## **Einwendung Nr. 6 - Dorfzentrum**

### **Einwender**

Interessengemeinschaft Grundstücke Nr. 371, 364, 348, 347, 346, 353, 354 und 355 vertreten durch Gerhard Kesseli, Architekt HTL, Hangstrasse 9, 6383 Dallenwil

### **Anträge der Einwender**

Die Einwender stellen folgende Anträge:

1. Die oben erwähnten Parzellen sind in der heute rechtsgültigen Wohnzonen W4 und W3 beizubehalten und die Parz. 353, 354 und 355 neu in die bestehende Wohnzone W3 einzuzonen.
2. Die neue Kernzone ist nur westlich der Stettlistrasse ab Parzelle 727 (Seilbahnstation) bis Parzelle 575 (Gemeindehaus) anzulegen.

### **Begründungen der Einwender**

Seit der letzten Gesamtrevision des Zonenplanes vor 30 Jahren wurden im engeren Dorfkreis lediglich 2 reine Wohnbauten erstellt (Parz. 346 und 355). Mit den Bauten auf Parz. 353 und 354 sollen diese nun in die Kernzone überführt werden.

Dass diese Umzonung unverständlich ist und keinen Sinn macht, zeigt die Tatsache, dass die bestehenden Bauten zum vorneherein in der Kernzone zonenfremd sind, da sie in verschiedener Hinsicht den sehr einschneidenden Bauvorschriften in der Kernzone nicht genügen. Beispiel: Kein Gewerbeanteil!

Der geltende Zonenplan, von der Gemeindeversammlung und dem Regierungsrat genehmigt, wollte entlang des Haupteingangs zum Dorfzentrum eine 4-geschossige Zone mit Gewerbebetrieben. Dass dabei nichtstörende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe (Restaurants) zonengerecht sind, ist immer noch rechtsgültig und hat bisher zu keinen Problemen geführt.

Dass die beiden Kopfparzellen an der Bahnhofstrasse (Parz. 348 und 346) nun der Kernzone zugewiesen werden sollen, ist unverständlich und macht keinen Sinn. Zudem würde, bei Ersatzbauten nach den Vorschriften der Kernzone, das Erscheinungsbild des Dorfeingangs negativ beeinflusst. Die 4-geschossige Zone entlang der Bahnhofstrasse ist beizubehalten, wie es der damalige Gesetzgeber wollte.

Im geltenden Zonenplan wird der Dorfplatz auf 3 Seiten von 4-geschossigen Bauten umrahmt. Mit Ausnahme der alten Post (Parz. 371) weisen alle Gebäude einen freiwilligen Gewerbeanteil auf. Eine Umzonung der Parz. 371 und 364 in die Kernzone mit den sehr eigentumsfeindlichen Bauvorschriften ist unverständlich, hat keinen Sinn und würde nach allfälligen Ersatzbauten das Erscheinungsbild des Dorfplatzes negativ beeinflussen. Die Einrahmung des Dorfplatzes mit 4-geschossigen Bauten nach rechtsgültigem Zonenplan ist daher dringend beizubehalten.

Für die neu zu schaffende Kernzone K14 sind die Bauvorschriften für Neubauten sehr einschneidend. Unter anderem ist ein Gewerbeanteil von 20 % verpflichtend und für die Eigentümer bei einer Ersatzbaute sehr einschneidend bzw. eigentumsfeindlich. Der Gemeinderat irrt sich, mit der Erweiterung der Kernzone und der gesetzlichen Gewerbevorschrift publikumsorientiertes Gewerbe anlocken zu können. Auf der Parz. 348 stehen seit einem Jahr Gewerberäume leer, die Aufzählung ist nicht abschliessend. In den 3- und 4-geschossigen Wohnzonen muss es der Privatwirtschaft überlassen bleiben, nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe anzubieten. Beispiele: Arztpraxis, Druckerei, Architekturbüro, Restaurants.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Die vorliegende Einwendung und deren Anträge decken sich mit der Einwendung Nr. 5 der Interessengemeinschaft Grundstücke Nr. 369, 360, 663, 364.

### **Antrag des Gemeinderates**

Die Einwendung Nr. 5 und 6 sind deckungsgleich.

Der Entscheid Nr. 5 gilt entsprechend auch für die Einwendung Nr. 6. Darüber wird nicht separat abgestimmt.

## **Einwendung Nr. 7 – Dorfzentrum, Parz. 353 und 354, Stettlistrasse 17 und 21**

### **Einwender**

René Wallimann, Stettlistrasse 21, 6383 Dallenwil

### **Anträge des Einwenders**

Als Eigentümer der Parzelle Nr. 353 stelle ich folgende Anträge:

1. Die 80 % Wohnflächen-Regelung ist aus dem Zonenreglement zu streichen, egal in welcher Zone die Parzellen 354 und 353 zugewiesen werden.
2. Eine Umzonung der Parzellen 354 und 353 in W14, soll auf W10 oder W11 angepasst werden.
3. Die Dachform soll bei einem Satteldach festgelegt werden, talseitig, wie bei W10 oder W11. Auf ein Giebelprivileg ist zu verzichten.

### **Begründungen des Einwenders**

Die Parzelle 353 wird, gemäss dem neuen Zonenplan, in die Kernzone K14 umgezont. In der Kernzone ist gemäss Bau- und Zonenreglement die Wohnfläche auf 80 % beschränkt. Somit müsste jede Liegenschaft 20 % Gewerbefläche aufweisen. Ein Gewerbe ist auf meiner Parzelle 353 nicht möglich einzubinden. Es kann nicht sein, dass mein Einfamilienhaus, welches ich vor 26 Jahre gekauft habe, plötzlich ein Gewerbe beherbergen muss.

Das jetzige Gebäude auf Parz. 354 und mein Haus auf Parzelle 353 sind momentan weit nicht 14 m hoch. Mit einer Umzonung in die Kernzone K14 könnten bei einem Neubau markant höhere Häuser als die bestehenden, erstellt werden. Bei kleinen Grundstücken, wie dem meinen, welches auf zwei Fassadenseiten einen Unterabstand zur Grenze aufweist, wird ein Neubau in dieser Höhe von 14 m wohl kaum möglich sein.

Bei der jetzt geltenden Dorfkernzone steht geschrieben, dass die Gebäude in den Dimensionen und dem Erscheinen erhalten werden sollen. Wieso kann nicht die Höhe des Gebäudes der Wiesenbergbahn als Gradmesser für die Gebäudehöhe der Parzellen 354 und 353 herangezogen werden? Diese würde dem jetzigen Erscheinungsbild besser gerecht. Ob das nun W10 oder W11 ist, müsste nachgemessen werden.

Bei W10 und W11 ist die Dachform mit einem Satteldach, talwärts ausgerichtet, vordefiniert. Ein Satteldach lässt Neubauten bedeutend kleiner erscheinen als andere Dachformen. Ich begrüsse hier, dass es kein Giebelprivileg auf den Parzellen 354 und 353 gibt.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

#### Kernzone K14 – Wohnzone W10 / W11

Aktuell rechtskräftig ist die Parzelle Nr. 353 der Dorfzone (D) zugewiesen.

Eine Zonenänderung von der geplanten Kernzone (K14) in eine Wohnzone (W10 / W11) ist mit der Gesamtrevision nicht möglich bzw. hätte eine erneute Auflage der Nutzungsplanung zur Folge.

Für Zentrumszonen und Dorfkern sieht das Planungs- und Baugesetz (PBG) die Kernzone (vgl. Art. 50 PBG) oder die Zentrumszone (vgl. Art. 51 PBG) vor. Bei Zentrumszonen wird nach Art. 51 PBG ein Sondernutzungsplan verlangt.

## Art. 19 BZR DAL, Kernzone K

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudelfläche	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Min. Anteil an Wohnen in %	Max. Anteil an Wohnen in %	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge / Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV <sup>3</sup>
K14	0.50	100	0.30 / 60	100	0.15	0	80	14	10	35		III

Der max. Anteil an Wohnen von 80 % sei aus dem BZR zu streichen.

Für alle bestehende Wohnnutzungen und Gebäude gilt die Besitzstandgarantie gemäss Art. 139 PBG.

Der Wohnanteil ist gestützt auf § 10 PBV und die SIA 416 zu berechnen. § 10 PBV besagt, dass sich der Wohnanteil gemäss Art. 50 Abs. 3 und Art. 52 Abs. 2 PBG aus der Summe aller Hauptnutzflächen Wohnen im Verhältnis zur Summe aller Geschossflächen ergibt. Nach SIA 416 werden neu die Nettflächen erfasst.

Der Gemeinderat Dallenwil hat zur Parzelle Nr. 353 die entsprechende Berechnung vorgenommen. Das Berechnungsbeispiel zeigt auf, wie die Berechnung nach § 10 PBV zu erfolgen hat. Auf der Liegenschaft ist gemäss Berechnung eine weitere Hauptnutzfläche HNF "Wohnen" möglich.

## Art. 20 BZR DAL, Kernzone Dachgestaltung

### *Abs. 1*

*In der Kernzone sind für Hauptbauten nur Satteldächer und Walmdächer mit horizontalem First und beidseitig gleichgeneigten Dachflächen von wenigstens 20° gestattet.*

### *Abs. 4*

*In der Kernzone kommt Art. 103 Abs. 1 PBG (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.*

Der Gemeinderat ist bereit, Art. 22 im Bau- und Zonenreglement wie folgt anzupassen. Die marginale Anpassung ist im Abschnitt 2.1.4. geringfügige Änderungen nach der Auflage aufgeführt.

### *Art. 22 Anteil Wohnen / Gewerbe*

*Eine reine Wohnnutzung bis 80 % ohne Gewerbeanteil ist möglich. Grundlage der Berechnung bildet § 10 PBV sowie die SIA 416.*

Mit dem Einwender konnte keine Einigung erzielt werden. Die Einwendung ist somit abzuweisen.

## **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Einwendungen abzuweisen.

## Einwendung Nr. 8 – Gewerbezone Brandboden

### Einwender

STWEG 49 / Parzelle 762:  
Bruno + Erika Niederberger  
Stettlistrasse 49  
6383 Dallenwil

STWEG 49 / Parzelle 762:  
Gewerbezentrum Obkirchen AG  
c/o Werner Keller  
Bahnhofstrasse 5a  
6052 Hergiswil

Parzelle 307:  
Gewerbezentrum Obkirchen AG  
c/o Werner Keller  
Bahnhofstrasse 5a  
6052 Hergiswil

Parzelle 562, 601, 685:  
Odermatt Verwaltungs AG  
c/o Sepp Odermatt  
Brandbodenstrasse 9  
6383 Dallenwil

### Anträge der Einwender

Zusammengefasst stellen die Einwender folgende zwei Anträge:

1. Zusätzliche (neue) Zone, WG14a, unter Art. 23 (Mischzone Wohn- und Gewerbezone) mit folgenden Grundmassen:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Min. Anteil an Wohnen in %	Max. Anteil an Wohnen in %	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge / Gebäubreit von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV <sup>3</sup>
WG 14	0.40	100	0.30 / 75	100	0.25	40	80	14	11	35		III
WG 14a	0.60	100	0.30 / 75	100	0.25		25	14	11	35		III

2. Die Parzellen 307, 562, 601, 685, 762 sind in die neue Wohn- und Gewerbezone WG14a zu überführen.

### Begründungen der Einwender

Gemäss Auflagen vom kantonalen Rechtsdienst sind in den Gewerbe- und Industriezonen Wohnungen nur für Betriebsleiter und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal zugelassen.

Vorher waren mit Hilfe eines Gestaltungs- oder Bebauungsplanes grosszügigere Auslegungen in der Anzahl und dem Bezug zum Gewerbe möglich. Auch die Gemeinde Hergiswil wird aufgrund der neuen strengeren Auslegungen ihre Gewerbezone G30 in einer Teilrevision nachträglich in eine Zone WG30 mit definiertem Maximalanteil von Wohnungen umzonen.

Bei den betroffenen Parzellen handelt es sich teilweise schon um bestehende Bauten mit einem "Fremdwohnungsanteil", einem Gestaltungsplan und Stockwerk-Eigentümergeinschaft. Ausserdem muss es für die Nachfolgeplanung oder für Neubauten möglich sein, Wohnungen für nicht direkt am Geschäft Beteiligte oder auch für Dritte zu realisieren. Damit können Möglichkeiten und Spielraum für die Finanzierung geschaffen werden. Bei der heutigen knappen Wohnungslage sowie Baulandreserven sollte die Option "Wohnung auf Gewerbebauten" nicht ausgeschlossen werden. Mit einem max. Wohnungsanteil von 25 % wird sichergestellt, dass weiterhin das Gewerbe mit mind. 75 % Anteil vertreten ist.

## **Erwägungen des Gemeinderates**

### **Aktuell rechtskräftige IST-Situation gemäss Nutzungsplanung**

Gewerbezone A

Gefahrenzone 2 überlagert

#### Art. 63 Abs. 2 BauG (NG 611.01) Gewerbezone

*Wohnungen dürfen nur für Betriebsinhaber und für betrieblich an den Standort gebundenes Personal erstellt werden; in Bebauungs- oder Gestaltungsplänen kann ein weiterer Wohnungsbau gestattet werden.*

#### Art. 13 BZR DAL, Gewerbezone A

Das aktuell rechtskräftige Bau- und Zonenreglement sagt etwas über die Grundmasse, die Gebäudehöhe und die Gestaltung aus. Betreffend Wohnanteile wird nichts erwähnt.

### **Neues BZR und Zonenplan (Gesamtrevision)**

Gewerbezone G14

2'782 m<sup>2</sup>

Gefahrenzone 1 überlagert

Gefahrenzone 2 überlagert

#### Art. 53 PBG (NG 611.1) Gewerbezone

*1) Die Gewerbezone ist für mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.*

*2) Wohnraum darf nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und innerhalb des Betriebsgebäudes erstellt werden.*

#### Art. 31-33 BZR DAL, Gewerbezone G14

Das neue Bau- und Zonenreglement sagt etwas über die Dachgestaltung und die Umgebungsgestaltung aus. Auch hier wird nichts vom Wohnanteil erwähnt.

Der Gemeinderat Dallenwil hält zusammengefasst fest:

Eine Zonenänderung der Gemeinde von der geplanten Gewerbezone (G14) in eine Mischzone (Wohn- und Gewerbezone) wäre mit einer erneuten Vorprüfung der Gesamtrevision Nutzungsplanung beim Kanton und Ausschreibung im Amtsblatt verbunden. Durch diesen Prozess hätte sich das Projekt aber um mehr als ein Jahr verschoben. Für die bestehende Wohnnutzung gilt die Besitzstandgarantie gemäss Art. 139 PBG.

Die Prüfung einer Mischzone (Wohn- und Gewerbezone) kann mit der späteren Erarbeitung des Siedlungsleitbildes in Aussicht gestellt werden.

Mit den Einwendern konnte keine Einigung erzielt werden.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Einwendungen abzuweisen.

## **Einwendung Nr. 9 - Tourismusregion**

### **Einwender**

Tourismusverein Dallenwil-Wiesenberg-Wirzweli, Präsident Alexander Nobile,  
Schwändlirain 7, 6383 Wirzweli

### **Anträge der Einwender**

Der Tourismusverein stellt folgende Anträge:

1. Die Auswirkung auf das Touristische Grob- und Feinkonzept muss aufgezeigt werden.
2. Die für die Gemeinde / Region nicht unbedeutende Tourismusindustrie muss auch weiterhin wachsen und sich den Bedürfnissen der Zukunft anpassen können.
3. Sommersportzonen müssen im Nutzungsplan integriert werden.
4. Bau- und Zonenreglement:

Art. 19 sei zu stark bestimmend, einschränkend und abschliessend. Etwas mehr Spielraum in den Materialien sollte gewährt werden können. Insbesondere auch in der Ausführung des Sockelgeschosses.

Art. 50 Sommernutzung aus Synergiegründen sollte den Winterbetrieben grundsätzlich in der Wintersportzone entlang den weiteren Bestimmungen möglich sein.

Es wird konkret über folgende Änderungsanträge im Bau- und Zonenreglement abgestimmt:

#### Bau- und Zonenreglement, Kurzzone (KU)

Art. 27 Grundmasse (KU):

Antrag löschen der maximalen Gesamtlänge von 40 m

#### Bau- und Zonenreglement, Ferienhauszone (F)

Art. 15 Grundmasse (F):

Antrag Überbauungsziffer neu 0.25 (~~0.22~~)

Antrag Anteil Hauptbauten neu 100 % (~~90 %~~)

Antrag Grünflächenziffer neu 0.40 (~~0.60~~)

Art. 16 Dachgestaltung:

Antrag Totalersatz Absatz 1 bis 4

«Die Dächer sind bezüglich Firstrichtung, Eindeckungsmaterial und Farbwahl besonders sorgfältig in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.»

(Vgl. Art 9, Absatz 44 BZR, Version 23.05.2007)

Art. 17 Umgebungsgestaltung:

Antrag Totalersatz Absatz 1

«Steile Böschungen und Stützmauern sind auf das Notwendigste zu beschränken und mit vorwiegend standortheimischer Bepflanzung zu kaschieren.»

(Vgl. Art 9, Absatz 44 BZR, Version 23.05.2007)

Art. 18 Materialisierung und Farbe:

Antrag Totalersatz Absatz 1 und 2

«Die Fassaden sind zumindest teilweise als Holzkonstruktion oder mit Holz verkleidet auszuführen. Grelle oder ausgefallene Farben, reflektierende Materialien und Kunststoffverkleidungen sind nicht zugelassen. Die Gebäude sind architektonisch gut in die Umgebung einzugliedern.

(Vgl. Art 9, Absatz 44 BZR, Version 23.05.2007)

### **Begründungen der Einwender**

Die Einwendung erfolgt im Sinne der mehr als 100 Mitglieder.

Wir glauben, um eine nachhaltige und wirtschaftliche Weiterentwicklung dieser Zone gewährleisten zu können, sollte dieser Abschnitt überarbeitet und weniger einschränkend wirken. Eine etwas offenere Formulierung der Bestimmungen hilft in Zukunft auch auf entsprechende Gegebenheiten vorbereitet zu sein und dann auch entsprechend reagieren zu können.

Wir würden es sehr begrüßen, wenn sich die gesetzten Rahmenbedingungen stärker am Bestehenden orientieren, für die Zukunft Gestaltungsfreiheiten offen lassen und mehr das Ziel als die Einschränkung selbst als Orientierung mitgibt. Wir möchten verhindern, dass am Ende bereits bestehende Gebäude und Anlagen in eine Art "geduldeten" Zustand versetzt werden müssen, da zum Beispiel die Regelung der Grundmasse reduziert wurde (oder dergleichen). Weiter würden wir davon abraten, zu einschränkend zu sein, z.B. "2 Das Sockelgeschoss ist in hellem Verputz oder in Beton auszuführen", da dies weder zielführend noch aus meiner Sicht ein anschauliches Bild entstehen lässt. Wie es jetzt verfasst ist, wäre eine schöne Natursteinoptik direkt ausgeschlossen.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Mit der Einwendungsverhandlung konnten die Punkte 1 und 2 geklärt werden. Sobald die Gesamtrevision Nutzungsplanung umgesetzt ist, soll die Überarbeitung des Touristischen Feinkonzepts erfolgen. Auch die Neuausrichtung der überlagerten Sportzone ist mit dem Feinkonzept neu zu definieren.

Die Einwender halten an der Einwendungspunkten 3 und 4 fest.

Gemäss Art. 8 PBG achtet die Gemeinde bei der Raumplanung auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft.

Die Einwendungspunkte des Tourismusvereins können nachvollzogen werden. Eine Änderung von der Gemeinde wäre mit einer erneuten Vorprüfung der Gesamtrevision Nutzungsplanung beim Kanton und Ausschreibung im Amtsblatt verbunden. Durch diesen Prozess hätte sich das Projekt aber um mehr als ein Jahr verschoben.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Einwendungen gutzuheissen.

## **Einwendung Nr. 10 – Tourismusregion Parz. 78, 126 und 805**

### **Einwender**

Interessengemeinschaft Grundstücke Nr. 78, 128, 805 vertreten durch die Uertekorporation Dallenwil, Stettlistrasse 38, 6383 Dallenwil

Luftseilbahn Dallenwil-Wirzweli AG, vertreten durch Hanny und Felix Odermatt, Wiesenbergstrasse 25, 6383 Dallenwil

Tourismusverein Dallenwil-Wiesenberg-Wirzweli, Präsident Alexander Nobile, Schwändlirain 7, 6383 Wirzweli

### **Anträge der Einwender**

Die Interessengemeinschaft Parzellen Nr. 78, 128, 805 stellt folgende Anträge:

1. Die rechtskräftigen Bauzonenflächen Sport- und Freizeitanlagen (SF) auf der Parzelle Nr. 78, 126 und 805 sind in der Bauzone zu belassen.
2. Die rechtskräftigen Bauzonenflächen (SF) dürfen auf keinen Fall der Nichtbauzone (Landwirtschaftszone) zugewiesen werden. Die materielle Enteignung darf nicht erfolgen.
3. Die rechtskräftige überlagerte Sondernutzungszone für Sport (Winter- und Sommersport) auf unseren Grundstücken Nr. 78, 126 und 805 ist zu belassen.

Die Luftseilbahn Dallenwil-Wirzweli AG stellt folgende Anträge:

4. Die rechtskräftige überlagerte Sondernutzungszone für Sport (Winter- und Sommersport) auf dem Grundstück Nr. 78 (Baurecht D4000) ist zu belassen.
5. Die rechtskräftigen Bauzonenflächen dürfen auf keinen Fall der Nichtbauzone (Landwirtschaftszone) zugewiesen werden. Die materielle Enteignung darf nicht erfolgen.

Der Tourismusverein Dallenwil-Wiesenberg-Wirzweli stellt den Antrag:

6. Die aktuell rechtskräftige, überlagerte Wintersportzone (nach Art. 49 BZR) ist im Bestand und der bestehenden Fläche zu erhalten. Eine Verkleinerung soll, um dem Tourismus im Bestand zu stützen, nicht vorgenommen werden.

Zusammengefasst ist die aktuell rechtskräftige Situation zu belassen.

### **Begründungen der Einwender**

Die Einwendung umfasst 12 Seiten mit ausführlichen Begründungen. Nachfolgend eine kurze Zusammenfassung:

Grundsätzlich wird angestrebt, dass die heutigen Bauzonen und deren Nutzungen möglichst beibehalten werden können (Seite 5 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV). Gemäss Art. 8 PBG achten der Kanton und die Gemeinden bei der Raumplanung auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft.

Gemäss öffentlich aufgelegtem Zonenplan Siedlung soll unsere Bauzonenfläche (SF) von 2'384 m<sup>2</sup> und 980 m<sup>2</sup> entlang der Wirzwelistrasse der Nichtbauzone (LZ) zugewiesen werden. Unsere Bauzonenfläche (SF) und die der Gemeinde Dallenwil würde dadurch markant verkleinert.

Das vom Gemeinderat genannte Ziel, die heutigen Bauzonen und deren Nutzungen möglichst zu erhalten, wird gemäss dem vorliegenden Nachweis klar verfehlt. Auch der Art. 1 RPG wird komplett missachtet, da die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft ignoriert werden.

Gemäss kantonalem Richtplan (Bundesrat, genehmigt 11. November 2020) ist das Engelbergtal ab Stans ein wichtiges touristisches Standbein. Die touristische Nutzung der aufgeführten Gebiete (Wirzweli-Dallenwil) ist laut Bericht von massgeblicher Bedeutung. Für das Tourismusgebiet Wirzweli bildet das Touristische Feinkonzept Wirzweli vom 5. Dezember 2006 die Grundlage.

## Sachverhalt

### Parzelle 126

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) sieht mit Art. 55 (Kurzone) die entsprechende Zone für Kur- und Erholungszwecken vor. Die Gemeinde Dallenwil hat im Art. 26 BZR festgelegt, dass Hotel/Touristenunterkunft, Gastrobetriebe, Wellnessanlagen, touristische Geschäfte sowie Spielplätze zulässig sind.

Der Gastrobetrieb mit Touristenunterkunft und Spielplatz auf der Parzelle Nr. 126 soll analog der Liegenschaft Nr. 105 (Gastrobetrieb Arviblick mit Unterkunft) in die Kurzone (KU) überführt werden. Der Gemeinderat schlägt dies gestützt auf Art. 26 BZR vor.

Die Einwander sind mit der geplanten Zuweisung der Parzelle Nr. 126 in die Kurzone einverstanden.

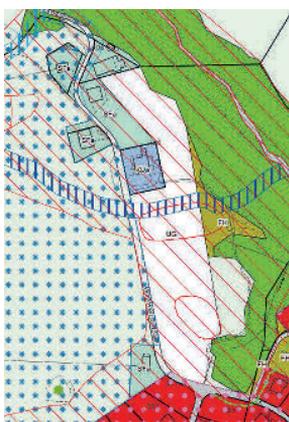
Die Verhandlung brachte nur in diesem Punkt eine Einigung. Die anderen Einwendungspunkte der Interessengemeinschaft können ebenfalls nachvollzogen werden. Eine Änderung von der Gemeinde wäre mit einer erneuten Vorprüfung der Gesamtrevision Nutzungsplanung beim Kanton und Ausschreibung im Amtsblatt verbunden. Durch diesen Prozess hätte sich das Projekt aber um mehr als ein Jahr verschoben.

Über folgende Anträge ist darum einzeln abzustimmen:

- Die rechtskräftigen Bauzonenflächen Sport- und Freizeitanlagen (SF nach Art. 37 BZR) auf der Parzelle Nr. 78, 126 und 805 und Baurechtsfläche D4000 sind in der Bauzone zu belassen. Die rechtskräftigen Bauzonenflächen (SF) dürfen auf keinen Fall der Nichtbauzone (Landwirtschaftszone) zugewiesen werden.
- Die aktuell rechtskräftige, überlagerte Sondernutzungszone Wintersport (nach Art. 49 BZR) ist im Bestand und der bestehenden Fläche zu erhalten. Eine Verkleinerung soll, um dem Tourismus im Bestand zu stützen, nicht vorgenommen werden.



Öffentliche Auflage:  
Gebiet wird zu Nichtbauzone



Gemeindeversammlung:  
Gebiet bleibt in der Bauzone

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Mit den Einwendern konnte nur teilweise eine Einigung erzielt werden.

Die Weiterentwicklung der Tourismusregion Dallenwil-Wiesenberg-Wirzweli kann nur gemeinsam erfolgen.

*"Grundsätzlich wird angestrebt, dass die heutigen Bauzonen und deren Nutzungen möglichst beibehalten werden können (Seite 5 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV)."*

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Aussage auf Seite 5, RPV sich leider nicht deckt mit den geplanten (oben aufgeführten) Massnahmen.

Im kantonalen Richtplan (Bundesrat, genehmigt 11. November 2020) ist das Engelbergertal ab Stans als wichtiges touristisches Standbein umschrieben. Laut dem Bericht ist die touristische Nutzung der aufgeführten Gebiete (Wirzweli-Dallenwil) von massgeblicher Bedeutung.

Die Grundlage für die Entwicklung des Tourismusgebietes Dallenwil-Wiesenberg-Wirzweli bildet das Touristische Feinkonzept Wirzweli vom 5. Dezember 2006. Auch dem Gemeinderat Dallenwil ist das Tourismusgebiet von hoher Wichtigkeit. Die Weiterentwicklung der Tourismusregion Dallenwil-Wiesenberg-Wirzweli kann nur gemeinsam erfolgen.

Die Einwendungspunkte der Interessengemeinschaft, über welche abgestimmt werden müssen, können nachvollzogen werden. Eine Änderung von der Gemeinde wäre mit einer erneuten Vorprüfung der Gesamtrevision Nutzungsplanung beim Kanton und Ausschreibung im Amtsblatt verbunden. Durch diesen Prozess hätte sich das Projekt aber um mehr als ein Jahr verschoben.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Einwendungen gutzuheissen.

## **Einwendung Nr. 11 – Tourismusregion Parz. 123, 840, 177 und 779**

### **Einwender**

Luftseilbahn Dallenwil-Wirzweli AG, vertreten durch Hanny und Felix Odermatt, Wiesenbergstrasse 25, 6383 Dallenwil

### **Anträge des Einwenders**

Als Grundeigentümer der Parzellen Nr. 123, 840, 177, 779 sowie der Baurechtsparzelle D4000 (Skilift Eggwald) stellen wir folgende Anträge:

1. Auf die Sondernutzungszone (SNb) Bergstation Wirzweli-Bahn auf unserem Grundstück Nr. 123 muss verzichtet werden. Auch auf die Kurzone sei zu verzichten.
2. Die rechtskräftigen Bauzonenflächen Sport- und Freizeitanlagen (SF) auf den Parzellen Nr. 123, 840, 177 und 779 sind in dieser Bauzone zu belassen.
3. Die rechtskräftigen Bauzonenflächen dürfen auf keinen Fall der Nichtbauzone (Landwirtschaftszone) zugewiesen werden. Die materielle Enteignung darf nicht erfolgen.
4. Auf die Idee, die Entsorgungsstelle in dieser Zone zu integrieren, muss verzichtet werden (BZR Art. 45 Entsorgungsstelle löschen).

Sie beantragen zusammengefasst, die rechtskräftige Situation zu belassen.

### **Begründungen des Einwenders**

Auf der Parzelle Nr. 123 steht die Bergstation der Wirzwelibahn, das Restaurant Wurzeltraut und Teile der Begegnungszone. Eine Auftrennung dieser Parzelle in die neue Sondernutzungszone und die neue Kurzone KU schränkt die touristische Entwicklung auf diesen Parzellen massiv ein. Wenn die Bahn aus irgendwelchen Gründen neu gebaut und der Standort der Bergstation verlegt werden müsste, würde die neue Sondernutzungszone den Bau einer anderen Baute ausser einer Bahnbetriebsanlage verunmöglichen. Der Bau und der Betrieb einer Entsorgungsstelle ist nicht die Aufgabe der LDW AG. Es besteht keine diesbezügliche Verpflichtung von Seiten der LDW AG. Mit der Beibehaltung in der SF, Zone für Sport und Freizeit, wird die touristische Entwicklung nicht eingeschränkt und der volkswirtschaftliche Nutzen hochgehalten.

Das Skilifthus Eggwald ist die Talstation des Skilifts Eggwald. Sollte es soweit kommen, dass der Betrieb des Skilifts von der Skiliftgenossenschaft eingestellt wird, darf das Baurecht D4000 nicht in die landwirtschaftliche Zone zurückgehen. Das Baurecht D4000 auf der Parzelle Nr. 78 der Uertekorporation Dallenwil beinhaltet das Skiliftgebäude, welches sich im Besitz der LDW AG befindet. Dieses Gebäude ist für die touristische Entwicklung im Gebiet Eggwald von grosser Bedeutung.

Das Baurecht Nr. D4000 für die Skilift-Talstation im Eggwaldried, weist eine Gültigkeit bis zum 28. Oktober 2071 auf. Mit Beschluss Nr. 208 vom 30. August 2023 hat der Gemeinderat Dallenwil die Baubewilligung zur Sanierung Skilifthus Eggwald erteilt. Die integrierte Wohnung wird im Bestand erhalten und energetisch ebenfalls zeitgemäss saniert. Im Gebäude befindet sich die einzige, öffentlich zugängliche Toilettenanlage in diesem Gebiet. Das Skilifthus Eggwald ist das einzige Gebäude im Gebiet Eggwald das für zukünftige touristische Attraktivitäten als Ausgabestelle von Mietgegenständen wie Eisstöcke, Curling- und Eislauf- Utensilien, Rutschbahnmatten, Golfschläger und Bälle etc. genutzt werden kann. Mit der Beibehaltung in der SF, Zone für Sport und Freizeit, wird die touristische Entwicklung nicht eingeschränkt und der volkswirtschaftliche Nutzen hochgehalten.

## Sachverhalt

Aufgrund der Einwendungsverhandlung hat sich gezeigt, dass die Formulierung in Artikel 45 BZR unglücklich ist. Der Artikel 45 wird wie folgt neu formuliert:

### Art. 45-Entsorgungsstelle

*"Bauten und Anlagen mit öffentlichem Interesse."*

Der Einwender ist mit der neuen Formulierung von Art. 45 BZR einverstanden.

Aufgrund der Verhandlung konnte für die geplante Kurzone eine Einigung erzielt werden. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) sieht mit Art. 55 (Kurzone) die entsprechende Zone für Kur- und Erholungszwecken vor. Die Gemeinde Dallenwil hat im Art. 26 BZR festgelegt, dass Hotel/Touristenunterkunft, Gastrobetriebe, Wellnessanlagen, touristische Geschäfte sowie Spielplätze zulässig sind.

Das Grundstück Nr. 105 (Arviblick) mit seinem Gastrobetrieb und der Touristenunterkunft soll in die Kurzone (KU) überführt werden. Der Gastrobetrieb mit Touristenunterkunft und Spielplatz auf der Parzelle Nr. 126 (Waldegg) soll ebenfalls in die Kurzone (KU) überführt werden. Die Fläche der Parzelle Nr. 123 (Bahn und Restaurantgebäude der Luftseilbahn Dallenwil-Wirzweli AG) soll gemäss des Einwenders parzelliert (aufgeteilt) werden. Die aktuell rechtskräftige Fläche der Zone für öffentliche Zwecke soll in dieser Bauzone bleiben. Die Restfläche der Liegenschaft Nr. 123 mit dem Restaurant und touristischem Geschäft soll von der heutigen Sport- und Freizeitzone in die Kurzone (KU) überführt werden.

Der Gemeinderat unterstützt im Sinne der Gleichbehandlung sowie auf die gesetzlichen Vorgaben auch die Fläche der Parzelle Nr. 123 mit Gastrobetrieb, Spielplatz und touristischem Geschäft der Kurzone (KU) zuzuweisen.

Der Einwender ist mit der geplanten Zuweisung in die Kurzone einverstanden.

Die Verhandlung brachte nur in diesem Punkt eine Einigung. Die anderen Einwendungspunkte der Luftseilbahn Dallenwil-Wirzweli AG können ebenfalls nachvollzogen werden. Eine Änderung von der Gemeinde wäre mit einer erneuten Vorprüfung der Gesamtrevision Nutzungsplanung beim Kanton und Ausschreibung im Amtsblatt verbunden. Durch diesen Prozess hätte sich das Projekt aber um mehr als ein Jahr verschoben.

Über folgende Anträge ist darum einzeln abzustimmen:

- Die rechtskräftigen Bauzonenflächen Sport- und Freizeitanlagen (SF) auf den Parzellen Nr. 123, 840, 177 und 779 sind in dieser Bauzone zu belassen (rechtskräftige Situation).
- Die rechtskräftigen Bauzonenflächen dürfen auf keinen Fall der Nichtbauzone (Landwirtschaftszone) zugewiesen werden. Die materielle Enteignung darf nicht erfolgen.



**Öffentliche Auflage:**  
Gebiet wird zu Nichtbauzone



**Gemeindeversammlung:**  
Gebiet bleibt in der Bauzone

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Die Weiterentwicklung der Tourismusregion Dallenwil-Wiesenberg-Wirzweli kann nur gemeinsam erfolgen.

*"Grundsätzlich wird angestrebt, dass die heutigen Bauzonen und deren Nutzungen möglichst beibehalten werden können (Seite 5 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV)."*

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass sich die Aussage auf Seite 5, RPV leider nicht mit den geplanten (oben aufgeführten) Massnahmen deckt.

Im kantonalen Richtplan (Bundesrat, genehmigt 11. November 2020) ist das Engelbergertal ab Stans als wichtiges touristisches Standbein umschrieben. Laut dem Bericht ist die touristische Nutzung der aufgeführten Gebiete (Wirzweli-Dallenwil) von massgeblicher Bedeutung.

Die Grundlage für die Entwicklung des Tourismusgebietes Dallenwil-Wiesenberg-Wirzweli bildet das Touristische Feinkonzept Wirzweli vom 5. Dezember 2006. Auch dem Gemeinderat Dallenwil ist das Tourismusgebiet von hoher Wichtigkeit. Die Weiterentwicklung der Tourismusregion Dallenwil-Wiesenberg-Wirzweli kann nur gemeinsam erfolgen.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Einwendungen gutzuheissen.

## **Einwendung Nr. 12 – Tourismusregion Parz. 429 und 481**

### **Einwender**

Luftseilbahn Dallenwil-Wirzweli AG, vertreten durch Hanny und Felix Odermatt, Wiesenbergstrasse 25, 6383 Dallenwil

### **Anträge des Einwenders**

Als Grundeigentümer der Parzellen Nr. 429 und 481 stellen wir folgende Anträge:

1. Auf die Sondernutzungszone (SNa) Talstation Wirzweli-Bahn auf unserem Grundstück Nr. 429 muss verzichtet werden.
2. Die rechtskräftigen Bauzonenflächen Zone für öffentliche Zwecke (ÖZ) auf den Parzellen Nr. 429 und 481 sind in dieser Dimension zu erhalten. Auf die Umzonung ist zu verzichten.

### **Begründungen des Einwenders**

Auf der Parzelle 429 steht die Talstation der Wirzwelibahn mit den Verwaltungsräumlichkeiten und die Dienstwohnung. Mit der Sondernutzungszone wird die Nutzung dieser Parzelle massiv eingeschränkt. Es könnten zukünftig nur noch Anlagen für den Bahnbetrieb und Parkierungsanlagen realisiert werden.

Wenn die Bahn aus irgendwelchen Gründen neu gebaut werden müsste und der Standort der Talstation in den Talboden verlegt würde (Areal der LDN Dallenwil-Niederrickenbachbahn), würde die neue Sondernutzungszone den Bau einer anderen Baute ausser einer Bahnbetriebsanlage verunmöglichen.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Mit dem Einwender konnte keine Einigung erzielt werden.

Die Weiterentwicklung der Tourismusregion Dallenwil-Wiesenberg-Wirzweli kann nur gemeinsam erfolgen.

*"Grundsätzlich wird angestrebt, dass die heutigen Bauzonen und deren Nutzungen möglichst beibehalten werden können (Seite 5 Raumplanungsbericht nach Art. 47 RPV)."*

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass die Aussage auf Seite 5, RPV sich leider nicht deckt mit den geplanten (oben aufgeführten) Massnahmen.

Im kantonalen Richtplan (Bundesrat, genehmigt 11. November 2020) ist das Engelbergertal ab Stans als wichtiges touristisches Standbein umschrieben. Laut dem Bericht ist die touristische Nutzung der aufgeführten Gebiete (Wirzweli-Dallenwil) von massgeblicher Bedeutung.

Die Grundlage für die Entwicklung des Tourismusgebietes Dallenwil-Wiesenberg-Wirzweli bildet das Touristische Feinkonzept Wirzweli vom 5. Dezember 2006. Auch dem Gemeinderat Dallenwil ist das Tourismusgebiet von hoher Wichtigkeit. Die Weiterentwicklung der Tourismusregion Dallenwil-Wiesenberg-Wirzweli kann nur gemeinsam erfolgen.

Die Einwendungspunkte der Luftseilbahn Dallenwil-Wirzweli AG, über welche abgestimmt werden müssen, können nachvollzogen werden. Eine Änderung von der Gemeinde wäre mit einer erneuten Vorprüfung der Gesamtrevision Nutzungsplanung beim Kanton und Ausschreibung im Amtsblatt verbunden. Durch diesen Prozess hätte sich das Projekt aber um mehr als ein Jahr verschoben.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Einwendungen gutzuheissen.

## **Einwendung Nr. 13 – Tourismusregion Parz. 114 und 805**

### **Einwender**

Josef Odermatt-Emmenegger, Rest. Gummenalp 1, 6383 Wiesenberg

### **Antrag des Einwenders**

Als Grundeigentümer der Parzellen Nr. 114 und 805 stelle ich folgenden Antrag:

- Die "Touristische Kopfstation Gummenalp" ist analog der Bergstation Stanserhornbahn einer Sondernutzungszone "Touristische Kopfstation" zuzuweisen. (Hinweis Art. 50 BZR)

### **Begründungen des Einwenders**

Die touristischen Attraktivitäten beschränken sich in Dallenwil auf das Gebiet Wiesenberg-Wirzweli-Gummenalp. Diesem sehr beliebten Naherholungsgebiet mit den bewährten Attraktionen muss Sorge getragen werden. Zudem muss die Attraktivität immer wieder überprüft und allenfalls mit neuen Projekten und Ideen ausgebaut werden können.

Es darf nicht passieren, dass mit dieser Zonenplanänderung ein Gebiet mit bereits vorhandenen Infrastrukturen in seiner Entwicklung ausgebremst wird.

Deshalb sind die dem Tourismus dienenden Bauten und Anlagen planerisch zu sichern.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

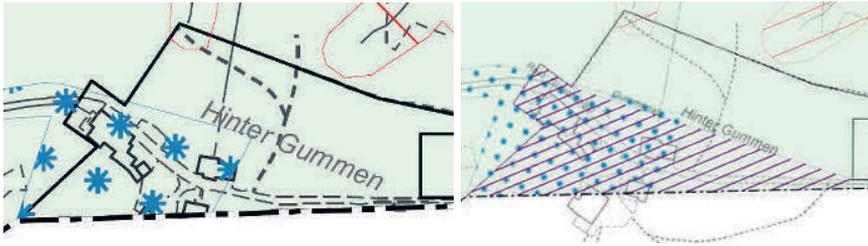
Nach Art. 50 BZR Dallenwil wurde für die Bergstation Stanserhorn die Sondernutzungszone Stanserhorn (überlagernd) rechtskräftig umgesetzt. Die Bergstation befindet sich auf dem Gemeindegebiet Ennetmoos und Dallenwil. Im Sinne der Gleichbehandlung (Art. 8 BV) sowie der Rechtsgleichheit nach Art. 9 VRG (NG 265.1) soll dieselbe überlagerte Sondernutzungszone mit der gleichen Definition überlagert werden.

Im kantonalen Richtplan (Bundesrat, genehmigt 11. November 2020) ist das Engelbergertal ab Stans als wichtiges touristisches Standbein umschrieben. Laut dem Bericht ist die touristische Nutzung der aufgeführten Gebiete (Wirzweli-Dallenwil) von massgeblicher Bedeutung.

Die Grundlage für die Entwicklung des Tourismusgebietes Dallenwil-Wiesenberg-Wirzweli bildet das Touristische Feinkonzept Wirzweli vom 5. Dezember 2006. Auch dem Gemeinderat Dallenwil ist das Tourismusgebiet von hoher Wichtigkeit. Die Weiterentwicklung der Tourismusregion Dallenwil-Wiesenberg-Wirzweli kann nur gemeinsam erfolgen.

Gestützt auf die Rechtsgleichheit (Art. 9 VRG, NG 265.1) und das Gleichbehandlungsgebot (Art. 8 der Bundesverfassung) soll zur Nichtbauzone (Landwirtschaftszone) die Sondernutzungszone "Gummenalp", identisch der Sondernutzungszone Stanserhorn überlagert werden. Wichtig ist, dass die Definition (Beschreibung) im Bau- und Zonenreglement identisch der Sondernutzungszone Stanserhorn festgehalten wird.

Die überlagerte Fläche soll möglichst klein und sinnvoll gehalten werden. Es wurde folgende Fläche festgelegt.



 Sondernutzungszone Gummenalp

Die Einwendungspunkte von Josef Odermatt-Emmenegger, über welche abgestimmt werden müssen, können nachvollzogen werden. Eine Änderung von der Gemeinde wäre mit einer erneuten Vorprüfung der Gesamtrevision Nutzungsplanung beim Kanton und Ausschreibung im Amtsblatt verbunden. Durch diesen Prozess hätte sich das Projekt aber um mehr als ein Jahr verschoben.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Einwendung gutzuheissen.

## **Einwendungen Nr. 14 Parz. 394**

### **Einwender**

Alfred Mathis, Erlenbannstrasse 9, 6383 Dallenwil

### **Anträge des Einwenders**

Der Vertreter der Parzelle 394, Alfred Mathis, stellt folgende Anträge zur Parzelle Nr. 394:

1. Verbleib in der Wohn- und Gewerbezone, weil der Nachbar Rohrer drei Häuser weiter wie die Lackiererei Imobersteg ganz klar Wohn- und Gewerbegebäude sind und wir dieses Anrecht auch beanspruchen, weil bestehend.
2. Subeventualiter sei das Gebäude vollständig in der Wohnzone zu belassen.
3. Subeventualiter sei infolge der Grösse die Parzelle Nr. 394 in die W14 Zone zuzuteilen.

### **Begründungen des Einwenders**

Die neue Bauzone führt mitten durch ein Grundstück. Ein Teil der Parzelle Nr. 394 soll übriges Gemeindegebiet werden. Eine bewilligte Garage würde sich neu ausserhalb der Bauzone befinden. Ein Unding. Der Waldabstand beträgt gesetzlich 15 Meter. Die Gesamtfläche des Grundstücks ist 1'885 m<sup>2</sup>. Das ist eine stattliche Bauparzelle und nichts anderes. Der Bericht, die Parzelle sei zu klein, um zu verdichten, ist schlicht falsch. Die Zusammenlegung der Parzellen machte Sinn, weil auf beiden Parzellen Gebäude bestehen. Der gesetzliche Waldabstand ist 15 Meter. Berücksichtigt man den Waldabstand, ist die Bauzone ca. genau dort am Ende, wo sich die heutige letzte Doppelgarage befindet. Zieht man diesen Waldabstand wegen der Bebaubarkeit vom Gesamtgrundstück ab und beachtet auch die Strasse, welche Grenzabstände vorschreibt, kann das ganze Grundstück in der Bauzone verbleiben. Eine Zerstückelung von Parzellen ist im Gesetz bei der Raumplanung nach Eidgenössischen Vorschriften rechtlich nicht gestattet.

Wir verweisen ausdrücklich darauf, dass die Eidgenossenschaft vorschreibt, die Bauzonen zu verkleinern und bestehende Grundstücke zu verdichten und auszunutzen. In Bezug auf die Nachbarsliegenschaft Graben wird das bedeuten, dass diese vollumfänglich ausgezont werden muss. Diese ist nicht erschlossen und hat keine Zufahrt im Grundbuch. Unser Grundstück hat Wegrechte sowie der Wanderweg und der kantonale Radweg gehen durch unser Grundstück. Also gibt es keinen einzigen Grund, nicht von Bauzonen zu sprechen. Das ostseitige Grundstück ist gänzlich in der SBZ-Zone und wurde auch nicht aufgeteilt. Warum dieser Unterschied? Liegt das an Frau Johanna Eveline Mathis-Gamma, welche ebenfalls Grundstückseigentümerin ist und mit der Gemeinde seit über sechzig Jahren streitet? Beim Grundstück der Parzelle Nr. 394 ist Wasser, Kanalisation, Befestigung von Flächen und Parkplätzen sowie Neben- und Hauptgebäude vorhanden. Die Parzelle ist voll erschlossen und angemessen unterhalten und es befinden sich drei Wohnungen und weitere Räumlichkeiten (Wohnung Erdgeschoss) im bestehenden Gebäude. Mit Investitionen von über 1 Million Franken kann niemand behaupten, man dürfe nicht anbauen oder eben weitere Garagen und Nebenräume erstellen. Die Parzelle ist voll erschlossen und voll genutzt.

## Sachverhalt

Mit der Mutation Nr. 910 vom 30. September 2021 (Beleg 1606) wurden die beiden damaligen Grundstücke Nr. 394 und 396 zur Liegenschaft Nr. 394, Mülimatt mit der Gesamtfläche von 1'885 m<sup>2</sup> zusammengeführt. Die Unterlagen sind beim Gemeinderat am 4. Oktober 2021 eingegangen.

Der Einwender reichte zwei Einwendungen zum Grundstück Nr. 394 ein. Einleitend schreibt der Einwender, er sei Miteigentümer der Parzelle Nr. 394 Oberaustasse 22. Die Eintragung im Grundbuch sei aus erbrechtlichen Gründen noch nicht erfolgt.

Mit einem Schreiben wurde der Einwender eingeladen, innert 30 Tagen seine Legitimation zu begründen. Anschliessend wurde der Abschluss des Schriftenwechsels mitgeteilt.

Gemäss aktuellem Grundbucheintrag (13. Mai 2025) ist das Grundstück Nr. 394 zur Hälfte im Miteigentum von Eveline Mathis-Gamma sowie zur Hälfte im Miteigentum der Erbgemeinschaft Franz Josef Maurus Mathis. Der Einwender Alfred Mathis ist somit Miteigentümer. Die Einwendung wurde aber nur von ihm unterzeichnet. Er konnte keine Vollmacht aller Mitglieder der Erbgemeinschaft vorweisen.

## Erwägungen des Gemeinderates

Der Gemeinderat Dallenwil hat festgestellt, dass die Parzellen Nr. 390, 391 und 394 aktuell rechtskräftig in der dreigeschossigen Wohnzone W3 sind. Im Talboden Dallenwil ist ein grosser Teil der Grundstücke ebenfalls in der Bauzone W3. Mit der Gesamtrevision war geplant die Bauzone W3 in die neue Wohnzone W14 zu überführen. Gemäss öffentlich aufgelegtem Zonenplan Siedlung sollen die Grundstücke Nr. 390, 391 und 394 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.

Gemäss schweizerischem Erbrecht (Art. 602 Abs. 1 und 2 ZGB) bildet eine Erbgemeinschaft bis zur Teilung eine Gesamthandgemeinschaft. Dies bedeutet, dass über Nachlassvermögen nur die Erbgemeinschaft als Ganzes entscheiden kann. Einzelne Erben sind nicht berechtigt, alleine verbindliche Erklärungen oder Anträge gegenüber Dritten, hier der Gemeinde, abzugeben. Entscheide müssen immer einstimmig erfolgen.

Im Verwaltungsprozess kommt den einzelnen Gesamthandschaltern eine selbständige Anfechtungsbefugnis nur zu, wenn das Rechtsmittel darauf angelegt ist, *eine belastende oder pflichtbegründende Anordnung* abzuwenden.

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird auf der Parzelle keine belastende Anordnung vollzogen. Die bestehende dreigeschossige Wohnzone wird lediglich der Wohnzone W14 überführt.

Da keine belastende oder pflichtbegründete Anordnung vollzogen wurde, ist Alfred Mathis als Miteigentümer ohne Vollmacht der restlichen Miteigentümer nicht legitimiert, eine Einwendung einzureichen. Alfred Mathis hat nie eine Vollmacht der restlichen Miteigentümer eingereicht.

Kann die Legitimation verneint werden, ist auf die Einwendung nicht einzutreten.

## Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, aufgrund mangelnder Legitimation auf die Einwendungen nicht einzutreten.

## **Einwendungen Nr. 15 Parz. 394**

### **Einwender**

Alfred Mathis, Erlenbannstrasse 9, 6383 Dallenwil

### **Anträge des Einwenders**

Der Vertreter Alfred Mathis stellt folgende Anträge zur Parzelle Nr. 394:

1. Verbleib in der Wohn- und Gewerbezone, weil der Nachbar Rohrer drei Häuser weiter wie die Lackiererei Imobersteg ganz klar Wohn- und Gewerbegebäude sind und wir dieses Anrecht auch beanspruchen, weil bestehend. Die gesetzlichen Bestimmungen vor dem 1. Juli 1972 sind in Bezug auf die wasserrechtliche Beurteilung massgeblich.
2. Subeventualiter sei das Gebäude vollständig in der Wohnzone zu belassen.
3. Subeventualiter sei infolge der Grösse die Parzelle Nr. 394 in die W14 Zone zuzuteilen.

### **Begründungen des Einwenders**

Die neue Bauzone führt mitten durch mein Grundstück. Ein Teil der Parzelle Nr. 394 soll übriges Gemeindegebiet werden. Eine bewilligte Garage würde sich neu ausserhalb der Bauzone befinden. Ein Unding. Der Waldabstand beträgt gesetzlich 15 Meter. Die Gesamtläche des Grundstücks ist 1'885 m<sup>2</sup>. Das ist eine stattliche Bauparzelle und nichts anderes. Der Bericht, die Parzelle sei zu klein, um zu verdichten, ist schlicht falsch. Die Zusammenlegung der Parzellen machte Sinn, weil auf beiden Parzellen Gebäude stehen. Der gesetzliche Waldabstand ist 15 Meter. Berücksichtigt man den Waldabstand, ist die Bauzone ca. genau dort am Ende, wo sich die heutige letzte Doppelgarage befindet. Zieht man diesen Waldabstand wegen der Bebaubarkeit vom Gesamtgrundstück ab und beachtet auch die Strasse, welche Grenzabstände vorschreibt, kann das ganze Grundstück in der Bauzone verbleiben. Eine Zerstückelung von Parzellen ist im Gesetz bei der Raumplanung nach Eidgenössischen Vorschriften rechtlich nicht gestattet.

Wir verweisen ausdrücklich darauf, dass die Eidgenossenschaft vorschreibt, die Bauzonen zu verkleinern und bestehende Grundstücke zu verdichten und auszunutzen. In Bezug auf die Nachbarsliegenschaft Graben wird das bedeuten, dass diese vollumfänglich ausgezont werden muss. Diese ist nicht erschlossen und hat keine Zufahrt im Grundbuch. Unser Grundstück hat Wegrechte sowie der Wanderweg und der kantonale Radweg gehen durch unser Grundstück. Also gibt es keinen einzigen Grund, nicht von Bauzone zu sprechen. Das ostseitige Grundstück ist gänzlich in der SBZ-Zone und wurde auch nicht aufgeteilt. Warum dieser Unterschied? Liegt das an Frau Johanna Eveline Mathis-Gamma, welche ebenfalls Grundstückseigentümerin ist und mit der Gemeinde seit über sechzig Jahren streitet?

### **Sachverhalt**

Mit der Mutation Nr. 910 vom 30. September 2021 (Beleg 1606) wurden die beiden damaligen Grundstücke Nr. 394 und 396 zur Liegenschaft Nr. 394, Müllimatt mit der Gesamtläche von 1'885 m<sup>2</sup> zusammengeführt. Die Unterlagen sind beim Gemeinderat am 4. Oktober 2021 eingegangen.

Der Einwender reichte zwei Einwendungen zum Grundstück Nr. 394 ein. Einleitend schreibt der Einwender, er sei Miteigentümer der Parzelle Nr. 394 Oberaustasse 22. Die Eintragung im Grundbuch sei aus erbrechtlichen Gründen noch nicht erfolgt.

Mit einem Schreiben wurde der Einwender eingeladen, innert 30 Tagen seine Legitimation zu begründen. Anschliessend wurde der Abschluss des Schriftenwechsels mitgeteilt.

Gemäss aktuellem Grundbucheintrag (13. Mai 2025) ist das Grundstück Nr. 394 zur Hälfte im Miteigentum von Eveline Mathis-Gamma sowie zur Hälfte im Miteigentum der Erbgemein-

schaft Franz Josef Maurus Mathis. Der Einwender Alfred Mathis ist somit Miteigentümer. Die Einwendung wurde aber nur von ihm unterzeichnet. Er konnte keine Vollmacht aller Mitglieder der Erbengemeinschaft vorweisen.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Der Gemeinderat Dallenwil hat festgestellt, dass die Parzellen Nr. 390, 391 und 394 aktuell rechtskräftig in der dreigeschossigen Wohnzone W3 sind. Im Talboden Dallenwil ist ein grosser Teil der Grundstücke ebenfalls in der Bauzone W3. Mit der Gesamtrevision war geplant die Bauzone W3 in die neue Wohnzone W14 zu überführen. Gemäss öffentlich aufgelegtem Zonenplan Siedlung sollen die Grundstücke Nr. 390, 391 und 394 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.

Gemäss schweizerischem Erbrecht (Art. 602 Abs. 1 und 2 ZGB) bildet eine Erbengemeinschaft bis zur Teilung eine Gesamthandgemeinschaft. Dies bedeutet, dass über Nachlassvermögen nur die Erbengemeinschaft als Ganzes entscheiden kann. Einzelne Erben sind nicht berechtigt, alleine verbindliche Erklärungen oder Anträge gegenüber Dritten, hier der Gemeinde, abzugeben. Entscheide müssen immer einstimmig erfolgen.

Im Verwaltungsprozess kommt den einzelnen Gesamthandschaftern eine selbständige Anfechtungsbefugnis nur zu, wenn das Rechtsmittel darauf angelegt ist, *eine belastende oder pflichtbegründende Anordnung* abzuwenden.

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird auf der Parzelle keine belastende Anordnung vollzogen. Die bestehende dreigeschossige Wohnzone wird lediglich der Wohnzone W14 überführt.

Da keine belastende oder pflichtbegründete Anordnung vollzogen wurde, ist Alfred Mathis als Miteigentümer ohne Vollmacht der restlichen Miteigentümer nicht legitimiert, eine Einwendung einzureichen. Alfred Mathis hat nie eine Vollmacht der restlichen Miteigentümer eingereicht.

Kann die Legitimation verneint werden, ist auf die Einwendung nicht einzutreten.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, aufgrund mangelnder Legitimation auf die Einwendungen nicht einzutreten.

## **Einwendungen Nr. 16 und 17 Parz. 700**

Die nachfolgend aufgeführten Einwendungen weisen einen identischen Wortlaut auf, obwohl sie separat eingereicht wurden. Auch die Anträge sowie die Begründungen sind identisch. Deshalb wurden die Einwendungen zusammengeführt.

### **Einwender**

Anja Vogt und Michael Gehrig, Rainstrasse 12, Dallenwil  
Werner Mathis, Gummlistrasse 1, 6383 Dallenwil

### **Antrag der Einwender**

Die Einwender stellen folgenden Antrag:

- Die Parzelle Nr. 700 ist Bestandteil des Gestaltungsplanes Filzeggli. Sie wurde im Zonenplan Siedlung nicht zum Gestaltungsplangebiet genommen. Dies sei zu korrigieren.

### **Begründungen der Einwender**

Insbesondere muss der Bezug respektive Verweis vom Bau- und Zonenreglement zum Zonenplan Siedlung deutlicher hergestellt werden. Hierbei handelt es sich nicht um bloss orientierende Inhalte, sondern um rechtlich verbindliche Festlegungen.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Eine Verhandlung konnte nicht stattfinden. Die Einwender haben mitgeteilt, dass sie auf eine Verhandlung verzichten.

Gemäss rechtkräftigem Zonenplan (GV genehmigt am 19. Mai 2017) liegt die Parzelle Nr. 700 innerhalb des Gestaltungsplangebietes. Die ausgeschiedene Zone für Sondernutzungsplanpflicht jedoch umfasst das Grundstück Nr. 700 nicht.

Hierbei handelt es sich um eine Pendeuz, welche bereinigt werden soll.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Einwendung in diesem Punkt gutzuheissen.

## **Einwendungen Nr. 16 und 17 Gestaltungsplan Gummlimatt**

Die nachfolgend aufgeführten Einwendungen weisen einen identischen Wortlaut auf, obwohl sie separat eingereicht wurden. Auch die Anträge sowie die Begründungen sind identisch. Deshalb wurden die Einwendungen zusammengeführt.

### **Einwender**

Anja Vogt und Michael Gehrig, Rainstrasse 12, Dallenwil  
Werner Mathis, Gummlistrasse 1, 6383 Dallenwil

### **Anträge der Einwender**

Zusammengefasst stellen die Einwender eine Reihe von Anträgen. Sie stellen folgende Anträge um Ergänzung:

1. Die festgelegten Baulinien gehen den kantonalen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor. Zusätzlich sind Baulinien zu beachten, die gestützt auf Sondernutzungspläne festgelegt wurden oder gemäss Spezialgesetzgebung bestehen.
2. Die Gestaltungsplangebiete sind im Zonenplan Siedlung gekennzeichnet und dürfen nur gemäss besonderen Bestimmungen des jeweiligen Gestaltungsplanes überbaut werden. Die entsprechenden Gestaltungspläne seien in die verbindliche Legende des Zonenplanes aufzunehmen. Sie seien im Bau- und Zonenreglement aufzuführen.

### **Begründungen der Einwender**

Die Aussage «Gestaltungsplanpflicht: Die Gestaltungsplanpflichten bleiben unverändert bestehen» ist zu ungenau und bedarf genauerer Ergänzung. Insbesondere muss der Bezug respektive Verweis vom Bau- und Zonenreglement zum Zonenplan Siedlung deutlicher hergestellt werden. Hierbei handelt es sich nicht um blosser «orientierende Inhalte», sondern rechtlich verbindliche Festlegungen. Dies muss im Bau- und Zonenreglement klar kommuniziert sein. Die Bezeichnung des jeweiligen Gestaltungsplanes muss in der Legende erwähnt werden.

Da der Gestaltungsplan Gummlimatt Sonderbauvorschriften für die Geschosshöhen von einigen Parzellen aufweist, welche nicht Bestandteil des Zonenplanes sind, ist eine künftige Aufhebung des Gestaltungsplanes Gummlimatt ausgeschlossen.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Der Gemeinderat hat schriftlich zur Einwendungsverhandlung eingeladen. Eine Verhandlung konnte nicht stattfinden. Die Einwender haben mitgeteilt, dass sie auf eine Verhandlung verzichten.

Im Kanton Nidwalden wurde ein Muster Bau- und Zonenreglement mit entsprechenden Anhängen ausgearbeitet. Aus diesem Grund sollten keine abweichenden Ergänzungen zum Muster BZR vorgenommen werden.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Einwendungen abzuweisen.

### **2.3 Beschlussfassung über eingereichte Abänderungsanträge**

Abänderungsanträge werden an der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet, sofern solche gestützt auf Art. 20 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) binnen 20 Tagen nach Veröffentlichung im Amtsblatt schriftlich und begründet beim Gemeinderat Dallenwil, Stettlistrasse 1a, 6383 Dallenwil, eingereicht wurden.

An der Gemeindeversammlung können zu diesem Geschäft keine Abänderungsanträge mehr gestellt werden (Art. 20 PBG).

### **2.4 Zustimmung zu den neuen Zonenplänen Siedlung und Landschaft Dallenwil sowie zum neuen Bau- und Zonenreglement**

#### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat Dallenwil beantragt der Gemeindeversammlung, den neuen Zonenplänen Siedlung und Landschaft sowie dem neuen Bau- und Zonenreglement zuzustimmen.

### Gesamtrevision Fusswegplanung

### 3. Antrag des Gemeinderates auf Zustimmung zu den Änderungen des Fusswegplanes

---

#### 3.1 Orientierung

Der Fusswegplan der Gemeinde Dallenwil stammt aus dem Jahr 2013. Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird der Fusswegplan auf den aktuellen Stand gebracht:

- Die umgesetzten Massnahmen werden in die Ausgangslage übertragen und in den Objektblättern als erledigt bezeichnet;
- Die Massnahmen, die aufgrund von weiteren Abklärungen nicht weiterverfolgt werden, werden entsprechend gekennzeichnet;
- Die Fuss- und Velowege werden den aktuellen Verläufen angepasst;
- Die Legende wird auf kantonaler Ebene vereinheitlicht.

Auf eine Neuerarbeitung des Fusswegplanes wird im Rahmen dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung verzichtet, da das Siedlungsleitbild nicht angepasst wurde und der Fusswegplan die Aussagen des Siedlungsleitbildes im Bereich Verkehr konkretisieren soll.

#### 3.1.1 Öffentliche Auflage

Die Gesamtrevision der Fusswegplanung lag vom 8. November 2023 bis 11. Dezember 2023 öffentlich auf. Innert der Auflagefrist wurden folgende Einwendungen eingereicht.

#### Einwendung Nr. 16 und 17

Die nachfolgend aufgeführten Einwendungen weisen einen identischen Wortlaut auf, obwohl sie separat eingereicht wurden. Auch die Anträge sowie die Begründungen sind identisch. Deshalb wurden die Einwendungen zusammengeführt.

#### Einwender

Anja Vogt und Michael Gehrig, Rainstrasse 12, Dallenwil  
Werner Mathis, Gummlistrasse 1, 6383 Dallenwil

#### Anträge der Einwender

Sie stellen folgende Anträge um Ergänzung des Fusswegplanes:

1. Aufnahme alter Fussweg Wiesenbergstrasse - Filzeggli in den Fusswegplan.
2. Es sei zu prüfen, welche Fusswegverbindungen nach Art. 60 PBG in Verbindung mit Art. 4 StrG in die Verkehrszonen aufgenommen werden müssen. Insbesondere sei die Verbindung zwischen den Quartierstrassen Rainstrasse und Gummlistrasse in die Verkehrszone aufzunehmen.

### **Begründungen der Einwender**

Zusammenfassend ist der jetzige Zustand aus genannten Gründen rechtswidrig. Daher ist eine Aufnahme der Fusswegverbindung Wiesenberg-Filzeggli in das Fusswegnetz der Gemeinde zwingend.

### **Erwägungen des Gemeinderates**

Der Gemeinderat hat schriftlich zur Einwendungsverhandlung eingeladen. Eine Verhandlung konnte nicht stattfinden. Die Einwender haben mitgeteilt, dass sie auf eine Verhandlung verzichten.

Es handelt sich hierbei um keine öffentlichen Fusswege. Die genannten Fusswegverbindungen sind im Gestaltungsplan geregelt. Die Vorgaben für die Aufnahme in den Fusswegplan sind nicht erfüllt.

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Einwendungen abzuweisen.

## **3.2 Beschlussfassung über allfällig eingereichte Abänderungsanträge**

Über allfällig eingegangene Abänderungsanträge wird an der Gemeindeversammlung informiert und entschieden.

## **3.3 Zustimmung zu den Änderungen des Fusswegplanes**

### **Antrag des Gemeinderates**

Der Gemeinderat beantragt, die Änderungen des Fusswegplanes zu genehmigen.

# **Reglement zur Planungs- und Baugesetzgebung (Bau- und Zonenreglement, BZR)**

vom 24. Juni 2025<sup>1</sup>

---

Die Gemeindeversammlung,

gestützt auf Art. 76 der Kantonsverfassung, in Ausführung von Art. 16, 36 Abs. 1, 46 f., 48 ff., 103 ff. des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)<sup>2</sup>,

beschliesst:

## **I. ZONENORDNUNG**

### **A. Zoneneinteilung**

#### **Art. 1 Zonenplan**

Die Zoneneinteilung richtet sich nach dem Zonenplan.

#### **Art. 2 Zonen**

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

1. Bauzonen;
2. Nichtbauzonen;
3. Weitere Zonen.

#### **Art. 3 Bauzonen**

Die Bauzonen umfassen:

1. Wohnzone (W);
2. Ferienhauszone (F);
3. Kernzone (K);
4. Wohn- und Gewerbezone (WG);
5. Kurzzone (KU);
6. Gewerbezone (G);

7. Zone für öffentliche Zwecke (Ö);
8. Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF);
9. Verkehrszone (V);
10. Sondernutzungszone Bergstation Wirzweli-Bahn (SNa);
11. Sondernutzungszone Talstation Wirzweli-Bahn (SNb).

#### **Art. 4 Nichtbauzonen**

Die Nichtbauzonen umfassen:

1. Landwirtschaftszone (LW);
2. Übriges Gebiet (ÜG);
3. Freihaltezone (FH);
4. Freihaltezone (überlagernd);
5. Sondernutzungszone Wintersport (überlagernd);
6. Sondernutzungszone Stanserhorn (überlagernd);
7. Sondernutzungszone Waldegg (überlagernd);
8. Sondernutzungszone Wildkorridor (überlagernd).

#### **Art. 5 Weitere Zonen**

Die weiteren Zonen umfassen:

1. Sondernutzungszone Seilbahnanlage (überlagernd);
2. Schutzzonen:
  - a) Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet (überlagernd);
  - b) Ortsbildschutzzone (überlagernd);
  - c) Schutzzone Stanserhorn (überlagernd);
  - d) Landschaftsschutzzone (überlagernd).
3. Gewässerraumzone (überlagernd);
4. Abflusswegzone (überlagernd);
5. Gefahrenzone (überlagernd);
6. Abflusskorridorzone A (überlagernd).

### **B. Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Baulinien**

#### **Art. 6 Dachgestaltung**

<sup>1</sup> Bei der Dachgestaltung sind die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zusätzlich zu beachten.

<sup>2</sup> Form und Neigung von Dächern sind so zu gestalten, dass in den Quartieren eine ruhige Gesamtwirkung entsteht.

3 Aufbauten sind so in der Dachfläche anzuordnen, dass sich ihre höchste Stelle mindestens 30 cm unter der Firstlinie des Hauptdaches befindet und sich eine ästhetisch befriedigende Gestaltung ergibt. Art. 102 Abs. 2 PBG<sup>2</sup> bleibt vorbehalten.

4 Bei Hauptbauten sind Flachdächer und bis 8° geneigte Dächer extensiv zu begrünen. Ausgenommen davon sind begehbare Terrassen und Flächen für Anlagen der Energiegewinnung.

## **Art. 7 Umgebungsgestaltung**

### **1. Allgemein**

1 Mit dem Baugesuch ist ein verbindlicher Umgebungsplan einzureichen. Dieser umfasst mindestens die Grundstruktur der Bepflanzung, Oberflächenbeschaffenheit und allfällige Stützbauwerke.

2 Bei Neubauten sind Abstellplätze für Kehr- und Grüngutgebinde zu schaffen, die für die Kehr- und Grüngutabfuhr gut zugänglich sind und den Verkehr nicht beeinträchtigen.

3 Containerstandplätze sind gut in die Umgebung einzugliedern.

4 Die Umgebungsgestaltung ist umzusetzen und in den Grundzügen dauerhaft zu erhalten.

5 Zusätzlich sind die Vorschriften der einzelnen Zonen zu beachten.

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

## **Art. 8 2. Terraingestaltung, Mauern**

1 Bauten und Anlagen sind so in die Umgebung zu integrieren, dass Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern auf das Minimum beschränkt bleiben. Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern sind mit standortheimischer Bepflanzung zu kaschieren und Stützmauern auf das für das Orts- und Landschaftsbild Erträgliche zu beschränken.

2 Stützmauern sind mit naturbelassenen Materialien zu gestalten und ab 1.5 m Höhe ein jeweils dauerhaft bepflanzbarer Rücksprung zu erstellen.

3 Zusätzlich sind die Vorschriften der einzelnen Zonen zu beachten.

**Art. 9            3. Bepflanzung**

- 1 Die Grünflächen sind benutzerfreundlich und ökologisch wertvoll zu bepflanzen. Sie sind möglichst zusammenhängend anzulegen.
- 2 Für die Bepflanzung sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Strauch- und Hochstammarten zu verwenden.
- 3 Strassenräume und Räume zur Strasse hin, sind in der Regel zu begrünen.
- 4 Übergänge ins Nichtbauggebiet sind unter Beachtung der Eingliederung, Vernetzung und Ökologie sorgfältig zu bepflanzen.
- 5 Eine Bepflanzung mit invasiven Neophyten ist nicht zulässig.

**Art. 10           Materialisierung und Farbe**

- 1 Bauten und Anlagen müssen hinsichtlich Materialisierung und Farbe ortsbild- und landschaftsverträglich sein.
- 2 Es dürfen keine reflektierenden und in der Fernwirkung grell wahrnehmbare Materialien und Farben verwendet werden.
- 3 Zusätzlich sind die Vorschriften der einzelnen Zonen zu beachten.

**Art. 11           Baulinien**

- 1 Die Baulinien gemäss Art. 46 f. PBG<sup>2</sup> und deren Wirkung sind im Zonenplan festgelegt; sie gehen den kantonalen öffentlich-rechtlichen Abstandsvorschriften vor.
- 2 Baulinien werden als Baubegrenzungslinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 1 PBG<sup>2</sup> oder als Pflichtbaulinien gemäss Art. 47 Abs. 1 Ziff. 3 PBG<sup>2</sup> festgelegt.
- 3 Zusätzlich sind Baulinien zu beachten, die gestützt auf Sondernutzungspläne festgelegt wurden oder gemäss Spezialgesetzgebung bestehen.

**C. Bauzonen**

**Art. 12 Wohnzonen (W)  
1. Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudelfläche	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss Lärmschutzverordnung (LSV <sub>3</sub> )
W10	0.30	100	0.20 / 67	100	0.45	10		30		II
W11	0.30	100	0.20 / 67	100	0.45	11		25		II
W14	0.35	100	0.25 / 71	100	0.40	14	11	35		II
W17	0.40	100	0.30 / 75	100	0.40	17	14	35		II

**Art. 13 2. Dachgestaltung**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen dürfen Dacheinschnitte und Dachaufbauten in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 60% der jeweiligen Gebäudelänge beanspruchen.

<sup>2</sup> Dächer mit einer Neigung über 8° sind in einem dunklen Material einzudecken.

<sup>3</sup> In der Wohnzone W10 sind für Hauptbauten nur Satteldächer gemäss Art. 6 Abs. 4 BZR mit horizontalem First und mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen von wenigstens 20° gestattet. In Hanglagen ist darüber hinaus die Giebelfassade talseits auszurichten.

<sup>4</sup> Pro Hauptbaute in der Wohnzone W10 darf ab einer Gebäudelänge von 6 m das Satteldach gemäss Absatz 1 in der Höhe gestaffelt werden.

#### **Art. 14      4. Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> In den Wohnzonen W14 und W17 sind 50% der Grünflächen als zusammenhängende, für alle Bewohner der Wohnbaute zugängliche, Freiflächen zu realisieren.

<sup>2</sup> Mit Ausnahme von Einfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, sowie leicht und sicher zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder, Mofas und dergleichen zu erstellen.

<sup>3</sup> In den Wohnzonen sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> nur bis 1 m unter das massgebende Terrain zulässig.

## Art. 15 Ferienhauszone (F)

### 1. Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudelfläche	Höchstanteil an Haupt- und Nebbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV <sup>3</sup>
F9	0.22	90	0.10 / 45	100	0.60	9		20		II
F10.5	0.22	90	0.10 / 45	100	0.60	10.5		20		II

## Art. 16 2. Dachgestaltung

<sup>1</sup> In den Ferienhauszonen sind für Hauptbauten nur Satteldächer mit horizontalem First und mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen von wenigstens 20° gestattet. In Hanglagen ist darüber hinaus die Giebelfassade talseits auszurichten.

<sup>2</sup> Satteldächer sind in einem dunklen Material einzudecken.

<sup>3</sup> In den Ferienhauszonen dürfen Dacheinschnitte und Dachaufbauten in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 60% der jeweiligen Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite beanspruchen.

<sup>4</sup> In den Ferienhauszonen kommt Art. 103 Abs. 1 PBG<sup>2</sup> (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

**Art. 17 3. Umgebungsgestaltung**

In den Ferienhauszonen sind keine Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> unter das massgebende Terrain zulässig.

**Art. 18 4. Materialisierung und Farbe**

- 1 In den Ferienhauszonen sind nur Fassaden in Holz und natürlichen Holzfarbtönen erlaubt.
- 2 Das Sockelgeschoss ist in hellem Verputz oder in Beton auszuführen.

**Art. 19 Kernzone (K)  
1. Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Min. Anteil an Wohnen in %	Max. Anteil an Wohnen in %	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV <sub>3</sub>
K14	0.50	100	0.30 / 60	100	0.15	0	80	14	10	35		III

**Art. 20 2. Dachgestaltung**

- 1 In der Kernzone sind für Hauptbauten nur Satteldächer und Walmdächer mit horizontalem First und mit beidseitig gleichgeneigten Dachflächen von wenigstens 20° gestattet.

- 2 Die Dächer sind in einem dunklen Material einzudecken.
- 3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 60% der jeweiligen Gebäudelänge beanspruchen.
- 4 In der Kernzone kommt Art. 103 Abs. 1 PBG<sup>2</sup> (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

**Art. 21 3. Umgebungsgestaltung**

Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> sind nur bis 1 m unter das massgebende Terrain zulässig.

**Art. 22 4. Wohnnutzung**

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

**Art. 23 Wohn- und Gewerbezone  
1. Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudelfläche	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Mind. Anteil an Wohnen in %	Max. Anteil an Wohnen in %	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV <sub>3</sub>
WG14	0.40	100	0.30 / 75	100	0.25	40	80	14	11	35		III

**Art. 24      2. Dachgestaltung**

<sup>1</sup> In der Wohn- und Gewerbezone sind für Hochbauten nur Dächer mit horizontalem First mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen von wenigstens 20° gestattet.

<sup>2</sup> Die Dächer sind in einem dunklen Material einzudecken.

<sup>3</sup> Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 60% der Gebäudelänge beanspruchen.

**Art. 25      3. Umgebungsgestaltung**

Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> sind nur bis 1 m unter das massgebende Terrain zulässig.

**Art. 26      Kurzone (KU)  
                 1. Zulässige Nutzung**

In der Kurzone sind insbesondere folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig:

1. Hotel/Touristenunterkunft;
2. Gastronomiebetrieb;
3. Wellnessbauten und -anlagen;
4. Touristische Geschäfte;
5. Spielplätze.

**Art. 27 2. Grundmasse**

<sup>1</sup> Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 10RPG 700 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV <sub>3</sub>
KUa	0.40	100	0.20 / 50	100	0.30	13		40		II

**Art. 28 3. Dachgestaltung**

<sup>1</sup> In der Kurzzone sind für Hauptbauten nur Satteldächer und Walmdächer mit horizontalem First und mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen von wenigstens 20° gestattet.

<sup>2</sup> Die Dächer sind in einem dunklen Material einzudecken.

<sup>3</sup> Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 60% der Gebäudelänge beanspruchen.

<sup>4</sup> In der Kurzzone kommt Art. 103 Abs. 1 PBG<sup>2</sup> (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

**Art. 29 4. Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> sind nur bis 1 m unter das massgebende Terrain zulässig.

<sup>2</sup> Grünflächen sind möglichst grossflächig anzuordnen.

**Art. 30 5. Materialisierung und Farbe**

In den Kurzonen ist einer zurückhaltenden landschaftlichen Fernwirkung Rechnung zu tragen.

**Art. 31 Gewerbezone (G)  
1. Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudelfläche	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV <sup>3</sup>
G9	0.50	100	0.20 / 40	100		9				III
G14	0.60	100	0.30 / 50	100		14				III
G16	0.65	100	0.30 / 46	100		16				III

**Art. 32 2. Dachgestaltung**

<sup>1</sup> In der Gewerbezone G9 sind für Hauptbauten nur Satteldächer mit einer Neigung von wenigstens 15° erlaubt.

<sup>2</sup> In der Gewerbezone G9 sind die Dächer in einem dunklen Material einzudecken.

<sup>3</sup> In den Gewerbebezonen kommt Art. 103 Abs. 1 PBG<sup>2</sup> (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

**Art. 33      3. Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Gegenüber Wohnzonen sind im Rahmen von Bauvorhaben Grünbereiche mit Strauch- und Hochstammarten anzulegen.

<sup>2</sup> Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig.

**Art. 34      Zone für öffentliche Zwecke (Ö)**  
**1. Zulässige Nutzung**

Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 1 aufgeführt.

**Art. 35 2. Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV <sub>3</sub>
Öa										II
Öb										II
Öc										II
Öd										III
Öe	0.35		0.20 / 57			13				III

**Art. 36 3. Umgebungsgestaltung**

<sup>1</sup> Es sind in der Regel zusammenhängende Grünbereiche mit Strauch- und Hochstammarten anzulegen.

<sup>2</sup> Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> sind nur bis 2 m unter das massgebende Terrain zulässig.

## Art. 37 Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF)

### 1. Zulässige Nutzung

Die Zweckbestimmungen der einzelnen Zonen und die zulässige Nutzung werden im Anhang 2 aufgeführt.

## Art. 38 2. Grundmasse

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV <sub>3</sub>
SFa	0.20	100	0.0 / 0	100	0.50	9		15		III
SFb	0.15	100	0.0 / 0	100	0.50	6		20		III
SFc	0.10	100	0.0 / 0	100	0.70	4.5				III
SFd	0.45	100	0.0 / (0)	100	0.30	9		15		III

## Art. 39 3. Dachgestaltung

1 In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen SFa, SFb und SFd sind für Hauptbauten nur Satteldächer mit horizontalem First und mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen von wenigstens 20° gestattet.

2 Die Dächer sind in einem dunklen Material einzudecken.

3 In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen kommt Art. 103 Abs. 1 PBG<sup>2</sup> (Giebelprivileg) nicht zur Anwendung.

**Art. 40 4. Umgebungsgestaltung**

In den Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> nur bis 1.5 m unter das massgebende Terrain zulässig.

**Art. 41 5. Materialisierung und Farbe**

Es ist einer zurückhaltenden landschaftlichen Fernwirkung Rechnung zu tragen.

**Art. 42 Sondernutzungszonen (SN)  
1. Grundmasse**

Es gelten folgende Grundmasse:

Zone	Max. Überbauungsziffer	Höchstanteil an Hauptbauten in %	Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche	Höchstanteil an Haupt- und Nebenbauten in %	Grünflächenziffer	Max. Gesamthöhe in m	Min. Gesamthöhe in m	Max. Gebäudelänge in m	Mehrlängenzuschlag gem. Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG <sup>2</sup> ab einer Gebäudelänge/Gebäudebreite von Meter	Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) gemäss LSV <sub>3</sub>
SNa	0.20	100	0.0 / 0	100		11				III
SNb	0.30	100	0.0 / 0	100	0.30	14				III

**Art. 43 2. Sondernutzungszone Talstation Wirzweli-Bahn (SNa)  
a) zulässige Nutzung**

In der Sondernutzungszone Talstation Wirzweli-Bahn (SNa) sind folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig:

1. Bauten und Anlagen für den Bahnbetrieb;
2. Parkieranlagen.

**Art. 44 b) Gestaltung**

<sup>1</sup> In der Sondernutzungszone Talstation Wirzweli-Bahn (SNa) sind für Hochbauten nur Pult-, Flach- oder Satteldächer erlaubt.

<sup>2</sup> Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> sind nur bis 1 m unter das massgebende Terrain zulässig.

**Art. 45 3. Sondernutzungszone Bergstation Wirzweli-Bahn (SNb)  
a) zulässige Nutzung**

In der Sondernutzungszone Bergstation Wirzweli-Bahn (SNb) sind folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig:

1. Bauten und Anlagen für den Bahnbetrieb;
2. Bauten und Anlagen mit öffentlichem Interesse

**Art. 46 b) Gestaltung**

<sup>1</sup> In der Sondernutzungszone Bergstation Wirzweli-Bahn (SNb) sind für Hochbauten nur Pult-, Flach- oder Satteldächer erlaubt.

<sup>2</sup> Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG<sup>2</sup> sind nur bis 1 m unter das massgebende Terrain zulässig.

**D. Nichtbauzonen****Art. 47 Freihaltezone (FH)**

<sup>1</sup> Die Freihaltezone ist für die Freihaltung des Waldrandes und des Gewässers bestimmt.

<sup>2</sup> Es sind keine neuen Bauten und Anlagen gestattet.

**Art. 48 Freihaltezone (überlagernd)**

<sup>1</sup> Die Freihaltezone überlagert die Landwirtschaftszone und bezweckt die Strukturierung der Siedlung und Freihaltung der Landschaft.

<sup>2</sup> Es sind keine neuen Bauten und Anlagen gestattet.

**Art. 49      Sondernutzungszonen**

**1. Sondernutzungszone Wintersport (überlagernd)**

- 1 Die Sondernutzungszone Wintersport umfasst das für den kommerziellen Wintersport erforderliche Gelände.
- 2 Zulässig sind Bauten und Anlagen, die zur Ausübung von Wintersport erforderlich sind, insbesondere:
  1. Transportanlagen wie Skilifte;
  2. Ski- und Schlittelpisten;
  3. Langlaufloipen;
  4. betriebsbedingte Infrastrukturbauten wie Liftstationen, Kassagebäude, Unterstände für Pistenfahrzeuge.
- 3 Die Dimensionierung der Bauten und Anlagen hat sich auf das für den Betrieb erforderliche Mass zu beschränken.
- 4 Nicht zulässig sind:
  1. Bauten und Anlagen, Terrainveränderungen, Bepflanzungen und Nutzungen, welche die Ausübung des Wintersports beeinträchtigen;
  2. Einfriedungen im Bereich der Pisten während der Wintersaison;
  3. Mobile Beschneiungsanlagen in der Zeit vom 15. Mai bis 30. Oktober.
- 5 Bauten und Anlagen sind in Bezug auf die Materialisierung, das Erscheinungsbild, die Dachgestaltung, Ausrichtung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung sorgfältig und harmonisch in die Landschaft einzupassen.
- 6 Terrainveränderungen sind zurückhaltend vorzunehmen und haben sich der Umgebung anzupassen.
- 7 Für den Wintersport nicht mehr benötigte Bauten und Anlagen sind innert 3 Jahren landschaftsgerecht zurückzubauen.

**Art. 50      2. Sondernutzungszone Stanserhorn (überlagernd)**

- 1 In der Sondernutzungszone Stanserhorn sind Bauten und Anlagen für touristische und gastronomische Zwecke zulässig, insbesondere Restaurants, Hotellerie, Tagungsräume und Souvenirshops.
- 2 Nicht mehr benötigte Bauten und Anlagen sind innert drei Jahren nach Betriebseinstellung landschaftsgerecht zurückzubauen.

**Art. 51      3. Sondernutzungszone Waldegg (überlagernd)**  
**a) zulässige Nutzung**

In der Sondernutzungszone Waldegg sind folgende Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig:

1. Hotel/Touristenunterkunft;
2. Gastronomiebetrieb;
3. Wellnessbauten und -anlagen;
4. Touristische Geschäfte;
5. Spielplatz.

**Art. 52      b) Gestaltung**

1 In der Sondernutzungszone Waldegg sind für Hauptbauten nur Satteldächer mit horizontalem First und mit beidseitig gleich geneigten Dachflächen von wenigstens 20° gestattet.

2 Satteldächer sind in einem dunklen Material einzudecken.

3 Dacheinschnitte und Dachaufbauten dürfen in ihrer gesamten Länge nicht mehr als 60% der jeweiligen Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite beanspruchen.

4 In der Sondernutzungszone Waldegg ist einer zurückhaltenden landschaftlichen Fernwirkung Rechnung zu tragen.

**Art. 53      4. Sondernutzungszone Wildkorridor (überlagernd)**

1 Die Sondernutzungszone Wildkorridor bezweckt die Freihaltung der betroffenen Bereiche von Bauten und Anlagen, welche die freie Wanderung des Wildes einschränken.

2 Beim Bau von Bauten und Anlagen innerhalb der Sondernutzungszone Wildkorridor ist im Baubewilligungsverfahren der Nachweis zu erbringen, dass der Zweck nach Abs. 1 eingehalten werden kann.

**E.      Weitere Zonen****Art. 54      Sondernutzungszone Seilbahnanlage (überlagernd)**

1 In der Sondernutzungszone Seilbahnanlage dürfen nur für die Seilbahn erforderlichen, nach dem Bundesgesetz über Seilbahnen zur Personenbeförderung (Seilbahngesetz, SebG)<sup>4</sup> bewilligten technischen Einrichtungen und Anlagen erstellt und betrieben werden. Die notwendige umfassende Interessenabwägung findet im Plangenehmigungsverfahren nach dem SebG<sup>4</sup> statt.

- 2 Bauten und Anlagen sind sorgfältig in die Landschaft einzupassen.
- 3 Nicht mehr benötigte Seilbahnanlagen sind durch die Konzessionsnehmerin innert drei Jahren nach Betriebseinstellung landschaftsgerecht zurückzubauen. Vorbehalten bleiben strengere Vorgaben nach dem SebG<sup>4</sup>. Der Rückbau ist bewilligungspflichtig.

**Art. 55      Schutzzonen****1. Ortsbildschutzzone (überlagernd)**

- 1 Die Sondernutzungszone Ortsbildschutz bezweckt die Erhaltung des Erscheinungsbildes und der Baukultur.
- 2 Bauten und Anlagen dürfen das Erscheinungsbild des Ortsbildes nicht beeinträchtigen. Eine zweckmässige Erneuerung des Ortsbildes des gewachsenen Ortskerns in seiner Eigenart ist zulässig.
- 3 Für das Ortsbild wichtige Einzelbauten, Baugruppen, Strassen- und Freiräume sowie deren identitätsstiftenden Gestaltungsmerkmale sind zu erhalten und sorgfältig weiterzuentwickeln.
- 4 Neu- und Ersatzbauten sind ortsbaulich und gestalterisch sorgfältig einzugliedern. Bauten und Anlagen, die störend wirken, sind ortsbildgerecht zu ersetzen.
- 5 Die Baubewilligungsbehörde kann für ortsbaulich wichtige oder quartierrelevante Projekte ein qualitätssteigerndes Konkurrenzverfahren oder eine Baubegleitung verlangen.

**Art. 56      2. Schutzzone Stanserhorn (überlagernd)**

- 1 Die Schutzzone Stanserhorn dient dem Schutz der Landschaft.
- 2 Bauten und Anlagen sind qualitativ sowie landschaftlich verträglich zu realisieren.
- 3 Für Baubewilligungen von Bauten und Anlagen inklusive Umgebung ist vorgängig ein qualitätssteigerndes Verfahren durchzuführen. Bauliche Änderungen am Bestand setzen kein qualitätssteigerndes Verfahren voraus.

**Art. 57      3. Landschaftsschutzzone (überlagernd)****a) Schutzzweck**

- 1 Die Landschaftsschutzzone dient der Erhaltung schöner sowie naturkundlich und kulturgeschichtlich wertvoller Landschaften.
- 2 Die ordentliche landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Nutzung ist zu gewährleisten.

**Art. 58      b) Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

- 1 In der Landschaftsschutzzone sind neue, der Land- und Forstwirtschaft dienende Bauten gestattet, wenn sie weder ihre Stellung noch ihre Gestaltung das Landschaftsbild beeinträchtigen.
- 2 Bestehende Bauten und Anlagen können im Rahmen der Raumplanungsgesetzgebung erneuert, teilweise geändert oder wiederaufgebaut werden.
- 3 Form, Materialwahl und Farbgebung von Bauten und Anlagen dürfen sich auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes nicht nachteilig auswirken.
- 4 Das Landschaftsbild prägende Elemente wie Einzelbäume, Baumgruppen, Hecken, Geländeformen, Bachläufe und dergleichen dürfen nur mit Zustimmung der Baubewilligungsbehörde entfernt, verändert oder beeinträchtigt werden.

**II.            MOBILFUNKANTENNEN**

**Art. 59      Dialogmodell  
              1. Vorverfahren**

- 1 Bevor ein Baugesuch für eine Mobilfunkantenne eingereicht wird, ist ein Vorverfahren durchzuführen.
- 2 Der Mobilfunkbetreiber teilt der Gemeinde mit, in welchem Umkreis der Bau einer Anlage beabsichtigt ist; er hat einen konkreten Standortvorschlag vorzulegen.
- 3 Die Behörde prüft den Umkreis beziehungsweise den Standort und kann alternative Standorte vorschlagen.
- 4 Falls die Behörde mindestens eine Alternative vorschlägt, prüft der Mobilfunkbetreiber eigenständig diesen Standort auf seine Realisierbarkeit (technisch, wirtschaftlich, privat- und planungsrechtlich). Das Prüfungsergebnis und dessen Begründung ist der Gemeinde schriftlich mitzuteilen.

**Art. 60      2. Einreichung Baugesuch**

- 1 Der Betreiber kann das Baugesuch einreichen, wenn
  1. das Vorverfahren abgeschlossen wurde; oder
  2. die Gemeinde binnen dreier Monate nach Einleitung des Vorverfahrens keine alternativen Standorte vorgeschlagen hat.

<sup>2</sup> Ist das von der Gemeinde vorgeschlagene Standort gemäss Prüfung des Mobilfunkbetreibers realisierbar und aus Sicht der Gemeinde besser geeignet als der ursprüngliche Standortkandidat, hat der Betreiber diesen Standort zu übernehmen.

### **III.        UNTERSCHUTZSTELLUNGEN VON NATUROBJEKTEN**

#### **Art. 61       Geschützte Naturobjekte**

##### **1. Grundsatz**

<sup>1</sup> Die Naturobjekte, die im Zonenplan dargestellt und im Anhang 3 aufgeführt sind, werden durch dieses Reglement unter Schutz gestellt.

<sup>2</sup> Der Schutz betrifft folgende Naturobjekte:

1. Einzelbäume und Baumgruppen (Anhang 3);
2. Hecken (Anhang 3);
3. Bruchsteinmauern, Lesesteinwälle (Anhang 3);
4. Artenreiche Fettwiesen und Kleinseggenriede (Anhang 3);
5. Erratische Blöcke (Anhang 3).

<sup>3</sup> Unterschutzstellungen gestützt auf andere Schutzmassnahmen gemäss Art. 11 des Gesetzes über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG)<sup>5</sup> bleiben vorbehalten.

#### **Art. 62        2. Schutz**

<sup>1</sup> Die Naturobjekte sind in ihrer Ausdehnung und Artenvielfalt zu erhalten.

<sup>2</sup> Alle Eingriffe, die eine längerfristige oder dauernde Beeinträchtigung der Naturobjekte zur Folge hätten, sind zu unterlassen.

<sup>3</sup> Die Veränderung und Beseitigung der Naturobjekte dürfen nicht zur Beeinträchtigung der Landschaft führen; es ist die Zustimmung des Gemeinderates erforderlich.

<sup>4</sup> Der natürliche Abgang ist in geeigneter Weise zu ersetzen. Der Gemeinderat kann im Einzelfall Änderungen zugestehen oder auf die Erhaltung verzichten.

#### **Art. 63        3. Einzelbäume, Baumgruppen**

<sup>1</sup> Die Einzelbäume und Baumgruppen gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind bis zum natürlichen Abgang stehen zu lassen; es ist rechtzeitig für Ersatz zu sorgen.

<sup>2</sup> Alle fünf Jahre ist die Notwendigkeit eines Pflegeschnitts zu prüfen.

- 3 Hochbauten haben einen Abstand von 6 m einzuhalten.
- 4 Abgrabungen und Aufschüttungen unterhalb des Kronenbereichs sind nicht zulässig. Ausnahmen können vom Gemeinderat unter Beizug einer Fachperson bewilligt werden.

**Art. 64 4. Hecken**

- 1 Die Hecken gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind im bisherigen Umfang zu erhalten und dürfen nur mit einheimischen Straucharten ergänzt werden.
- 2 Die Hecken haben eine minimale Breite von 3 m aufzuweisen.
- 3 Ab dem äusseren Einzelstock haben Hochbauten einen Abstand von 6 m und Abgrabungen beziehungsweise Aufschüttungen von 2 m einzuhalten.
- 4 Die Gehölze sind alle paar Jahre selektiv auszulichten oder strukturiert auf den Stock zu setzen.
- 5 Einzelbäume sind stehen zu lassen.

**Art. 65 5. Bruchsteinmauern, Lesesteinwälle**

- 1 Die Bruchsteinmauern gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind durch regelmässige Instandstellung zu erhalten.
- 2 Aufkommende Gehölze sind selektiv auszulichten oder auf den Stock zu setzen.

**Art. 66 6. Artenreiche Fettwiesen und Kleinseggenriede**

- 1 Die artenreichen Fettwiesen und Kleinseggenriede gemäss Zonenplan und Anhang 3 sind ungeschmäkert zu erhalten und als Heuwiesen, Magerweiden oder Streuflächen extensiv zu nutzen.
- 2 Artenreiche Fettwiesen sind in der Tal- und Hügelzone frühestens ab 15. Juni und in den Bergzonen ab 1. Juli bzw. 15. Juli sowie Kleinseggenriede nach dem 1. September zu mähen. Das Schnittgut ist zum Absamen an Ort trocknen zu lassen.
- 3 Bei artenreichen Fettwiesen ist die Herbstweide ab dem 1. September bis 30. November erlaubt.

**Art. 67 7. Erratische Blöcke**

Die erratischen Blöcke gemäss Zonenplan und Anhang 3 dürfen weder entfernt noch verschoben werden.

**IV. ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

**Art. 68 Aufhebung bisherigen Rechts**

Das Bau- und Zonenreglement vom 23. Juni 2003 wird aufgehoben.

**Art. 69 Inkrafttreten**

Der Gemeinderat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens fest.

- 
- <sup>1</sup> A ..., ...
  - <sup>2</sup> NG 611.1
  - <sup>3</sup> SR 814.41
  - <sup>4</sup> SR 743.01
  - <sup>5</sup> NG 331.1
  - <sup>6</sup> NG 611.11

Im Namen der Gemeindeversammlung

Die Gemeindepräsidentin:

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

Vom Regierungsrat des Kantons Nidwalden genehmigt am ..... mit Beschluss Nr. ....

## Zone für öffentliche Zwecke (Ö) gemäss Art. 34

<b>Zone</b>	<b>Ort</b>	<b>Zulässige Nutzung</b>
Öa	Schulmattli/ Kirchenstrasse	Schulhäuser, Mehrzweckgebäude, Turnhalle, Sportplätze und dazugehörige Infrastruktur. Im Bestand sind Werkhof- und Feuerwehrbauten, Zivilschutzanlagen, zentrale Wasserversorgung, Salzsilo sowie Wohnungen, Garagengebäude und notwendige Infrastruktur.
Öb	Schulmattli	Schulhauserweiterung sowie Mehrzweckgebäude oder Lagergebäude zugunsten der Öffentlichkeit und Vereine inkl. notwendige Infrastruktur
Öc	Brandboden	Gemeinnütziges Alterswohnen und Alterssiedlung inkl. notwendige Infrastruktur
Öd	Brandboden	Sportplatz und dazugehörige Infrastrukturbauten
Öe	Oberau	Bauten und Anlagen für die Stromerzeugung durch Wasserkraft inkl. der dazugehörenden Werkstätten und Lagermöglichkeiten. Im Bestand sind mehrere Wohn- und Garagengebäude sowie notwendige Infrastrukturbauten.

### Zone für Sport- und Freizeitanlagen (SF) gemäss Art. 37

<b>Zone</b>	<b>Ort</b>	<b>Zulässige Nutzung</b>
SFa	Wirzweli	Rodelbahn, Kinderspielplatz, Lagergebäude, Tourismusinformation, Pferde-stallung, Kleintierpark, Skischulgebäude und Liftgebäude, Startrampe Delta/Gleitschirm sowie notwendige Infrastruktur
SFb	Graben	Armbrustschützenstand inkl. notwendige Infrastruktur
SFc	Stettli	Kinderspielplatz inkl. notwendige Infrastruktur
SFd	Oberau	Pfadiheim, Vereinslokal inkl. notwendige Infrastruktur

## Geschützte Naturobjekte gemäss Art. 62 ff

## Einzelbäume

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
1	63	Freistehender Bergahorn mit BHD 80 cm. Wirzweli
2	64	Ca. 20 m hohe Linde mit BHD 80 cm in der Nähe des Berggasthauses Arviblick. Wirzweli
3	46	Nussbaum mit BHD 90 cm, welcher mit seiner ausladenden Krone die Wiesenbergstrasse "überdacht". Langmattli
4	47	Einzel stehender Bergahorn mit tief angesetzter Krone und BHD 110 cm. Kapellmatt
5	55	Landschaftsprägender Bergahorn mit BHD 250 cm. Ober Leiteren
6	56	Bergahorn mit 170 cm BHD und bergseitiger Baumhöhle im Stammbereich. Ober Leiteren
7	52	Stattlicher Bergahorn mit BHD 160 m. Unter Leiteren
8	13	Stattliche Linde. Oberwalli/Hinter Ahautli
9	30	Rotbuche mit BHD 100 cm. Hurschli
10	3	Grösserer Nussbaum, umgeben von Gebüsch. Talachern
11	24	Nussbaum mit BHD ca. 80 cm. Kapellmatt
12	20	Nussbaum BHD 80 cm mit ausladender Krone. Hädermattli

<b>Nr. Zonenplan</b>	<b>Nr. Naturschutzinventar</b>	<b>Beschreibung</b>
13	17	Zwei Linden mit 65 cm und 70 cm BHD. Schulhaus
14	17	
15	23	Stieleiche mit > 90 cm BHD. Strasshostatt
16	54	Bergahorn mit BHD 120 cm. Dändlen/Lücken

### Baumgruppen

<b>Nr. Zonenplan</b>	<b>Nr. Naturschutzinventar</b>	<b>Beschreibung</b>
1	Ohne Objektblatt	-
2	Ohne Objektblatt	-
3	Ohne Objektblatt	-
4	51	Stockende Baumgruppe mit artenreicher Strauchschicht. Reikholteren

### Hecken

<b>Nr. Zonenplan</b>	<b>Nr. Naturschutzinventar</b>	<b>Beschreibung</b>
1	54	Niederhecke entlang der Parzellengrenze. Dändlen/Lücken
2	49	Feldgehölz und einer vertikal zum Hang verlaufenden Baumhecke. Reikholteren
3	3	Vertikal zum Hang ausgerichtete Niederhecke. Talachern

<b>Nr. Zonenplan</b>	<b>Nr. Naturschutzinventar</b>	<b>Beschreibung</b>
4	1	Gut sichtbare Hecke im Siedlungsgebiet. Filzeggli
5	2	Gut sichtbare Hecke oberhalb vom Siedlungsgebiet. Durchsetzt mit mittelgrossen Bäumen. Kreuz
6	Ohne Objektblatt	-
7	28	Kurze, aber artenreiche Hecke auf Trockensteinmauer und Fels. Aschart/Ebnet
8	39	Von der ehemaligen Baumhecke ist eine Restbestockung übriggeblieben. Ober Hächlisberg
9	41	Artenreiche Niederhecke auf einem Lesesteinwall. Vorderwissiflue

### Trockensteinmauern

<b>Nr. Zonenplan</b>	<b>Nr. Naturschutzinventar</b>	<b>Beschreibung</b>
1	42	55 m lange und zwischen 0.5 und 1.5 m hohe Trockensteinmauer. Vorderwissiflue
2	33	48 m lange und zwischen 0.8 und 1.2 m hohe Trockensteinmauer. Rietli
3	33	27 m lange und bis 1.5 m hohe Trockensteinmauer. Rietli
4	22	173 m lange und zwischen 0.5 und 1.0 m hohe Trockensteinmauer. Zum Teil mit Beton saniert. Unter Lätten/Strassenhostatt

<b>Nr. Zonenplan</b>	<b>Nr. Naturschutzinventar</b>	<b>Beschreibung</b>
5	21	146 m lange und zwischen 0.4 und 1.8 m hohe Trockensteinmauer. Zum Teil mit Beton saniert. Ufgändacher/Strasshostatt
6	19	232 m lange und zwischen 0.8 und 1.9 m hohe Trockensteinmauer. Zum Teil mit Beton saniert. Unterst Feld/Hädermattli
7	18	23 m lange und zwischen 0.4 und 1.5 m hohe Trockensteinmauer. Auf einige Metern unterbrochen. Unterst Feld/Mittelst Feld
8	28	20 m lange und zwischen 1.0 und 1.4 m hohe Trockensteinmauer. Beidseitig eingebunden. Aschart/Ebnet
9	25	75 m lange Trockensteinmauer bestehend mehrheitlich aus grossen Blöcken. Aschart
10	16	Insgesamt 4 Trockensteinmauern. 170 m lang und ca. 1 m hoch. Dableten
11	14	118 m lange und ca. 1.1 m hohe Trockensteinmauer. Örtlich verputzt. Gässli/Ribistalden
12	12	30 m lange und zwischen 0.8 und 1 m hohe Trockensteinmauer. Die Mauer besteht aus zwei Abschnitten. Oberwalli
13	13	49 m lange Trockensteinmauer. Oberwalli/Hinter Ahautli
14	11	40 m lange, bis zu 2 m hohe und bergseitig angeschüttete Trockensteinmauer. Oberwalli/Unterwalli

Nr. Zonenplan	Nr. Naturschutzinventar	Beschreibung
15	7	100 m lange und zwischen 0.4 und 0.8 m hohe Trockensteinmauer. Die Mauer besteht aus drei Teilstücken. Breitacher
16	6	180 m lange und bis zu 1 m hohe Trockensteinmauer. Breitenacher/Halten
17	4	60 m lange und 1.6 m hohe Trockensteinmauer. Katrinrain
18	45	215 m lange und mehrheitlich zwischen 0.8 und 0.1 m hohe Trockensteinmauer. Sie besteht aus zwei Abschnitten. Stalden
19	58	500 und 50 m lange, zwischen 0.1 und 0.8 m hohe Lesesteinwalle. Seewli/Waldmattli/Frutt
20	59	100 m langer und zwischen 0.3 bis 1.0 m hoher Lesesteinwall. Chliächerli/Seewli
21	60	375 m langer und zwischen 0.1 bis 0.9 m hoher Lesesteinwall. Seewli/Chliächerli/Ächerliboden
22	62	190 m lange und bis zu ca. 1 m hohe Trockensteinmauer. Chliächerli/Ächerli
23	62	260 m langer und bis zu ca. 1 m hoher Lesesteinwall. Chliächerli/Ächerli

**Artenreiche Fettwiesen**

<b>Nr. Zonenplan</b>	<b>Nr. Naturschutzinventar</b>	<b>Beschreibung</b>
1	79	16 a artenreiche Blumenwiese. Hinter Hegen
2	71	Relativ stark coupiertes Gelände (110 a), welches mit Feldgehölzen und Baumgruppen durchsetzt ist. Die Flora weist ein hohes Art-spektrum auf. Studenweidli
3	70	21 a artenreiche Blumenwiese mit einzelnen Gebüschchen. Studenweidli
4	69	Artenreiche Blumenwiese. Vorder Wissiflue
5	68	Feuchte und artenreiche Blumenwiese. Vorder Wisiflue
6	66	64 a Struktureiche Wiese. Oberwalli
7	74	Sehr steile, artenreiche Blumenwiese. Bord
8	75	Artenreiche Blumenwiese mit lokalen Übergängen zu Pfeifengraswiesen. Bord
9	76	49 a artenreiche Blumenwiese. BlätTRAIN
10	65	85 a artenreiche Blumenwiese im Übergang zu Halbtrockenrasen. Brand
11	73	14 a kleinflächige artenreiche Blumenwiese. Acher

**Kleinseggenriede**

<b>Nr. Zonenplan</b>	<b>Nr. Naturschutzinventar</b>	<b>Beschreibung</b>
1	77, 78. 79	Kleinseggenried im Übergang zu feuchter, artenreicher Blumenwiese; Kleinseggenried, zum Teil von wasserführenden Runsen durchzogen; Kleinseggenried, von einem Bächlein durchflossen. Hinter Hegen
2	72	Kleinseggenried mit hoher Vielfältigkeit durch zahlreiche Strukturen. Unter Schwändli
3	69	Grossflächiges Kleinseggenried mit Bächlein. Vorder Wissiflue
4	68	Kleinseggenried mit örtlichem Übergang zur Pfeifengraswiese. Vorder Wissiflue
5	67	Vernässtes Hangried mit seitlichen Entwässerungsgräben. Aschart

**Erratische Blöcke**

<b>Nr. Zonenplan</b>	<b>Nr. Naturschutzinventar</b>	<b>Beschreibung</b>
1	36	Auffälliger Sturzblock. Lenacherkrättlig
2	15	Felsblock/Sturzblock direkt unterhalb der Wiesenbergstrasse. Halteli



