

Gemeinde Dallenwil



Gesamtrevision Nutzungsplanung sowie Erarbeitung Stand der Erschliessung

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV
z.H. öffentliche Auflage

02. November 2023



Auftraggeber

Gemeinderat Dallenwil

Auftragnehmer

AM-Plan GmbH, Beckenriederstrasse 58

6374 Buochs

Tel: 041 500 43 50

E-Mail: info@am-plan.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.1.1	Änderung der kantonalen Gesetzgebung	5
1.2	Ziel der Gesamtrevision der Nutzungsplanung	5
1.3	Planungsablauf	6
1.4	Grundlagen	7
1.4.1	Bund.....	7
1.4.2	Kanton	9
	Gesetzgebung.....	9
	Kantonaler Richtplan.....	9
	Konzepte	10
	Arbeitshilfen, Richtlinien und Merkblätter	10
	Pendenzenliste Ortsplanung	10
	Muster-BZR	11
1.4.3	Gemeinde	11
	Siedlungsleitbild	11
	Verkehrsrichtplan	11
	Rechtsgültige Nutzungsplanung	11
	Kommunales Naturschutzinventar	11
1.5	Bearbeitete Unterlagen	12
2	Vorgehen bei der Gesamtrevision	13
3	Redimensionierung der Bauzone.....	17
4	Erläuterungen zu den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements	19
4.1	Zu I. Zonenordnung.....	19
4.1.1	Zu A. Zoneneinteilung	19
	Zonenplan (Art. 1).....	19
	Zonen (Art. 2-5).....	19
4.1.2	Zu B. Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Baulinien	19
	Dachgestaltung (Art. 6)	20
	Umgebungsgestaltung (Art. 7-9)	20
	Materialisierung und Farbe (Art. 10)	20
	Baulinien (Art. 11).....	20
4.1.3	Zu C. Bauzonen.....	21
	Wohnzone (Art. 12-14).....	21
	Ferienhauszone (Art. 15-18)	26
	Kernzone (Art. 19-22)	28

Wohn- und Gewerbezone (Art. 23-25)	30
Kurzzone (Art. 26-30)	31
Gewerbezone (Art. 30-34)	32
Zone für öffentliche Zwecke (Art. 34-36)	33
Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 37-41).....	35
Sondernutzungszonen (Art. 42)	37
Sondernutzungszone Talstation Wirzweli-Bahn (Art. 43-44).....	37
Sondernutzungszone Bergstation Wirzweli-Bahn Art. (45-46)	38
4.1.4 Zu C Nichtbauzonen.....	39
Freihaltezone FH (Art. 47)	39
Freihaltezone (überlagernd) (Art. 48).....	40
Sondernutzungszone Wintersport (überlagernd) (Art. 49)	42
Sondernutzungszone Stanserhorn (überlagernd) (Art. 50).....	42
Sondernutzungszone Waldegg (überlagernd) (Art. 51 - 52)	44
Sondernutzungszone Wildkorridor (überlagernd) (Art. 53)	44
4.1.5 Zu D weitere Zonen.....	45
Sondernutzungszone Seilbahnanlage (überlagernd) (Art. 54)	45
Ortsbildschutzzone (überlagernd) (Art. 55).....	47
Landschaftsschutzzone (überlagernd) (Art. 57-58).....	48
4.2 Zu II. Mobilfunkantennen.....	49
Dialogmodell (Art. 59-60).....	49
4.3 Zu III. Unterschutzstellung von Naturobjekten	49
Geschützte Naturobjekte (Art. 61-62).....	49
Einzelbäume und Baumgruppen (Art. 63).....	49
Hecken (Art. 64)	49
Bruchsteinmauern, Lesesteinwälle (Art. 65)	49
Artenreiche Fettwiesen und Kleinseggenriede (Art. 66)	49
Erratische Blöcke (Art. 67).....	50
4.4 Zu III. Übergangs- und Schlussbestimmungen	50
Übergangs- und Schlussbestimmungen (Art. 68-69)	50
5 Erläuterungen zu den Einträgen im Zonenplan ohne Bestimmungen im BZR.....	50
5.1 Zu kommunale Nutzungsplanfestlegungen (Genehmigungsinhalte).....	50
5.1.1 Zu Grundnutzung	50
Verkehrszone.....	50
Landwirtschaftszone	51
Übriges Gebiet	52
5.1.2 Zu überlagernde Nutzungsplaninhalte	53

Gewässerraumzone.....	53
Abflusswegzone	53
Abflusskorridorzone A.....	53
Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet.....	53
Gefahrenzonen	54
Gestaltungsplanpflicht.....	54
5.2 Zu orientierende Inhalte	54
Gewässer	54
Wald	54
Gestaltungsplan (rechtskräftig)	54
5.2.1 Zu Informationsinhalte	55
Verkehrsfläche	55
Eingedoltes Gewässer	55
6 Erläuterungen zum Verkehrsrichtplan und zum Fusswegplan.....	56
7 Erläuterungen zum Stand der Erschliessung und Erschliessungsplan.....	56
7.1 Erarbeitung Stand der Erschliessung.....	56
8 Auswirkungen	58
8.1.1 Bevölkerung und Beschäftigte / Bauzonenkapazitätsnachweis	58
8.1.2 Siedlungsentwicklung.....	58
8.1.3 Ortsbild	58
8.1.4 Bilanz Um-, Ein, Aus- und Rückzonungen	59
8.1.5 Bauzonenkapazität.....	59
8.1.6 Fruchtfolgefläche	60
8.1.7 Natur und Landschaft.....	60
8.1.8 Naturgefahren	60
8.1.9 Immissionen	61
8.1.10 Gewässer.....	61
8.1.11 Wald.....	61
8.1.12 Verkehr und Mobilität	61
8.1.13 Fazit	61
Anhang 1 Nicht berücksichtigte Koordinationsaufgaben des kantonalen Richtplans und Begründung	62
Anhang 2 Pendenzenliste Ortsplanung für die Gemeinde Dallenwil.....	75
Anhang 3 Kartographische Darstellung unternutzte und übernutzte Gebiete in den Bauzonen (Einzelbauweise, gemäss AV-Daten)	76
Anhang 4 Bilanz Um-, Ein, Aus- und Rückzonungen.....	87

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Änderung der kantonalen Gesetzgebung

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

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

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

1.2 Ziel der Gesamtrevision der Nutzungsplanung

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

Zudem soll die überdimensionierte Bauzone den Vorgaben des kantonalen Richtplanes entsprechend reduziert werden, um eine RPG konforme Nutzungsplanung erreichen zu können (siehe Kapitel 3).

Die übergeordneten Planungsinstrumente wurden bei der Bearbeitung der Gesamtrevision mitberücksichtigt.

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

1.3 Planungsablauf

Für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird das Verfahren gemäss Art. 17ff des Planungs- und Baugesetzes angewendet. Der Entwurf der Nutzungsplanung wurde mit einer Kerngruppe erarbeitet, die von Gemeinderat eingesetzt wurde. Die Kerngruppe besteht aus:

- Gemeindepräsident Hugo Fries (Vorsitz)
- Gemeindeschreiber Lars Vontobel
- Gemeinderat Alois Mathis (Seit 2022)
- Bauamtsleiter Roger Anderhalden (Seit Herbst 2023)
- Ortsplaner der Gemeinde, AM-Plan GmbH

An den Sitzungen wurden alle Themen und die Vorgehensweise für die Umsetzung der neuen Gesetzgebung diskutiert.

Der Entwurf der Nutzungsplanung wurde der Baudirektion z.H. der Vorprüfung im Juni 2021 eingereicht. Während der Vorprüfung wurde der Entwurf der Bevölkerung zur Mitwirkung vorgestellt. Im Mai 2022 wurden die Einwohner und Einwohnerinnen an einer Informationsveranstaltung über die wichtigsten Anpassungen an die neue kantonale Gesetzgebung und über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung informiert. Im Rahmen der Mitwirkung sind insgesamt fünf schriftliche Eingaben eingereicht worden, die vom Gemeinderat nach der kantonalen Vorprüfung individuell beantwortet wurden.

Nach der Vorprüfung wurde der Entwurf entsprechend bereinigt und wie gefordert z.H. der Abschluss der Vorprüfung im Dezember 2022 eingereicht. Nachfolgend wurden die Unterlagen an einem Runden Tisch mit dem Amt für Raumentwicklung besprochen, um nicht noch eine 3. Stellungnahme bei der Baudirektion einholen zu müssen. Nach dem Abschluss der Vorprüfung wird der Entwurf für 30 Tage öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage kann schriftlich und begründet mit Anträgen Einwendung erhoben werden. Anschliessend werden die Einwendungen behandelt und gegebenenfalls muss das Verfahren bezüglich Vorprüfung und öffentliche Auflage wiederholt werden.

Nach Abschluss der Einwendungsverfahren werden die Akten z.H. der Gemeindeversammlung aufgelegt. Nach der Veröffentlichung der Geschäfte zur Zonenplanung können die Stimmberechtigten schriftlich und begründet Abänderungsanträge mit Bezug auf Bestimmungen oder Grundstücke, die bereits durch das Auflageverfahren betroffen waren, beim Gemeinderat einreichen.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird an der Gemeindeversammlung beschlossen.

Nach der Beschlussfassung wird der Entscheid über die Einwendungen und die beschlossenen Änderungen den betroffenen Personen eröffnet.

Damit die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ihre Gültigkeit erhält, bedarf sie zum Schluss der Genehmigung durch den Regierungsrat. Vorbehalten bleibt der Weiterzug von Beschwerden an die Gerichte.

1.4 Grundlagen

1.4.1 Bund

Die Bundesgesetzgebung (insbesondere Raumplanungsgesetz, Gewässerschutzgesetz, Gewässerschutzverordnung, Lärmschutzverordnung) wird in den Grundsätzen in der kantonalen Gesetzgebung aufgegriffen. Somit ist mit der Berücksichtigung der kantonalen Vorschriften die Erfüllung der bundesgesetzlichen Anforderungen gegeben.

Neben der Gesetzgebung bewirtschaftet der Bund auch diverse Inventare und Sachpläne. In der Gemeinde Dallenwil sind Objekte der folgenden Inventare zu finden (Abb. 1): Trockenwiesen und Weiden von nationaler Bedeutung, Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung, Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von nationaler Bedeutung und Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung. Die Gemeinde Dallenwil ist von keinem Sachplan massgebend betroffen.

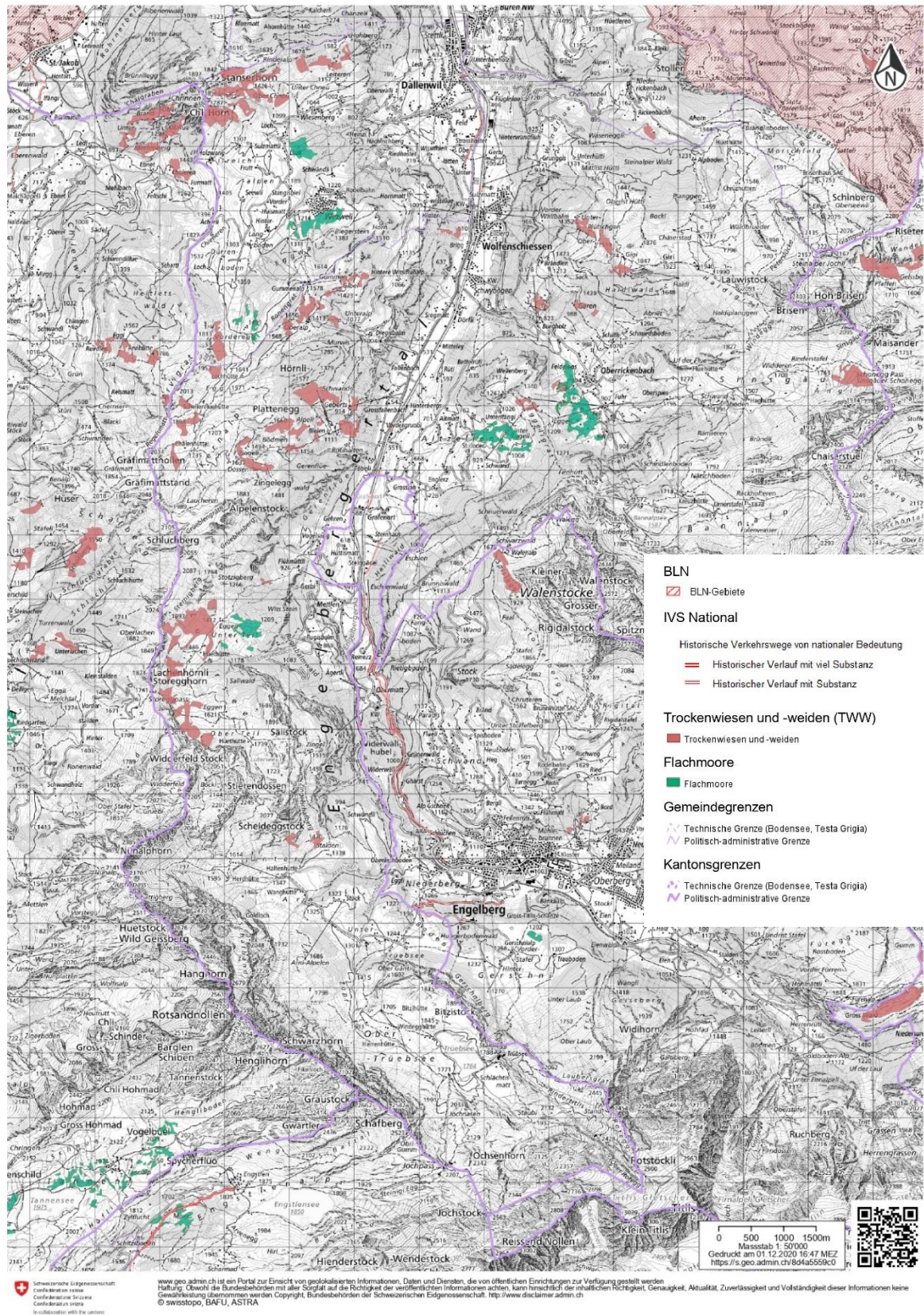


Abbildung 1 Inventare Bund

1.4.2 Kanton

Gesetzgebung

Die kantonale Gesetzgebung (insbesondere Planungs- und Baugesetz, Planungs- und Bauverordnung, Strassengesetz und -verordnung, Gewässergesetz, Naturschutzgesetz und Denkmalschutzgesetz) legt die Mindestanforderungen und das Vorgehen der Nutzungsplanung fest.

Weiter setzt der Kanton Nidwalden mit Regierungsratsbeschlüsse, Verträge und Schutzzonen die Bundesinventare auf kantonaler Ebene um und schützt Kultur- und Naturobjekte von kantonaler Bedeutung.

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist ein strategisches Führungsinstrument für die räumliche Entwicklung im Kanton. Er besteht aus Koordinationsaufgaben, welche die angestrebte Entwicklung beschreiben und die operative Ausführung an die zuständigen Instanzen delegieren.

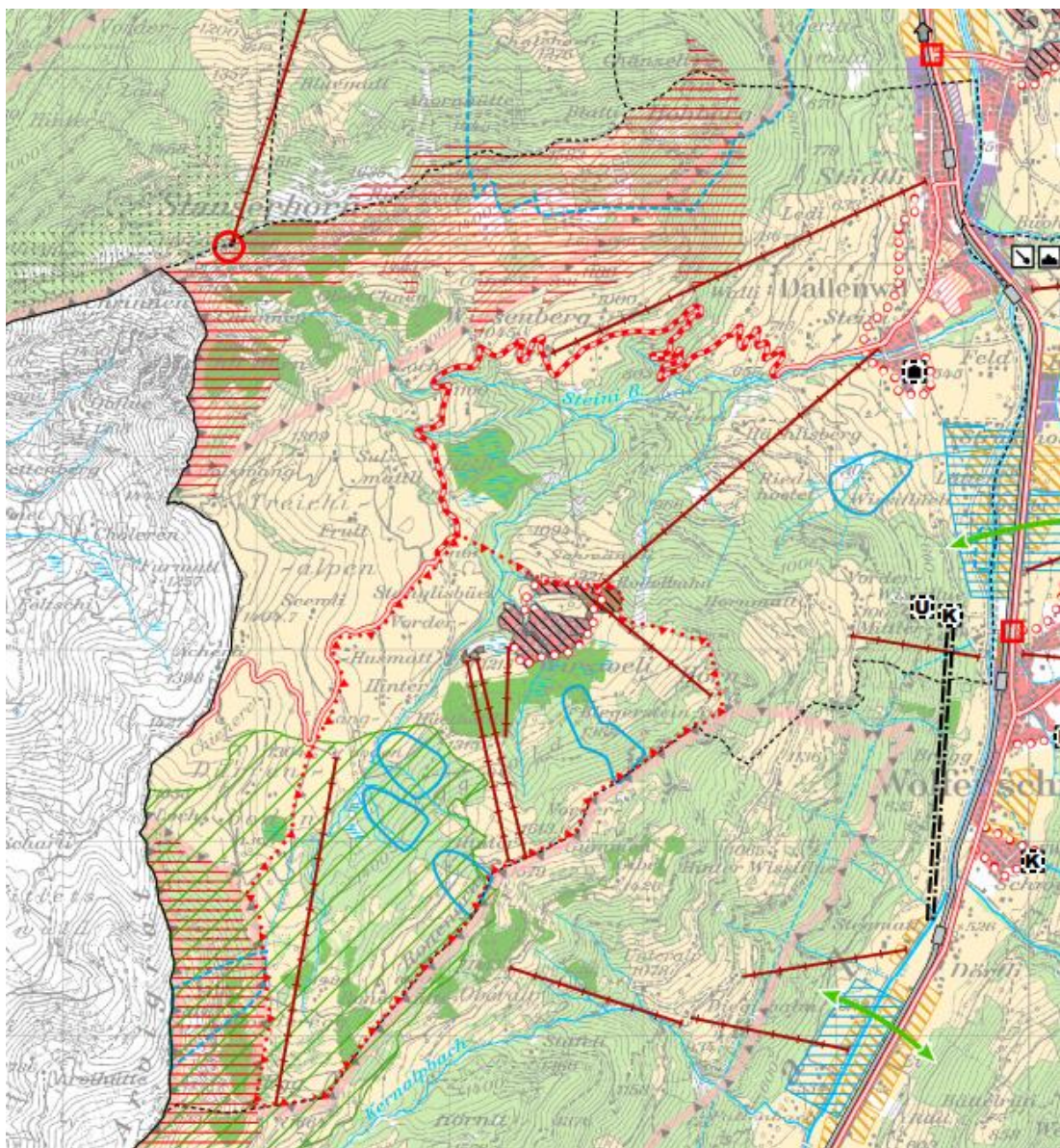


Abbildung 2 Kantonaler Richtplan

Das Gemeindegebiet von Dallenwil ist von mehreren Koordinationsaufgaben betroffen. Eine Übersicht, der für die Nutzungsplanung relevanten Koordinationsaufgaben, die in dieser Gesamtrevision umgesetzt werden, befindet sich im Anhang 1.

Konzepte

Der Kanton hat Konzepte erlassen, die die Koordination zu diversen Themen (Verkehr, Abbau, Deponie usw.) auf regionaler Ebene sicherstellen. Sie beschreiben konkrete Massnahmen, damit die kantonalen Ziele erreicht werden können.

Die Gemeinde Dallenwil ist vom touristischen Intensivnutzungsgebiet tangiert und verfügt über das touristische Feinkonzept Wirzweli.

Das Hochhauskonzept schliesst für die Gemeinde Dallenwil Hochhäuser aus. Entsprechend werden im Rahmen dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung keine Hochhauszonen erlassen.

Für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind keine weiteren Konzepte direkt zu berücksichtigen, da die darin enthaltenen Massnahmen oft nur auf Projektebene umgesetzt werden können und eventuell Anpassungen der Nutzungsplanung aufgrund von konkreten Projekten stattfinden müssen.

Arbeitshilfen, Richtlinien und Merkblätter

Zur Hilfestellung der Gemeinden hat der Kanton auch Richtlinien und Merkblätter erlassen. Für die Erarbeitung der Nutzungsplanung wurden insbesondere das Muster-BZR mit der dazugehörigen Wegleitung und Praxishilfe sowie die Richtlinie Grünflächenziffer angewendet.

Der Kanton hat auch einen Entwurf der Richtlinie zur Erarbeitung von Verkehrsrichtplänen und Fusswegplänen erstellt. Diese wurden den Gemeinden im Jahr 2019 zur Vernehmlassung zugestellt. Da das darin beschriebene Vorgehen zur Erarbeitung der zwei Pläne mit sehr viel Aufwand verbunden ist und eine Anpassung erst im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes zweckmässig ist, wird lediglich der heutige Fusswegplan aufgrund eines Wegabschnitts im Gebiet Steinbach geändert und die Anschlüsse an die Wanderwege im Sinne einer Fortschreibung angepasst.

Aufgrund der ersten Gesamtrevisionen im Kanton wurden die darzustellenden Elemente im Zonenplan festgelegt. Insbesondere für die Genehmigung der neuen Zonenpläne dürfen Festlegungen, die gestützt auf andere Gesetzgebungen erfolgten, nicht mehr im Zonenplan, welcher zur Genehmigung eingereicht wird, aufgeführt werden.

Im September 2022 wurde den Gemeinden gestützt auf das angepasste PBG ein Entwurf des Merkblatts bezüglich Ausscheidung von Verkehrszonen und Verkehrsflächen abgegeben. Die entsprechenden Vorgaben wurden nun im Zonenplan umgesetzt.

Pendenzenliste Ortsplanung

Der Regierungsrat und die Baudirektion formulieren im Rahmen von Genehmigungen von früheren Nutzungsplanungsrevisionen auch Vorbehalte oder Hinweise, die aber erst zu einem späteren Zeitpunkt umgesetzt werden müssen. Diese wurden über die Jahre in der «Pendenzenliste Ortsplanung» für jede Gemeinde gesammelt.

Im Rahmen dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanungen wird aufgezeigt, wie alle Pendenzen der Liste erledigt werden. Im Anhang 2 findet sich eine Übersicht der Pendenzen mit der jeweiligen Umsetzungsart.

Muster-BZR

Der Kanton hat mit der Gesetzrevision auch ein Musterreglement erstellt. Ziel des Musterreglements ist es, die Arbeit der Gemeinde zu erleichtern. Das Muster zeigt auf, in welchen Bereichen die Gemeinden autonom sind und in welchen Bereichen das kantonale Recht etwas abschliessend regelt. Zusätzlich soll das Musterreglement die Bau- und Zonenreglemente der Gemeinden im Aufbau und im Erscheinungsbild vereinheitlichen. Die Mehrheit der Artikel sind aus dem Musterreglement direkt übernommen oder an die Bedürfnisse der Gemeinde angepasst.

1.4.3 Gemeinde

Siedlungsleitbild

Die Gemeinde Dallenwil besitzt aktuell kein Siedlungsleitbild. Im kantonalen Richtplan wird grundsätzlich gefordert, dass die Gemeinden vor der Erarbeitung der Nutzungsplanung ein Siedlungsleitbild aufzustellen haben. Aufgrund des engen Zeitplanes zur Umsetzung des PBG in die Nutzungsplanung hat die Baudirektion der Gemeinde Dallenwil zugestanden, das Siedlungsleitbild anschliessend an die Gesamtrevision zu erstellen. Dabei wurde jedoch festgehalten, dass bis zum Vorliegen eines Siedlungsleitbildes keine Einzonungen und wesentliche Verdichtungen vorgenommen werden dürfen.

Touristisches Feinkonzept Wirzweli

Im Jahr 2006 erarbeitete die Gemeinde ein Touristisches Feinkonzept für die Region Wirzweli. Das Leitbild soll gute Voraussetzungen für Freizeit- und Ferienaufenthalte sowie für ganzjähriges Wohnen bieten. Zudem soll das Gebiet unter Berücksichtigung der bestehenden Kultur- und Naturlandschaft attraktive Angebote für den Sommer- und Wintertourismus bieten. Im Rahmen dieser Gesamtrevision werden Zonen geschaffen, um die Umsetzung der Massnahmen aus dem TFK zu fördern und zu unterstützen.

Verkehrsrichtplan

Der Verkehrsrichtplan zeigt die Strassenfunktion auf, wie die Siedlungsgebiete gemäss Siedlungsleitbild verkehrlich erschlossen werden und beinhaltet Massnahmen zur Optimierung der Verkehrssituation. Er beinhaltet auch Informationen zum Fusswegnetz.

Rechtsgültige Nutzungsplanung

Das Bau- und Zonenreglement mit dem Zonenplan Siedlung und dem Zonenplan Landschaft bilden die Nutzungsplanung der Gemeinde. Sie definiert auf eigentümerverbindlicher Weise die zulässigen Nutzungen auf dem Gemeindegebiet.

Die heutige rechtsgültige Nutzungsplanung wird durch diese Gesamtrevision in die neue Gesetzgebung übertragen und vollständig ersetzt.

Kommunales Naturschutzinventar

Das kommunale Inventar der Natur- und Landschaftsobjekte wurde teilweise bis im April 2021 erarbeitet. Alle Objekte mit mittlerer und grosser Bedeutung sowie jene Objekte, welche bereits im gültigen Zonenplan aufgenommen sind, wurden in den Zonenplan integriert.

1.5 **Bearbeitete Unterlagen**

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden der Zonenplan Siedlung, der Zonenplan Landschaft und das Bau- und Zonenreglement komplett überarbeitet.

Der Fusswegplan wird lediglich bezüglich der Rückzonung aktualisiert. Sowohl der Verkehrsrichtplan wie auch der Fusswegplan werden, wie oben erwähnt, anschliessend an die Gesamtrevision mit Vorliegen der neuen Arbeitshilfe im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes angepasst.

Zusätzlich wird der Stand der Erschliessung erarbeitet, um festzustellen, ob ein Erschliessungsprogramm für die nicht erschlossenen Bauzone zu erstellen ist.

2 Vorgehen bei der Gesamtrevision

Zu Beginn der Gesamtrevision wurden alle Vorgaben aus dem Richtplan und der Konzepte überprüft und die Aufträge für die Planung formuliert.

Mittels Analyse der Siedlung wurde untersucht, wie die zukünftige Entwicklung erfolgen soll, wobei für die Gemeinde Dallenwil aufgrund des Fehlens des Siedlungsleitbildes keine neuen Entwicklungsstrategien umgesetzt werden können.



Abbildung 3 Beispiel erste Analysen der Siedlung

Bauzonenanalyse

Es wurde untersucht, wie der Median der ÜZ in festgelegten Quartieren ist und wie viele Bauten heute unterhalb dieses Medians und welche darüber liegen. Auch daraus wurden für die einzelnen Zonen die zweckmässige Überbauungsziffer ermittelt.

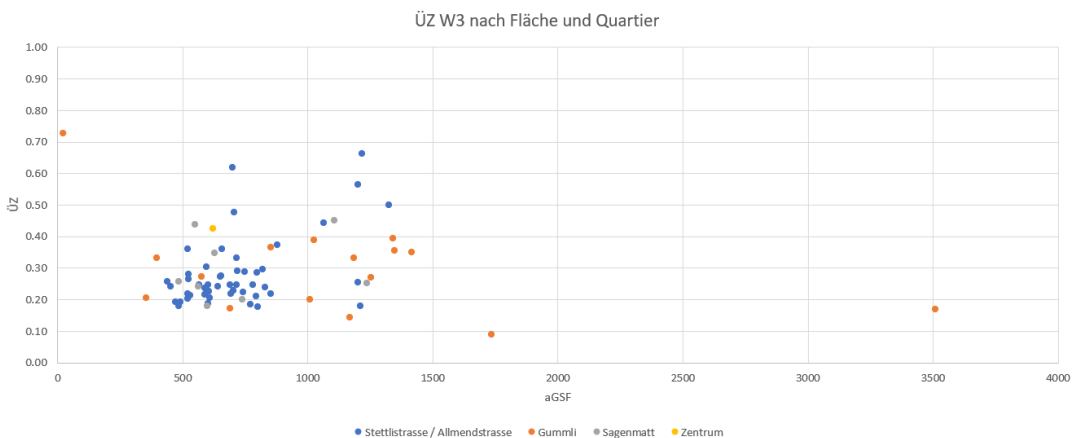


Abbildung 4 Beispiel Überprüfung der ÜZ nach Quartieren

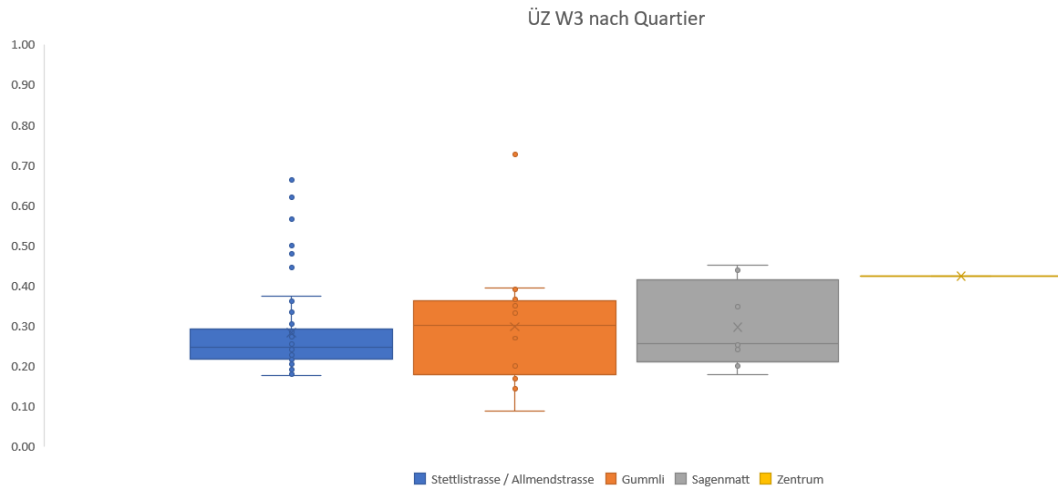


Abbildung 5 Beispiel Überprüfung ÜZ nach Quartieren

Im Weiteren wurde untersucht, welche Überbauungsziffern die bestehenden Bauten besitzen. Daraus wurde die geeignete neue Überbauungsziffer abgeleitet, wobei betrachtet wurde, wie die Aufteilung der Überbauungsziffer erfolgen könnte (Hauptbauten dunkelblau, Nebenbauten helleres blau und Unterniveau hellblau). Da auch eine minimale Überbauungsziffer festgelegt werden muss, wurde zudem geprüft, mit welcher minimalen ÜZ kleinere Parzellen überhaupt noch überbaubar sind. Dabei wurde auch untersucht, ob die Bauten innerhalb der Grenzabstände errichtet werden können.

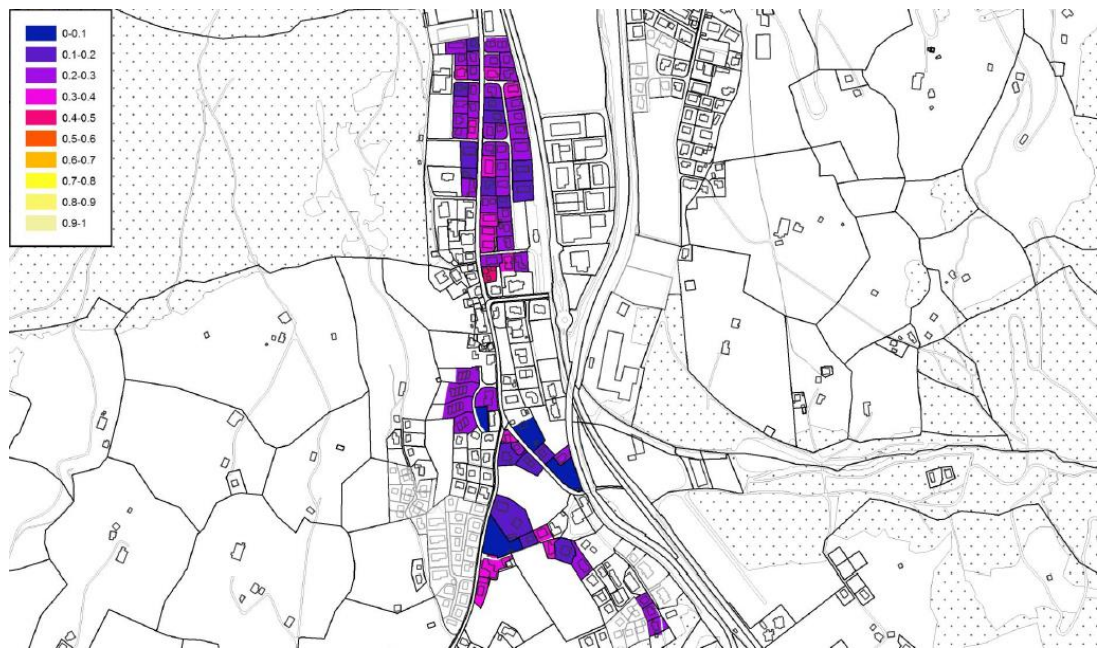


Abbildung 6 Beispiel Dichte der Überbauung (ÜZ)



Abbildung 7 Beispiel Überprüfung ÜZ und Grenzabstand

In ähnlicher Weise wurden die Grünflächen in den verschiedenen Bauzonen ermittelt, um damit die geeignete Grünflächenziffer zu eruieren.

Aufgrund von bestehenden Bauprojekten wurden die möglichen Gesamthöhen der Bauten in der jeweiligen Zone ermittelt. Zudem wurde mit dem digitalen Geländemodell überprüft, ob die Annahme aus dem Studium der Bauprojekte der Wirklichkeit entspricht.

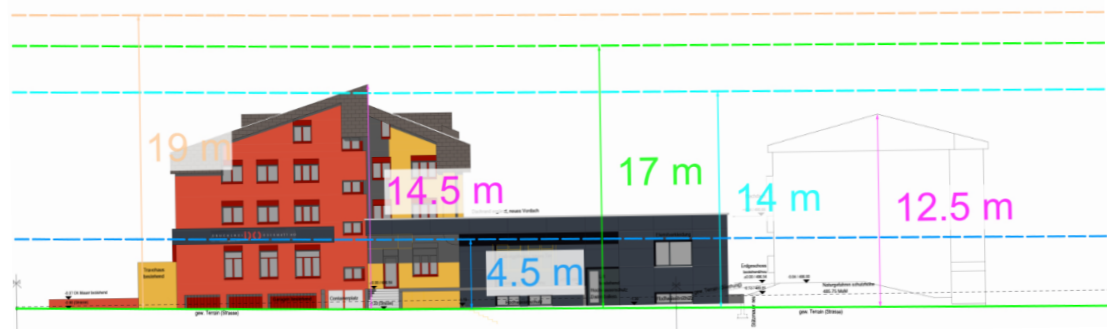


Abbildung 8 Beispiel Überprüfung Gesamthöhe

Die Problematik der steilen Hanglagen bezüglich der Bemessung der Gebäudehöhe musste auch in der Gemeinde Dallenwil beurteilt werden. Es wurde ermittelt, welche Bauzonen in steilen Hanglagen liegen, um dann mittels einer geeigneten Bestimmung eine zweckmässige Bebauung der Hänge sicherzustellen.

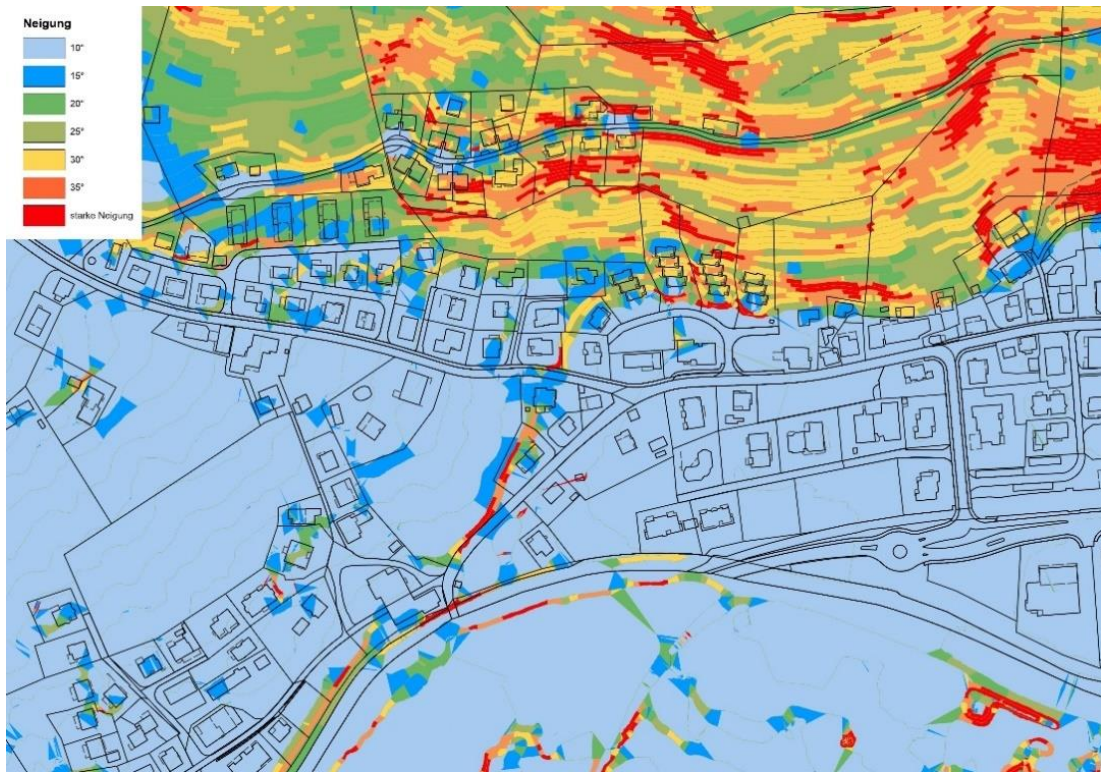


Abbildung 9 Beispiel Überprüfung steile Hanglagen

Ebenfalls wurde überprüft, welche Abgrabungen in welchen Bauzonen zweckmässig sind. Dies wurde durch die Analysen der bestehenden Bauten vorgenommen.

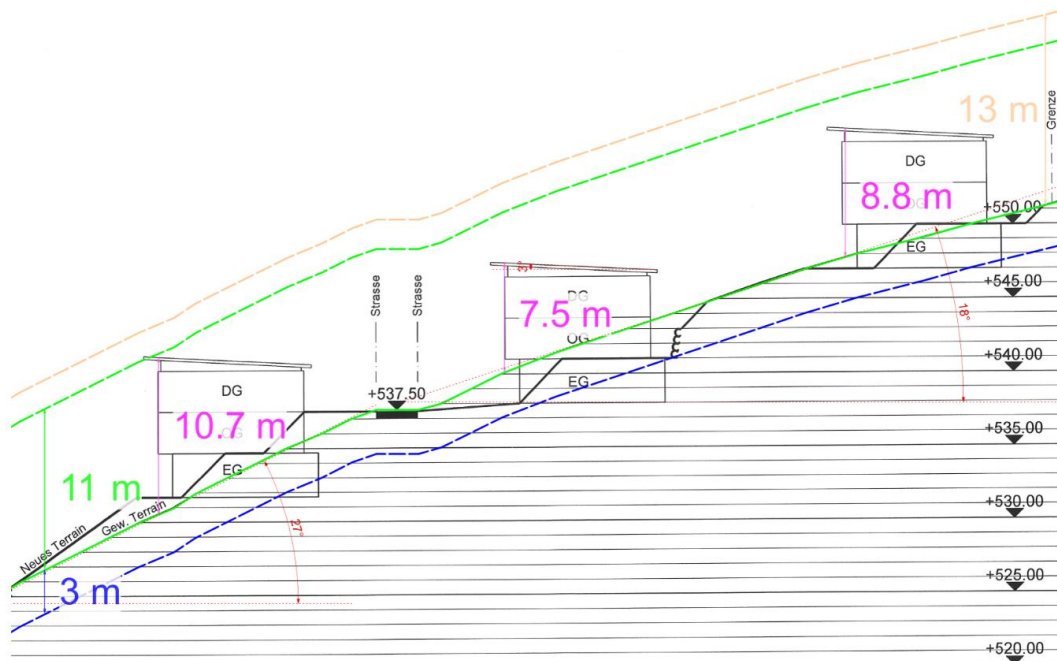


Abbildung 10 Beispiel Überprüfung Bauten in Hanglage (Gebäudehöhen, Abgrabungen)

3 Redimensionierung der Bauzone

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden auch die vom Richtplan geforderten Redimensionierungen der unüberbauten Bauzonen vorgenommen. Gemäss kantonaler Berechnung der Bauzonenkapazität weist die Gemeinde Dallenwil 0.47 ha zu grosse Bauzonen aus (Stand März 2021). Dazu hat der Gemeinderat alle unüberbauten Parzellen überprüft (siehe Kapitel 2). Dabei ging es darum, die Kriterien gestützt auf das Raumplanungsgesetz anzuwenden. In erster Linie sind Parzellen am Bauzonenrand, die nicht oder nicht vollständig erschlossen sind zu überprüfen. Zudem hat der Gemeinderat beschlossen, als zusätzliches Kriterium die Bebaubarkeit der einzelnen Parzellen zu untersuchen. Die Überprüfung ergab, dass die Parz. Nrn. 404, Graben (3'883 m²), 216, Wirzweli (565 m²) und 257, Wirzweli (490 m²) bezüglich Rückzonung genauer überprüft werden sollen. Deshalb hat der Gemeinderat im Februar 2020 über die drei Parzellen eine Planungszone gelegt. Zudem wird durch eine Umzonung der heutigen W2 (Parz. Nr. 424 ca. 805 m²) in die Zone für öffentliche Zwecke eine weitere kapazitätsrelevante Fläche umgezont. Die notwendige Fläche von insgesamt mindestens 0.47 ha wird nun im Rahmen dieser Gesamtrevision rückgezont oder in eine nicht kapazitätsrelevante Zone umgezont. Dadurch soll die Bauzonenkapazität zum Zeitpunkt der Genehmigung den Vorgaben des kantonalen Richtplans entsprechen.

Mit der neuen Berechnung der Bauzonenkapazität Stand Juli 2023 hat das Amt für Raumplanung aufgezeigt, dass noch 0.16 ha an Bauzonen reduziert werden müssen, dennoch hat der Gemeinderat beschlossen 4803 m² rückzuzonen. Die beiden Parzellen Nrn. 216 und 257 werden in die Freihaltezone umgezont, da sie aufgrund der Waldabstandslinie nicht überbaut werden können. Bei der Parzelle Nr. 404 ist die Erschliessung nicht gesichert und ist deshalb ebenfalls nicht überbaubar.

Tabelle 1 Redimensionierung der Bauzonen, Planungszone

Parzellen- Nummer	Zone rechts gültig	Fläche in m ²	Fläche Siedlung+ in m ²	Zone neu	Um-, Ein- Aus- und Rückzo- nung	Kapazität relevant 100%	Kapazität relevant 50%	Nicht Kapazität relevant
Planungszone 2020-2023								
216	F2	566	566	FHZ	Rück- zonung	-566		
257	F2	355*	483	FHZ	Rück- zonung	-355		
404	W2	3882	3882	LW	Rück- zonung	-3882		
	Total	4803	4931			-4803		
Weitere relevante Zonenanpassungen								
424	W2	816	816	Ö	Um- zonung	816**		
<p>* Aufgrund einer Arrondierung werden lediglich 355 m² rückgezont **diese Fläche wird im Gebiet Parz. Nr. 369 Kreuz neu eingezont (Kernzone, 50% kapazitätsrelevant) Zone rechtsgültig (heute). F2 Ferienhauszone 2; W2 zweigeschossige Wohnzone. Zone neu: LW: Landwirtschaftszone; FHZ: Freihaltezone; Ö: Zone für öffentliche Zwecke</p>								

Im Rahmen der Bearbeitung der Gesamtrevision wurde nochmals überprüft, ob es sich bei den oben beschriebenen Parzellen um jene Parzellen handelt, die für eine Rückzonung in Frage kommen. Im Einzelnen wird die Rückzonung wie folgt begründet:

Parz. Nr. 404

Die Parzelle liegt am Rand der bebauten Bauzone. Die verkehrsmässige Erschliessung der Parzelle ist zum heutigen Zeitpunkt nicht gegeben. Diesbezüglich liegt ein entsprechender Bundesgerichtsentscheid vor.

Im Weiteren liegt die Parzelle am Waldrand und wird durch den Waldabstand von 15 m in ihrer Bebauung stark eingegrenzt (rund 1/3 ist nicht bebaubar).

Gemäss dem neusten Plan bezüglich ÖV-Güteklassen liegt die Parzelle im Bereich einer Güteklasse F. Aus Sicht der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr wäre eine solche Parzelle für eine Bauzone wenig geeignet. Neueinzonungen von solchen Gebieten wären gestützt auf die Koordinationsaufgabe S1-5 des kantonalen Richtplanes nicht erlaubt.

Parz. Nr. 216

Die Parzelle liegt in der Ferienhauszone an peripherer Lage, ist schlecht erschlossen und wird durch den Waldabstand (Baulinie 10 m) und die Grenzabstände in ihrer Bebaubarkeit stark eingegrenzt.

Parz. Nr. 257

Eine Bebauung dieser Parzelle ist aufgrund des Waldabstandes und der Grenzabstände nicht möglich. Aufgrund eines laufenden Projektes wird in diesem Falle ein kleiner Teil der Parzelle (135 m²) in der Ferienhauszone belassen.

4 Erläuterungen zu den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements

In den folgenden Kapiteln werden die Bestimmungen der Nutzungsplanung im Einzelnen erläutert.

4.1 Zu I. Zonenordnung

4.1.1 Zu A. Zoneneinteilung

In diesem Kapitel werden die verschiedenen Arten von Zonen, die in der Gemeinde Dallenwil vorhanden sind, aufgelistet. Zudem wird der Zusammenhang von BZR und Zonenplan festgehalten.

Zonenplan (Art. 1)

In diesem Artikel wird neu auf eine Angabe der Massstäbe der Zonenpläne verzichtet. Dies, weil sie eine untergeordnete Rolle spielen, das ÖREB kontinuierlich an Wichtigkeit gewinnt und die Baudirektion diesbezüglich noch keine Weisungen erlassen hat.

Zonen (Art. 2-5)

In diesen Artikeln werden alle Zonen, die auf dem Gemeindegebiet von Dallenwil vorhanden sind, aufgelistet.

Die Aufteilung der Zonen richtet sich nach der kantonalen Gesetzgebung.

Die kantonale Gesetzgebung unterscheidet zwischen Bauzonen, Nichtbauzonen und weitere Zonen.

Überlagernde Zonen sind gemäss kantonaler Verwaltung auch den Bauzonen bzw. Nichtbauzonen zuzuweisen, um die Trennung zwischen Bauzone und Nichtbauzone aufrecht zu erhalten. Somit werden überlagernde Sondernutzungszonen, die nur Bauzonen überlagern, den Bauzonen zugewiesen, während Sondernutzungszonen, die nur Nichtbauzonen überlagern, den Nichtbauzonen zugewiesen werden. Schutzzonen und Gefahrenzonen bleiben wie bis anhin weitere Zonen, da sie sowohl Bauzonen wie Nichtbauzonen überlagern können.

Zu einzelnen Zonen finden sich in der Folge im BZR keine weiteren Ausführungen, da es diesbezüglich im BZR grundsätzlich nichts Zusätzliches zu regeln gibt. Für diese Zonen gelten ausschliesslich die Bestimmungen der kantonalen Gesetzgebung. Diese Zonen sind: Gewässerraumzone, Gefahrenzonen, Abflusswegzone, Abflusskorridorzone, Landwirtschaftszone, übriges Gebiet, und landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet.

Alle Einträge im Zonenplan ohne dazugehörige Bestimmungen im BZR werden im Kapitel 4 erläutert.

4.1.2 Zu B. Allgemeine Gestaltungsvorschriften, Baulinien

Diese Gestaltungsvorschriften gelten für alle Bauzonen der Gemeinde Dallenwil. Zusätzlich sind noch die Vorschriften zu den einzelnen Zonen zu beachten.

Dachgestaltung (Art. 6)

Im Artikel zur Dachgestaltung wird festgehalten, dass Flachdächer und bis 8° geneigte Dächer, welche nicht zur Energienutzung bestimmt sind oder als begehbare Dachterrassen genutzt werden, begrünt werden müssen. Die Dächer sind so zu gestalten, dass im Quartier eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Im Weiteren werden Vorschriften zu Dachaufbauten festgelegt, welche den bisherigen Bestimmungen im kantonalen BauG entsprechen und welche seit mehr als 20 Jahre bereits angewendet werden.

Umgebungsgestaltung (Art. 7-9)

Gemäss der neuen kantonalen Gesetzgebung ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Der Inhalt wird in der Gesetzgebung jedoch nicht definiert. Aus diesem Grund wird der Mindestinhalt im BZR aufgenommen.

Da der Umgebungsplan verbindlich ist, muss die Umgebungsgestaltung in dessen Grundzügen erhalten bleiben. Zum Beispiel können markante Elemente der Umgebung nicht ohne gleichwertigen Ersatz entfernt werden.

Aufgrund der guten Erfahrung mit der Pflicht zur Erstellung von gut zugänglichen Abstellplätzen für Kehrichtgebände und Grünabfuhr auf privatem Grund, wird diese im Grundsatz beibehalten.

Stützmauern sind aus landschaftlichen Überlegungen auf das Minimum zu beschränken und müssen ab einer Höhe von 1.5 m mit dauerhaft bepflanzbaren Rücksprüngen versehen werden. Zudem sind künstliche Böschungen und Stützmauern mit vorwiegend standortheimischer Bepflanzung zu kaschieren und auf das Orts- und Landschaftsbild Erträgliche zu beschränken.

Grünflächen sind grundsätzlich zusammenhängend, benutzerfreundlich und ökologisch auszugestalten. Zudem sind Strassenräume und Räume zur Strasse hin hinsichtlich der Aufenthaltsqualität aufzuwerten und zu bepflanzen. Damit wird erreicht, dass die Qualität der Umgebung erhalten bleibt und grössere, für die Bewohner besser nutzbare Flächen entstehen.

Abgestützt auf den kantonalen Richtplan sollen die Übergänge ins Nichtbaugesamt durch ökologische Aufwertung und ökologische Vernetzung besser gestaltet werden.

Im Weiteren wird ein Verbot für invasive Neophyten in den Bestimmungen aufgenommen.

Materialisierung und Farbe (Art. 10)

Massgebend ist, dass die Materialisierung und die Farbe von Bauten und Anlagen ortsbild- und landschaftsverträglich ist und keine reflektierenden und grelle Farben verwendet werden. Diese Bestimmung lehnt sich an die bestehenden Vorgaben und die Praxis der Gemeinde an.

Baulinien (Art. 11)

Baulinien können in der Gemeinde Dallenwil entweder als Baubegrenzungslinien (bspw. Waldabstand, Strassenabstand) oder als Pflichtbaulinien ausgeschieden werden.

Auf die Festlegung von neuen Baulinien wird verzichtet bzw. die NIS-Baulinie wird aufgehoben.

Die Baubegrenzungslinien Waldbaulinie werden belassen, wo diese kleiner als 15 m ist. Im Bereich der Erlenbannstrasse wird gegenüber der Bauzone die Waldbaulinie von 10 m auf ca. 8 m reduziert. Diese Massnahme wurde vor Ort mit dem Oberforstamt besprochen. Damit wird dem gesetzlich vorgeschriebenen Strassenabstand Rechnung getragen.

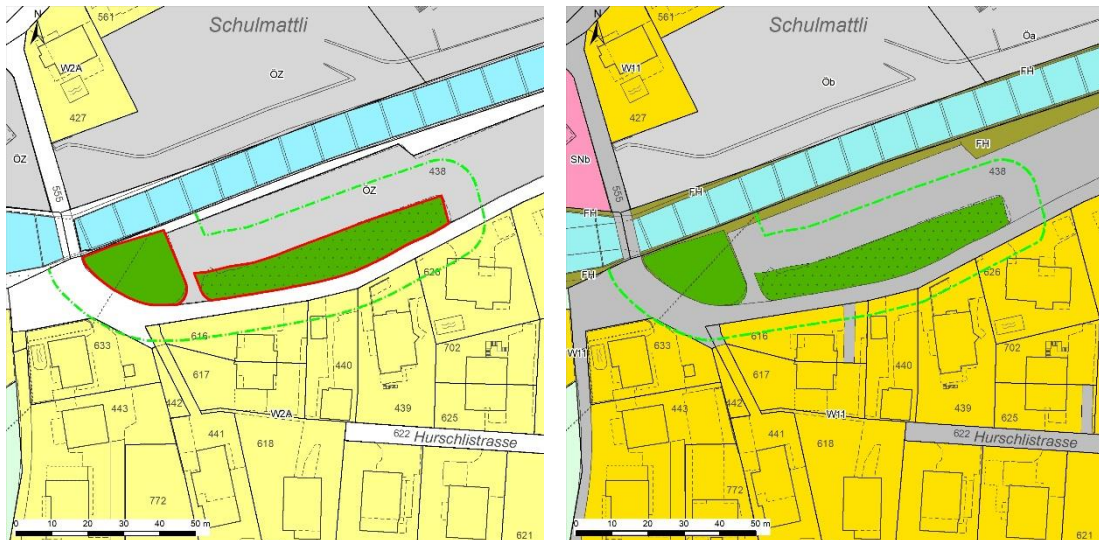


Abbildung 11 Waldbaulinie Erlenbannstrasse rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Die Baubegrenzungslinien zu den Gewässerräumen und Gewässern werden gestrichen, da der Besitzstand auch ohne Baulinie vollständig gesichert ist.

4.1.3 Zu C. Bauzonen

In diesem Abschnitt befinden sich die zonenspezifischen Bestimmungen aller Bauzonen. Im Gegensatz zum altrechtlichen BZR werden die Bestimmungen nach Zonenart und Thema angeordnet. Somit sind die Bestimmungen für eine Zone auf verschiedene Artikel verteilt.

Wohnzone (Art. 12-14)

Die Gemeinde Dallenwil hat insgesamt vier Wohnzonen. Die heutigen Wohnzonen W2 und W3 werden neu als W11 und W14 bezeichnet. Für die Hanglagen oberhalb des Dorfes wurde die ehemalige W2 in eine W10 umgelegt. Die heutige W4 wurde der Wohnzone W17 zugewiesen.

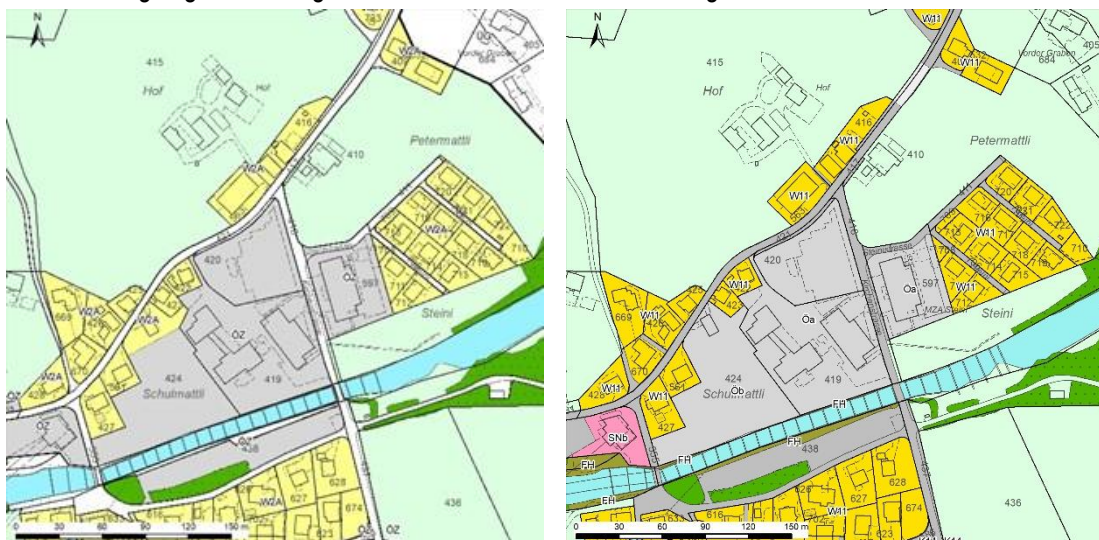


Abbildung 12 Wohnzone W11 Steini rechtsgültig (links) und neu (rechts)



Abbildung 13 Wohnzone W14 Stettli rechtsgültig (links) und neu (rechts)

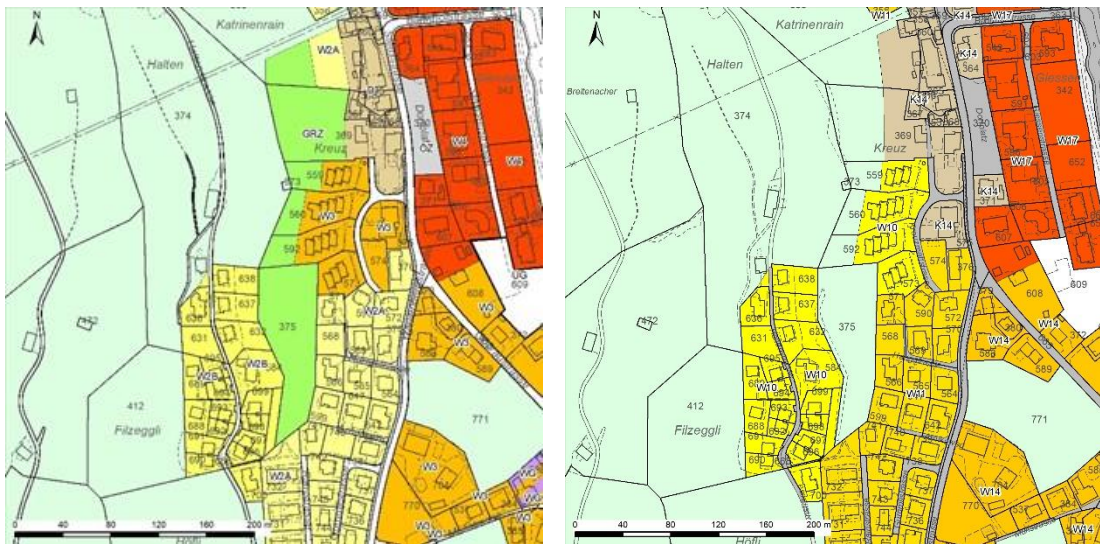


Abbildung 14 Wohnzone W10 Kreuzmatt/Filzeggli rechtsgültig (links) und neu (rechts)



Abbildung 15 Wohnzone W17 Giessen rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Das Gebiet Sagenmatt befindet sich heute in einer Wohn- und Gewerbezone. Dabei ist festzustellen, dass lediglich zwei Parzellen mit Gewerbe belegt sind. Aufgrund dieser Situation wurde entschieden, den grössten Teil dieser WG in eine reine Wohnzone umzuzonen. Dies hat auch auf die Kapazität der Bauzone keinen Einfluss, da heute die mögliche AZ für Wohnen analog jener der bestehenden W3 ist.



Abbildung 16 Wohnzone W14 Sagenmatt rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Ebenfalls in diesem Gebiet wird eine Bereinigung der Zone beim ehemaligen Sägereibetrieb vorgenommen und den tatsächlichen Gegebenheiten angepasst.

Die Parz. Nrn. 390, 391 und 394 der Oberaustasse werden von einer W3 in eine W11 überführt, da die Bebaubarkeit mit einer Gesamthöhe von 14 m (W3 wird ansonsten W14) sehr stark eingeschränkt werden würde und die bestehenden Bauten Gebäudehöhen besitzen, die mit dem Giebelprivileg problemlos in der W11 Platz finden (Grundstückflächen zu klein für höhere Gebäude). Zudem ermöglichen die Bauzontentiefe und Grundstückstruktur nicht die gewünschte Gebäudetypologie für eine Bauzone mit einer höheren Gesamthöhe.

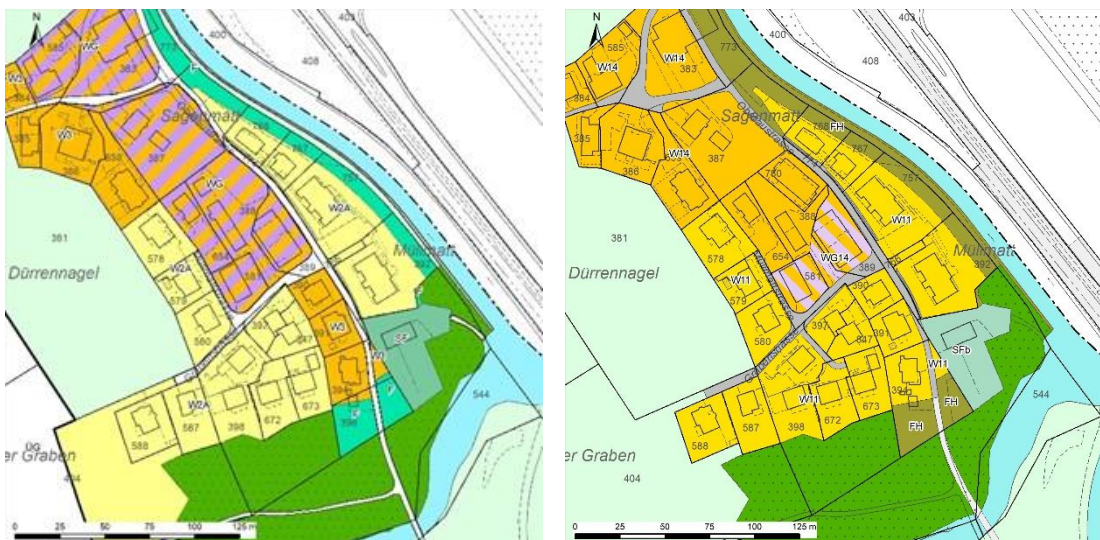


Abbildung 17 Wohnzone W11 Mühlmatt rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Aufgrund der Redimensionierung der Bauzone wird die W2 der Parz. Nr. 404 rückgezont und der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Die unüberbaute Parz. Nr. 574 an der Kreuzmattstrasse wird der W11 zugewiesen. Während die Hanglage Kreuzmatte und Filzeggli aufgrund der exponierten Lage neu einer W10 zugewiesen wird. In dieser Zone gilt das Giebelprivileg nicht.

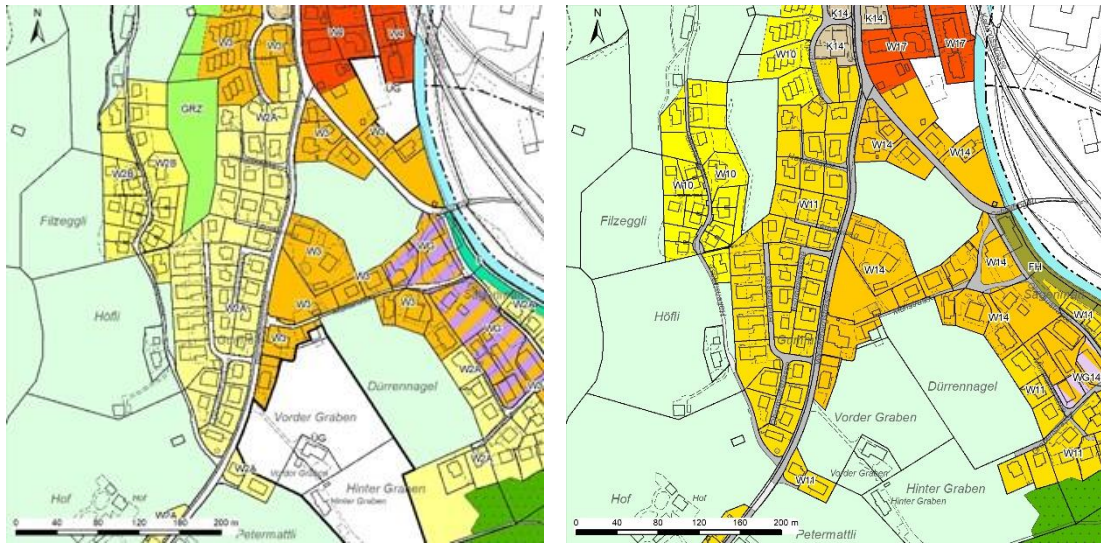


Abbildung 18 Wohnzone W11 Kreuzmatte/Gumli rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Im Gebiet Hurschli wird die Zonengrenze zwischen Wohnzone und Gewerbezone auf die Parzellengrenze angepasst.

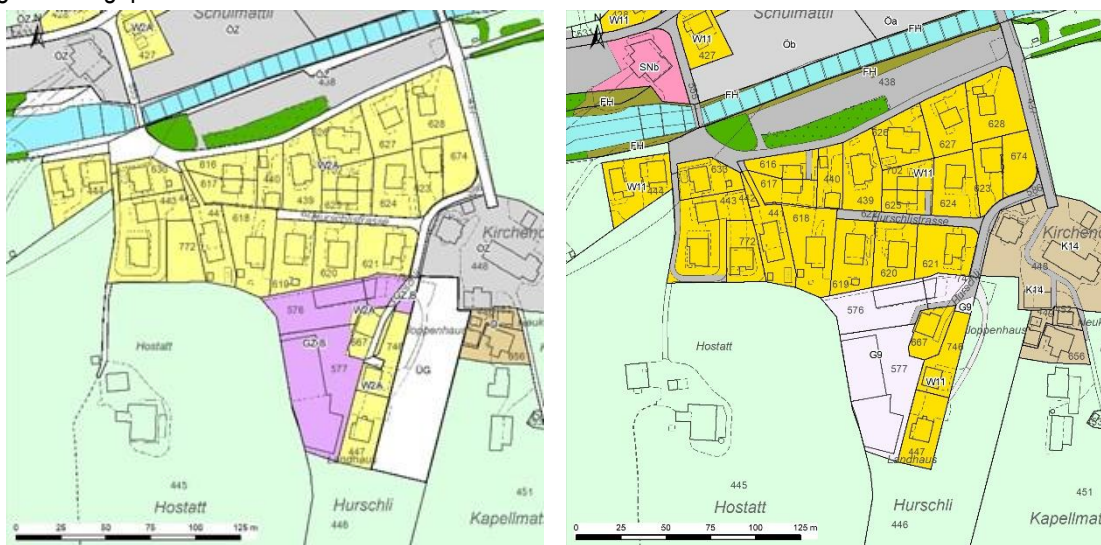


Abbildung 19 Wohnzone W11 Hurschli (links) und neu (rechts)

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) wurde aufgrund der rechtsgültigen Ausnutzungsziffer (AZ), der Anzahl Geschosse und der Grundstückgrösse mit Einzelbauweise in den jeweiligen Zonen berechnet.

Die maximale Überbauungsziffer (ÜZ) stützt sich auf die maximale Ausnutzungsziffer (AZ) mit voller Ausnutzung der Vollgeschosszahl bei den kleinen Grundstücken in der jeweiligen Zone, während sich die minimale ÜZ auf die mittelgrossen Grundstücke stützt. Der Grund ist, dass die für die Ausnutzungsziffer nicht anrechenbaren Flächen (Treppenhäuser, Abstellflächen, Garagenplätze, ...) nicht von der Grundstückgrösse abhängen und somit bei kleineren Grundstücken einen grösseren Anteil einnehmen.

Die berechneten Zahlen wurden dann mit den bestehenden Gebäuden (AV-Daten) verglichen, und falls nötig dem Bestand angepasst. Das Ziel ist, dass die neuen Grundmasse möglichst den heutigen Bestand abbilden, damit so wenige Gebäude wie möglich zonenwidrig werden.

Nachfolgend wird die Übersicht der zukünftigen Zonenwidrigkeit der überbauten Grundstücke nach Zone für die minimale und maximale ÜZ tabellarisch dargestellt (kartographische Darstellung im Anhang 3).

Bei unternutzten Grundstücken muss bei einem Neubau mehr Grundstücksfläche überbaut werden, während bei übernutzten Grundstücken die anrechenbare Gebäudefläche reduziert werden muss.

Tabelle 2: Zusammenfassung der zonenwidrigen überbauten Grundstücke nach Zone und Überbauungsziffer (gemäss AV-Daten)

Zone	Anzahl überbaute Grundstücke	Anzahl unternutzt	Anzahl übernutzt
W10	25	10	2
W11	111	61	11
W14	74	39	9
W17	15	14	0

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe wurde aus der heutigen Gesetzgebung (BRZ) aus den maximalen Höhen für Vollgeschoss, Dach-/Attikageschosse und das Hinausragen von Untergeschossen in der Ebene abgeleitet und die neuen Höhen wurden aufgrund dessen definiert.

Minimale Gesamthöhen werden in der W14 wie auch in der W17 definiert. Damit wird sichergestellt, dass eine gewisse Kubatur errichtet werden muss.

Grünflächenziffer

Die Gemeinde Dallenwil besitzt heute keine Grünflächenziffer. Bei der Analyse der Bauzone wurde untersucht, wie die Grünflächen auf den Parzellen verteilt sind. Es wurde entschieden, die gemäss PBG nicht zwingend erforderliche Grünfläche trotzdem einzuführen, um qualitätsvolle Bebauungen mit genügend Grünraum sicherzustellen.

Gebäudelänge

Da die kantonale Gesetzgebung Anbauten gemäss IVHB nicht anerkennt, wird alles, was über das massgebende Terrain hinausragt, für die Gebäudelänge angerechnet. Die heutige Messweise, bei der eingeschossige An- oder Zwischenbauten nicht angerechnet werden, ist nicht mehr möglich. Aufgrund der Analyse wurde jedoch festgestellt, dass es weiterhin zweckmässig erscheint, eine maximale Gebäudelänge festzulegen. Im Einzelfall kann es jedoch dazu führen, dass bestehende Bauten in der gleichen Form nicht mehr realisiert werden können. Hier gilt jedoch die Besitzstandgarantie gemäss PBG. Es besteht jedoch in der Regel weiterhin die Möglichkeit, im Rahmen von Neubauten zweckmässige Lösungen zu realisieren.

Lärmempfindlichkeitsstufe

Die Lärmempfindlichkeitsstufe bleibt unverändert.

Dachgestaltung

Bezüglich Dachgestaltung gelten grundsätzlich für die W11, W14 und W17 die allgemeinen Bestimmungen. Zusätzlich wird für Dachaufbauten die heute gültige Praxis des BauG weitergeführt. Für die W10 wird festgehalten, dass lediglich Satteldächer erlaubt sind, die mit dunklem Material einzudecken sind. Die Giebelfassade ist zudem talseits auszurichten. In allen Wohnzonen gilt das Giebelprivileg gemäss Art 103 Abs. 1 PBG. Zusätzlich wird eine Regelung für die Staffelung der Dächer für die W10 aufgenommen, um der steilen Hanglage Rechnung zu tragen und eine zweckmässige Bebauung zu gewährleisten.

Umgebungsgestaltung

In der Wohnzone W14 und W17 wird verlangt, dass 50% der Grünflächen zusammenhängend zu errichten sind und der Zugang für alle Bewohner der Baute erlaubt sein muss. Diese Bestimmung wird aufgenommen, da in der kantonalen Baugesetzgebung keine verbindlichen Vorgaben bezüglich Kinderspielflächen und Freiflächen mehr aufgenommen sind. Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen genügend grosse und leicht zugängliche Abstellplätze für Kinderwagen, Fahrräder und Mofas zu erstellen. So kann erreicht werden, dass ein geordnetes Abstellen an den richtigen Stellen ermöglicht wird.

Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG sind in allen Wohnzonen nur bis 1 m gestattet. Damit soll erreicht werden, dass sich die Bauten gut in die Landschaft integrieren aber trotzdem in den Hanglagen seitlich noch Möglichkeiten für eine zweckmässige Belichtung und für die Erstellung von Aussenräumen erhalten bleiben.

Materialisierung und Farbe

Hier gelten die allgemeinen Bestimmungen der Materialisierung und Farbe gemäss Art. 10 BZR.

Ferienhauszone (Art. 15-18)

Die Ferienhauszone auf Wirzweli bleibt in ihrer Ausdehnung im Grundsatz erhalten. Eine Änderung wird im Bereich der Bergstation vorgenommen, wo zwei Wohnbauten heute in der Sport- und Freizeitzone liegen. Diese werden aufgrund der Nutzung der Ferienhauszone F10.5 zugewiesen.

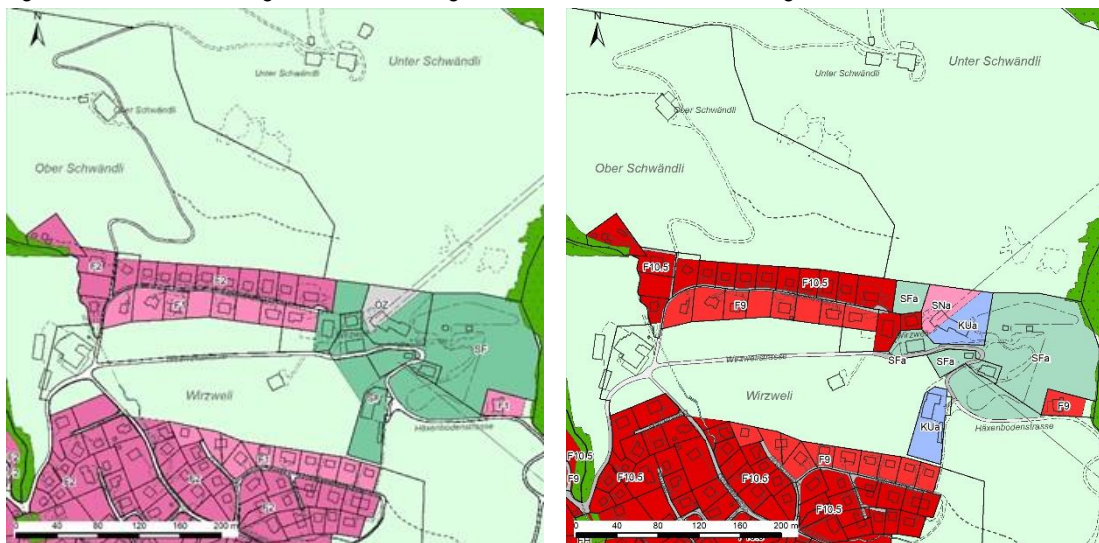


Abbildung 20 Ferienhauszone F 9 /F10.5 Schwändlirain rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Im Weiteren werden aufgrund der Redimensionierung der Bauzone zwei Flächen aus der Ferienhauszone entlassen und in die Freihaltezone rückgezont.

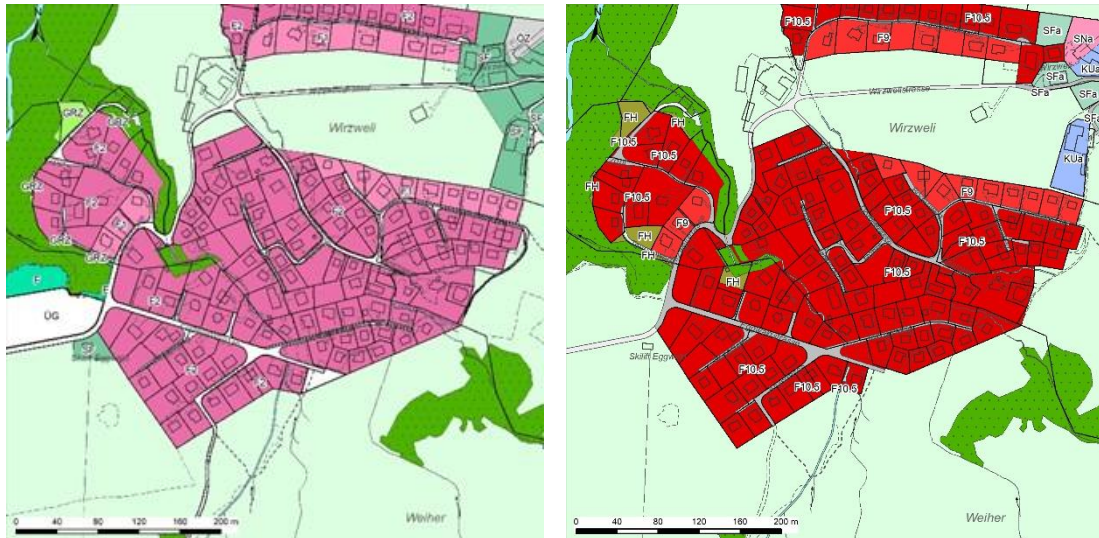


Abbildung 21 Ferienhauszone F 9/F10.5 Wirzweli rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Gesamthöhe

Die Gesamthöhen betragen in den beiden Ferienhauszonen 9 und 10.5 m. Damit werden im Grundsatz die bestehenden Gebäude der Zonen abgebildet. Das Giebelprivileg gemäss Art. 103 Abs. 1 PBG kommt nicht zur Anwendung, damit die festgelegte Gesamthöhe dem heutigen Bestand Rechnung trägt. Aufgrund der geringen Gesamthöhen wird auf die Festlegung einer minimalen Gebäudehöhe verzichtet.

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer wurde aufgrund der bestehenden Bauten eruiert. Sie wird für beide Ferienhauszonen auf eine maximale ÜZ von 0.22 festgesetzt. Der minimale Anteil an Hauptbauten beträgt 66%.

Nachfolgend wird die Übersicht der zukünftigen Zonenwidrigkeit der überbauten Grundstücke nach Zone für die minimale und maximale ÜZ tabellarisch dargestellt (kartographische Darstellung im Anhang 3).

Tabelle 3: Zusammenfassung der zonenwidrigen überbauten Grundstücke nach Zone und Überbauungsziffer (gemäss AV-Daten)

Zone	Anzahl überbaute Grundstücke	Anzahl unternutzt	Anzahl übernutzt
F9	22	6	0
F10.5	140	45	6

Grünflächenziffer

Die relativ hohe Grünflächenziffer (GFZ 0.60) soll bewirken, dass der Charakter der Zonen im Tourismusgebiet erhalten bleibt.

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung wird in beiden Ferienhauszonen vorgeschrieben. Es sind lediglich Satteldächer mit horizontalem First und einer entsprechenden minimalen Dachneigung erlaubt. Ebenfalls wird die Giebelrichtung vorgegeben. Zudem werden Dacheinschnitte und Aufbauten wie bisher begrenzt und die Dacheindeckung auf dunkle Materialien eingeschränkt. Mit diesen Vorschriften wird die heutige einheitliche Dachgestaltung auch in Zukunft sichergestellt.

Materialisierung und Farbgebung

Im Gebiet des Wirzwei sollen die Ferienhäuser mit Fassaden in Holz und natürlichen Holzfarbtönen erstellt werden. Damit wird dem Tourismusgebiet und der landschaftlichen Umgebung Rechnung getragen.

Umgebungsgestaltung

In den Ferienhauszonen werden Böschungen und Stützbauwerke auf ein Minimum beschränkt. Abgrabungen sind keine erlaubt.

Kernzone (Art. 19-22)

Die Dorfzonen im Dorfkern und beim Kirchendorf (Chappelendorf) werden einer Kernzone zugewiesen und in ihrer Ausdehnung an den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Zudem wird über den inneren Kern des Stettli und über das Kirchendorf, inkl. seiner näheren Umgebung eine Ortsbildschutzzone gelegt. Die Parzellen Nr. 346, 347, 364, 371 und 575 werden wegen ihrer kernbildenden Stellung ebenfalls der Kernzone zugewiesen. Im Weiteren wird die unüberbaute W2A (Katrinrain) leicht reduziert und zusammen mit einem Streifen im Kreuzrain der Kernzone zugewiesen. Die Umzonung des Kreuzrains (Teil Parz. Nr. 369) wird mit der Teilumzonung der Parz. Nr. 424 (W2A) in die Zone für öffentliche Zwecke kompensiert. Die Umlegung der Zonen erfolgt flächenneutral und belastet die Kapazität für Wohnen in der Bauzone nicht. Die umgezonte Fläche ist gemäss aktueller Gefahrenkarte von keinem Gefahrenprozess tangiert. Mit dieser Erweiterung besteht die Möglichkeit, dass mittels eines von der Gemeinde und der Denkmalpflege begleitetem, qualitätssteigerndem Verfahren eine optimale Lösung für den Dorfkern erreicht werden kann.

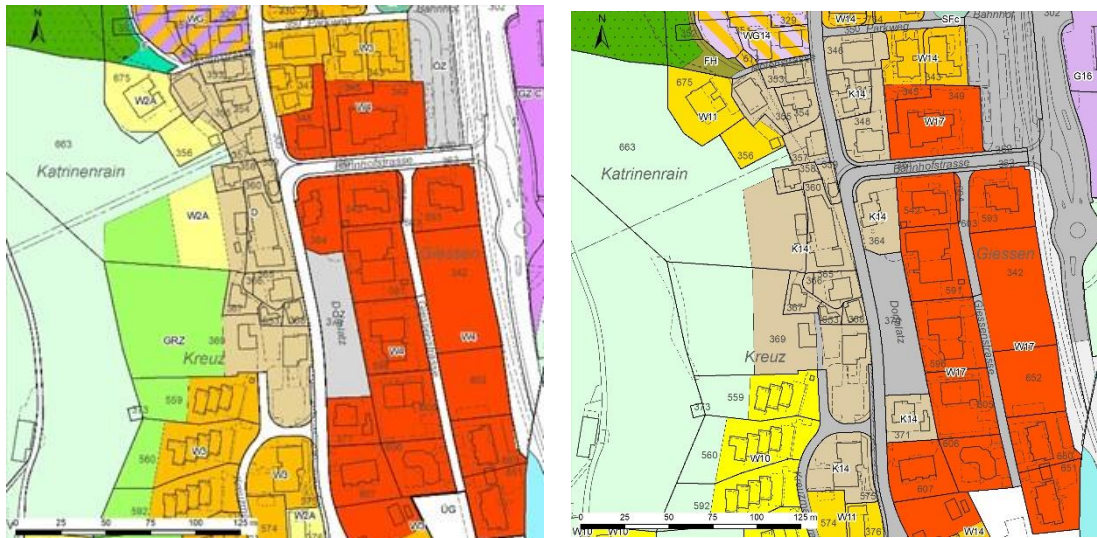


Abbildung 22 Kernzone Dorf rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Die Kirche und ihre direkte Umgebung werden von der ÖZ in eine Kernzone mit überlagertem Ortsbildschutz umgezont und die Abgrenzung der Parzellensituation angepasst.

Die beiden Kernzonen werden betr. der Bestimmungen nicht unterschieden.

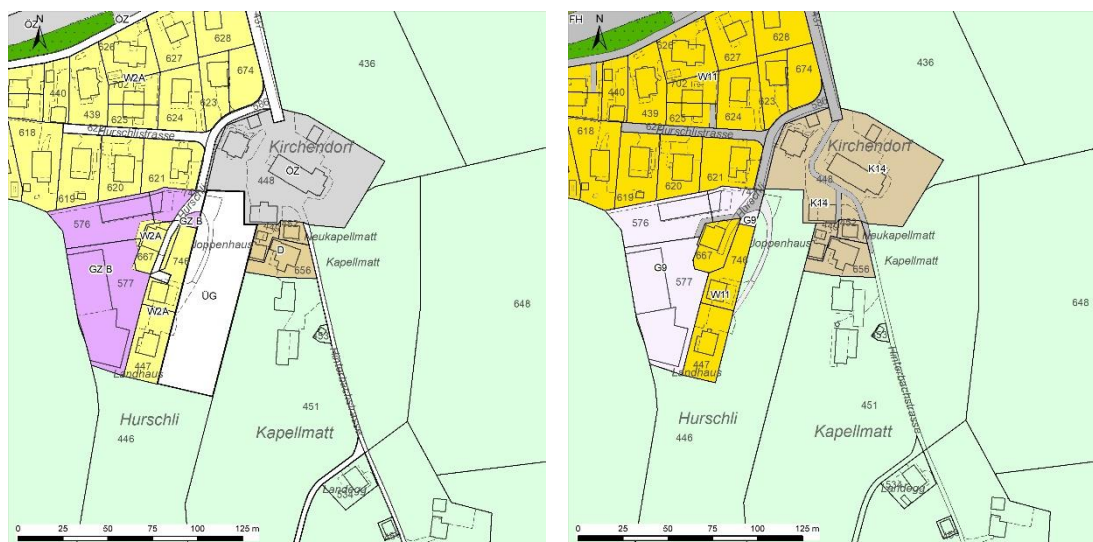


Abbildung 23 Kernzone Kirchendorf rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe beträgt in der Kernzone 14 m. Das Giebelprivileg gemäss Art. 103 Abs. 1 PBG kommt nicht zur Anwendung, da sich die festgelegte Höhe an den bestehenden Bauten orientiert. Es wird eine minimale Gebäudehöhe von 10 m festgelegt, um sicher zu stellen, dass das Ortsbild nicht wesentlich verändert werden kann.

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer wurde aufgrund der bestehenden Bauten eruiert. Sie wird auf eine maximale ÜZ 0.5 festgesetzt. Der minimale Anteil an Hauptbauten beträgt 60%.

Nachfolgend wird die Übersicht der zukünftigen Zonenwidrigkeit der überbauten Grundstücke für die minimale und maximale ÜZ tabellarisch dargestellt (kartographische Darstellung im Anhang 3).

Tabelle 4: Zusammenfassung der zonenwidrigen überbauten Grundstücke nach Zone und Überbauungsziffer (gemäss AV-Daten)

Zone	Anzahl überbaute Grundstücke	Anzahl unternutzt	Anzahl übernutzt
K14	24	17	0

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer ist aufgrund der bestehenden bzw. möglichen Kubatur der Bauten im Chappeldorf und Dörfli auf 0.15 festgelegt. Es handelt sich um eine dichte Überbauung, die im Kern keine wesentlichen Grünflächen aufweist.

Dachgestaltung

Die Dachgestaltung wird in den Kernzonen vorgeschrieben, sodass Satteldächer mit horizontalem First und einer entsprechenden minimalen Dachneigung Pflicht sind. Zudem werden Dacheinschnitte und Aufbauten wie bisher begrenzt und die Dacheindeckung auf dunkle Materialien eingegrenzt.

Umgebungsgestaltung

In allen Kernzonen sind Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG nur bis 1 m erlaubt. Grössere Abgrabungen würden den Charakter des Kerns wesentlich verändern.

Wohn- und Gewerbezone (Art. 23-25)

Die Wohn- und Gewerbezone WG14 im Gebiet Stettli bleibt in ihrer Ausdehnung unverändert.. Die WG14 im Dorf ist grösstenteils überbaut, hat jedoch das Potential für eine innere Verdichtung. Im Rahmen des zukünftigen Siedlungsleitbildes ist diese Zone zu überdenken. Die Wohn- und Gewerbezone im Gebiet Sagenmatt wird hingegen auf die heute noch zonenkonform genutzte Fläche reduziert, da aufgrund der jüngsten baulichen Entwicklung in diesem Bereich kein Bedarf an Wohn- und Gewerbezone besteht. Der maximale Wohnanteil wird mit 80%, der minimale Anteil mit 40% festgelegt. Dies entspricht grundsätzlich den Vorgaben des heutigen BZR.



Abbildung 24 Wohn- und Gewerbezone Sagenmatt rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Die Gesamthöhe der Wohn- und Gewerbezone wird vom heutigen BZR grundsätzlich übernommen und mit 14 m festgelegt. Die minimale Gesamthöhe beträgt 11 m. Damit soll erreicht werden, dass keine wesentlich unternutzten Gebäude erstellt werden.

Überbauungsziffer

Nachfolgend wird die Übersicht der zukünftigen Zonenwidrigkeit der überbauten Grundstücke für die minimale und maximale ÜZ tabellarisch dargestellt (kartographische Darstellung im Anhang 3).

Tabelle 5: Zusammenfassung der zonenwidrigen überbauten Grundstücke nach Zone und Überbauungsziffer (gemäss AV-Daten)

Zone	Anzahl überbaute Grundstücke	Anzahl unternutzt	Anzahl übernutzt
WG14	9	4	1

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer für die Wohn- und Gewerbezonon beträgt 0.25. Mit dieser Grünflächenziffer wird auch dem Gewerbe, das teilweise mehr Parkier- und Abstellflächen benötigt, Rechnung getragen.

Dachgestaltung

Im BZR werden bezüglich Dachgestaltung Vorgaben gemacht. So ist ein Giebeldach mit beidseitig gleicher Neigung gefordert. Damit kann sichergestellt werden, dass sich die Bauten bezüglich Dachgestaltung gut ins Dorfbild eingliedern.

Umgebungsgestaltung

In den Wohn- und Gewerbebezonen WG14 ist zudem eine Abgrabung gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG von 1 m erlaubt. Mit der vorgesehenen Abgrabung kann eine gewisse Belichtung der Kellerräume ermöglicht werden, ohne dass der Charakter der Zone wesentlich verändert wird.

Kurzzone (Art. 26-30)

Das Gasthaus Arviblick wird von der Sport- und Freizeitzone in eine Kurzzone umgeteilt. Dabei wird die Parzelle, die durch die eigentliche Restaurant- und Hotelbaute belegt ist, der Kurzzone KUa (Gesamthöhe 13 m) zugewiesen.

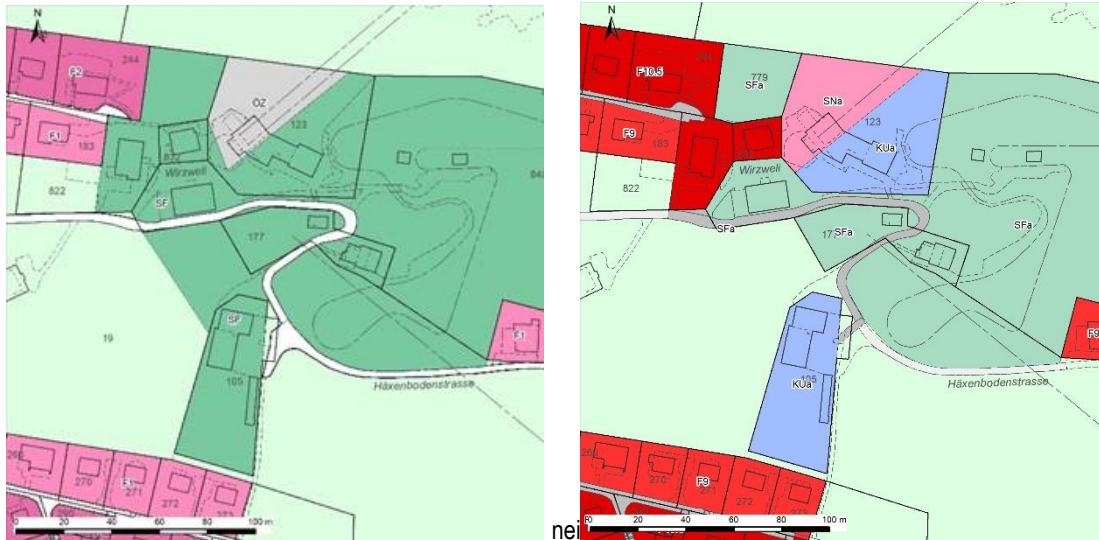


Abbildung 25 Kurzzone Wirzweli rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Gesamthöhe

Die Gesamthöhe wird mit einer maximalen Gebäudehöhe von 13 m festgelegt, wobei das Giebelprivileg gemäss Art. 103 Abs. 1 PBG nicht zum Tragen kommt. Mit den vorgesehenen Höhen wird sowohl den bestehenden Bauten wie auch der Integration einer zukünftigen Baute in die Landschaft Rechnung getragen.

Überbauungsziffer

Der Kurzzone KUa wird eine ÜZ von 0.40 zugewiesen. So kann eine gewisse touristische Entwicklung sichergestellt werden.

Grünflächenziffer

Mit der Grünflächenziffer von 0.30 soll die Möglichkeit bestehen, dass befestigte Aussenplätze realisiert werden können, jedoch auch der landschaftlichen Situation Rechnung getragen wird.

Dachgestaltung

Im BZR werden bezüglich Dachgestaltung Vorgaben gemacht. So sind für Hauptbauten lediglich Walm- und Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung gestattet. Damit kann sichergestellt werden, dass sich die Bauten bezüglich Dachgestaltung gut ins bestehende Ortsbild eingliedern.

Umgebungsgestaltung

In den Kurzonen ist eine Abgrabung gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG von 1 m erlaubt.

Gewerbezone (Art. 30-34)

Die Gemeinde besitzt drei unterschiedliche Gewerbezonen. Die Gewerbezone 9 liegt im Gebiet Hurschli. Aufgrund der Lage wird insbesondere die Gesamthöhe niedrig gehalten. Aufgrund der Parzellierung gegenüber der Wohnzone, wird eine Arrondierung der Zonengrenzen vorgenommen. Grundsätzlich werden sie jedoch nicht geändert.

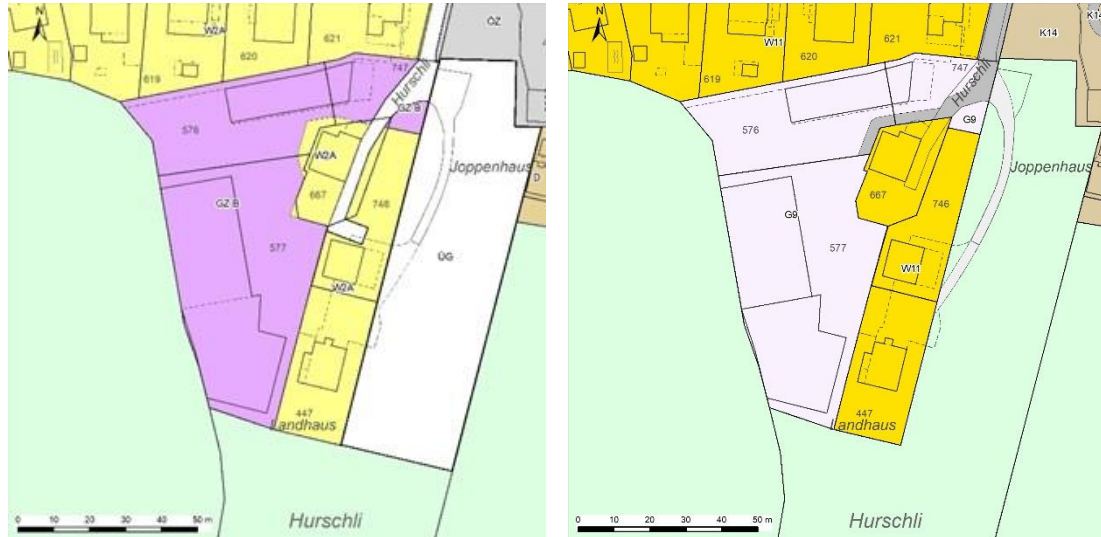


Abbildung 26 Gewerbezone Hurschli rechtsgültig (links) und neu (rechts)

In der Zone G14 und G16 sind aufgrund der guten verkehrstechnischen Lage entsprechend dichte Nutzungen vorgesehen. Die Höhen und die Dichten lehnen sich an die bestehende Bebauung an. Auf die Festlegung eines geringeren Abstandes in der G16 muss verzichtet werden, da die Gefahrensituation «Buholzbach» dies im Moment nicht erlaubt.

Gesamthöhe

Die Gesamthöhen der einzelnen Gewerbezonen ergeben sich aus den bestehenden Bauten und der Lage. Die Gesamthöhe G9 für das Gebiet Hurschli ist insbesondere durch die landschaftliche Lage und die Nähe zur geschützten Kirche bedingt. Zudem ist die Lage bezüglich Verkehr ungünstig erschlossen, was eine Entwicklung dieses Gebietes verhindert.

Die G14 ist angrenzend einer Wohnzone W14. Auf der gegenüberliegenden Seite befindet sich eine Arbeitszone auf dem Gemeindegebiet von Oberdorf. Die Gesamthöhe richtet sich in erster Linie am Bestand und der benachbarten Wohnzone.

Die Gewerbezone G16 liegt verkehrsmässig an einer guten Lage und ist abseits von den übrigen Zonen gelegen. Eine optimale Nutzung des Gebietes ist anzustreben. Dies soll u.a. mit einer Gesamthöhe von 16 m erreicht werden. Auf eine minimale Gesamthöhe wird verzichtet, um notwendige niederere Bauten nicht zu verunmöglichen.

Überbauungsziffer

Für eine möglichst optimale Nutzung der Gewerbezone G14 und G16 wurde eine maximale ÜZ von 0.60 und 0.65 festgelegt. Als minimale ÜZ wird 0.30 für diese beiden Zonen im BZR gefordert. Damit besteht zudem die Möglichkeit, auch notwendige Aussenplätze zu errichten.

Für die G9 wird die maximale ÜZ auf 0.5 und die minimale ÜZ auf 0.20 festgelegt.

Nachfolgend wird die Übersicht der zukünftigen Zonenwidrigkeit der überbauten Grundstücke nach Zone für die minimale und maximale ÜZ tabellarisch dargestellt (kartographische Darstellung im Anhang 3).

Table 6: Zusammenfassung der zonenwidrigen überbauten Grundstücke nach Zone und Überbauungsziffer (gemäss AV-Daten)

Zone	Anzahl überbaute Grundstücke	Anzahl unternutzt	Anzahl übernutzt
G9	3	0	1
G14	6	2	0
G16	11	4	1

Grünflächenziffer

Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer wird verzichtet, da eine möglichst optimale Nutzung mit Bauten angestrebt wird und die Gewerbebetriebe grossflächige Aussenplätze benötigen.

Dachgestaltung

Für die G9 wird eine Dachvorschrift erlassen, um zu erreichen, dass sich die Baute in die bauliche und landschaftliche Umgebung einpassen.

Im Übrigen kommt das Giebelprivileg gemäss Art. 103 Abs. 1 PBG in den Gewerbezone nicht zur Anwendung, da grundsätzlich bei höheren Gewerbebauten Flachdächer realisiert werden und Satteldächer auch optisch wenig Sinn machen.

Umgebungsgestaltung

Zusätzlich zu den allgemeinen Umgebungsgestaltungsvorschriften sind neu in der Gewerbezone Grünbereiche hin zur Wohnzone als optische Trennung festzulegen.

Im Weiteren wird in der Gewerbezone eine Abgrabung gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG von 2.00 m zugestanden, um Zufahren zum Gebäude zu ermöglichen und Belichtungen realisieren zu können.

Zone für öffentliche Zwecke (Art. 34-36)

Die bestehenden Zonen für öffentliche Zwecke werden zum Teil angepasst und die Flächen werden anderen Zonen zugewiesen. Folgende Zonen für öffentliche Zwecke bleiben im Grundsatz erhalten:

- Schulareal und Erweiterungsgebiet
- Brandboden, Alterswohnen (Die Vorgaben werden bis zur Genehmigung der Nutzungsplanung an die Anforderungen der öffentlichen Zone angepasst)
- Brandboden, Sportplatz
- Oberau, Stromerzeugung

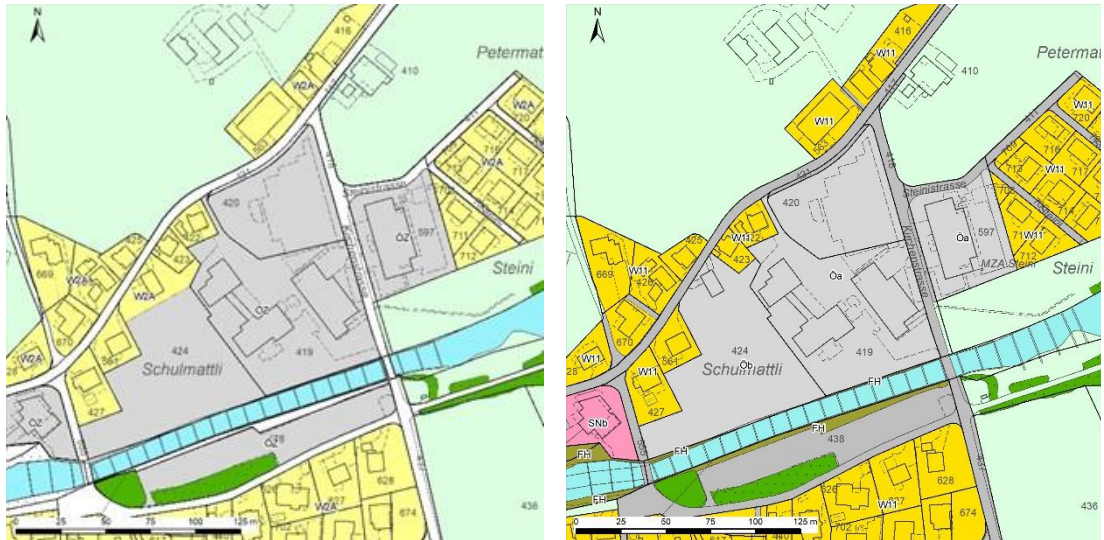


Abbildung 27 Zone für öffentliche Zwecke Öa und Öb, Schulhausareal, rechtsgültig (links) neu (rechts)



Abbildung 28 Zone für öffentliche Zwecke Öc und Öd, Brandboden rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Das Areal der Talstation der Wirzwelbahn wird neu einer Sondernutzungszone und der Verkehrszone zugewiesen. Ebenfalls umgezont wird die Bergstation Wirzweli.

Die zulässigen Nutzungen der Zone für öffentliche Zwecke werden im Anhang 1 BZR aufgelistet.

Gestützt auf Art. 104 Abs. 3 PBG wird bei der öffentlichen Zone Öa, Öb, Öc, Öd auf die Festlegung der Grundmasse verzichtet, da es sich um Bereiche handelt, für welche in naher Zukunft keine baulichen Veränderungen vorgesehen sind. Einzig für die öffentliche Zone Öe (Oberau, Kraftwerk) werden Grundmasse im BZR aufgenommen, um den Bestand im Grundsatz abzubilden.

Es wird jedoch für alle öffentlichen Zonen die jeweilige Lärmempfindlichkeitsstufe definiert.

Umgebungsgestaltung

Zusätzlich zu den allgemeinen Umgebungsgestaltungsvorschriften werden im BZR zusammenhängende Grünbereiche mit Strauch und Hochstammarten verlangt. Da die allgemeinen Vorschriften zur Bepflanzung auch in den Zonen für öffentliche Zwecke gültig sind, sind auch für diese Grünbereiche vorwiegend einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Abgrabungen gemäss Art. 104

Abs. 2 Ziff. 5 PBG nur bis 2 m sind möglich, um den Spielraum für die diversen öffentlichen Nutzungen nicht zu stark einzuengen.

Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 37-41)

Es werden in der Gemeinde Dallenwil insgesamt vier Zonen für Sport- und Freizeitanlagen ausgeschieden.

Die bestehende Zone für Sport- und Freizeitanlagen SFa bei der Bergstation der Wirzwelibahn wurde den heutigen Vorgaben angepasst. Reine Wohnhäuser wurden der Ferienhauszone zugewiesen. Zudem wurde diese Zone verkleinert und das Gasthaus der Kurzzone zugeteilt.

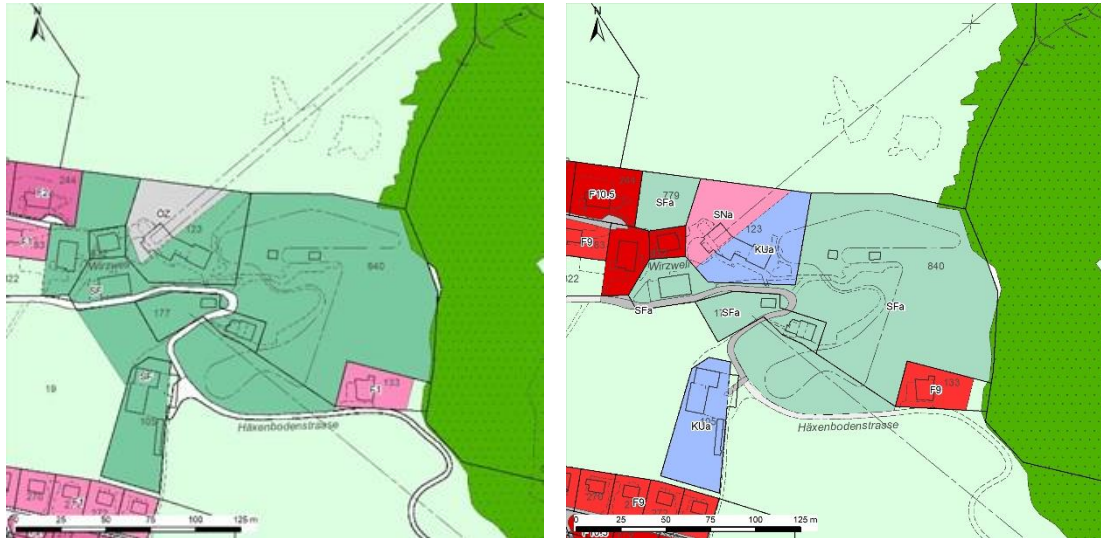


Abbildung 29 Zone für Sport- und Freizeit SFa Wirzweli, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen SFb und SFc im Gebiet Graben und Stettli bleiben in ihrer Ausdehnung gegenüber der heutigen Nutzungsplanung unverändert.



Abbildung 30 Zone für Sport- und Freizeit SFb Graben, rechtsgültig (links) und neu (rechts)



Abbildung 31 Zone für Sport- und Freizeit SFc Stettli, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Neu wird die Parzelle neben dem Kraftwerk Oberau ebenfalls der Sport- und Freizeitzone SFd zugewiesen. Dort ist das zukünftige Pfadiheim projektiert, welches als Ersatz für die heutigen Pfadiheime (Dallenwil und Wolfenschiessen) im Gewässerraum der Engelbergeraa dienen soll.



Abbildung 32 Zone für Sport- und Freizeit SFd Oberau, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Diese Zonen und damit auch die Gebäudehöhen sind spezifisch auf die jeweiligen Nutzungen ausgelegt. Die Nutzung wird im Anhang 2 des BZR näher umschrieben.

Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer wird individuell auf die bestehende und mögliche Nutzung der einzelnen Zonen für Sport- und Freizeitanlagen abgestimmt. Gegenüber den übrigen Bauzonen geht es hier nicht um eine möglichst dichte Überbauung.

Grünflächenziffer

Die Grünflächenziffer ist aufgrund der jeweiligen Nutzung festgelegt worden und variiert zwischen GFZ 0.30 und 0.70.

Dachgestaltung

Für die Zone für Sport- und Freizeitanlagen SFc (Spielplatz) wird auf eine Bestimmung betr. Dachform verzichtet, da lediglich kleine Bauten möglich sind, und somit eine Vorgabe betr. Dachgestaltung wenig

Sinn macht. Bei den übrigen Zonen sind für Hauptbauten lediglich Satteldächer mit gleich geneigten Dachflächen erlaubt. Damit will man sicherstellen, dass sich Gebäude in die landschaftliche und bauliche Umgebung, insbesondere des Gebietes Wirzweli einpassen.

Umgebungsgestaltung

In der Zone werden Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG bis zu maximal 1.5 m zugestanden, um der individuellen Nutzung Rechnung tragen zu können.

Sondernutzungszonen (Art. 42)

Die beiden Seilbahnstationen der Wirzwelibahn sowie die dazugehörigen Parkplätze der Talstation sind im heutigen Zonenplan der Zone für öffentlichen Zwecke zugewiesen. Neu werden sie den Sondernutzungszone SNa und SNb zugeteilt.

Sondernutzungszone Talstation Wirzweli-Bahn (Art. 43-44)

Heute befindet sich die Talstation der Wirzwelibahn in der Zone für öffentliche Zwecke. Neu soll diese Parzelle (ohne Parkplatz) einer Sondernutzungszone zugewiesen werden, in der lediglich Bauten und Anlagen für den Seilbahnbetrieb erstellt werden können. Dazu gehören das eigentliche Seilbahngelände und die weiteren, dem Seilbahnbetrieb zugehörigen Bauten und Anlagen.



Abbildung 33 Sondernutzungszone Talstation Wirzweli rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Für diese Zone werden Gestaltungsvorschriften aufgenommen, die den bestehenden Bauten entsprechen. Weitergehende Gestaltungsvorschriften sind nicht notwendig, da lediglich das Stationsgebäude davon betroffen ist. Im Weiteren werden Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG bis 1 m zugestanden.

Sondernutzungszone Bergstation Wirzweli-Bahn Art. (45-46)

Die eigentliche Bergstation der Bahn inkl. der Entsorgungsstelle werden der SNb zugewiesen.

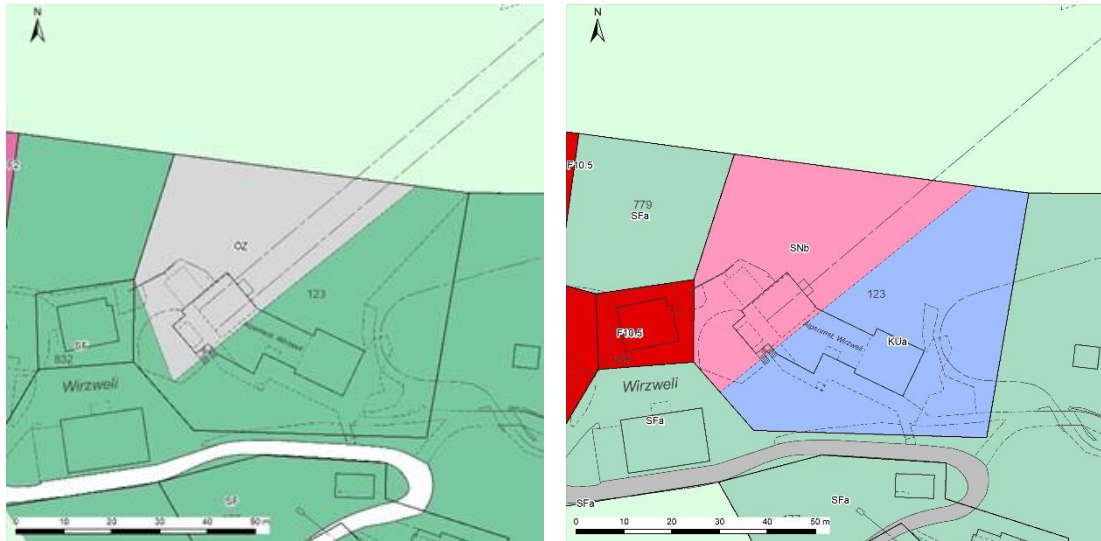


Abbildung 34 Sondernutzungszone Bergstation Wirzweli rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Für diese Zone werden Gestaltungsvorschriften aufgenommen, die den bestehenden Bauten entsprechen. Weitergehende Gestaltungsvorschriften sind nicht notwendig, da lediglich das Stationsgebäude davon betroffen ist. Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG bis 1 m werden zugestanden, um eine gewisse Flexibilität bei der Realisierung einer allfälligen Ersatzbaute zu gewährleisten.

4.1.4 Zu D Nichtbauzonen

Freihaltezone FH (Art. 47)

Bei den Freihaltezonen, welche im Zonenplan als Grundnutzung festgelegt werden, handelt es sich um Räume, welche insbesondere im Bereich der Waldränder und der Gewässer liegen. Neue Bauten und Anlagen sind darin nicht gestattet.



Abbildung 35 Freihaltezone rechtsgütig (links) und neu (rechts)

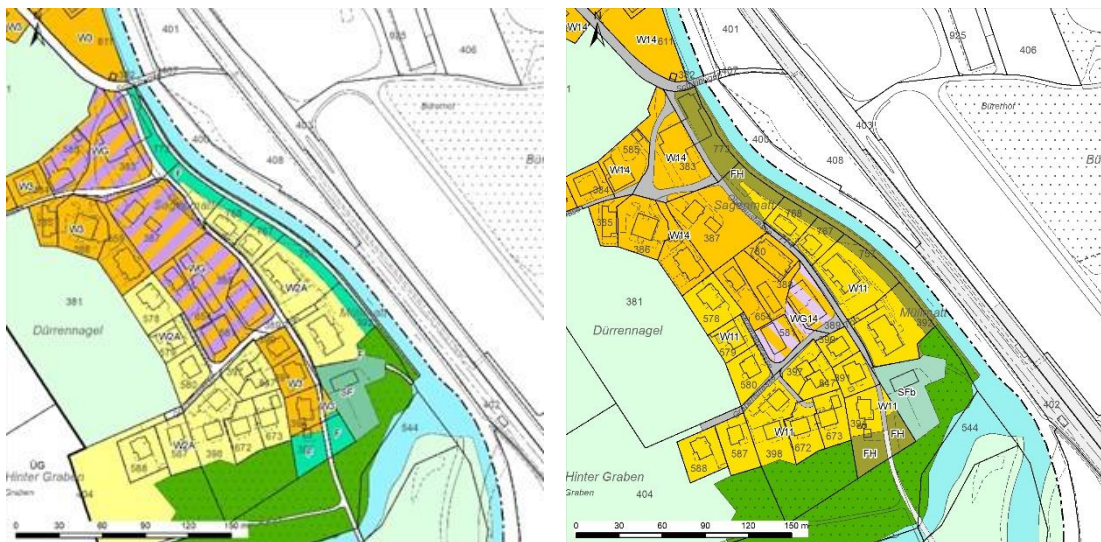


Abbildung 36 Freihaltezone Sagenmatt, Mülimatt rechtsgütig (links) und neu (rechts)

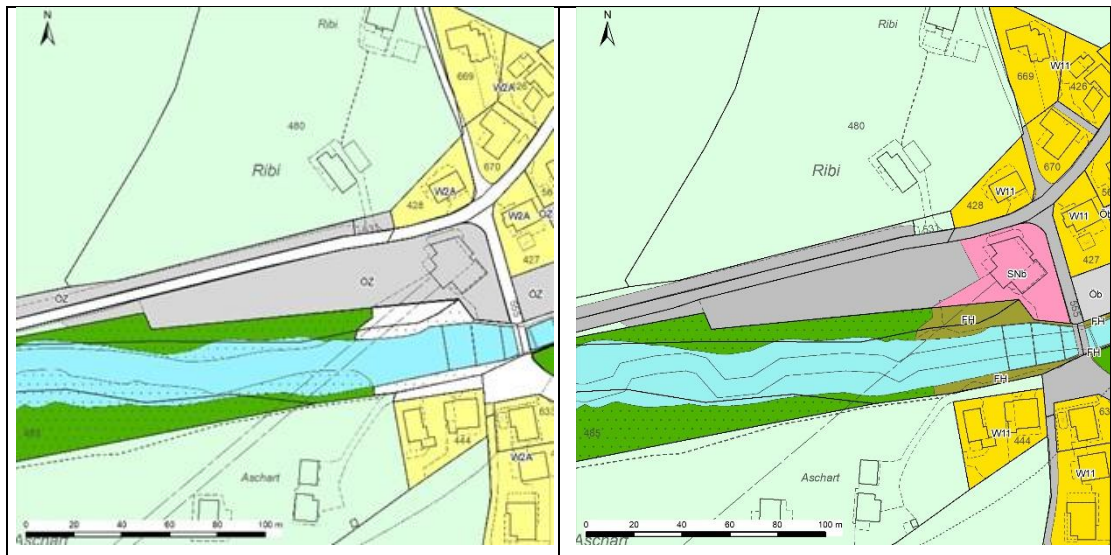


Abbildung 37 Freihaltezone Steinibach rechtsgültig (links) und neu (rechts)

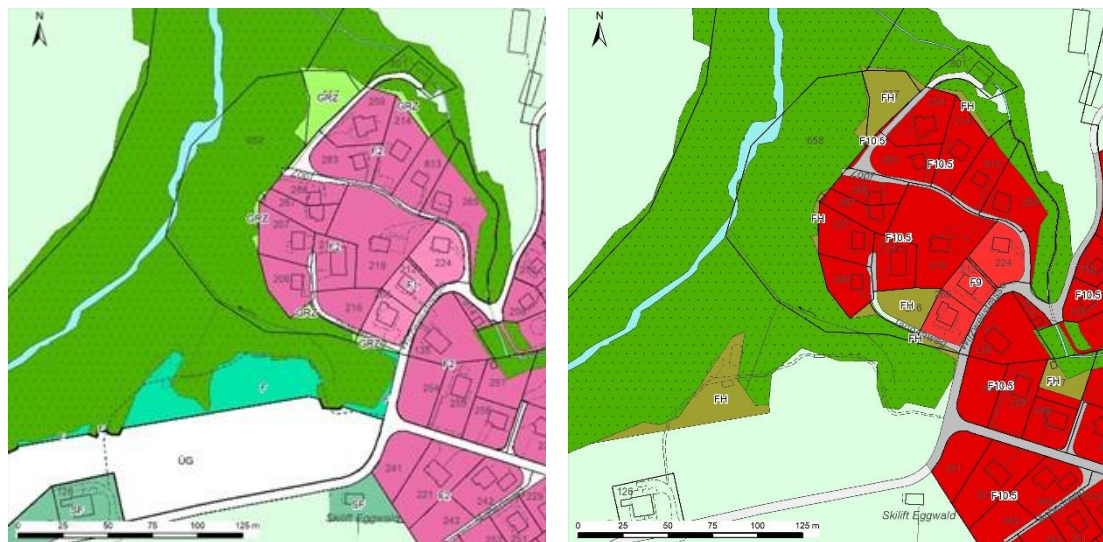


Abbildung 38 Freihaltezone Wirzweli rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Freihaltezone (überlagernd) (Art. 48)

Grossflächige Gebiete, die von Bauten und Anlagen freigehalten werden sollen, werden mit einer überlagerten Freihaltezone gesichert. Es handelt sich um die bereits heute bestehende Freihaltezone auf dem Wirzweli (bei der Kapelle) und einer neuen FHZ im Gebiet Katarinenrain, welche die Grünzone ersetzt. Die Grundnutzung ist eine Landwirtschaftszone, was auch der aktuellen Nutzung näherkommt.



Abbildung 39 Freihaltezone Wirzwelli überlagert rechtsgültig (links) und neu (rechts)



Abbildung 40 Freihaltezone Katrinrain überlagert rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Zudem wird die Freihaltezone Erlenbann aus dem rechtsgültigen Zonenplan übernommen und den geänderten Gegebenheiten angepasst. Insbesondere wird eine Anpassung aufgrund der geänderten Gewässerraumzone und des Hochwasserschutzprojektes notwendig.



Abbildung 41 Freihaltezone Erlenbann überlagert rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Sondernutzungszone Wintersport (überlagernd) (Art. 49)

Die bestehende Sondernutzungszone Wintersport wird im Bereich der Bergstation der Wirzwelibahn aufgehoben, da diese für den Wintersport nicht benötigt wird.

Der ehemalige Skilift oberhalb der Bergstation Wirzweli wurde zurückgebaut. Die Sondernutzungszone Wintersport wird in diesem Bereich verkleinert.

Die Talstation der Gummenbahn und des Skiliftes werden aus der Zone für Sport- und Freizeitanlagen entlassen und neu der Landwirtschaftszone mit der überlagernden Wintersportzone zugewiesen, da diese Anlagen mit der neuen Zonierung ausreichend gesichert und geregelt sein werden. Mit dieser Massnahme kann zudem dem raumplanerischen Trennungsgrundsatz von Bauzonen und Nichtbauzonen auf längerer Sicht besser Rechnung getragen und einer kleinteiligen Zonierung entgegengewirkt werden.



Abbildung 42 Wintersportzone Wirzweli rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Die Bestimmungen sind den Bedürfnissen des Wintersportes angepasst. Für die Skigebiete Beckenried/Emmetten werden ähnliche Bestimmungen aufgenommen, um einheitliche Rahmenbedingungen zu schaffen.

Sondernutzungszone Stanserhorn (überlagernd) (Art. 50)

Auf dem Stanserhorn wird eine neue Sondernutzungszone für die touristische Kopfstation geschaffen, um dem Tourismus dienenden Bauten und Anlagen planerisch zu sichern. Damit wird bereits heute klargestellt, dass Erweiterungen und neue Nutzungen dannzumal nicht mehr lediglich über den Art. 24 RPG bewilligt werden können.

Zudem wird gefordert, dass nicht mehr benötigte Bauten und Anlagen innert drei Jahren nach Betriebs-einstellung landschaftsgerecht zurückzubauen sind.

Der Perimeter umfasst sowohl Gebiete von der Gemeinde Dallenwil als auch der Gemeinde Ennetmoos. Eine Koordination mit der benachbarten Gemeinde bezüglich Perimeter und Bestimmungen wird vorge-nommen.

Die Grundlage für die Ausscheidung der Sondernutzungszone bildet in erster Linie der kantonale Richt-plan. Dieser legt den Stanserhorn-Gipfel als Kopfstation fest, in welcher unter entsprechenden Rahmen-bedingungen touristische Nutzungen zugelassen werden können. Zudem wurden gestützt auf das Raumplanungsgesetz von Seiten Baudirektion die Gemeinden aufgefordert, entsprechende Nutzung-zonen für die Bergstation der Stanserhorn-Bahn auszuscheiden. Durch den nun eng ausgeschiedenen Perimeter der Nutzungszone, den entsprechenden Bestimmungen im BZR bezüglich möglicher Nutzun-gen und der Forderung, dass ein qualitätssteigerndes Verfahren notwendig ist, wird sichergestellt, dass Bauten und Anlagen erstellt werden können, die sich in die landschaftliche Umgebung optimal einpassen und die ausschliesslich der für das Stanserhorn zweckmässigen touristischen Nutzung dienen.

Durch die vorgeschlagene Nutzungszone wird der bestehende Wald nicht beeinträchtigt. Dazu wird auf die Waldfeststellung vom November 2022 verwiesen.

Durch die neue Zone wird die Naturgefahrensituation nicht wesentlich verändert. Im Rahmen der weite-ren Planungen ist der Situation bezüglich Lawinen und Rutschungen jedoch frühzeitig Rechnung zu tragen. Ebenfalls sind die Vorgaben bezüglich des Pflanzenschutzes zu beachten. Sollte im Rahmen der weiteren Planung das Pflanzenschutzgebiet stärker betroffen sein, sind entsprechende Ersatzmass-nahmen aufzuzeigen. Bereits im Programm zum qualitätssteigernden Verfahren sind die notwendigen Aussagen zu machen.

Mit der Ausscheidung der Zonen und der Festlegung von Bestimmungen im BZR bekommt die Gemein-deversammlung neu die Möglichkeit, sich direkt mit der Entwicklung des Stanserhorns auseinanderzu-setzen. Dies war bis anhin im Rahmen von Ausnahmewilligungen nur bedingt möglich.

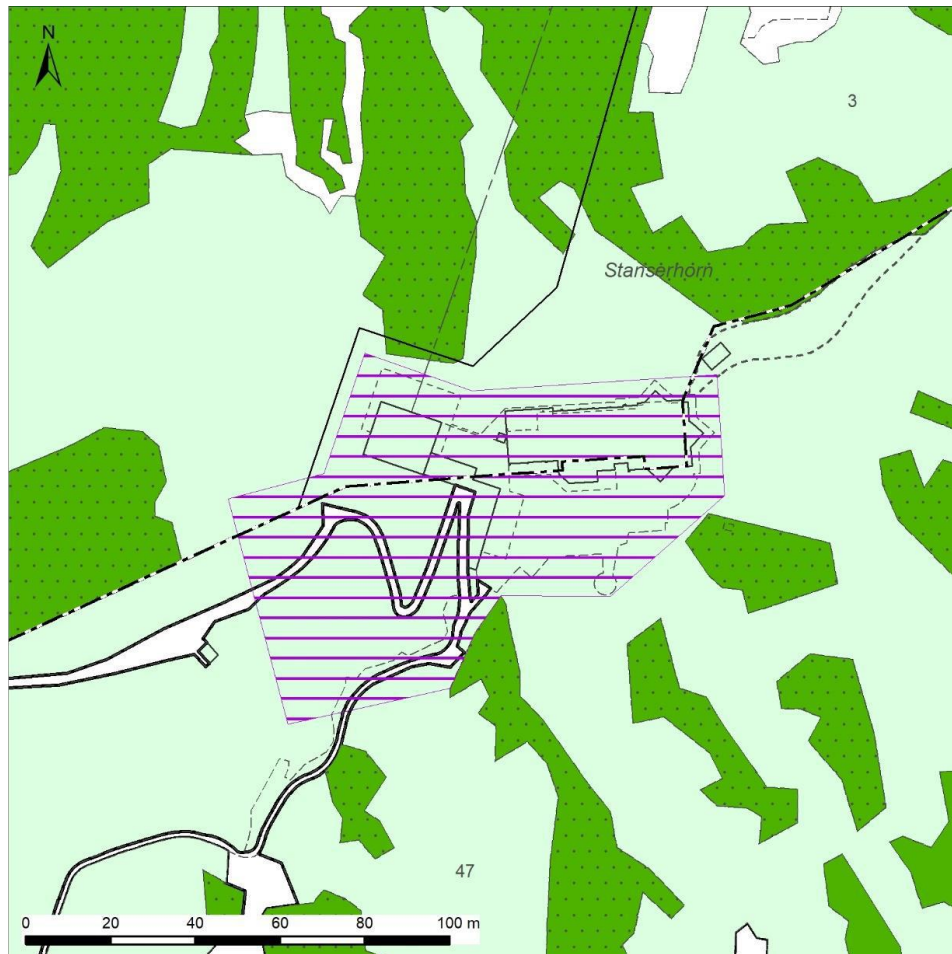


Abbildung 43 Sondernutzungszone Stanserhorn neu auf den Gemeindegebieten von Dallenwil und Ennetmoos

Sondernutzungszone Waldegg (überlagernd) (Art. 51 - 52)

Das Restaurant Waldegg wird der Landwirtschaftszone zugewiesen und mit der Sondernutzungszone Waldegg überlagert, da sie sonst eine Inselbauzone bilden würde. Für eine gleiche Handhabung wie in anderen Gemeinden wird sie von der Bauzone der Nichtbauzone zugewiesen.



Abbildung 44 Kurzonen Waldegg rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Sondernutzungszone Wildkorridor (überlagernd) (Art. 53)

Der kantonale Richtplan verlangt, die Wildkorridore mit planerischen Mitteln zu sichern. Zwischen dem Oberauwald (Dallenwil) und der Engelbergeraas wird dieser Wildkorridor ausgeschieden, dem Wildkorridor gemäss Zonenplan Wolfenschiessen (gemäss Gesamtrevision) angepasst und mit den entsprechenden Bestimmungen im BZR gesichert.

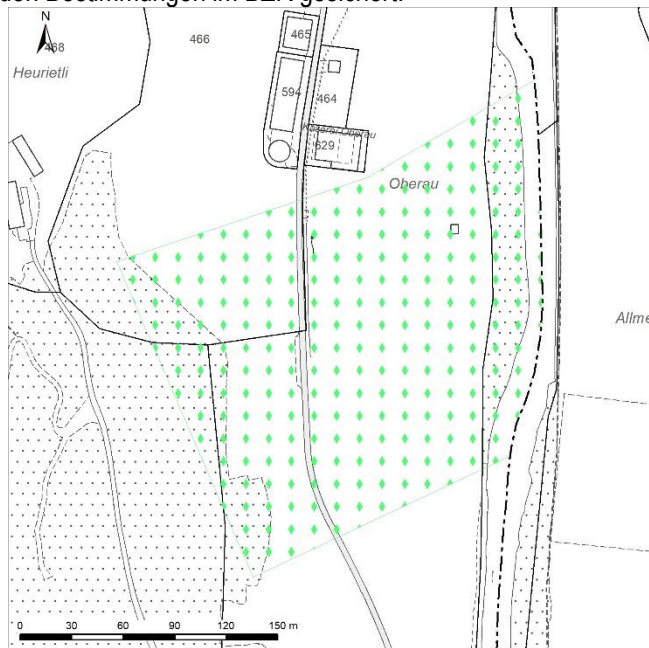


Abbildung 45 Sondernutzungszone Wildkorridor neu

4.1.5 Zu E weitere Zonen

Sondernutzungszone Seilbahnanlage (überlagernd) (Art. 54)

Gemäss den Vorgaben des Bundes benötigt eine Seilbahnanlage, welche vom Bundesamt für Verkehr im Rahmen eines Plangenehmigungsverfahrens bewilligt wird, eine entsprechende Zone. Auf dem Gemeindegebiet von Dallenwil befindet sich eine vom Bund konzessionierte Seilbahnanlage (Wirzweli-bahn). Für die Bahn wird eine entsprechende Sondernutzungszone ausgeschieden. Dabei werden jeweils die Seilbahnanlage wie auch das eigentliche Betriebsgebäude dieser Zone zugewiesen. Die Breite der Sondernutzungszone beträgt in der Regel 40 m, wird jedoch bei der Bergstation auf das Minimum verjüngt, um sicherzustellen, dass im Bereich der Kurzzone eine entsprechende Ersatzbaute auch in Zukunft erstellt werden kann. Diese Verjüngung ist vertretbar, da der Standort der Station klar fixiert ist und auch Pendelbewegungen der Seilbahnkabinen in diesem Bereich aufgrund der Nähe zur Station und der minimalen Distanz zum Gelände nicht mehr möglich sind.



Abbildung 46 Sondernutzungszone Seilbahnanlage, Wirzwelibahn neu

Ortsbildschutzzone (überlagernd) (Art. 55)

In Dallenwil werden neu zwei Ortsbildschutzzonen ausgeschieden. Die Schutzzonen umfassen den Teil des alten Dorfkerns im Stettli (ISOS lokal) und das Kirchendorf (Chappelendorf) (ISOS national).

Das Kirchendorf, welches neu einer Kernzone zugewiesen wird, wird zusätzlich mit einer Ortsbildschutzzone überlagert. Die Abgrenzung der Ortsbildschutzzone orientiert sich soweit am ISOS, da auch das angrenzende bebaute Gebiet ausserhalb der Bauzone einbezogen wird.

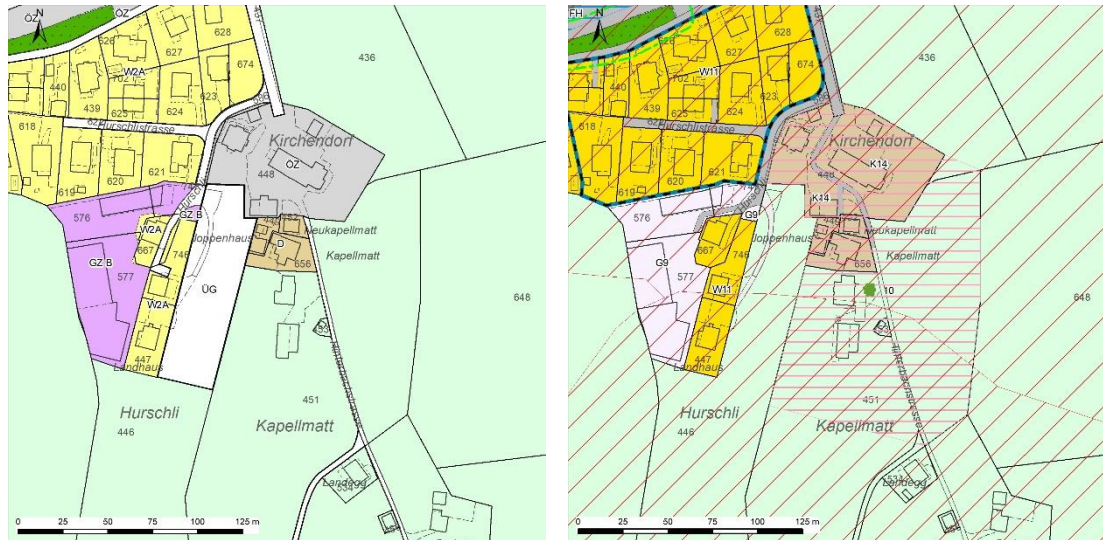


Abbildung 47 Nutzungsplanung Ortsbildschutz Kirchendorf, rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Im Dorfkern Stettli sind verschiedene geschützte Bauten zu finden und im Übrigen sind mehrere Bauten im Bauinventar als schutzwürdig A bezeichnet. Bei wichtigen Bauvorhaben kann die Baubewilligungsbehörde ein qualitätssteigerndes Konkurrenzverfahren oder eine Baubegleitung fordern. Neubauten und wesentliche Umbauten können gemäss kantonalen Gesetzgebung nur gestützt auf eine fachliche Beurteilung der zuständigen, kantonalen Instanz bewilligt werden.

In den Bereichen der Gasthäuser «Kreuz» und «Schlüssel» sind Bauabsichten bekannt. Gemäss heutigem Stand soll mittels einem qualitätssteigerndem Verfahren die Bebaubarkeit und die Erschliessung vertieft abgeklärt und anschliessend mittels Gestaltungsplänen eine qualitative Überbauung realisiert werden. Dazu wurde auch die Kernzone bergseits erweitert (siehe oben), um auch eine zweckmässige Erschliessung der Bauzone erreichen zu können.

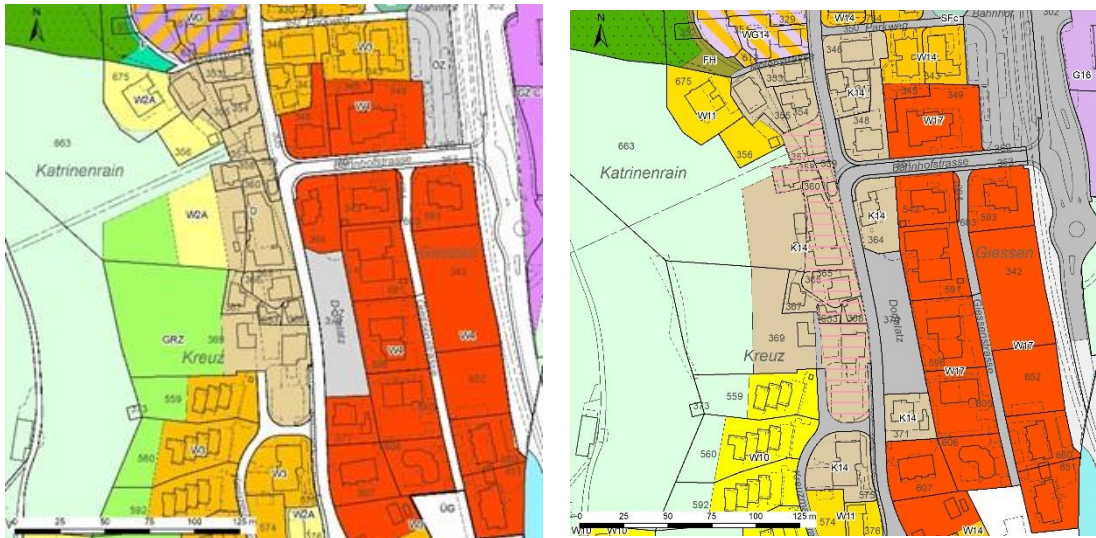


Abbildung 48 Schutzzone Ortsbildschutz Stettli rechtsgültig (links) kein OBS und neu (rechts)

Schutzzone Stanserhorn (überlagernd) (Art. 56)

Mit der neu geschaffenen Schutzzone Stanserhorn soll sichergestellt werden, dass der Gipfel mittels qualitätssteigerndem Verfahren beplant wird. So wird sichergestellt, dass den landschaftlichen und umweltschützerischen Aspekten gebührend Rechnung getragen wird.



Abbildung 49 Schutzzone Stanserhorn neu

Landschaftsschutzzone (überlagernd) (Art. 57-58)

Die kommunale Landschaftsschutzzone bezweckt die Erhaltung des Erscheinungsbildes und des Charakters der Landschaft. Die Ausdehnung wird aus der bestehenden Nutzungsplanung übernommen. Die Bestimmungen werden aus dem Muster-BZR übernommen.

Eingriffe, die das Landschaftsbild verändern, sind nicht erlaubt. Die zeigmässige landwirtschaftliche Nutzung wird dabei jedoch nicht eingeschränkt. Bauten haben sich in das Landschaftsbild entsprechend einzuordnen.

4.2 Zu II. Mobilfunkantennen

Dialogmodell (Art. 59-60)

Die Gemeinde Dallenwil hat das Dialogmodell für das Verfahren zur Standortauswahl bei der Bewilligung von Mobilfunkantennen gewählt. Die Bestimmungen werden vom Muster-BZR übernommen.

4.3 Zu III. Unterschutzstellung von Naturobjekten

Geschützte Naturobjekte (Art. 61-62)

Gemäss kantonalem Richtplan sind im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung die schutzwürdigen Naturobjekte im Zonenplan darzustellen und mit entsprechenden Bestimmungen zu sichern. Der Gemeinderat Dallenwil hat im Jahr 2020 der Firma Öko-B den Auftrag erteilt ein Naturschutzinventar zu erarbeiten. Die Objekte mit mittlerer und grosser Bedeutung wurden nun in die Nutzungsplanung aufgenommen. Naturobjekte in der Gewässerraumzone werden grundsätzlich nicht aufgenommen. Ebenfalls werden solche Strukturen, welche in der Pflanzenschutzverordnung des Kantons bereits geschützt sind, nicht dargestellt.

Für die Ausscheidung der Schutzobjekte stützt sich die Gemeinde auf die Kriterien, welche zwischen Planer und der Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz für andere Gemeinden ausgearbeitet wurden. Es wurde insbesondere darauf geachtet, dass Naturobjekte in der näheren Umgebung der Siedlungen und im Bereich der Talsohle sowie im unteren Hangbereich ausgeschieden wurden.

Die geschützte Naturobjekte werden nach Objektart unterteilt und für jede Objektart werden spezifische Massnahmen festgelegt. Zudem werden Naturobjekte, welche bereits im Zonenplan eingetragen sind, jedoch nicht im Inventar aufgenommen worden sind, überprüft und falls sie als landschaftsprägend eingestuft werden können, ebenfalls weiterhin als Schutzobjekte geführt.

Nach den Grundsätzen zu den einzelnen Naturobjekten werden die Schutzmassnahmen, die für alle Naturobjekte gelten, aufgelistet.

Einzelbäume und Baumgruppen (Art. 63)

Die spezifischen Bestimmungen für die aufgenommenen Einzelbäume und Baumgruppen werden aus den Objektblättern des Naturschutzinventars (Entwurf), dem heutigen BZR und dem Muster-BRZ übernommen.

Hecken (Art. 64)

Die spezifischen Bestimmungen für die aufgenommenen Hecken, werden aus den Objektblättern des Naturschutzinventars (Entwurf), dem heutigen BZR und dem Muster-BRZ übernommen. Dabei werden insbesondere Hecken im Bereich der Siedlung bzw. des Talbodens aufgenommen.

Bruchsteinmauern, Lesesteinwälle (Art. 65)

Die spezifischen Bestimmungen für die ausgewählten Bruchstein- und Trockensteinmauern sowie Lesesteinwälle werden aus den Objektblättern des Naturschutzinventars (Entwurf) und des Muster-BRZ übernommen.

Artenreiche Fettwiesen und Kleinseggenriede (Art. 66)

Die Bezeichnung der Objekte sowie die Schutzbestimmungen und Pflegemassnahmen sind jenen des Naturschutzinventars angeglichen worden.

Erratische Blöcke (Art. 67)

Die Bezeichnung der Objekte sowie die Schutzbestimmungen und Pflegemassnahmen wurden jenen des Naturschutzinventars (Entwurf) angeglichen.

4.4 Zu III. Übergangs- und Schlussbestimmungen

Übergangs- und Schlussbestimmungen (Art. 68-69)

Die Übergangsbestimmungen werden vollständig vom Muster-BZR, bzw. von den Anpassungsvorschläge der Baudirektion übernommen.

Der Gemeinderatsentscheid über das Inkrafttreten wird öffentlich publiziert. Gleichzeitig wird auch der Regierungsrat über den Zeitpunkt des Inkrafttretens informiert.

5 Erläuterungen zu den Einträgen im Zonenplan ohne Bestimmungen im BZR

Die nachfolgenden Erläuterungen sind wie in der Legende des Zonenplanes angeordnet.

5.1 Zu kommunale Nutzungsplanfestlegungen (Genehmigungsinhalte)

Die kommunalen Nutzungsplaninhalte, welche keine Bestimmungen im BZR aufweisen, werden abschliessend in der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung geregelt. Somit sind Bestimmungen im BZR überflüssig bzw. nicht möglich. Die Vorschriften für diese Nutzungsplanfestlegungen können der kantonalen Gesetzgebung entnommen werden.

5.1.1 Zu Grundnutzung

Verkehrszone

Das PBG wurde bezüglich der Verkehrszone revidiert und ist im Januar 2023 in Kraft getreten. Die Verkehrszonen sind gemäss revidiertem PBG ausgeschieden.

Die Verkehrszone wurde deshalb nach Abschluss der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Mitwirkung angepasst. Statt nur öffentliche Strassen gemäss der kantonalen Strassengesetzgebung, sind neu alle Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung der Verkehrszone zugewiesen. Diese Flächen sind jedoch nicht ÜZ-relevant und somit nicht anrechenbar.

Die Zuweisungen der einzelnen Verkehrsträger wurden gestützt auf den Entwurf des Merkblattes vom November 2022 vorgenommen.

Die öffentlichen Parkplätze, wie jene oberhalb der Talstation der Seilbahn Wirzweli werden der Verkehrszone zugewiesen. Ebenfalls wird die Gleisanlage und das Bahnhofareal der zb in die Verkehrszone verlegt.

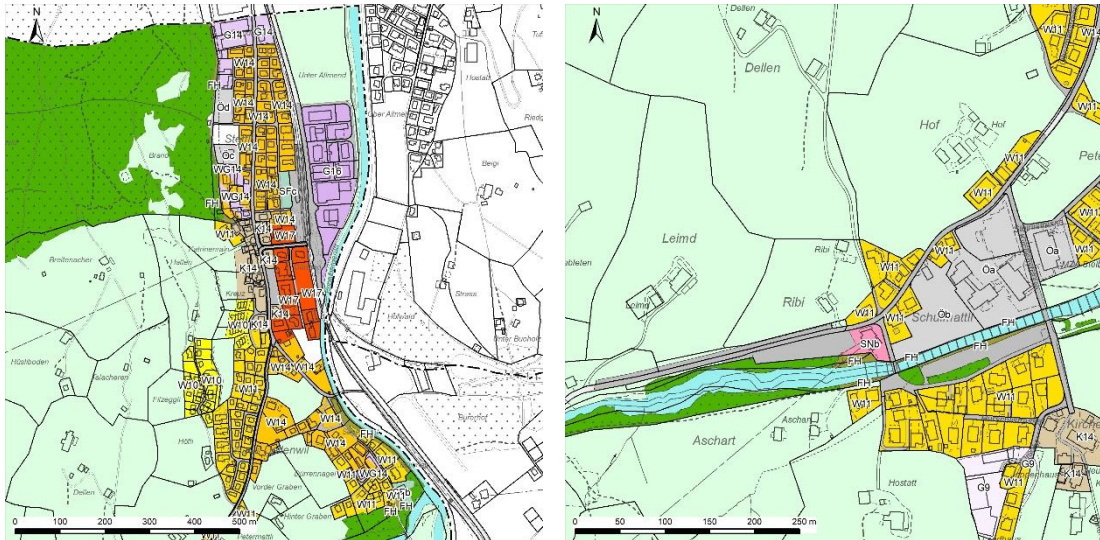


Abbildung 50 Verkehrszone Dorf / Verkehrszone Schulhaus und Talstation

Landwirtschaftszone

Die Landwirtschaftszone wird um die übrigen Gebiete (ÜG), die in der rechtsgültigen Nutzungsplanung als Reserven für die zukünftige Siedlungserweiterung ausgeschieden waren, erweitert. Zudem sind diese Gebiete heute landwirtschaftlich genutzt, was zusätzlich für die Landwirtschaftszone spricht.

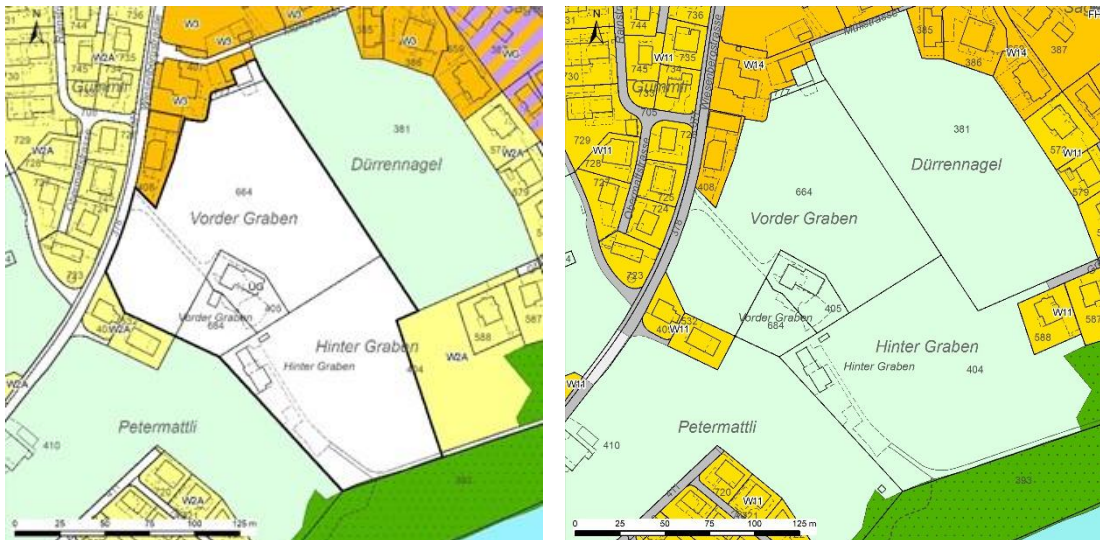


Abbildung 51 Landwirtschaftszone Graben rechtsgültig (links) und neu (rechts)

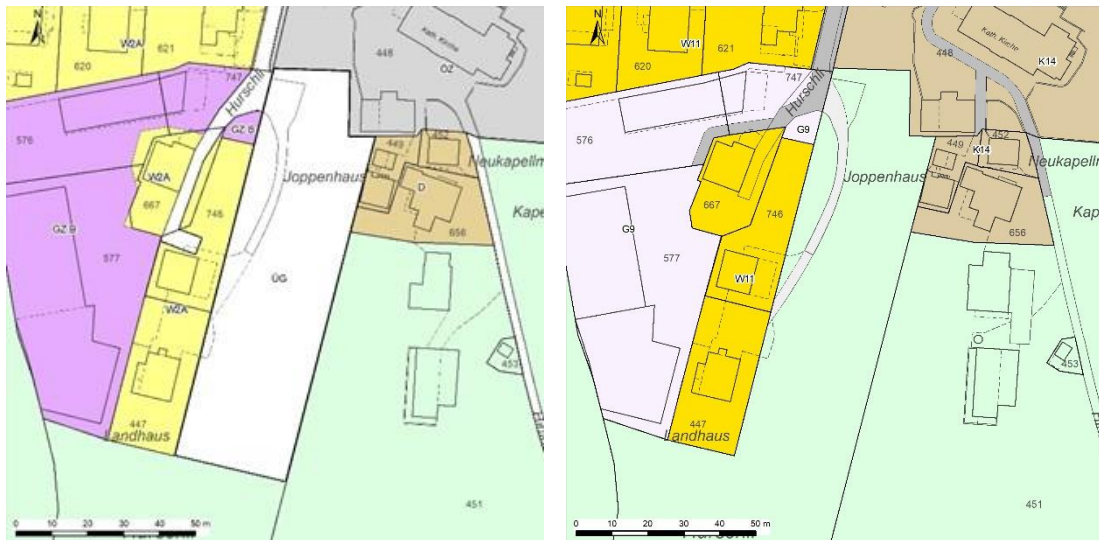


Abbildung 52 Landwirtschaftszone Hurschli rechtsgültig (links) und neu (rechts)



Abbildung 53 Landwirtschaftszone Oberau rechtsgültig (links) und neu (rechts)

Die Schaffung von neuen Bauzonen erfolgt zukünftig aufgrund der Siedlungserweiterungsgebiete, die im Siedlungsleitbild aufgezeigt werden. Deswegen sind Reservezonen in den meisten Fällen nicht mehr notwendig. Einzige Ausnahme bildet das übrige Gebiet im Bereich der Alterssiedlung Brandboden (Parz. Nr. 314) sowie bei der Parz. Nr. 609, Giessen. Diese Flächen innerhalb der Siedlung sind schwerlich als Landwirtschaftszone auszuscheiden und sollen zukünftig für das Wohnen im Alter bzw. für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehen.

Aufgrund der Rückzonung Graben Parz. Nr. 404 und der Aufhebung der Alpwirtschaftszone werden auch diese Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Übriges Gebiet

Das übrige Gebiet bezeichnet neu in der Regel nur Flächen, die keiner Nutzung zugeteilt werden können. Dazu gehören zum Beispiel felsige Flächen, die weder dem Wald noch der Landwirtschaftszone zugewiesen werden können.

Lediglich die Parz. Nrn. 314 und 609 werden weiterhin als ÜG (Absicht Entwicklungsgebiet) bezeichnet (siehe oben).



Abbildung 54 übriges Gemeindegebiet, Parz. Nr. 314 und 609

5.1.2 Zu überlagernde Nutzungsinhalte

Gewässerraumzone

Die überlagernde Gewässerraumzone (GWRZ) wurde angepasst. Gewässerraumzonen, die über eingedolten Gewässern liegen oder die einen allfällig zukünftigen Verlauf festlegen, werden aus dem Zonenplan gestrichen.

Gemäss GSchV gelten, solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, die Vorschriften der Übergangsbestimmungen. Darin wird der Gewässerraum entlang von Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von bis 12 m Breite mit einem beidseitigen Streifen definiert, mit einer Breite von je 8 m plus die Breite der bestehenden Gerinnesohle. Bei Fliessgewässern mit einer bestehenden Gerinnesohle von mehr als 12 m Breite beträgt der Gewässerraum gemäss Übergangsbestimmungen beidseitig 20 m.

Der Gemeinderat hat beschlossen, die Gewässerraumzonen im Rahmen der Gesamtrevision den Vorgaben der GSchV anzupassen und die Baulinien entlang der GWRZ aufgrund der Forderung des Kantons aufzuheben. Bei bestehenden Bauten, die in den Gewässerraum hineinragen, gilt grundsätzlich der Besitzstand.

Abflusswegzone

Die überlagernde Abflusswegzone dient der Sicherung des Oberflächenabflusses und wird aus der heute rechtsgültigen Nutzungsplanung übernommen.

Abflusskorridorzone A

Die überlagernde Sondernutzungszone Abflusskorridor dient der Sicherung des Raumes für alle Teilprozesse der gravitativen Naturgefahren. Sie wurde bezüglich Ausdehnung aus der heute rechtsgültigen Nutzungsplanung übernommen und neu der Abflusskorridorzone A zugewiesen.

Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet

Das landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet wird aus dem kantonalen Richtplan bzw. der heute rechtsgültigen Nutzungsplanung übernommen und es werden zwei weitere Gebiete hinzugefügt; das Gebiet Filzeggli aufgrund der landschaftlich exponierten Situation und das Gebiet Hof aufgrund des ISOS. Zusätzlich wird die SFa aufgrund ihrer Lage auch mit dem landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet überlagert.

Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen des bestehenden Zonenplanes werden gestützt auf die neusten Gefahrenkarten angepasst und in den neuen Zonenplan übernommen.

Die Gefährdung durch den Buholzbach tangiert auch Bauzonen in Dallenwil. Sobald die Schutzmassnahmen umgesetzt worden sind, müssen die Gefahrenzonen angepasst werden. Zu diesem Zeitpunkt wird eine Überbauung der betroffenen Parzellen wieder möglich.

Das Projekt Steinibach ist ebenfalls noch nicht abgeschlossen, die Gefahrenzone und die Grundnutzung wurden gemäss dem Hochwasserschutzprojekt ausgeschieden. Die Bodenbedeckung wird nach Abschluss des Projektes angepasst, Stand Oktober 2023 ist dies noch nicht erfolgt, nach Beendigung wird diese umgehend angepasst.

Massgebend bei Bauvorhaben ist jedoch immer die aktuelle Gefahrenkarte.

Gestaltungsplanpflicht

Die Gestaltungsplanpflichten bleiben unverändert bestehen.

5.2 Zu orientierende Inhalte

Die orientierenden Inhalte ergänzen den Zonenplan und dienen der Übersicht von weiteren eigentümerverbindlichen Festlegungen. Diese Inhalte werden nicht mit dem Nutzungsplanungsverfahren genehmigt. Sie sind somit nicht Bestandteil der Gesamtrevision der Nutzungsplanung und für diese Zonenplaninhalte können keine Einwendungen eingereicht werden.

Gewässer

Die Gewässer werden aufgrund der aktuellen amtlichen Vermessung ausgeschieden und die Ufer verändern sich ständig. Die aktuelle Darstellung im Zonenplan ist eine Momentaufnahme.

Wald

Der Wald wird gemäss Waldgesetzgebung definiert. Dennoch werden die Waldflächen als Informationsinhalt im Zonenplan abgebildet, da ausserhalb des Siedlungsgebietes die dynamische Waldgrenze gilt. Die aktuelle Darstellung im Zonenplan ist eine Momentaufnahme. Bei Vorhaben im Bereich der Waldgrenze ist eine Waldfeststellung unerlässlich, um den genauen Verlauf der Waldgrenze festzulegen.

Gestaltungsplan (rechtskräftig)

Gestaltungspläne werden durch die Baudirektion genehmigt. Die rechtsgültigen Gestaltungspläne werden als Information im Zonenplan dargestellt. Die Bestimmungen zu den Gestaltungsplänen sind in den jeweiligen verbindlichen Gestaltungsplanunterlagen zu finden.

5.2.1 Zu Informationsinhalte

Informationsinhalte sind Zonenplaninhalte, die zur Information dienen und den Zonenplan mit wichtigen Inhalten für das Verständnis ergänzen.

Verkehrsfläche

Für wichtige Strassen ausserhalb der Bauzone sind gemäss Merkblatt vom November 2022 Verkehrsflächen auszuscheiden, welche die Grundnutzung überlagert.

Eingedoltes Gewässer

Eingedolte Gewässer werden als Information dargestellt. Es gibt keine gesetzliche Grundlage, um die eingedolten Gewässer darzustellen. Falls keine entsprechende Zone (Gewässerraumzone oder Abflusswegzone im Zonenplan festgelegt ist, beträgt der Mindestabstand von abflussverändernden Bauten 7 m vom Gewässerrand gemäss Art. 122a PBG. So erscheint es hilfreich, den ungefähren Verlauf von Eindolungen im Zonenplan darzustellen.

Eingedolte Gewässer, welche im heutigen Zonenplan mittels Gewässerraumzonen ausgeschieden wurden oder die an andere Stellen verlegt wurden, werden aufgehoben.

6 Erläuterungen zum Verkehrsrichtplan und zum Fusswegplan

Der Verkehrsrichtplan (VRP) und der Fusswegplan (FWP) der Gemeinde Dallenwil stammen aus dem Jahr 1992, mit drei Anpassungen bis 2003. Auf eine vollständige Überarbeitung der Pläne wird verzichtet, da sowohl der Fusswegplan und der Verkehrsrichtplan im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes umfassend überarbeitet werden müssen.

Aufgrund der Redimensionierung der Bauzone im Gebiet Grabenstrasse und damit der Aufhebung des Quartiergestaltungsplans, wird die Richtplanaussage bezüglich eines neuen Fussweges angepasst. Der Gemeinderat hat zusammen mit der Uetekorporation Dallenwil entschieden, den Verlauf des Fusswegs nicht mehr durch die Wohnzonen zu führen sondern entlang des Waldrandes und auf bestehenden Wegen.

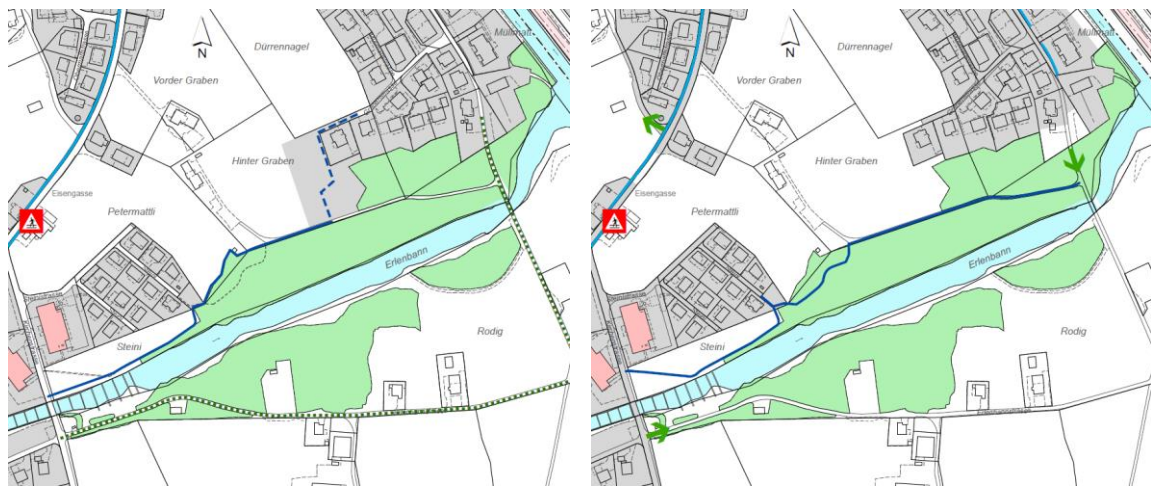


Abbildung 55 Fusswegplan bestehend (rechts) und neu (links)

Nach Abschluss dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird die Gemeinde Dallenwil das Siedlungsleitbild erarbeiten und in diesem Rahmen auch den Verkehrsrichtplan sowie den Fusswegplan geschützt auf die neue kantonale Richtlinie erarbeiten.

7 Erläuterungen zum Stand der Erschliessung und Erschliessungsplan

Gemäss der Bundesgesetzgebung und der kantonalen Gesetzgebung müssen die Gemeinden mittels dem «Stand der Erschliessung» darlegen, inwiefern die Grundstücke bereits erschlossen sind und welche Baureife diese somit aufweisen.

Weiter muss gemäss den kantonalen und nationalen gesetzlichen Grundlagen mittels Erschliessungsprogramm aufgezeigt werden, wann und mit welchen finanziellen Mitteln die Gemeinde die unbebauten Grundstücke erschliesst, welche in den nächsten 15 Jahren voraussichtlich benötigt werden.

7.1 Erarbeitung Stand der Erschliessung

Der Stand der Erschliessung wird gemäss Bundesgesetzgebung aufgrund der technischen Erschliessung und dem Stand der Planung für die unbebaute Grundstücke definiert.

Als Grundlage, ob ein Grundstück überbaut, teilweise überbaut (tw) oder unbebaut ist, dient Siedlung +. Es werden jedoch nicht alle unbebauten Parzellen gemäss Siedlung+ im Stand der Erschliessung erfasst.

Die Überprüfung ergibt, dass die Bauzone gemäss vorliegendem Zonenplan von Dallenwil grundsätzlich als erschlossen gelten. Nachfolgend sind alle im Stand der Erschliessung berücksichtigten Grundstücke mit Baureife und Erfordernisse für die Baureife aufgeführt.

Grundstück Nr.	Zone	Stand der Erschliessung	Baureife	Erfordernisse für Baureife
424	Öb	Erschlossen	Baureif	
770	W14	Erschlossen	Baureif innert 5 Jahre	Sondernutzungsplan
631	W10	Erschlossen	Baureif	-
568	W11	Erschlossen	Baureif	-
611	W14	Erschlossen	Baureif	-
342	W17	Erschlossen	Baureif innert 5 Jahre	Wasserbauprojekt Buholzbach
652	W17	Erschlossen	Baureif innert 5 Jahre	Wasserbauprojekt Buholzbach
369	K14	Erschlossen	Baureif innert 5 Jahre	Gesamtprojekt, Studienauftrag
663	K14	Erschlossen	Baureif innert 5 Jahre	Gesamtprojekt, Studienauftrag
356	W11	Erschlossen	Baureif	-
252	F10	Erschlossen	Baureif	-
243	F10	Erschlossen	Baureif	-
241	F10	Erschlossen	Baureif	-
254	F10	Erschlossen	Baureif	-
268	F10	Erschlossen	Baureif	-
199	F10	Erschlossen	Baureif	-
192	F10	Erschlossen	Baureif	-
239	F10	Erschlossen	Baureif	-
195	F10	Erschlossen	Baureif	-
775	F10	Erschlossen	Baureif	-
634	F8.5	Erschlossen	Baureif	-
136	F8.5	Erschlossen	Baureif	-
78 (teilweise)	F10	Erschlossen	Baureif	-

Der kantonale Richtplan hält unter S1-11 folgendes fest:

Die Gemeinden planen die Erschliessung der Bauzonen, die es – soweit sie nicht schon überbaut sind – innert 15 Jahren zu erschliessen gilt; sie achten dabei insbesondere auf eine angemessene Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehrsmittel sowie auf einen haushälterischen Umgang mit nicht erneuerbaren Ressourcen. Das Amt für Raumentwicklung unterstützt und berät die Gemeinden bei der Ausarbeitung der kommunalen Erschliessungspläne.

Nicht alle Baugebiete erreichen die minimalen Anforderungen für die ÖV-Güteklassen. In diesen Gebieten sind jedoch lediglich vereinzelte Bauparzellen nicht überbaut.

Der Kanton ist mit Beteiligung der Gemeinden verantwortlich, das Angebot des öffentlichen Verkehrs (insbesondere Bahn und Bus) bedürfnisgerecht laufend zu optimieren.

Im Rahmen von Neueinzonungen müssen die Gemeinden darauf achten, dass nur Land eingezont wird, welches die minimale ÖV-Güteklasse gemäss kantonalem Richtplan erreicht. Die Gemeinde hat in dieser Gesamtrevision keine Absicht, neue Baugebiete einzuzonen.

Aufgrund dieser Situation wird davon ausgegangen, dass bei bereits eingezonten, noch nicht überbauten Parzellen die ÖV-Güteklasse für den Stand der Erschliessung nicht berücksichtigt werden muss.

8 Auswirkungen

8.1.1 Bevölkerung und Beschäftigte / Bauzonenkapazitätsnachweis

Mit dieser Gesamtrevision werden die zu grossen Bauzonenreserven der Gemeinde Dallenwil redimensioniert. Die Kapazität wird dadurch mit der angestrebten räumlichen Entwicklung des Kantons abgestimmt. Aufgrund des Hüllenmodells und den wegfallenden Nutzungsbeschränkungen im Bereich der altrechtlichen Attika- oder Dachgeschosse wird eine geringfügige Erhöhung der Bebaubarkeit innerhalb der Bauzone erfolgen.

8.1.2 Siedlungsentwicklung

Durch die fristgerechte Überführung der Nutzungsplanung in das neue kantonale Recht wird ein Stillstand der baulichen Tätigkeiten in der Gemeinde verhindert und somit die Siedlungserneuerung nicht aufgehoben.

Durch die Definition von minimalen Grundmassen wird die zu starke Unternutzung der Bauzone verhindert. Somit wird den Grundsätzen der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsentwicklung nach innen Rechnung getragen.

8.1.3 Ortsbild

Das Kirchendorf in Dallenwil ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft und somit Teil des ISOS. Der Perimeter des ISOS-Gebietes umfasst neben der Kirche und den dazugehörigen Wohnbauten auch das Gebiet der Gewerbe- und Wohnzone Hurschli und das gesamte Schulareal.

Das Erhaltungsziel des ISOS ist so formuliert, dass jegliche Bauvorhaben in näherer und weiterer Umgebung zu prüfen, dass die Weitwirkung der Kirchbaugruppe nicht dezimiert wird. In der Kirchenbaugruppe sind Um- und Neubauten sorgfältig (Erhalt des Massstabes und der Gestalt und der Zwischenbereiche) zu realisieren. Schulbauten sollten lediglich als isolierte Einzelbauten geplant werden, damit

der Streusiedlungscharakter nicht verloren geht. Zudem ist der Streusiedlungshang vor weiteren baulichen Eingriffen zu bewahren.

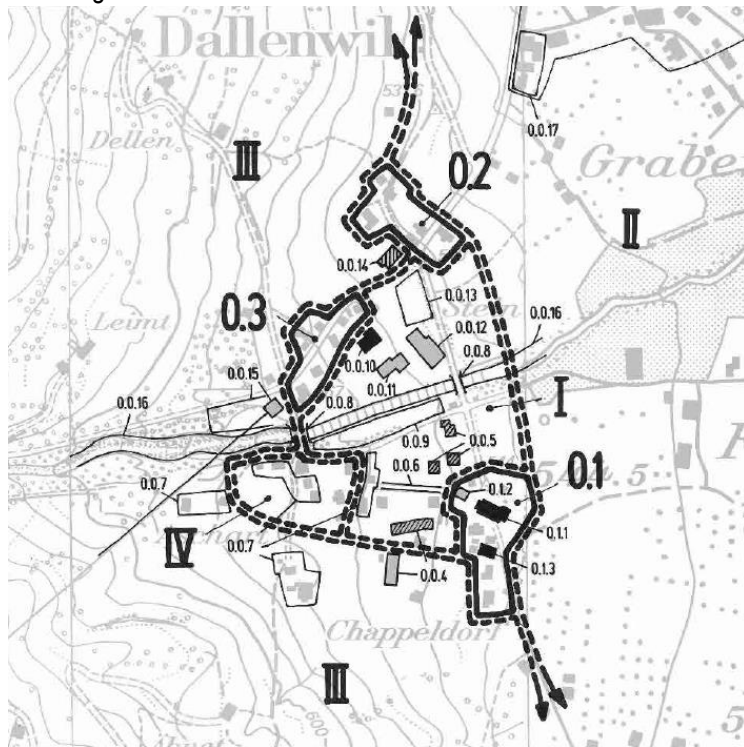


Abbildung 56 ISOS, Chappeldorf, Dallenwil

Durch verschiedene bauliche Veränderungen der Umgebung in der Vergangenheit wurde das Bild des Kirchendorfs wesentlich verändert. Zumindest wurde sichergestellt, dass talseits der Kirche, keine Bauzonen ausgeschieden wurden. Das Ziel des ISOS wurde jedoch nur teilweise erreicht, indem an der Kirchenbaugruppe in den letzten Jahren keine wesentlichen Veränderungen vorgenommen wurden. Diese Baugruppe wurde bis heute durch die Ortsbildschutzzone bzw. Dorfzone entsprechend geschützt. Neu wird eine Kernzone ausgeschieden, welche mit einer Ortsbildschutzzone überlagert wird.

8.1.4 Bilanz Um-, Ein, Aus- und Rückzonungen

Aufgrund von Arrondierungen, wie Korrekturen Gewässerläufe, Verkehrszonen bzw. Zuweisung von internen Erschliessungen sind die verschiedenen Parzellen geändert worden. Die Auflistung wird als Excel-Datei: DA_Verschnitt_20231005.xlsx, abgegeben. Die Parzellen, welche aufgrund der Arrondierungen einen Zuwachs an Bauzone erhalten haben, sind im **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.** aufgeführt.

8.1.5 Bauzonenkapazität

Mit dieser Gesamtrevision werden Grundstücke um-, aus- und rückgezont. Im Rahmen des Abschlusses der kantonalen Vorprüfung soll die Veränderung der Bauzonenkapazität durch den Kanton ermittelt werden, da keine Arbeitshilfen diesbezüglich vorliegen. Durch die vorgesehenen Rückzonungen erreicht die Gemeinde Dallenwil die erlaubte Kapazität der Bauzone.

Tabelle 7: Bilanz unüberbaute Bauzonen

Grundstück Nr.	Siedlung+	Anrechenbare Fläche S+ m ²	Zone	Stand April 2021
Da136	x	585	F1	anrechenbar
Da192	x	689	F2	anrechenbar
Da195	x	400	F2	anrechenbar
Da199	x	870	F2	anrechenbar
Da216	x	566	F2	Rückzoning in Freihaltezone
Da239	x	527	F2	anrechenbar
Da241	x	687	F2	anrechenbar
Da243	x	613	F2	anrechenbar
Da252	x	506	F2	anrechenbar
Da254	x	745	F2	anrechenbar
Da257	x	483	F2	Teilrückzoning in Freihaltezone
Da268	x	729	F2	anrechenbar
Da342	x	2543	W4	anrechenbar
Da356	x	675	W2A	anrechenbar
Da404	x	3882	W2A	Rückzoning in Landwirtschaftszone
Da406	x	0	W3	Parzelle aufgehoben, in Parz. Nr. 770
Da424	x	816	W2A	Umzoning in öffentliche Zone
Da568	x	601	W2A	anrechenbar
Da631	x	768	W2B	anrechenbar
Da634	x	610	F1	anrechenbar
Da652	x	1355	W4	anrechenbar
Da663	x	1290	W2A	anrechenbar
Da770	x	2537	W2A	anrechenbar
Da775	x	688	F2	anrechenbar
Da 369		817	K (neu)	Kompensation Umzoning Parz. Nr. 424
Zone rechtsgültig (heute) W2A zweigeschossige Wohnzone A, W2B zweigeschossige Wohnzone B, W3 dreigeschossige Wohnzone; W4 viergeschossige Wohnzone; F1 Ferienhauszone 1, F2 Ferienhauszone 2				

8.1.6 Fruchtfolgefläche

Im Rahmen dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht. Die Fruchtfolgeflächen werden, wie vom Gesetz vorgeschrieben, im Sinne von Landwirtschaftszonen geschützt.

8.1.7 Natur und Landschaft

Mit den Um- und Einzonungen in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen, die Kernzone und die Änderungen der Sondernutzungszone Wintersport werden Auswirkungen auf Natur- und Landschaft erwartet. Mit Gestaltungsvorschriften und weitere Massnahmen bspw. Zuweisung in landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet usw. wird die Eingliederung in die Landschaft sichergestellt.

8.1.8 Naturgefahren

Die Einzonung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen SFd (Parzelle 470) befindet sich im blauen Gefahrenbereich, der Gefährdung Wildbach. Eine entsprechende fachliche Abklärung der Gefahrensituation liegt vor. Sie ist im Rahmen der künftigen Planungen zu berücksichtigen.

8.1.9 Immissionen

Mit der Umsetzung dieser Gesamtrevision wird keine Veränderungen von Immissionen gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung erwartet, da keine relevanten Ein-, Auf- und Umzonungen durchgeführt werden.

8.1.10 Gewässer

Mit dieser Revision sind keine zusätzlichen Auswirkungen auf die Gewässer gegenüber der heutigen Nutzungsplanung zu erwarten.

8.1.11 Wald

Mit dieser Revision der Nutzungsplanung wird keine Rodungsbewilligung gefordert. Es sind somit keine zusätzlichen Auswirkungen auf den Wald gegenüber der heutigen Nutzungsplanung zu erwarten. Einzig wird eine neue Waldfeststellung im Gebiet Wirzweli vorgenommen und zwischen der Wohnsiedlung Hurschli und dem Steinibach wird der Waldabstand nach Rücksprache mit dem Oberförster reduziert.

8.1.12 Verkehr und Mobilität

Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden keine relevanten Ein- und Aufzonungen durchgeführt. Aus diesem Grund sind keine Veränderungen bezüglich Verkehr und Mobilität gegenüber der rechtsgültigen Nutzungsplanung zu erwarten.

8.1.13 Fazit

Es kann festgehalten werden, dass mit dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung den übergeordneten Planungsinstrumenten und Gesetzen Rechnung getragen wird.

Anhang 1 Nicht berücksichtigte Koordinationsaufgaben des kantonalen Richtplans und Begründung

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p>S1-4 Siedlungsentwicklung nach innen</p> <p>Die Gemeinde bezeichnet im Siedlungsleitbild und in Nutzungsplänen die Bauzonen, die für verdichtete Bauweise bestimmt sind. Im Rahmen des Siedlungsleitbildes ist eine Siedlungsanalyse mit der Bezeichnung der Nachverdichtungspotentiale der einzelnen Gebiete vorzunehmen. Diese Analyse gilt als Grundlage für die BZR-Anpassung.</p> <p>Die Gemeinden zeigen auf, welche Innenentwicklungspotentiale in den nächsten 15 Jahren mobilisiert werden.</p> <p>Die Gemeinde und der Kanton sorgen dafür, dass die Nutzungsreserven vor Neueinzonungen mobilisiert werden. Die Mobilisierung der Nutzungsreserven können die Gemeinden durch Motivation von Grundeigentümern, Abbau von Hemmnissen, Schaffung von Anreizen, Information und baulandpolitischen Massnahmen fördern.</p> <p>Höhere Dichte soll in der Regel begleitet sein von hoher architektonischer Qualität und einer Aufwertung der Aussenräume. Bei Grösseren inneren Verdichtungen sollen qualifizierte Verfahren angestrebt werden. Dessen Ergebnisse als Grundlage für die Ausarbeitung von Sondernutzungspläne dienen.</p> <p>Der Kanton begleitet die Gemeinden bei der Umsetzung entsprechender Massnahmen.</p>	<p>Das Siedlungsleitbild der Gemeinde Dallenwil ist nicht vorhanden. Verdichtungsgebiete werden im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes berücksichtigt. Die Bezeichnung weiterer Nachverdichtungsgebiete soll im Rahmen der nächsten Erarbeitung des Siedlungsleitbildes aufgenommen werden. Die Innenentwicklung hat eine zentrale Bedeutung im Siedlungsleitbild und ist planerisch stufengerecht umzusetzen und weiterzuführen.</p>

<p>S1-5 Neueinzonungen</p> <p>Grundsätzlich gilt, dass Neueinzonungen nicht einzeln, sondern als Gesamtpaket im Rahmen von Revisionen der Ortsplanung und frühestens nach 3 Jahren seit der letzten Revision geprüft werden.</p> <p>Neueinzonungen müssen auf strategische Überlegungen basieren, welche im Rahmen der Siedlungsleitbilder vorgenommen werden und den kantonalen Richtplan berücksichtigen.</p> <p>Vor Einzonungen sind die Möglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauzonen zu Prüfen.</p> <p>Kleine Arrondierungen sind unter Berücksichtigung der Bauzonenkapazität möglich.</p> <p>Bei Neueinzonungen sollen qualifizierte Verfahren angestrebt werden. Dessen Ergebnisse als Grundlage für die Ausarbeitung von Sondernutzungspläne dienen.</p> <p>Neueinzonungen, die nicht durch Flächengleiche Auszonungen kompensiert werden, sind <u>in der Regel</u> nur unter folgenden Bedingungen möglich:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Der Bedarf ist gemäss S1-3 nachgewiesen; zudem bleiben die übergeordneten Anliegen der Raumentwicklung gewahrt. b) Die Aktivierung vorhandener Siedlungsverdichtungsgebiete ist nachgewiesen. c) Die Erschliessung ist sichergestellt und es besteht die Gewähr, dass das neu eingezonte Land innerhalb einer Frist zur Überbauung freigegeben wird. d) Die ÖV-Güteklasse ist mindestens D für Wohn-, Arbeits-, Industrie- und Gewerbegebiete; C für Arbeitsgebiete-Dienstleistung. e) Es wird die Minimale Dichte von 0.6 für Wohn- Misch- und Kernzonen erreicht. f) Die Bauzonenerweiterung liegt im Rahmen des Siedlungsgebietes gemäss Richtplanhauptkarte. g) Die ESP werden gegenüber der langfristigen Siedlungserweiterungsgebieten prioritär behandelt. h) Im Rahmen des Siedlungsleitbildes und der Ortsplanrevision wird aufgezeigt, in welchem Zeithorizont und in welchen Etappen die neuen Bauzonen überbaut werden sollen. i) Für grössere Gebiete werden Sondernutzungspläne erstellt. j) Siedlungserweiterungsgebiete gemäss dem Agglomerationsprogramm Nidwalden haben ähnliche Eigenschaften wie ESP's. Bei der Erarbeitung der Siedlungsleitbilder sowie bei Nutzungsplanänderungen sind diese zu berücksichtigen. Bei Einzonung dieser Flächen ist eine Interessenabwägung vorzunehmen. 	<p>Die Gemeinde Dallenwil hat kein Siedlungsleitbild.</p> <p>Gesuche</p> <p>Im Rahmen dieser Revision sind Anfragen für die Anpassung des Zonenplanes eingereicht worden. Neueinzonungen ohne gleichzeitige Kompensation können nicht vorgenommen werden. Eine flächengleiche Umlagerung der Bauzone erfolgte von Parzelle Nr. 424 heute W2 neu ÖZ. Die Fläche der Wohnzone wird im Bereich des Dorfes (Kreuzmatte) als Kernzone genutzt, um eine zweckmässige Planung im Zentrum der Gemeinde zu ermöglichen.</p>
---	--

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p>k) Fruchtfolgeflächen sind weitgehend zu schonen oder qualitativ und quantitativ gleichzeitig zu ersetzen.</p> <p>l) Die Anbindung neuer Wohngebiete an Naherholungsgebiete ist sichergestellt. Auch bei Einzonungen mit flächengleicher Kompensation sind die Kriterien (c, d, e, f, i, k, l) zu erfüllen.</p>	
<p>S1-10 Arbeitszonenbewirtschaftung</p> <p>Einzonungen oder Umzonungen in eine Gewerbe- oder Industriezone für die Arrondierung bestehender Betriebe sind möglich, ohne dass eine Arbeitszonenbewirtschaftung durchgeführt wird.</p>	<p>Solange das Vorgehen für die Arbeitszonenbewirtschaftung nicht erarbeitet ist, können keine grösseren Flächen in Gewerbe- oder Industriezonen ein- oder umgezont werden. Zudem sind für diese Revision der Nutzungsplanung keine neue Einzonungen in Gewerbe- oder Industriezonen vorgesehen. Freie Gewerbeflächen sind kaum vorhanden. Mittels Verdichtung besteht allenfalls die Möglichkeit, die Flächen optimaler zu nutzen</p>
<p>S1-11 Erschliessung der Bauzonen</p> <p>Die Gemeinden erarbeiten Erschliessungspläne für die in den nächste 15 Jahren zu erschliessenden Bauzonen. Dabei ist insbesondere auf eine angemessene Erschliessung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln sowie auf den haushälterischen Umgang mit nicht erneuerbaren Ressourcen zu achten. Das Amt für Raumentwicklung unterstützt sie dabei.</p> <p>Die Gemeinde erstellt eine Übersicht über den Stand der Erschliessung und führt sie periodisch nach.</p> <p>Land gilt als erschlossen, wenn für die geplante Nutzung eine hinreichende Zufahrt besteht und den Anschluss an die Medien ohne erheblichen Aufwand möglich ist.</p> <p>Vor der Erschliessung sind die Anforderungen an den Lärmschutz zu prüfen und sicherzustellen. Die ÖV-Güteklasse beträgt für Wohnzonen sowie für Industrie- und Gewerbezone mindestens D, für Gebiete mit Dienstleistungsnutzungen mindestens C.</p>	<p>Diese Koordinationsaufgabe wird nicht im Erschliessungsprogramm behandelt. Alle Bauzonen sind erschlossen oder im Rahmen von Sondernutzungsplänen erschliessbar. In dieser Koordinationsaufgabe wird von einer Minimalen ÖV-Güteklasse gesprochen. Nicht alle bestehenden Bauzonen erfüllen dieses Kriterium. Mit der Umlegung der Bauzone (Parz. Nr. 424) in das Gebiet Kreuzrain wird eine gute ÖV-Güteklasse erreicht.</p>

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p>S1-12 Siedlungsbegrenzung, Siedlungstrenngürtel</p> <p>Siedlungsbegrenzungen und Siedlungstrenngürtel sind in der Nutzungsplanung umzusetzen.</p> <p>Siedlungsbegrenzungslinien beschränken die Siedlungsentwicklung in exponierten Lagen oder konkretisieren vereinzelt Siedlungstrenngürtel.</p> <p>Siedlungsbegrenzungslinien sind nicht parzellenscharf. Bauzonen können in besonderen Situationen um maximal eine Bautiefe über die Begrenzungslinien hinaus erweitert werden, dies setzt jeweils eine Interessenabwägung unterschiedlicher öffentlicher Interessen voraus.</p> <p>[...]</p>	<p>Es sind keine neue Einzonungen im Bereich von Siedlungstrenngürteln oder Siedlungsbegrenzungslinien vorgesehen und keine Bauzone überschreitet die Siedlungsbegrenzungslinie.</p>
<p>S1-15 Siedlungsausstattung mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen</p> <p>Im Interesse einer hohen Lebensqualität in den Wohn- und Arbeitsgebieten sind diese angemessen mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen auszustatten. Naherholungsräume sind so anzulegen, dass sie von allen Bevölkerungsteilen gut erreicht werden können.</p> <p>Die Gemeinden erarbeiten die dazu notwendigen Grundlagen in Freiraum- und Naherholungskonzepten und integrieren die Kernaussagen dieser Konzepte im Siedlungsleitbild.</p>	<p>Wird im Rahmen des Siedlungsleitbildes festgelegt.</p>

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p>S3-3 Kulturdenkmäler von regionaler Bedeutung</p> <p>Die Gemeinden berücksichtigen in ihren Zonenplänen, die vom Regierungsrat unter Schutz gestellten Objekte und sorgen durch geeignete Zonenfestsetzungen für einen angemessenen Umgebungsschutz.</p> <p>Bei baulichen Veränderungen der im Bauinventar bezeichneten schutzwürdigen Objekte (bezeichnet mit Status A oder B) holt der Gemeinderat bei der kantonalen Denkmalpflege eine Stellungnahme ein und berücksichtigt diese angemessen in seinem Entscheid.</p> <p>Bei Solaranlagen auf im Bauinventar bezeichneten schutzwürdigen Objekten (bezeichnet mit Status A oder B) holt der Gemeinderat bei der kantonalen Denkmalpflege eine Stellungnahme ein und berücksichtigt diese angemessen in seinem Entscheid.</p> <p>Bei baulichen Veränderungen an schutzwürdigen Objekten mit Status C ist der Gemeinderat für die fachliche Beurteilung besorgt.</p> <p>Zum Schutz der Kulturdenkmäler gehört ein angemessener Umgebungsschutz. Die Gemeinden berücksichtigen den Umgebungsschutz in der Zonenplanung durch die Ausscheidung von Schutzzonen, Freihaltezonen und Grünzonen sowie durch Reglementsbestimmungen und Auflagen.</p>	<p>Schutzwürdige Objekte können weiterhin als orientierende oder informative Inhalte dargestellt werden, dies gilt auch für weitere Schutzmassnahmen. Grundsätzlich sind die Schutzobjekte Sache des Kantons.</p> <p>Umgebungsschutzzonen können keine ausgeschieden werden. Der kantonale Richtplan ist falsch und muss korrigiert werden.</p>
<p>S3-4 Historische Verkehrswege</p> <p>Die historischen Verkehrswege gemäss IVS sind langfristig zu erhalten und zu unterhalten. Der Kanton und die Gemeinden berücksichtigen in ihren Vorhaben die historischen Verkehrswege und sorgen für einen angemessenen Schutz. Sie setzen die Ziele und Vorgaben des IVS um.</p> <p>Dem IVS ist im Rahmen der kantonalen und kommunalen Richtpläne, der Bau- und Zonenreglemente, der Strassen- und Wegprojekte, der Meliorationen sowie der wasserbaulichen Massnahmen Rechnung zu tragen.</p>	<p>Kann im Rahmen der Nutzungsplanung nur als Information aufgenommen werden. Allfällige Massnahmen werden im Siedlungsleitbild der Gemeinden möglicherweise umgesetzt.</p>

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p>S3-5 Archäologie</p> <p>Die archäologischen Kulturdenkmäler und Fundstellen sind zu erhalten und zu schützen. Die kantonale Fachstelle für Archäologie führt ein Inventar der Grabungsgebiete. Die Gemeinden berücksichtigen in ihren Zonenplänen die Grabungsschutzgebiete. Sie melden geplante Terrainveränderungen oder bauliche Eingriffe in diesen Gebieten der zuständigen kantonalen Fachstelle für Archäologie. Diese ordnet die aus archäologischer Sicht angezeigten Massnahmen an.</p> <p>Das Inventar der Grabungsschutzgebiete liegt im Entwurf vor und soll nun in Zusammenarbeit mit den Gemeinden bereinigt und in Kraft gesetzt werden. Künftig wird der aktuelle Stand nachzuführen sein; dabei ist auch eine Koordination mit dem Verzeichnis der Kulturdenkmäler vorzunehmen.</p>	<p>Gemäss Denkmalschutzgesetz (Art. 34 DSchG) sind Grabungsschutzgebiete als Information in den Zonenplänen darzustellen. Es werden keine Bestimmungen zu diesen Gebieten eingeführt.</p> <p>In Dallenwil befinden sich keine Grabungsschutzgebiete. Kein Handlungsbedarf.</p>
<p>S4-1 Massnahmenplan Luft</p> <p>Der Massnahmenplan wird periodisch überprüft und den aktuellen Gegebenheiten angepasst (rollende Planung). Die Massnahmen werden in der Zentralschweiz koordiniert. Die kommunalen Planungsinstrumente wie Nutzungspläne, Verkehrsrichtpläne, Parkraumreglemente etc. haben die raumwirksamen Massnahmen des Massnahmenplans Luft umzusetzen.</p>	<p>Aktuell sind keine Raumrelevante Massnahmen im Massnahmenplan Luftreinhaltung der ZUDK enthalten.</p>

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p>S4-2 Luftreinhaltung und Siedlungs-/Verkehrsplanung</p> <p>Kanton und Gemeinden stimmen ihre Siedlungs- und Verkehrsplanungen so aufeinander ab, dass möglichst wenig verkehrsmässige Emissionen verursacht werden. Sie achten bei der Ausscheidung von Gebieten mit einer hohen Nutzungsdichte darauf, dass diese für den Langsamverkehr (Fussgänger, Radfahrer) gut verbunden und gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind. Sie machen entsprechende verkehrsplanerische Auflagen bei publikumsintensiven Anlagen.</p> <p>Im Sinne des Vorsorgeprinzips kann und soll die Raumplanung auch ihren Beitrag zur Erhaltung und Verbesserung der Umweltqualität leisten. Eine wesentliche Einflussmöglichkeit besteht in der Siedlungspolitik (Verhältnis Wohnen und Arbeiten), welche so ausgestaltet werden soll, dass sie möglichst wenig Mobilität erzeugt bzw. Ressourcen verbraucht. Dies bedingt aber, dass zwischen den verschiedenen Nutzungsarten möglichst kurze Wege liegen oder dass die verschiedenen Nutzungen mit umweltfreundlichen Verkehrsmitteln leicht und sicher erreichbar sind. Dichte und gut gemischte Siedlungen mit hoher Wohnqualität leisten daher einen wesentlichen Beitrag zum sparsamen Umgang mit nicht erneuerbaren Ressourcen</p>	<p>Die Verkehrsthemen werden mit dem Verkehrsrichtplan und dem Fusswegplan umgesetzt. Die Forderung aus dem Touristischen Feinkonzept bezüglich Parkierungskonzept/-regelung wird vom Gemeinderat weiterverfolgt (Gespräche mit Grundeigentümer teilweise erfolgt).</p>
<p>S5-3 Ausscheidung neuer Bauzonen</p> <p>Bei allen neuen Planungs- und Bauvorhaben (Einzonungen, Erschliessung und Überbauung von bestehenden Bauzonen) ist in lärmbelasteten Gebieten mit planerischen und baulichen Massnahmen sicherzustellen, dass die für die entsprechende Nutzung massgebenden Lärmgrenzwerte eingehalten werden können. Bei Neueinzonungen (ab 1. Januar 1985) ist der Planungswert, bei Baubewilligungen der Immissionsgrenzwert massgebend.</p>	<p>Die Umlegung der Bauzone ins Gebiet Kreuzmatte Kernzone (ES III) ist bezüglich Lärmbelastung unproblematisch.</p>
<p>L1-1 Intensivlandwirtschaftszonen</p> <p>Die Gemeinden können Intensivlandwirtschaftszonen für boden-unabhängige Nutzungen im Gartenbau oder in der Tierhaltung ausscheiden, sofern die Rahmenbedingungen gemäss Baugesetz und Richtplan eingehalten werden.</p>	<p>Gemäss RPG müsste eine Intensivlandwirtschaftszone im Richtplan klar bezeichnet werden. Für Dallenwil ist keine solche Zone festgelegt.</p>

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p>L1-2 Fruchtfolgeflächen</p> <p>Die Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen bedarf einer eingehenden Prüfung. Vorausgesetzt wird:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die im Sachplan Fruchtfolgeflächen des Bundes für den Kanton Nidwalden festgesetzte Mindestfläche von 370 ha darf nicht unterschritten werden. • Eine umfassende Interessenabwägung im Sinne von Art. 3 RPV. <p>Bei Einzonung von Fruchtfolgefläche in eine Bauzone, sind die Gemeinden für qualitativ und quantitativ gleichwertigen Ersatz der Flächen verantwortlich. Die Voraussetzungen gemäss Art. 30 Abs.1 RPV für die Einzonung von FFF gelten für die gesamte ausgeschiedene Fläche, also nicht nur für die zugeteilte Mindestfläche. Eingezont werden darf FFF entsprechend nur, wenn ein aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von FFF nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchte Fläche optimal genutzt wird.</p>	<p>Es sind keine Einzonungen von Fruchtfolgeflächen mit dieser Revision der Nutzungsplanung vorgesehen.</p>
<p>L2-1 Umsetzung Waldentwicklungsplanung</p> <p>Alle forstlichen und raumplanerischen Aktivitäten im Waldgebiet sind auf Konformität mit der Waldentwicklungsplanung 2004 abzustimmen.</p>	<p>Es sind keine Veränderungen der raumplanerischen Aktivitäten im Wald mit dieser Revision der Nutzungsplanung vorgesehen.</p>
<p>L3-2 Naturschutzgebiete und -objekte von kommunaler Bedeutung</p> <p>[...] Die Inventare werden in der Regel alle 10 Jahre überprüft.</p>	<p>Die Objekte werden im Moment inventarisiert. Das Inventar soll in diese Nutzungsplanung einfließen.</p>

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p>L3-3 Erhaltung der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN-Gebiete)</p> <p>Eingriffe in Bauzonen innerhalb der BLN-Objekte und im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet angrenzend an die BLN-Objekte, welche die Werte und Inhalte der BLN-Objekte gefährden können, sind der zuständigen Fachstelle zur Begutachtung vorzulegen.</p> <p>Die Zielvorgaben zur Erhaltung der BLN-Gebiete und die diesen Zielvorgaben zugrundeliegenden Werte und Inhalte sind aus dem BLN-Konzept Nidwalden ersichtlich. Ebenso ist darin dargestellt, wie mit bestehenden Belastungen umgegangen werden soll. Die Überprüfung raumwirksamer Vorhaben auf mögliche Konflikte mit den Schutzziele des BLN erfolgt auf der Grundlage einer Begutachtung, durch die kantonale Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz bzw. die kantonale Kommission für Natur- und Landschaftsschutz. Dabei werden der Behörde unter anderem auch die Grundlagen bereitgestellt für eine Interessenabwägung, welche zur Beurteilung der Standortgebundenheit des Eingriffes oder der Zulässigkeit einer Abweichung von den Schutzziele notwendig ist. Für den letzteren Fall wird dabei auch die Art und Bemessung von allfällig notwendigen Ausgleichsmassnahmen umschrieben.</p>	<p>Diese Koordinationsaufgabe hat keine direkten Auswirkungen auf diese Revision der Nutzungsplanung, da die bestehenden Bestimmungen an das neue Recht angepasst werden. Somit sollten die Ziele weiterhin eingehalten bleiben.</p>
<p>L3-5 Geologische/geomorphologische Objekte von kantonaler Bedeutung</p> <p>Insbesondere für die geologisch / geomorphologischen Objekte von kantonaler Bedeutung werden vom Kanton die notwendigen Schutzmassnahmen ergriffen. Für Objekte von kommunaler Bedeutung erlassen die Gemeinden im Rahmen ihrer Ortsplanungen die erforderlichen Schutzmassnahmen.</p> <p>Diese Naturobjekte sind teilweise durch (ältere) RRB's geschützt, bedürfen aber generell einer Überprüfung und Aktualisierung. Vorgesehen ist eine Triage zwischen Objekten von kantonaler und kommunaler Bedeutung sowie Objekten, die aus dem Richtplan entlassen werden, weil die Erhaltung über andere Instrumente gewährleistet ist. Im Rahmen von künftigen Revisionen der Ortsplanung übernehmen die Gemeinden die aktualisierten Vorgaben aus dem Richtplan in ihren Zonenplan Landschaft.</p>	<p>Im Rahmen des Naturschutzinventars sollten diese Objekte aufgenommen werden.</p>

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p>L3-9 ökologische Aufwertung im Siedlungsraum</p> <p>Der Siedlungsraum ist ökologisch aufzuwerten, um Lebensräume zu schaffen, das Wohnumfeld zu verbessern und die Naherholung attraktiver zu gestalten. Die Gemeinden haben die dazu notwendigen Schritte behördenverbindlich aufzuzeigen.</p> <p>Hinweise zum Vorgehen sind im Agglomerationsprogramm «Massnahmen Landschaft L2, Vernetzung und ökologische Aufwertung im Siedlungsraum» dargestellt.</p>	<p>Für die Gemeinde Dallenwil ist im Moment noch kein genehmigtes Siedlungsleitbild vorhanden. Das Thema soll im Rahmen des Siedlungsleitbildes behandelt werden.</p>
<p>L4-2 Touristische Intensivnutzungsgebiete A</p> <p>Gebiete, die touristisch intensiv genutzt werden, sind in ihrem Umfang klar festgelegt und planerisch aufgearbeitet. Dabei wird je nach Nutzungsintensität zwischen Intensivnutzungsgebieten A und B unterschieden. Die Gemeinden führen für Intensivnutzungsgebiete A auf ihrem Gemeindegebiet die entsprechenden Touristischen Feinkonzepte periodisch nach.</p>	<p>Im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung wird touristisches Feinkonzept Wirzweli nicht überarbeitet.</p>
<p>L5-5 Raumbedarf Gewässer</p> <p>[...]</p> <p>Als Grundlage müssen die Gemeinden ein Gewässerkonzept erarbeiten. Dieses soll, unter Berücksichtigung bestehender Strukturen, mindestens innerhalb der Bauzonen, den Umgang mit Hochwasserabflüssen angemessen berücksichtigen und lösungsorientiert die erforderlichen Räume, aber auch deren Gestaltung, aufzeigen.</p> <p>[...]</p>	<p>Ein Gewässerkonzept ist nicht vorhanden und wird nicht im Rahmen dieser Revision erarbeitet. Die Gewässerraumzonen werden im Rahmen dieser Gesamtrevision hinsichtlich Bundesgerichtsurteil (BG 1C 282/2020) überprüft und angepasst.</p>
<p>L6-2 Revitalisierung von Fliessgewässern</p> <p>Sobald der Revitalisierungsplan vorliegt, ist er bei der Festlegung des Raumbedarfs der Gewässer zu berücksichtigen, insbesondere gilt dies für Aussagen zur Erhaltung und Verbesserung der Fliessgewässer für Fische.</p>	<p>Die Gewässerraumzonen werden im Rahmen der Wasserbauprojekte angepasst. Aus diesem Grund besteht mit dieser Revision der Nutzungsplanung kein Handlungsbedarf.</p>

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p>L6-7 Öffentlicher Zugang zu den Gewässern</p> <p>Der Kanton und die Gemeinden wirken im Rahmen der Nutzungsplanung sowie bei Wasserbauprojekten darauf hin, dass die Zugänglichkeit der Gewässer für die Öffentlichkeit erhalten und verbessert wird.</p> <p>[...]</p>	<p>Thema im Rahmen des Siedlungsleitbildes behandeln.</p>
<p>V3-5 Ausbau der Bahn-Verbindung nach Engelberg</p> <p>Aufgrund des Ausbaus der Bahn-Kapazitäten zwischen Luzern bzw. Grafenort und Engelberg (Steilrampe) sind die Voraussetzungen für eine vermehrte Nutzung des Angebotes an öffentlichem Verkehr nach Engelberg gegeben.</p> <p>Durch flankierende Massnahmen ist der Anteil des öffentlichen Verkehrs nach Engelberg zu erhöhen. Die Erreichbarkeit der Bergbahnen vom Bahnhof Engelberg aus ist für die Kunden der Bahn (zb) zu verbessern.</p> <p>Mit flankierenden Massnahmen soll das Umsteigen auf die Bahn noch attraktiver gemacht werden, um die Verkehrsbelastungsspitzen in Wolfenschiessen (MIV) abzubauen.</p> <p>Die flankierenden Massnahmen in Engelberg sowie auf der Zufahrtsstrecke müssen aufeinander abgestimmt werden. In Engelberg darf das Parkplatzangebot nicht ausgebaut werden und es sollte eine direkte Anbindung der Bahn an die Bergbahnen realisiert werden. Ergänzend dazu sind insbesondere Park-and-Ride-Angebote für den Freizeitverkehr (z.B. in Luzern, Stans oder Dallenwil) sowie marktgerechte Kombi-Angebote vorzusehen.</p>	<p>Da in Art. 123 PBG ein Abstand gegenüber Bahnlinien von 6 m definiert ist und dies entsprechend eine strengere Raumsicherung darstellt, wird auf die Umsetzung dieser Koordinationsaufgabe verzichtet.</p>
<p>V3-7 Raumsicherung für künftige Angebotsausbauten auf der Schiene</p> <p>Die Schlüsselgelände sind raumplanerisch zu sichern. Zu diesem Zweck werden die Freihalteflächen im Rahmen der Revision der kommunalen Nutzungsplanungen umgesetzt.</p> <p>Die Freihalteräume für die Bahn, welche im Richtplan aufgeführt sind, werden von den Gemeinden in ihren Nutzungsplanungen verbindlich gesichert.</p>	<p>Im kantonalen Richtplan sind keine Freihalteräume für die Bahn aufgeführt. Es besteht kein Handlungsbedarf. Da in Art. 123 PBG ein Abstand gegenüber Bahnlinien von 6 m definiert ist und dies entsprechend eine strengere Raumsicherung darstellt, kann auf die Umsetzung der Koordinationsaufgabe V3-7 im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung verzichtet werden.</p>

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p>V4-2 Fusswege</p> <p>Die Gemeinden erlassen und ergänzen ihre Fusswegpläne für das Siedlungsgebiet. Sie stimmen diese auf ihre Ortsplanung ab und stellen insbesondere sicher, dass die publikumsintensiven Anlagen und die Haltestellen des öffentlichen Verkehrs auf sicheren, kurzen und räumlich attraktiven Fusswegen erreicht werden können und die Anschlüsse an das Wanderwegnetz sowie die Naherholungsgebiete ausserhalb des Siedlungsgebietes gewährleistet sind. Die Gemeinden koordinieren ihre Planung mit den Nachbargemeinden. Die Sicherheit von Fussgängerquerungen ist zu überprüfen und bei Bedarf zu verbessern.</p>	<p>Wird im Rahmen der Überarbeitung des Fusswegplans überprüft und allenfalls umgesetzt.</p>
<p>V4-3 Radwege</p> <p>Die Gemeinden legen, im Rahmen der kommunalen Richtplanung, Netzergänzungen in ihrem Kompetenzbereich fest und stellen, zusammen mit dem Kanton, die Abstimmung der Netze sicher. Die Gemeinden koordinieren die Planung mit den Nachbargemeinden. Der Ausbau und die Attraktivitätssteigerung der nachfragestarken Routen (Arbeitswege, Tourismus), die Behebung von Unfallschwerpunkten und die Anbindung des öffentlichen Verkehrs ist prioritär zu behandeln. Routen, die in das nationale oder regionale Routennetz integriert und über die Stiftung SchweizMobil kommuniziert werden sollen, sind zu erhalten und bei Bedarf zu verbessern.</p> <p>Für schlüssige Radwegnetze – auch innerhalb der Siedlungsgebiete – erarbeiten die Gemeinden kommunale Radwegkonzepte, in Abstimmung mit den übergeordneten Netzelementen.</p>	<p>Der kommunale Verkehrsrichtplan übernimmt die Aufgaben des Radwegkonzeptes. Dementsprechend werden die Radwege im Rahmen des kommunalen Verkehrsrichtplans zu einem späteren Zeitpunkt behandelt, da der aktuelle Verkehrsrichtplan im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung nicht angepasst wird.</p>
<p>E1-3 Ausscheidung von Abbauzonen</p> <p>Im Nutzungsplan- und im Baubewilligungsverfahren sind die verschiedenen Interessen gegeneinander abzuwägen. Die dafür massgeblichen Verfahren und Beurteilungskriterien sind im kantonalen Abbaukonzept von 2012 festgehalten. Kiesentnahmen aus Gewässern, insbesondere dem Vierwaldstättersee, bedürfen ebenfalls einer Abbauzone. Sie müssen zudem den Anforderungen der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung sowie der kantonalen Wasserrechtsgesetzgebung genügen.</p>	<p>Im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung sind keine Ausscheidungen von Abbauzonen vorgesehen.</p>

Koordinationsaufgabe	Begründung
<p>E3-1 Elektrizitätsversorgung</p> <p>Aufgrund der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) können Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo die Anlagegrenzwerte von bestehenden und geplanten Anlagen eingehalten sind oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden können.</p>	<p>Es sind keine Neueinzonungen mit dieser Revision der Nutzungsplanung vorgesehen.</p>
<p>E 3-4 Räumliche Energieplanung</p> <p>Die Gemeinden können in ihrer Nutzungsplanung Gebiete bezeichnen, in denen die Wärmeversorgung durch einen bestimmten Energieträger vorgesehen ist, beziehungsweise in denen gemeinsame Anlagen zur Wärmeproduktion vorgeschrieben sind. Der Kanton stellt den Gemeinden bei Bedarf Planungshilfen zur Verfügung.</p>	<p>Im Rahmen dieser Revision der Nutzungsplanung ist keine räumliche Energieplanung vorgesehen.</p>
<p>E4-3 Grundwasserschutzzonen um öffentliche Trinkwasserfassungen</p> <p>Die Gemeinden scheiden die noch ausstehenden Schutzzonen um öffentliche Grund- und Quellwasserfassungen aus und legen dabei die notwendigen Verbote und Beschränkungen grundeigentümergebunden fest.</p> <p><u>In Zonen S1 und S2 dürfen keine und in der Zone 3 sollten keine Bauzonen ausgeschieden werden. Die Gebiete sind der Landwirtschaftszone oder der Grünzone zuzuordnen, sofern sie sich nicht im Wald befinden.</u> Die Schutzzonen werden nach Gewässerschutzrecht verfügt und müssen bei der Festlegung von Bauzonen berücksichtigt werden. Der Vollzug liegt, gestützt auf die kantonale Gewässerschutzgesetzgebung, unter Vorbehalt der regierungsrätlichen Genehmigung, beim Gemeinderat.</p>	<p>Es finden keine Einzonungen innerhalb der Grundwasserschutzzonen statt.</p>
<p>E5-3 Gewässerschutz und Siedlungsentwicklung</p> <p>Mit der Siedlungsentwicklung und insbesondere bei der Förderung der verdichteten Bauweise ist frühzeitig der Entsorgung des unverschmutzten Abwassers Beachtung zu schenken. Gemäss den gesetzlichen Randbedingungen ist es in erster Linie oberflächlich zu versickern und wo dies nicht möglich ist, sind Rückhaltmassnahmen für das abfliessende Abwasser vorzusehen. Die Gemeinden sorgen dafür, dass der entsprechend notwendige Platzbedarf [...] und Gestaltungsplanungen sichergestellt wird. [...]</p>	<p>Es sind keine wesentliche Neueinzonung geplant. Bezüglich Umsetzung von Gestaltungsplänen kann nichts in das BZR aufgenommen werden.</p>

Anhang 2 Pendenzenliste Ortsplanung für die Gemeinde Dallenwil

NR	PENDENZ Da	WER	PRI	TERMIN	BEMERKUNGEN GR BEZÜGLICH UMSETZUNG
1	Umnutzung Bahnhofgebäude Parz. 303 →Umzonung	GR	1	10.02.10	Das Areal des Bahnhofes wird der Verkehrszone zugewiesen, da die Nutzung grundsätzlich dem Verkehr vorbehalten ist.
2	Bereinigung Bauzone – Strasse Oberaustasse Parz. Nr. 383, 757 etc.	GR	1	30.11.11	Die Bereinigung der Bauzone - Strasse wird in dieser Gesamtrevision vorgenommen.
3	Überprüfung der Fruchtfolgeflächen	GR	1	07.12.11	Eine Überprüfung der FFF ist nicht erfolgt. Jedoch sind diese Flächen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Somit hat die Gemeinde den Auftrag aus dem RPG erfüllt. Die Überprüfung der FFF auf ihre Qualität ist in erster Linie Sache des Kantons.
4	Gewässerraum entlang Engelberger Aa bei GP Mülimatt	GR	1	18.12.12	Die Gewässerraumzonen wurden bereits mit der Teilrevision Gewässerraumzonen umgesetzt.

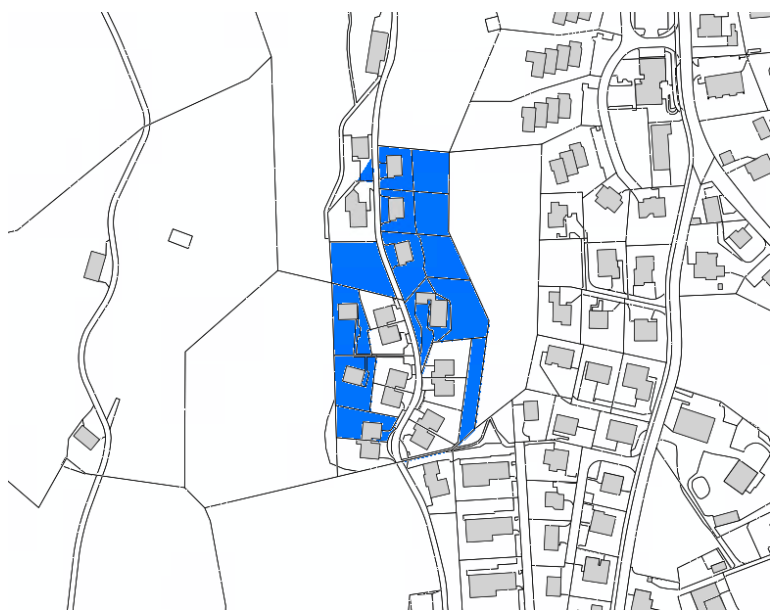
Anhang 3 Kartographische Darstellung unternutzte und übernutzte Gebiete in den Bauzonen (Einzelbauweise, gemäss AV-Daten)

Bei dieser Darstellung werden lediglich die anrechenbare Grundstücksfläche und die ÜZ betrachtet. Strassen-, Wald-, und Gewässerabstände, Gewässerraumzonen und Abflusskorridorzonen, Gefahrenzonen, Baulinien und dgl. werden dabei nicht berücksichtigt. Diese können weitere bezüglich Bebauung einschränkende Faktoren darstellen.

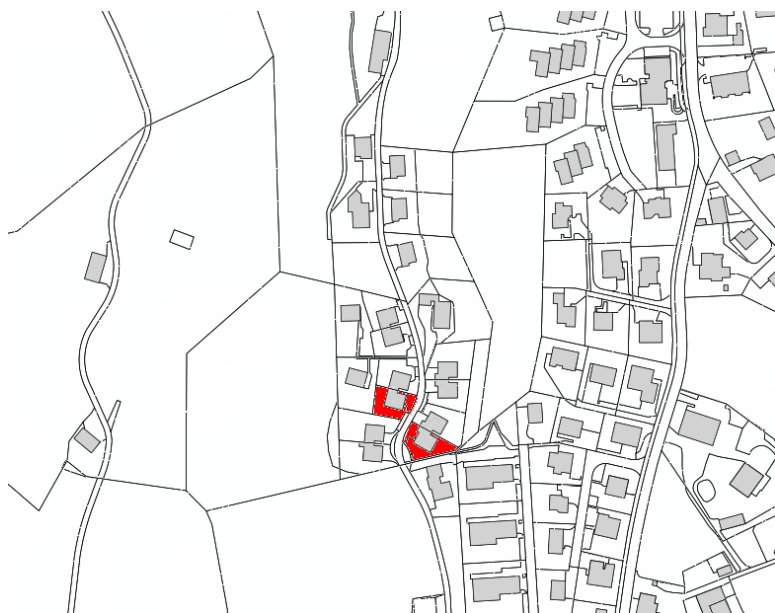
Wohnzone 10

maximale ÜZ 0.30, minimale ÜZ 0.20

Unternutzte überbaute Grundstücke



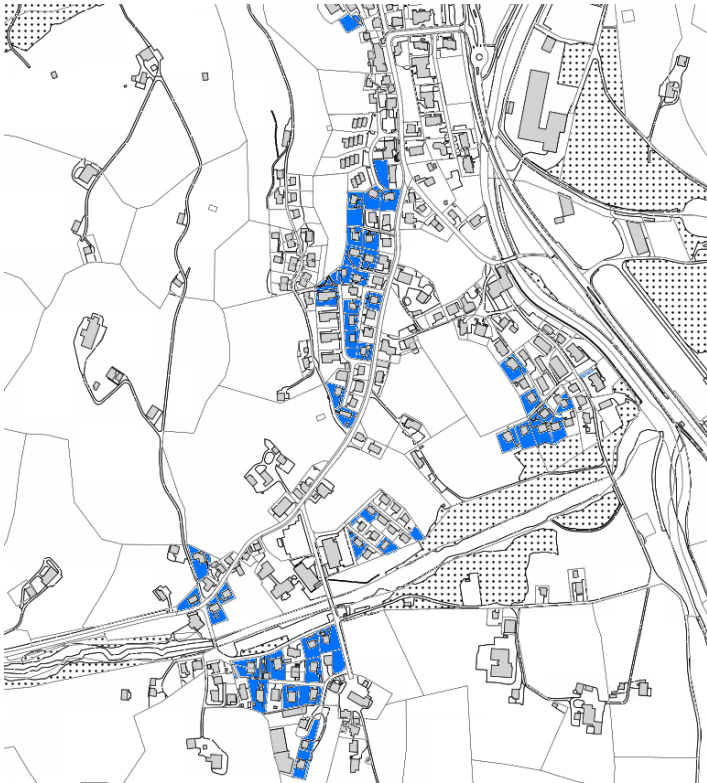
Übernutzte überbaute Grundstücke



Wohnzone 11

maximale ÜZ 0.30, minimale ÜZ 0.20

Unternutzte überbaute Grundstücke



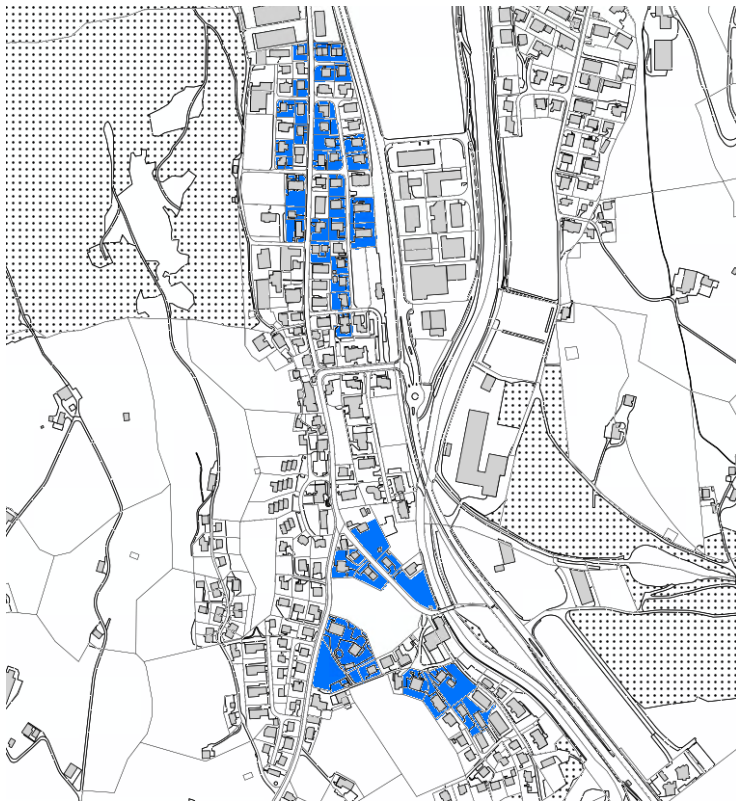
Übernutzte überbaute Grundstücke



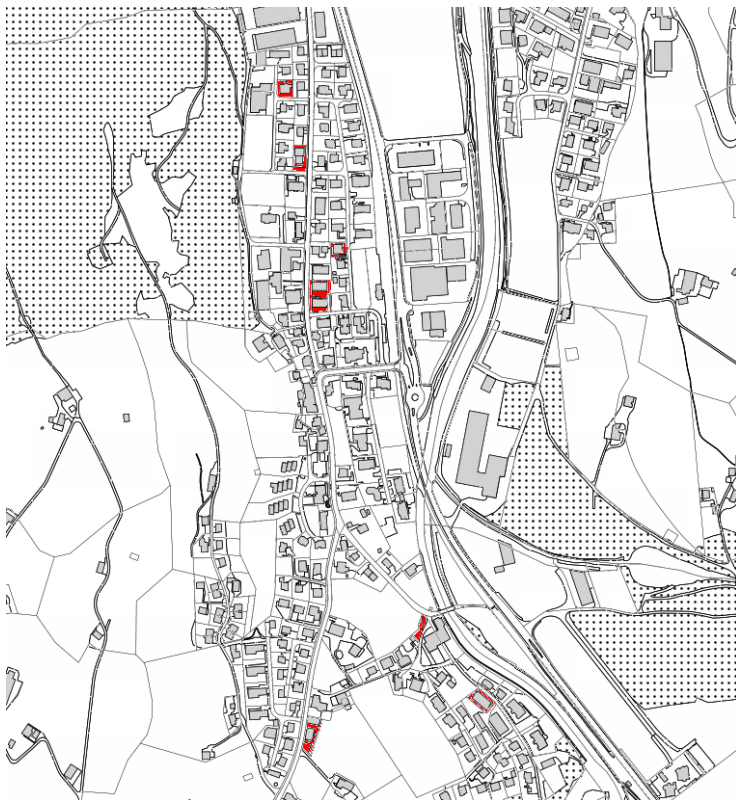
Wohnzone W14

maximale ÜZ 0.35, minimale ÜZ 0.25

Unternutzte überbaute Grundstücke



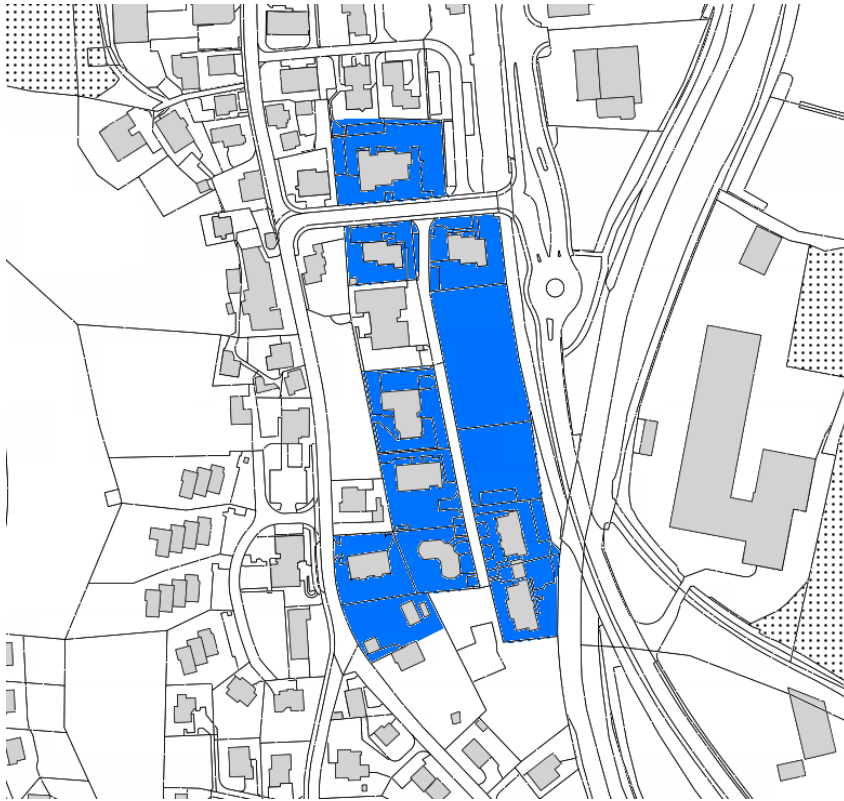
Übernutzte überbaute Grundstücke



Wohnzone W17

maximale ÜZ 0.40, minimale ÜZ 0.30

Unternutzte überbaute Grundstücke



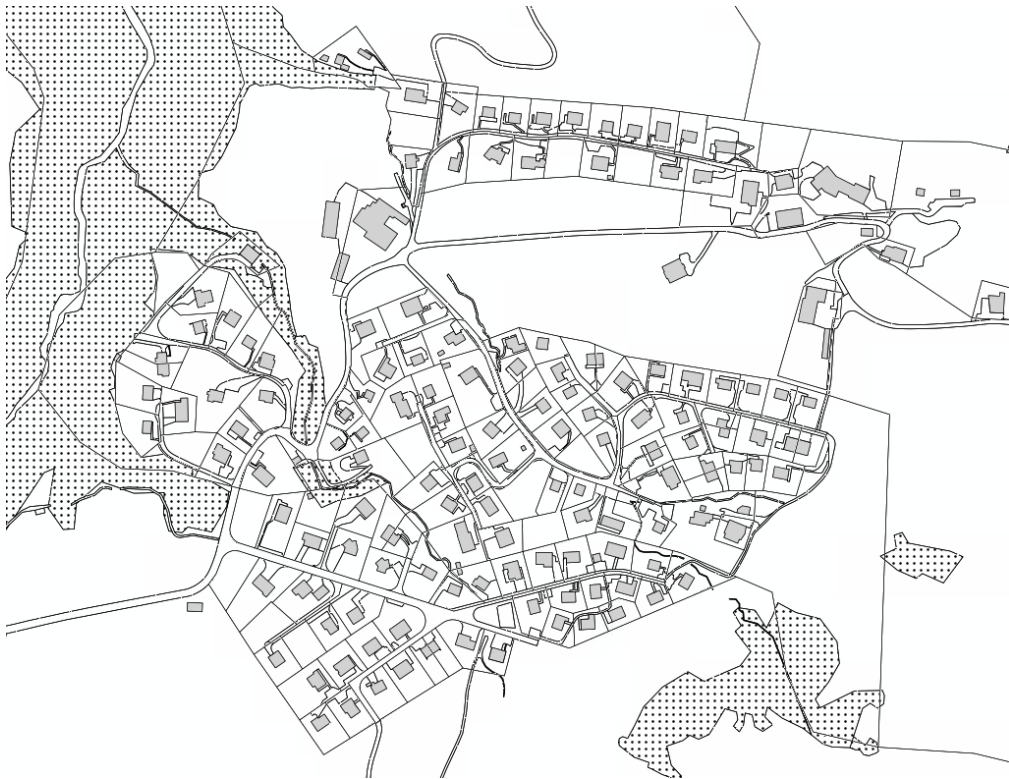
Übernutzte überbaute Grundstücke



Ferienhauszone F9

maximale ÜZ 0.22, minimale ÜZ 0.10

Unternutzte überbaute Grundstücke



Übernutzte überbaute Grundstücke

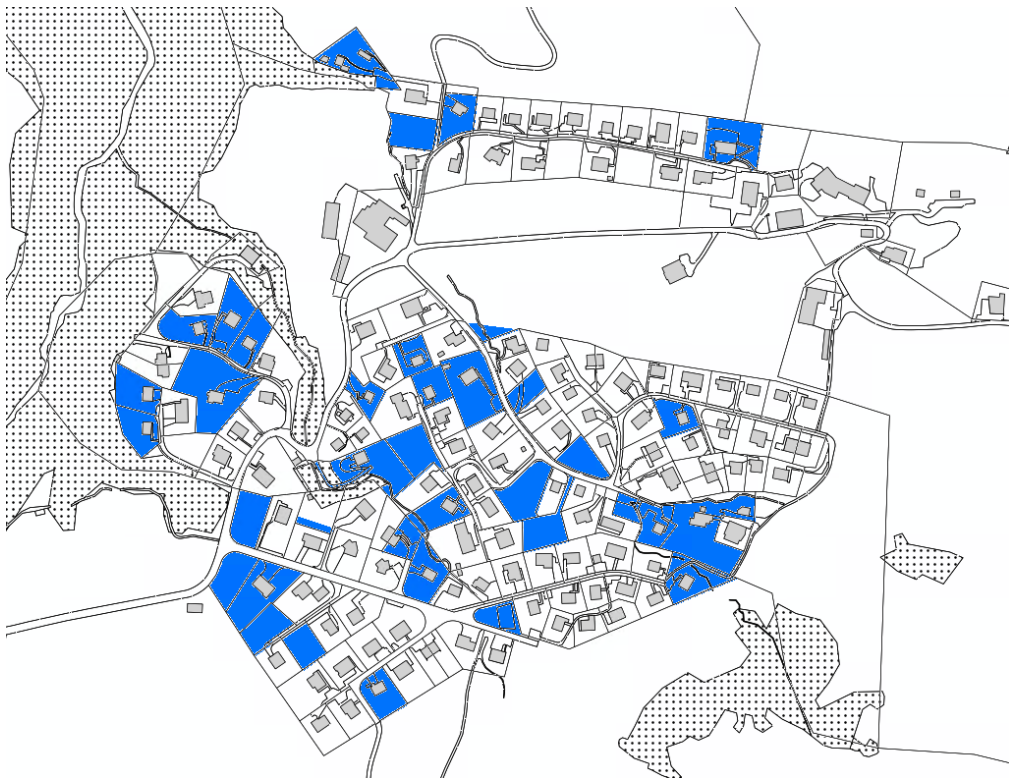


Ferienhauszone F10.5

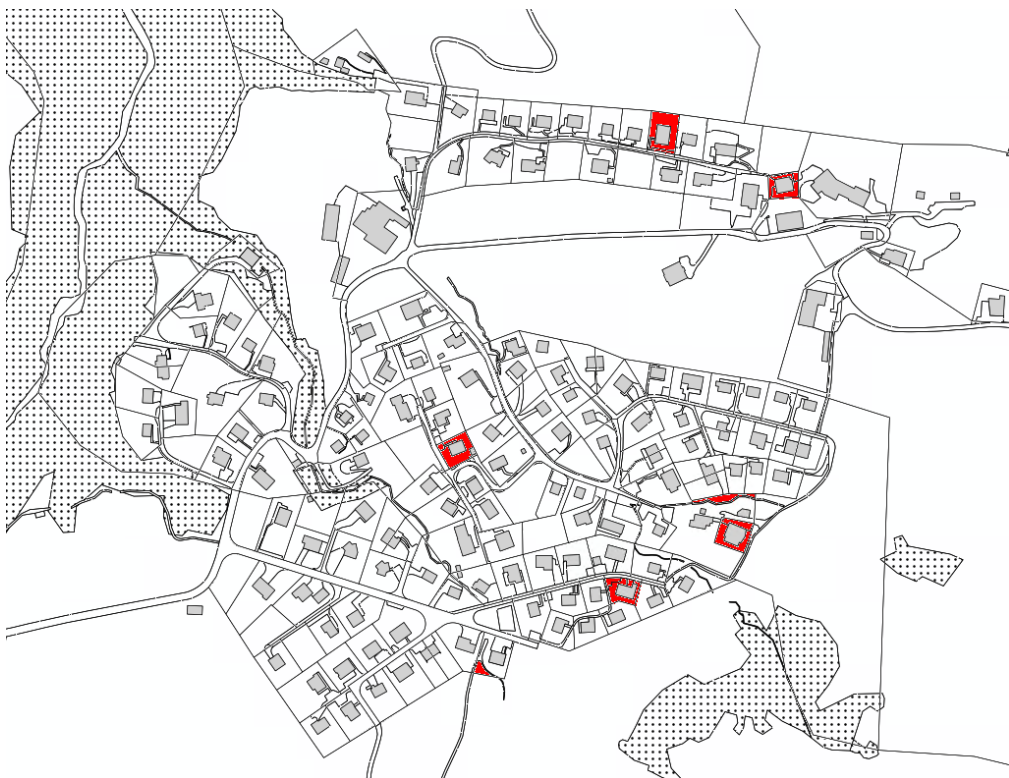
AM-Plan GmbH, Buochs

maximale ÜZ 0.22, minimale ÜZ 0.10

Unternutzte überbaute Grundstücke



Übernutzte überbaute Grundstücke

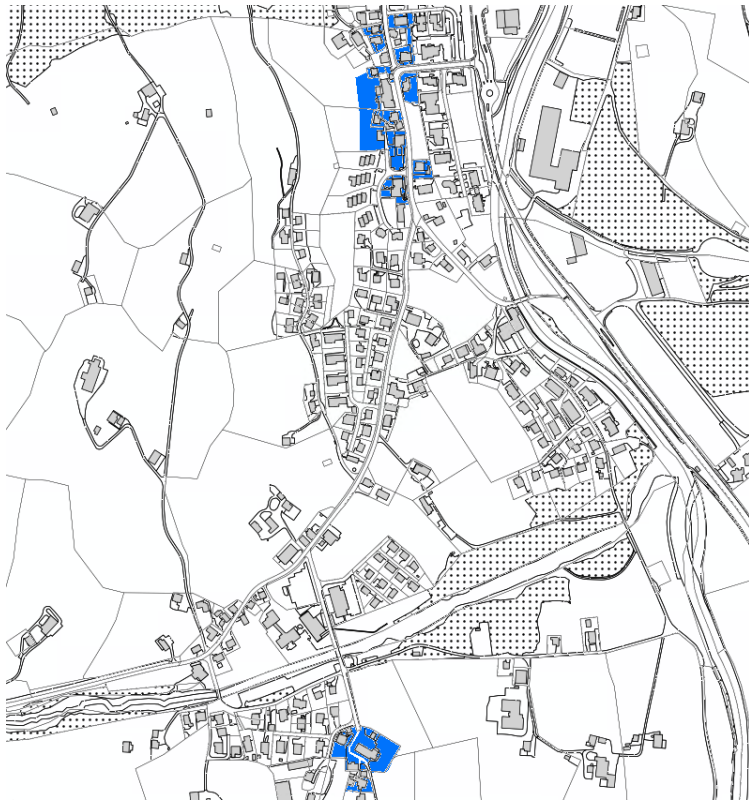


Kernzone K14

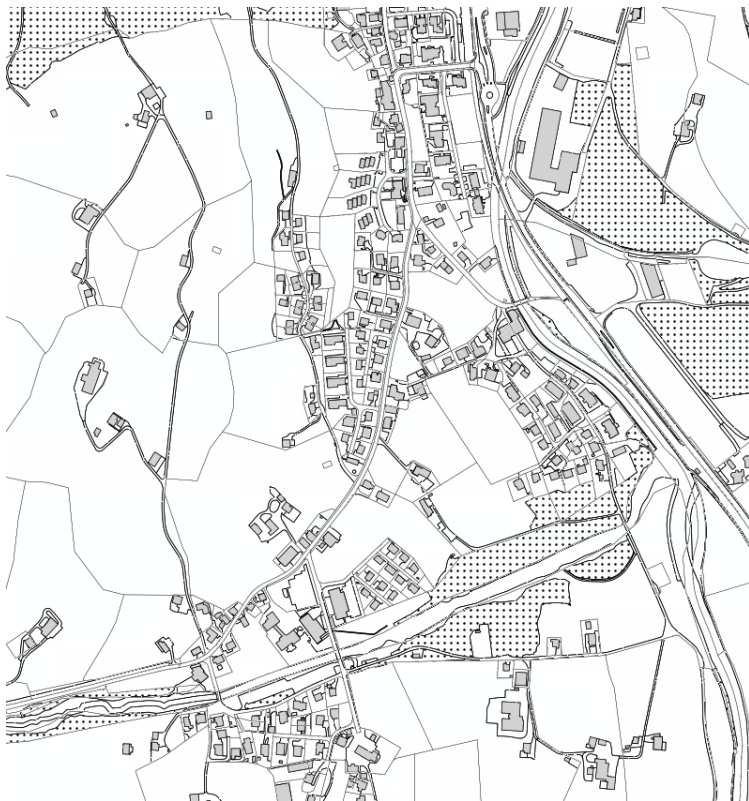
maximale ÜZ 0.50, minimale ÜZ 0.30

AM-Plan GmbH, Buochs

Unternutzte überbaute Grundstücke



Übernutzte überbaute Grundstücke

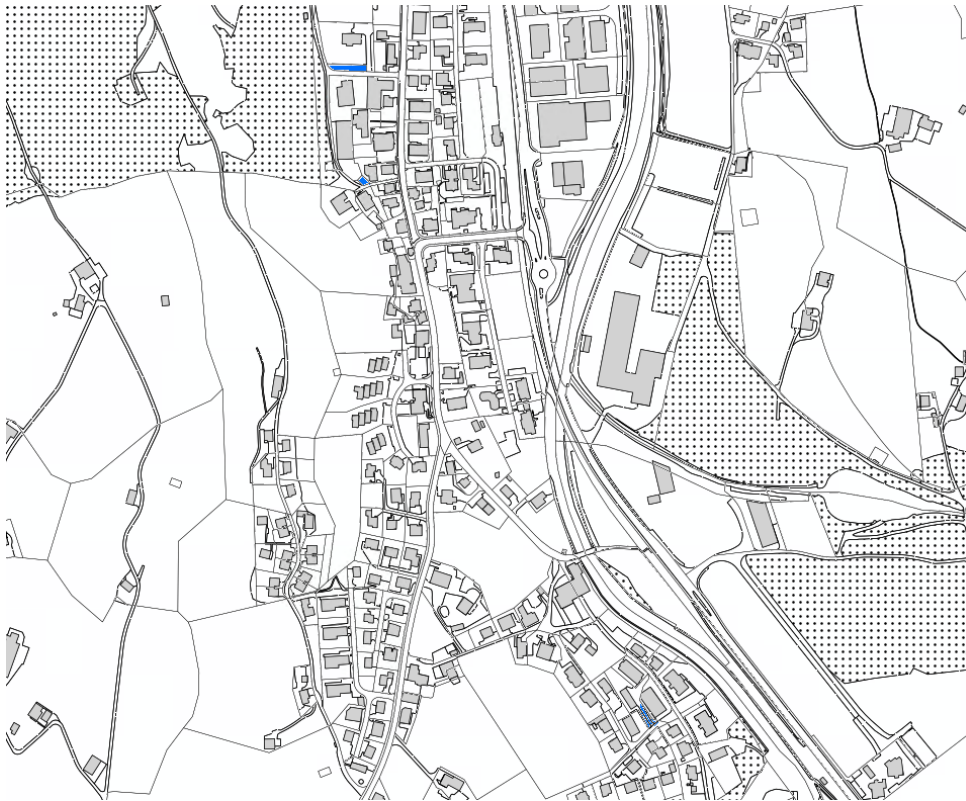


Wohn- und Gewerbezone WG14

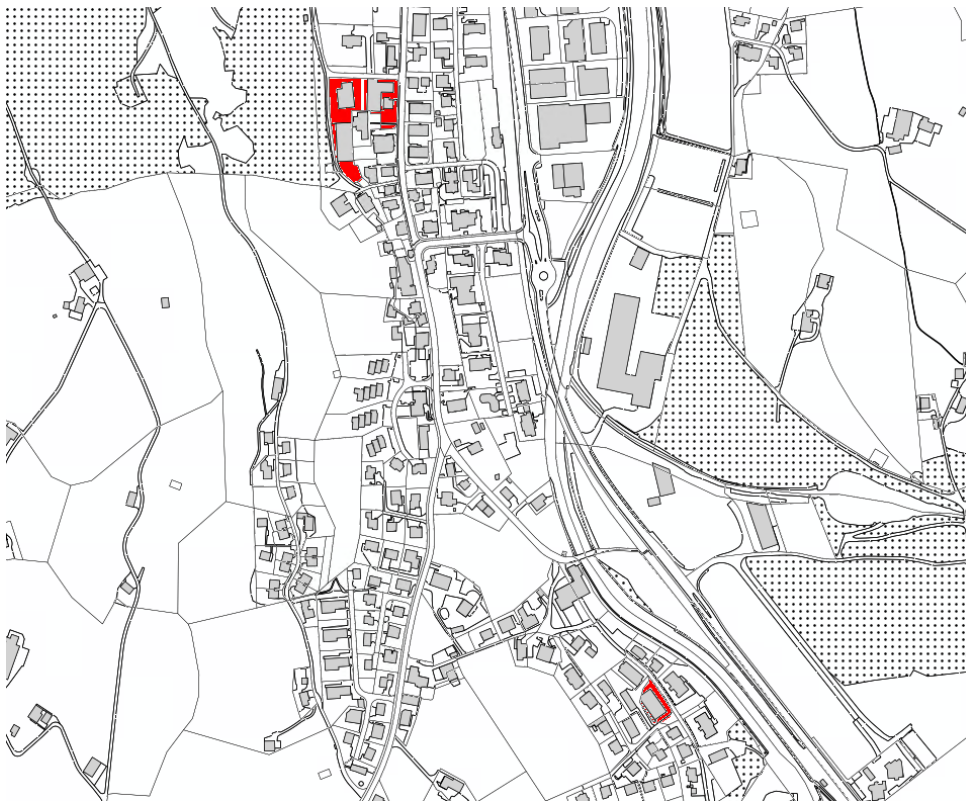
maximale ÜZ 0.40, minimale ÜZ 0.30

AM-Plan GmbH, Buochs

Unternutzte überbaute Grundstücke



Übernutzte überbaute Grundstücke



Gewerbezone G9

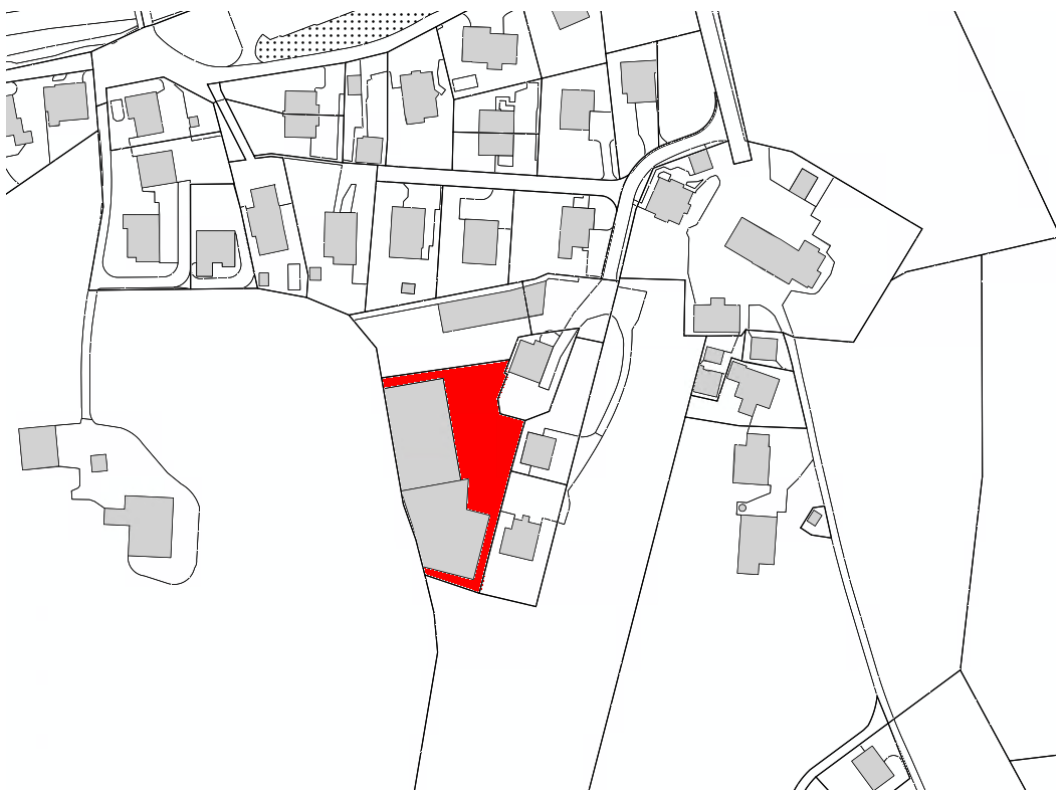
maximale ÜZ 0.50, minimale ÜZ 0.20

AM-Plan GmbH, Buochs

Unternutzte überbaute Grundstücke



Übernutzte überbaute Grundstücke



Gewerbezone G14

maximale ÜZ 0.60, minimale ÜZ 0.3

Unternutzte überbaute Grundstücke



Übernutzte überbaute Grundstücke



Gewerbezone G16

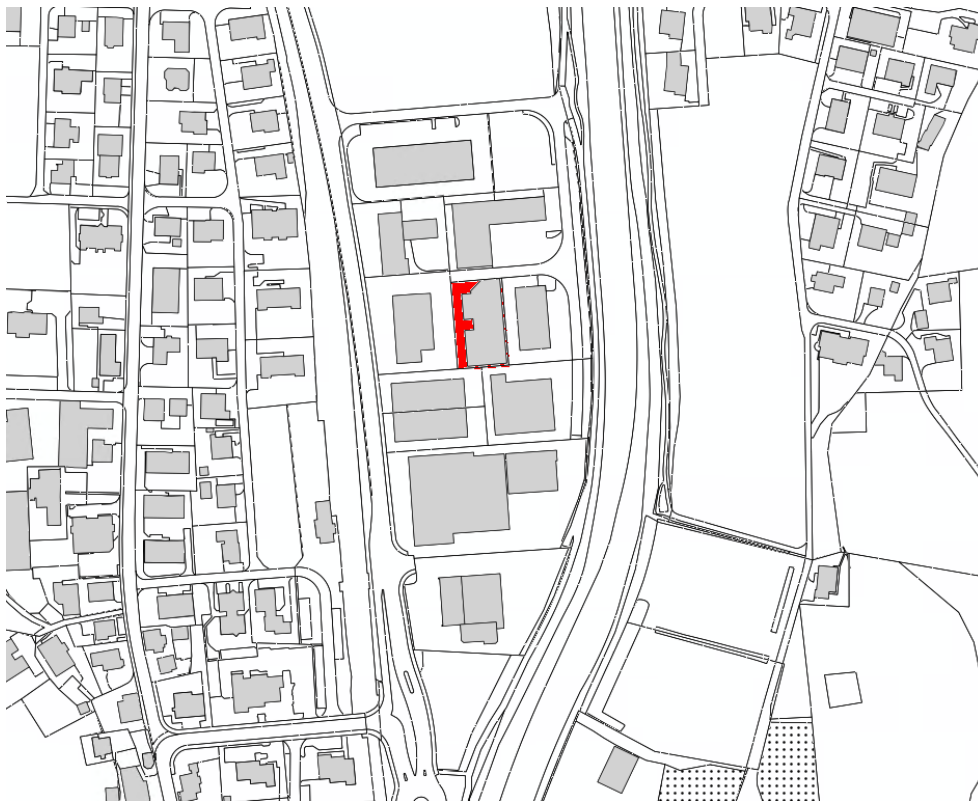
maximale ÜZ 0.65, minimale ÜZ 0.30

AM-Plan GmbH, Buochs

Unternutzte überbaute Grundstücke



Übernutzte überbaute Grundstücke



Anhang 4 Bilanz Um-, Ein-, Aus- und Rückzonungen

Tabelle 8 Zunahmen der Flächen der Bauzone aufgrund Arrondierungen

Grundstück Nr.	Fläche neu in m ²	Zone rechtsgültig	Zone neu
19	2	Gewässer	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
138	1	Gewässer	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
176	1	Gewässer	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
180	14	Gewässer	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
300	20	Gewässer	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
810	25	Gewässer	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
811	35	Gewässer	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
830	1	Gewässer	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
834	3	Gewässer	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
105	10	Landwirtschaftszone	Verkehrszone
302	99	Landwirtschaftszone	Verkehrszone
378	7	Landwirtschaftszone	Verkehrszone
417	49	Landwirtschaftszone	Verkehrszone
418	3	Landwirtschaftszone	Verkehrszone
445	5	Landwirtschaftszone	Verkehrszone
470	376	Landwirtschaftszone	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
482	91	Landwirtschaftszone	Verkehrszone
487	14	Landwirtschaftszone	Verkehrszone
660	16	Landwirtschaftszone	Wohnzone 17
675	76	Landwirtschaftszone	Wohnzone 11
19	319	Übriges Gebiet	Verkehrszone
19	4	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
19	15	Übriges Gebiet	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
78	2020	Übriges Gebiet	Verkehrszone
105	10	Übriges Gebiet	Verkehrszone
136	28	Übriges Gebiet	Verkehrszone
137	708	Übriges Gebiet	Verkehrszone
138	1	Übriges Gebiet	Verkehrszone
140	2	Übriges Gebiet	Verkehrszone
143	1	Übriges Gebiet	Verkehrszone
145	1	Übriges Gebiet	Verkehrszone

150	223	Übriges Gebiet	Zone für öffentliche Zwecke
166	1	Übriges Gebiet	Verkehrszone
169	1	Übriges Gebiet	Verkehrszone
170	125	Übriges Gebiet	Verkehrszone
171	51	Übriges Gebiet	Verkehrszone
172	78	Übriges Gebiet	Verkehrszone
173	49	Übriges Gebiet	Verkehrszone
177	12	Übriges Gebiet	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
180	12	Übriges Gebiet	Verkehrszone
183	83	Übriges Gebiet	Verkehrszone
187	1	Übriges Gebiet	Verkehrszone
191	29	Übriges Gebiet	Verkehrszone
193	1	Übriges Gebiet	Verkehrszone
198	1	Übriges Gebiet	Verkehrszone
199	19	Übriges Gebiet	Verkehrszone
200	27	Übriges Gebiet	Verkehrszone
201	90	Übriges Gebiet	Verkehrszone
202	35	Übriges Gebiet	Verkehrszone
203	38	Übriges Gebiet	Verkehrszone
206	29	Übriges Gebiet	Verkehrszone
207	17	Übriges Gebiet	Verkehrszone
213	51	Übriges Gebiet	Verkehrszone
214	18	Übriges Gebiet	Verkehrszone
218	3	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 9
219	65	Übriges Gebiet	Verkehrszone
221	1	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
222	51	Übriges Gebiet	Verkehrszone
224	110	Übriges Gebiet	Verkehrszone
225	33	Übriges Gebiet	Verkehrszone
226	37	Übriges Gebiet	Verkehrszone
227	2	Übriges Gebiet	Verkehrszone
228	72	Übriges Gebiet	Verkehrszone
229	63	Übriges Gebiet	Verkehrszone
232	41	Übriges Gebiet	Verkehrszone
233	17	Übriges Gebiet	Verkehrszone

234	97	Übriges Gebiet	Verkehrszone
234	2	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
235	120	Übriges Gebiet	Verkehrszone
236	36	Übriges Gebiet	Verkehrszone
238	26	Übriges Gebiet	Verkehrszone
240	2	Übriges Gebiet	Verkehrszone
241	7	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
242	106	Übriges Gebiet	Verkehrszone
243	40	Übriges Gebiet	Verkehrszone
244	60	Übriges Gebiet	Verkehrszone
247	34	Übriges Gebiet	Verkehrszone
248	39	Übriges Gebiet	Verkehrszone
249	2	Übriges Gebiet	Verkehrszone
250	101	Übriges Gebiet	Verkehrszone
251	35	Übriges Gebiet	Verkehrszone
252	31	Übriges Gebiet	Verkehrszone
253	12	Übriges Gebiet	Verkehrszone
256	1	Übriges Gebiet	Verkehrszone
258	30	Übriges Gebiet	Verkehrszone
259	105	Übriges Gebiet	Verkehrszone
259	22	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
260	47	Übriges Gebiet	Verkehrszone
261	79	Übriges Gebiet	Verkehrszone
262	18	Übriges Gebiet	Verkehrszone
263	5	Übriges Gebiet	Verkehrszone
265	38	Übriges Gebiet	Verkehrszone
266	71	Übriges Gebiet	Verkehrszone
268	4	Übriges Gebiet	Verkehrszone
270	33	Übriges Gebiet	Verkehrszone
271	32	Übriges Gebiet	Verkehrszone
272	31	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 9
273	10	Übriges Gebiet	Verkehrszone
273	20	Übriges Gebiet	Verkehrszone
274	54	Übriges Gebiet	Verkehrszone
275	45	Übriges Gebiet	Verkehrszone

276	31	Übriges Gebiet	Verkehrszone
282	6	Übriges Gebiet	Verkehrszone
282	27	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
283	166	Übriges Gebiet	Verkehrszone
283	42	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
288	126	Übriges Gebiet	Verkehrszone
288	1	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
289	36	Übriges Gebiet	Verkehrszone
290	83	Übriges Gebiet	Verkehrszone
291	1	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
293	5	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
295	5	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
296	1	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
297	1	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
299	2	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
300	2	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
301	1596	Übriges Gebiet	Verkehrszone
302	5374	Übriges Gebiet	Verkehrszone
303	3782	Übriges Gebiet	Verkehrszone
304	1908	Übriges Gebiet	Verkehrszone
305	4094	Übriges Gebiet	Verkehrszone
314	505	Übriges Gebiet	Verkehrszone
326	2	Übriges Gebiet	Wohnzone 14
340	53	Übriges Gebiet	Verkehrszone
342	572	Übriges Gebiet	Verkehrszone
350	372	Übriges Gebiet	Verkehrszone
351	8	Übriges Gebiet	Wohn- und Gewerbezone 14
353	5	Übriges Gebiet	Kernzone 14
361	2111	Übriges Gebiet	Verkehrszone
362	260	Übriges Gebiet	Verkehrszone
363	227	Übriges Gebiet	Verkehrszone
374	246	Übriges Gebiet	Verkehrszone
377	1159	Übriges Gebiet	Verkehrszone
378	3723	Übriges Gebiet	Verkehrszone
381	118	Übriges Gebiet	Verkehrszone

383	228	Übriges Gebiet	Verkehrszone
383	13	Übriges Gebiet	Wohnzone 14
384	59	Übriges Gebiet	Verkehrszone
387	12	Übriges Gebiet	Verkehrszone
388	344	Übriges Gebiet	Verkehrszone
389	132	Übriges Gebiet	Verkehrszone
391	44	Übriges Gebiet	Verkehrszone
391	11	Übriges Gebiet	Wohnzone 11
392	5	Übriges Gebiet	Verkehrszone
393	7	Übriges Gebiet	Verkehrszone
393	10	Übriges Gebiet	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
394	91	Übriges Gebiet	Verkehrszone
394	10	Übriges Gebiet	Wohnzone 11
397	50	Übriges Gebiet	Verkehrszone
398	117	Übriges Gebiet	Verkehrszone
399	93	Übriges Gebiet	Verkehrszone
404	65	Übriges Gebiet	Verkehrszone
407	262	Übriges Gebiet	Wohnzone 14
410	88	Übriges Gebiet	Verkehrszone
411	347	Übriges Gebiet	Verkehrszone
413	164	Übriges Gebiet	Verkehrszone
415	354	Übriges Gebiet	Verkehrszone
418	927	Übriges Gebiet	Verkehrszone
421	148	Übriges Gebiet	Verkehrszone
429	9	Übriges Gebiet	Sondernutzungszone b
437	751	Übriges Gebiet	Verkehrszone
438	1271	Übriges Gebiet	Verkehrszone
451	47	Übriges Gebiet	Verkehrszone
470	24	Übriges Gebiet	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
481	33	Übriges Gebiet	Verkehrszone
482	1409	Übriges Gebiet	Verkehrszone
484	28	Übriges Gebiet	Verkehrszone
487	2	Übriges Gebiet	Verkehrszone
554	2	Übriges Gebiet	Verkehrszone
555	285	Übriges Gebiet	Verkehrszone

564	61	Übriges Gebiet	Verkehrszone
565	63	Übriges Gebiet	Verkehrszone
568	44	Übriges Gebiet	Verkehrszone
569	104	Übriges Gebiet	Verkehrszone
570	70	Übriges Gebiet	Verkehrszone
574	784	Übriges Gebiet	Verkehrszone
580	36	Übriges Gebiet	Verkehrszone
585	40	Übriges Gebiet	Verkehrszone
586	323	Übriges Gebiet	Verkehrszone
590	4	Übriges Gebiet	Verkehrszone
597	276	Übriges Gebiet	Verkehrszone
602	8	Übriges Gebiet	Gewerbezone 14
603	383	Übriges Gebiet	Verkehrszone
615	33	Übriges Gebiet	Verkehrszone
622	435	Übriges Gebiet	Verkehrszone
630	39	Übriges Gebiet	Verkehrszone
634	42	Übriges Gebiet	Verkehrszone
640	144	Übriges Gebiet	Verkehrszone
641	136	Übriges Gebiet	Wohnzone 14
642	74	Übriges Gebiet	Verkehrszone
647	72	Übriges Gebiet	Verkehrszone
650	36	Übriges Gebiet	Verkehrszone
658	5	Übriges Gebiet	Verkehrszone
665	1283	Übriges Gebiet	Verkehrszone
667	115	Übriges Gebiet	Wohnzone 11
668	330	Übriges Gebiet	Verkehrszone
670	115	Übriges Gebiet	Verkehrszone
686	776	Übriges Gebiet	Verkehrszone
687	358	Übriges Gebiet	Verkehrszone
697	1	Übriges Gebiet	Wohnzone 10
698	1	Übriges Gebiet	Wohnzone 10
705	1091	Übriges Gebiet	Verkehrszone
706	270	Übriges Gebiet	Verkehrszone
707	292	Übriges Gebiet	Verkehrszone
730	5	Übriges Gebiet	Wohnzone 11

731	2	Übriges Gebiet	Wohnzone 11
738	471	Übriges Gebiet	Verkehrszone
739	1	Übriges Gebiet	Verkehrszone
746	46	Übriges Gebiet	Wohnzone 11
747	108	Übriges Gebiet	Verkehrszone
747	25	Übriges Gebiet	Gewerbezone 9
757	7	Übriges Gebiet	Verkehrszone
763	211	Übriges Gebiet	Verkehrszone
767	2	Übriges Gebiet	Verkehrszone
768	4	Übriges Gebiet	Verkehrszone
773	36	Übriges Gebiet	Verkehrszone
774	453	Übriges Gebiet	Verkehrszone
775	45	Übriges Gebiet	Verkehrszone
802	22	Übriges Gebiet	Verkehrszone
803	40	Übriges Gebiet	Verkehrszone
804	45	Übriges Gebiet	Verkehrszone
806	37	Übriges Gebiet	Verkehrszone
807	38	Übriges Gebiet	Verkehrszone
808	38	Übriges Gebiet	Verkehrszone
809	37	Übriges Gebiet	Verkehrszone
810	43	Übriges Gebiet	Verkehrszone
811	1	Übriges Gebiet	Verkehrszone
813	35	Übriges Gebiet	Verkehrszone
814	1	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
815	44	Übriges Gebiet	Verkehrszone
816	33	Übriges Gebiet	Verkehrszone
817	52	Übriges Gebiet	Verkehrszone
818	30	Übriges Gebiet	Verkehrszone
823	14	Übriges Gebiet	Verkehrszone
824	14	Übriges Gebiet	Verkehrszone
825	3	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
826	1	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
827	11	Übriges Gebiet	Verkehrszone
828	146	Übriges Gebiet	Verkehrszone
829	134	Übriges Gebiet	Verkehrszone

830	1057	Übriges Gebiet	Verkehrszone
833	7	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
840	339	Übriges Gebiet	Verkehrszone
840	12	Übriges Gebiet	Zone für Sport- und Freizeitanlagen
841	10	Übriges Gebiet	Verkehrszone
841	4	Übriges Gebiet	Ferienhauszone Wirzweli 10.5
78	1	Freihaltezone	Verkehrszone
394	5	Freihaltezone	Verkehrszone