



CH-6371 Stans, Buochserstrasse 1, Postfach 1241

## **A-POST**

Gemeinderat Dallenwil  
Stettlistrasse 1a  
6383 Dallenwil

Beat Zumbühl  
Raumplaner  
Telefon +41 41 618 72 13  
Telefax +41 41 618 72 25  
beat.zumbuehl@nw.ch  
**Stans, 2. Mai 2022**

### **Baudirektion. Raumentwicklung. Revision Nutzungsplanung. Gemeinde Dallenwil GemDat 2021-1503-0020. Stellungnahme.**

#### **Vorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 17. Juni und 3. September 2021 übermittelt die Gemeinde Dallenwil der Baudirektion die Unterlagen zur Revision der Nutzungsplanung zur Vorprüfung gemäss Art. 6 Planungs- und Baugesetz (PBG).

Zur Überprüfung der Gesuche wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Gemeinderatsbeschluss Nr. 152 vom 7. Juni 2021;
- Gemeinderatsbeschluss Nr. 221 vom 1. September 2021;
- Berichterstattung nach Art. 47 RPV vom Juni 2021;
- Berichterstattung nach Art. 47 RPV ergänzt mit Naturobjekten vom September 2021;
- Bericht Naturschutzinventar vom 1. September 2021;
- Naturschutzinventar Mst. 1:5000 September 2021;
- Bau- und Zonenreglement (Pflichtinhalte farbig markiert) vom Juni 2021;
- Bau- und Zonenreglement (Pflichtinhalte farbig markiert) ergänzt mit Naturobjekten vom September 2021;
- Tabelle BZR-Entwurf ohne Datum;
- Zonenplan Siedlung Mst. 1:2000 mit Druckdatum 16. Juni 2021;
- Zonenplan Siedlung Mst. 1:2000 ergänzt mit Naturobjekten mit Druckdatum vom 1. September 2021;
- Zonenplan Landschaft Mst. 1:5000 mit Druckdatum 16. Juni 2021;
- Zonenplan Landschaft Mst. 1:5000 ergänzt mit Naturobjekten mit Druckdatum 1. September 2021;
- Stand der Erschliessung Mst. 1:2000 mit Druckdatum 6. Mai 2021;
- Auszug Verkehrsrichtplan Mst. 1:1000 (Grabenstrasse) mit Druckdatum 2. März 2021.

## 1 Ausgangslage

Das Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG, NG 611.1) und die Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (Planungs- und Bauverordnung, PBV, NG 611.11) wurden 2014 totalrevidiert. Die Gemeinden haben 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. Zurzeit ist eine Teilrevision des PBG in der Vernehmlassung um eine Verschiebung dieses Termins auf den 1. Januar 2025 zu erwirken.

Letztmals wurde die Nutzungsplanung von Dallenwil 1992 totalrevidiert. Der Regierungsrat genehmigte die letzte Teilrevision der Nutzungsplanung (Überarbeitung Gewässerräume) am 3. Juli 2018.

Grundlegende Neuerungen die nun umgesetzt werden, sind insbesondere die Harmonisierung der Baubegriffe nach der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 (IVHB) sowie das Hüllenmodell zur Festlegung der zulässigen Nutzungsmasse.

Als Hilfestellung für die Revision der Nutzungsplanungen hat die Baudirektion ein Musterreglement sowie erläuternde Informationen und Wegleitungen in einer Arbeitsgruppe mit Vertretern der Gemeinden erarbeitet und den Gemeinden zur Verfügung gestellt. Die Gemeinden haben die Möglichkeit, Vertreter der Baudirektion in die Revision der Nutzungsplanung einzubeziehen. Dallenwil hat auf einen Beisitz durch einen Vertreter der Baudirektion in der Arbeitsgruppe verzichtet. Das Amt für Raumentwicklung wurde nicht für eine Zwischenbeurteilung des Entwurfs der Nutzungsplanungsrevision angefragt. Am 3. Dezember 2020 hat das Amt für Raumentwicklung zu einer E-Mailanfrage der Gemeinde im Zusammenhang mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung Stellung genommen.

Bearbeitete Bereiche:

- Bau- und Zonenreglement;
- Zonenplanung Siedlung und Landschaft;
- Verkehrsrichtplanung;
- Stand der Erschliessung;
- Naturobjekte.

## 2 Rechtliche Rahmenbedingungen

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

## 3 Vernehmlassung

Das Amt für Raumentwicklung hat eine Vernehmlassung bei verschiedenen kantonalen Amtsstellen durchgeführt.

- Rechtsdienst;
- Amt für Umwelt;
- Fachstelle für Denkmalpflege;

- Kommission für Natur- und Landschaftsschutz;
- Fachstelle für Natur- und Landschaftsschutz;
- Amt für Mobilität;
- Amt für Gefahrenmanagement;
- Fachkommission Naturgefahren;
- Amt für Wald und Energie;
- Amt für Landwirtschaft;
- Fachstelle Jagd und Fischerei;
- Hochbauamt;
- Fachstelle für Archäologie;
- Kantonspolizei;
- Nidwaldner Sachversicherung.

#### 4 Beurteilung

Die Baudirektion Nidwalden hält fest, dass die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit der Berichterstattung nach Art. 47 RPV und den zugehörigen Unterlagen gut dokumentiert ist. Die Planung berücksichtigt die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben.

Die Gemeinde Dallenwil verfügt noch nicht über ein rechtsgültiges Siedlungsleitbild. Das Siedlungsleitbild ist unmittelbar im Nachgang der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu erarbeiten.

Im Wesentlichen setzt die Gemeinde eine Umsetzung der bestehenden Nutzungsplanung ins neue Recht um, ohne die Siedlungsentwicklung (Innen- und Aussenentwicklung) deutlich zu verändern. Substanzielle Neueinzonungen oder Verdichtungsvorhaben sind schon aufgrund des fehlenden Siedlungsleitbildes nicht möglich. Gestützt auf das Touristische Feinkonzept Wirzweli ist eine umfangreiche Erweiterung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen geplant. Unter gewissen Vorbehalten scheint dieses Vorhaben möglich zu sein. Die Gemeinde verfügt in Wohn- und Mischzonen inkl. moderat angerechneten Verdichtungspotenzialen über Bauzonenreserven für knapp 19 Jahre – oder rund 2.6 Hektaren. Dies entspricht einem Bauzonenüberhang bzw. Rückzonungsbedarf von rund 0.5 Hektaren im Vergleich mit den gesetzlich zulässigen Reserven von rund 2.1 Hektaren nach Art. 15 RPG.

Die Überarbeitung des Bau- und Zonenreglements wurde sorgfältig vorgenommen. Ungeachtet dessen, ergeben sich inhaltliche und redaktionelle Korrekturen. Diese sind in der Tabelle im Anhang zusammengefasst dokumentiert.

Die Überarbeitung und insbesondere die Zusammenlegung von Zonen mit bisher geringfügigen Unterschieden im Zonenplan Siedlung aber auch die Einträge im Zonenplan Landschaft werden mehrheitlich begrüsst.

Der Verkehrsrichtplan wird nur marginal und der Fusswegplan nicht angepasst. Eine umfassende Überprüfung und Überarbeitung erfolgt im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes. Auch der Stand der Erschliessung wurde analysiert. Mehrheitlich besteht eine hinreichende Erschliessungssituation in Dallenwil. Die Verkehrszonen wurden nach Art. 60 PBG in Verbindung mit Art. 4 StrG ausgeschieden. Zurzeit ist eine Teilrevision des PBG betreffend den öffentlichen Strassen in der Vernehmlassung. Aufgrund der beantragten Gesetzesanpassung sind die Verkehrszonen zu überprüfen.

Die Gemeinde schlägt mehrheitlich zweckmässige Gestaltungsvorschriften vor. Ein sorgfältiger Abgleich zwischen allgemeinen und speziellen Vorschriften wird empfohlen. Hinsichtlich der Terraingestaltung bleiben die Bestimmungen jedoch zurückhaltend und generell. Die Baudirektion empfiehlt insbesondere die Bestimmungen zu den Abgrabungen noch gezielter zu regeln.

Die Gestaltungsplanpflicht bei umgesetzten Gestaltungsplänen wird aufgehoben. Für die betroffenen Gebiete ist jeweils einzeln zu prüfen - bzw. darzulegen, aufgrund welcher Überlegungen auf die Gestaltungsplanpflicht verzichtet werden kann. Dabei sind die wichtigsten öffentlichen Interessen bereits im Zonenplanverfahren in die Abwägung einzubeziehen (vgl. Pkt. 4.1.5 Gestaltungsplanpflicht). Die Aufhebung von Gestaltungsplänen richtet sich nach Art. 42a PBG.

In der letzten Teilrevision der Nutzungsplanung wurden die Gewässerräume bearbeitet. Aufgrund eines aktuellen Bundesgerichtsurteils (BG 1C 282/2020) sind gewisse Gebiete, die nicht als dicht überbaut gelten, nochmals zu überprüfen. An den betroffenen Gewässerabschnitten gilt der Gewässerraum nach Übergangsbestimmung gemäss Gewässerschutzverordnung, bis die Gewässerraumzonen korrekt ausgeschieden sind.

Nachfolgend wird detailliert zur vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung, der marginalen Überarbeitung des Verkehrsrichtplanes sowie dem Stand der Erschliessung Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht gliedert sich in einen Berichtsteil und zugehörigem Anhang. Vorprüfungsbericht und Anhang sind bei der Weiterbearbeitung der Nutzungsplanungsrevision zu beachten.

Auf eine Zusammenfassende Gliederung in Hinweis, Empfehlung Vorbehalt und Ablehnung am Ende des Vorprüfungsberichtes wird verzichtet. Die Wertung erfolgt direkt in den einzelnen Kapiteln und ist wie folgt zu beachten:

**Hinweis:** Es wird auf Widersprüche oder Unklarheiten hingewiesen.

**Empfehlung:** Aufforderung Anpassungen vorzunehmen. Wenn keine Anpassung erfolgt ist Erklärung notwendig.

**Vorbehalt:** Teilbereich muss ergänzt oder geändert werden, Voraussetzung für Weiterbehandlung

**Ablehnung:** Teilbereich ist in dieser Form nicht genehmigungsfähig.

#### **4.1 Berichterstattung nach Art. 47 RPV**

Die nachfolgende Beurteilung ist in die Berichterstattung und allenfalls weitere Dokumente (Zonenpläne, Verkehrsrichtplan, Erschliessungsübersicht, Bau- und Zonenreglement) einzuarbeiten.

**Hinweis:** Die Berichterstattung ist zwecks einfacher Überprüfbarkeit im Korrekturmodus einzureichen.

**Hinweis:** Der Bericht ist redaktionell zu redigieren. Die kartographischen Planauszüge im Bericht sind unter vollständiger Anwendung aller Themen darzustellen.

##### **4.1.1 Ziel der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (1.2 im Bericht)**

**Vorbehalt:** Zum Zeitpunkt der Genehmigung der Revision der Nutzungsplanung müssen die überdimensionierten Bauzonenkapazitäten vollumfänglich bereinigt sein und die Bauzonen dem Bedarf von 15 Jahren entsprechen (vgl. Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG).

##### **4.1.2 Grundlagen (1.4 im Bericht)**

###### **1.4.1 Bund**

**Hinweis:** Das ISOS fehlt im Bericht und ist zu ergänzen.

###### **1.4.2 Kanton**

###### **Gesetzgebung**

**Hinweis:** Statt "kantonaies Gewässerschutzgesetz" neu den Begriff "Gewässergesetz" verwenden.

###### **Kantonaler Richtplan**

**Hinweis letzter Satz:** ...befinden sich im  $\emptyset$  Anhang 2.

## Konzepte

**Hinweis:** Das Hochhauskonzept kommt insofern zur Anwendung, dass darin für Dallenwil Hochhäuser ausgeschlossen sind und entsprechend in Dallenwil keine Hochhauszonen ausgeschrieben werden können.

## Arbeitshilfen, Richtlinien und Merkblätter

**Hinweis:** Verkehrs- und Fusswegpläne sind nicht nur hinsichtlich der Redimensionierung der Bauzonen anzupassen, sondern auch hinsichtlich der Übereinstimmung an der Schnittstelle zu anderen Gemeinden zu überprüfen bzw. mit diesen zu koordinieren.

## 1.4.3 Gemeinde

### Siedlungsleitbild

**Hinweis:** Nach der Umsetzung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung wird eine zeitnahe Überarbeitung des Siedlungsleitbildes empfohlen.

### Kommunales Naturschutzinventar

Die Inventarisierung ist fachlich richtig und wurde in ausreichendem Umfang ausgeführt. Wir begrüssen die Absicht der Gemeinde, alle Inventarobjekte mit der Bewertung mittel oder besser in der revidierten Nutzungsplanung unter Schutz zu stellen.

### Bauinventar

**Empfehlung:** Hinsichtlich der Darstellung von orientierenden und informativen Themen wird auf separates Schreiben der Baudirektion vom 8. April 2022 verwiesen. Das Bauinventar ist gemäss der nachfolgenden Auflistung zu aktualisieren. Die Aktualisierung kann auch erst nach der Gesamtrevision der Nutzungsplanung erfolgen.

Folgende Objekte sind bei der Denkmalpflege für eine Neuaufnahme vermerkt:

- Dallenwil, Eggwald, Tellerlift Wirzweli / Eggwald
- Dallenwil, Strass 1, Bauernhaus Strasshostet (RRB 219 vom 15.03.2011)

Folgende Objekte sind bei der Denkmalpflege wegen Abbruch für eine Streichung vermerkt:

- Dallenwil, Ober Lätten 2, Bauernhaus

Bei folgenden Objekten ist eine Anpassung der Beschriebe oder der Einstufung vorzunehmen:

- Dallenwil, Chappelmatt 1, Wohnhaus Chappelmatt
- Dallenwil, Hurschlistrasse 1, neues Pfarrhaus
- Dallenwil, Oberau 4, Kraftwerk Dallenwil

Im Detail ist das Vorgehen mit der Fachstelle Denkmalpflege und dem Amt für Raumentwicklung festzulegen.

## 4.1.3 Redimensionierung der Bauzone (3.1 im Bericht)

**Hinweis:** Das Kapitel "Redimensionierung der Bauzonen" unter Pkt. 3 mit den "Erläuterungen zu den Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements" aufzuführen erscheint unpassend. Die Zuordnung im Bericht ist zu überprüfen.

### Parz. Nr. 216

**Hinweis:** Nur die Lage in der Ferienhauszone alleine ist noch kein hinreichender Grund für eine Rückzonung. Die periphere Lage der Ferienhauszone – und damit auch der Parz. Nr. 216 ist jedoch ein wichtiges Kriterium für eine Rückzonung.

## 4.1.4 Erläuterung Bestimmungen der Nutzungsplanung (3 im Bericht)

### 3.2.1 im Bericht (Art. 1-5)

**Hinweis:** Unter "A. Zoneneinteilung" ist der letzte Satz zu streichen, da die Verbindlichkeit des Zonenplanes nicht im BZR geregelt wird, sondern auf der Legende des Zonenplanes indem die Genehmigungsinhalte festgesetzt werden.

**Hinweis:** Unter "Zonenplan (Art. 1)" zweiter Teilsatz streichen, da die Baudirektion keine Weisung hinsichtlich Massstab der Zonenpläne erlassen hat. Die gewählten Massstäbe der Papierpläne sind zweckmässig. Aufgrund der guten kantonalen GIS-Infrastruktur spielt die Massstabsfrage eine untergeordnete Rolle.

**Hinweis:** Unter "Zonen (Art. 2-5) im zweiten Abschnitt die Ausführungen zu den Widersprüchen mit der Bundesgesetzgebung - "dass gewisse Bauzonen gemäss kantonaler Gesetzgebung als Nichtbauzonen gemäss Bundesgesetzgebung gelten" streichen, da dem nicht so ist.

**Hinweis:** Im dritten Abschnitt ist sinngemäss zu korrigieren, dass die überlagerten Zonen ebenfalls in der Systematik "Bauzonen", "Nichtbauzonen" oder "weitere Zonen" einzuteilen sind.

### **3.2.2 im Bericht (Art. 6-11)**

#### **Zu B. Allgemeine Gestaltungsvorschriften**

Sowohl bezüglich Dachgestaltung, Umgebungsgestaltung (allgemein Terraingestaltung/Mauern, Bepflanzung) als auch Materialisierung/Farbe werden in den Art. 6 ff. jeweils allgemeine Gestaltungsvorschriften formuliert. Teilweise werden nun im Anschluss daran bei einzelnen Zonen auch besondere Gestaltungsvorschriften aufgeführt. Laut Bericht gemäss Art. 47 RPV gelten die allgemeinen Gestaltungsvorschriften für alle Bauzonen der Gemeinde Dallenwil, und die Vorschriften zu den einzelnen Zonen sind zusätzlich zu beachten (Bericht S. 18). Dieses Vorgehen wird grundsätzlich begrüsst.

**Empfehlung:** Es ist sorgfältig zu prüfen, dass sich die allgemeinen und die speziellen Vorschriften im BZR nicht widersprechen.

#### **Dachgestaltung (Art. 6)**

Bei der Steildachgestaltung ist zu beachten, dass Dachaufbauten wie insbesondere Lukarnen und Gauben die zulässige Hülle nicht durchdringen dürfen.

**Hinweis:** Dachaufbauten wie Lukarnen, Gauben etc. gelten nicht als vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 102 Abs. 2 Ziff. 4 PBG. Das ist im Bericht zu ergänzen.

Mit Ausnahme der Zone für öffentliche Zwecke werden in sämtlichen Bauzonen zusätzliche Dachgestaltungsvorschriften bzgl. der Farbgestaltung ("dunkle Materialien", teilweise zusätzlich mit "nicht reflektierend") aufgenommen. Die Formulierungen weichen aber voneinander ab.

**Empfehlung:** Es ist zu prüfen, ob sich nicht ausschliesslich eine allgemeine Gestaltungsvorschrift besser eignet. Falls nicht, sind zumindest die Formulierungen bei den speziellen Bestimmungen abzustimmen. Allenfalls ist auch der Bericht entsprechend anzupassen.

#### **Materialisierung und Farbe (Art. 10)**

Auch in Bezug auf die Materialisierung und Farbgestaltungsvorschriften ist das Verhältnis der allgemeinen Vorschrift mit den (teilweise vorhandenen) speziellen Gestaltungsvorschriften zu klären bzw. zu bereinigen. Die allgemeine Vorschrift in Art. 10 Abs. 2 BZR gibt bereits Vorgaben hinsichtlich der Reflexion und Fernwirkung. Teilweise werden in den speziellen Vorschriften zusätzliche Regelungen getroffen; deren Unterscheidung zu den allgemeinen Vorschriften ist aber nicht immer klar. Gelegentlich ist fraglich, ob die speziellen Bestimmungen im Verhältnis zur allgemeinen Regelung überhaupt einen Mehrwert ergeben. Zudem unterscheiden sich die Formulierungen in den speziellen Vorschriften ohne erkennbaren Grund.

**Empfehlung:** Das Zusammenspiel und die Formulierungen der Farb- und Materialisierungsbestimmungen sind sorgfältig aufeinander abzustimmen. Allenfalls ist der Bericht entsprechend anzupassen.

Hinsichtlich Materialisierung und Farbgestaltung sollen Bauten und Anlagen gemäss BZR-Entwurf künftig "ortsbildtypisch" gestaltet werden. Gerade in Hanglagen dürfte mit dieser Formulierung eine angemessene Gestaltung – was eine landschaftsverträgliche und in der Fernwirkung zurückhaltende Farbgestaltung angeht – nur schwer umsetzbar sein, da ein Grossteil der Bauten in einsichtigen Hanglagen heute nicht diesem Anliegen entsprechen.

**Empfehlung:** Die Bestimmung ist somit hinsichtlich dem Begriff "ortsbildtypisch" und der beabsichtigten Wirkung zu überprüfen (Vorschlag: ortsbild- und landschaftsverträglich). Auch der Bericht ist entsprechend anzupassen.

### **Baulinien (Art. 11)**

**Vorbehalt:** Die Baubegrenzungslinien entlang von Gewässern wurden in der vorliegenden Gesamtrevision Nutzungsplanung nicht angepasst. Eine Baulinie als kommunales Instrument kann den Gewässerraumabstand – jedoch ausserhalb des dicht überbauten Gebiets nicht den Gewässerraum als eidgenössische Vorgabe einschränken. Der Besitzstand von bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums ist in der Gewässerschutzgesetzgebung sowie im Planungs- und Baugesetz geregelt. Baulinien die den Gewässerraum einschränken, sind im Rahmen der Gesamtrevision anzupassen bzw. aufzuheben.

### **2.1.3 im Bericht (Art. 12-38)**

#### **Wohnzonen (Art. 12-14)**

**Empfehlung:** Die Argumentation für die Umzonung der Parzellen im Gebiet Mühlmatt von einer W3 in eine W11 (Entdichtung) ist zwar planerisch nachvollziehbar – aber im Bericht nicht überzeugend begründet. Die Begründung ist zu präzisieren.

**Empfehlung:** Die Zonenanpassung im Gebiet Hurschli auf die Parzellengrenze ist präziser zu beschreiben. Ansonsten ist nur schwer nachvollziehbar, welche Anpassungen erfolgen.

**Empfehlung:** Die Berechnungsart der zulässigen Nutzungsmasse – insbesondere der Überbauungsziffern – und die Differenzen zum rechtsgültigen BZR erschliessen sich den interessierten Leserinnen und Lesern nicht hinreichend und sollten noch verdeutlicht werden.

**Hinweis:** Die Anzahl zonenwidriger Bauten ist in absoluten Werten überschau- und vertretbar. Die Tabelle im Bericht zeigt auch, dass in allen Wohnzonen mit dem neuen BZR Verdichtungspotenziale vorhanden sind. Der Begriff "Gebäudeabdruck" ist im Bericht noch zu erläutern bzw. definieren.

**Empfehlung:** Die Festlegung der neuen Gesamthöhen ist zur besseren Nachvollziehbarkeit zu präzisieren und evt. mit einer Skizze zu ergänzen.

**Empfehlung:** Die Sicherung von allgemein zugänglichen und nutzbaren Umgebungsflächen wird begrüsst. Die Festsetzung minimaler Gestaltungsanforderungen wird empfohlen (z.B. möblierte Spiel- und Aufenthaltsflächen für Kinder und Erwachsene jeden Alters).

**Empfehlung:** Im Bereich der Parz. Nr. 394 ist eine zweckmässige Zonenabgrenzung vorzunehmen (Abb. 17 im Bericht).

#### **Ferienhauszone (Art. 15-18)**

**Hinweis:** Eine Zonierung der Ferienhausgebiete in eine Sondernutzungszone Nichtbauzone nach Art. 33 RPV bzw. Art. 18 RPG wäre aufgrund der peripheren Insellage und gestützt auf das Konzentrationsprinzip zwar zweckmässig, wird aber aufgrund der Abbildung im Richtplan als bestehender Siedlungskörper mit Siedlungsbegrenzung und der Möglichkeit der Schaffung einer Ferienhauszone nach Art. 56 PBG durch die Baudirektion nicht gefordert.

**Vorbehalt:** die Vorgaben zu Materialisierung und Farbe sind aufgrund der landschaftlich empfindlichen Insellage deutlich zu präzisieren (Fassadengestaltung wie bereits vorherrschend bei den Bestandesbauten nur in Holz und natürlichen Holzfarbtönen).

#### **Kernzone (Art. 19-23)**

**Empfehlung:** Chappelendorf und Stettli unterscheiden sich bezüglich Schutzstatus des ISOS (national / lokal). Aufgrund dieser Unterscheidung ist im Chappelendorf (ISOS national) auf die beabsichtigte Verdichtung mittels festen Grenzabständen nach Art. 110 Abs. 4 zu verzichten und die Kernzone aufzuteilen.

**Empfehlung:** Die Absichten zur sorgfältigen Entwicklung des Dorfkerns "Stettli" mittels Studienauftrag und Erstellung eines Gestaltungsplanes wird grundsätzlich begrüsst. Die Umzonung eines Teils der Grünzone in die Kernzone wird allerdings kritisch beurteilt, zumal die bestehende Grünzone die Freihaltung der exponierten Hanglage bisher zweckmässig sichergestellt hat. Die Denkmalpflege weist darauf hin, dass just im Bereich dieser beabsichtigten Umzonung die historische Bebauungsstruktur mit der Abfolge von Wohnhäusern, rückwärtigen Gärten und Ökonomiegebäuden sowie der Übergang bzw. die Verzahnung zum Kulturland intakt erhalten sind. Entsprechend wird empfohlen, auf die Umzonung in diesem Bereich zu verzichten,

um die historischen Qualitäten des Ortsbildes und dessen Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzung nicht zu gefährden und die beabsichtigte Freihaltezone bis zum heutigen Bauzonengrand auszudehnen. Zur Wahrung des öffentlichen Interesses an einer sorgfältigen Bebauung dieses historisch intakten Dorfkerns ist ein zweckmässiger Gestaltungsplanpflichtperimeter zu überlagern.

**Hinweis:** Die bestehende Grünzone ist im BZR als Bauzone bezeichnet. Entsprechend handelt es sich um eine Umzonung und nicht um eine Einzonung. Dennoch sollte im Bericht kurz auf die Gefahrensituation eingegangen werden.

#### **Wohn- und Gewerbezone (Art. 25-27)**

**Empfehlung:** Die Zweckmässigkeit der Zonenabgrenzung zwischen der W14 und der verbleibenden Wohn- und Gewerbezone ist zu überprüfen, um eine optimale künftige bauliche Entwicklung sicherzustellen.

#### **Kurzonen (Art. 28-32)**

**Empfehlung:** Momentan ist beabsichtigt, vier kleine Gebiete / Parzellen, die alle bereits bebaut sind, von der Sport- und Freizeitzone in die Kurzzone umzuzonen. Die Massnahme ist in Bezug auf die Aussagen im touristischen Feinkonzept (TFK) abzustimmen. Das TFK (Kapitel 3.3.2) geht davon aus, dass die Sport- und Freizeitzone grundsätzlich ausreicht für die Infrastrukturen eines sanften Tourismus (inkl. Restaurants und Tourismusunterkünfte). Aufgrund der eher kleinteiligen Zonierung und der Aussagen im TFK ist auf eine Umzonung und Ausweitung der Wohnnutzung zu verzichten. Die zugehörigen Gastronomie- und Beherbergungsnutzungen können – soweit nötig – auch im Zonenzweck der Sport- und Freizeitzone festgesetzt werden. Die Umzonung des Skihauses ist nach Art. 58 Abs. 1 Ziff. 5 PBG nicht nötig und erhöht den Nutzungsdruck in dieser peripheren Lage. Die Bauzone ist im Bereich der vorgeschlagenen Kurzzone bei Parz. Nr. 105 auf den bebauten Bereich zu verkleinern, damit aus landschaftlicher Sicht zwischen der Ferienhauszone und der Kurzzone die bestehende Zäsur erhalten bleibt. Die Sport- und Freizeitzone oder die Kurzzone ist bei Parz. Nr. 105 kompensatorisch zu arrondieren oder evt. eine Verkehrszone auszuscheiden, damit eine legale Erschliessung erfolgen kann. Für das Gebiet der Sport- und Freizeitzone, der vorgeschlagenen Kurzonen und der Sondernutzungszone a auf Wirzweli wird aufgrund der landschaftlich empfindlichen Lage, der unterschiedlichen Nutzungsansprüche, der Grösse der zusammenhängenden Gebiete (1.5 und 2.1 ha) sowie des Abstimmungsbedarfs mit dem TFK eine Bebauungsplanpflicht empfohlen. Dadurch kann die Regelungstiefe im BZR nach Art. 104 Abs. 3 Ziff. 3 PBG deutlich verringert und eine breit legitimierte Bebauungs- und Nutzungsstruktur sichergestellt werden. Andernfalls sind diese Gebiete rückzuzonen und mit einer geeigneten Sondernutzungszone Nichtbauzone zu überlagern. In jedem Fall (Nutzungs- und Bebauungsplanung oder Sondernutzungszone Nichtbauzone) ist vorgängig ein Nutzungskonzept bzw. eine Machbarkeitsstudie über die angestrebten Nutzungen sowie ein Verkehrs- und Parkierungskonzept zu erarbeiten.

#### **Zonen für öffentliche Zwecke (Art. 36-38)**

**Empfehlung:** Die Baudirektion empfiehlt die Festsetzung der zulässigen Gesamthöhen in den einzelnen Zonen für öffentliche Zwecke. Das schafft Rechtssicherheit in Bezug auf den zonen gemässen Grenzabstand.

**Empfehlung:** Die Zone für öffentliche Zwecke ist nicht für Wohnzwecke bestimmt – und wird entsprechend bei der Bauzonenstatistik "Wohnen" nicht mitberücksichtigt. Sollen ausnahmsweise dennoch Wohnbauten in der Zone für öffentliche Zwecke erstellt oder weiterhin betrieben werden, müssen diese nachweislich einen gemeinnützigen, öffentlichen Charakter aufweisen und vom privaten Wohnen klar differenzierbar sein, indem die Nutzergruppen sowie die Nutzungsbedingungen (Bsp. Kündigungsbedingungen, Einkommensgrenzen, Betreuungsgrad etc.) präzise definiert werden und festgesetzt wird, inwiefern die Nutzung einem öffentlichen Interesse entspricht (Bsp. preisgünstige / betreute Sozial-, Alters-, Studenten- oder Pflegewohnungen). Die Sicherstellung erfolgt z.B. im Grundbuch mittels öffentlich-rechtlichem Vertrag und wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens und im Betrieb vollzogen. Regelmässige Monitorings sind erforderlich. Um unnötigen Verwaltungsaufwand und maximale



Rechtssicherheit zu gewährleisten, rät die Baudirektion davon ab, Wohnnutzungen in der Zone für öffentliche Zwecke festzusetzen und empfiehlt stattdessen entsprechende Mischzonen auszuscheiden (Bsp. Kernzone, Zentrumszone etc.). Diese Haltung hatte auch im Rahmen des politischen Prozesses beim Erlass des Wohnraumförderungsgesetzes breiten Konsens bei den politischen Akteuren, als die Öffnung der Zone für öffentliche Zwecke für preisgünstige Wohnbauträger abgelehnt wurde.

**Hinweis:** Wir weisen zudem auf Art. 57 Abs. 3 und 4 PBG hin, wonach die Nutzung der Zone für öffentliche Zwecke grundsätzlich öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Anstalten sowie privatrechtlichen Institutionen, die vom öffentlichen Recht des Kantons anerkannt sind, vorbehalten sind.

### **Zone für Sport- und Freizeitanlagen (Art. 39-43)**

**Empfehlung:** Die Talstationen der Gummenbahn und der Skilifte sind aus der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zu entlassen und mit der Sondernutzungszone Wintersport zu überlagern, zumal diese Anlagen in der Sondernutzungszone Wintersport eine hinreichend Regelungstiefe haben. Mit dieser Massnahme kann dem raumplanerischen Trennungsgrundsatz von Bauzonen und Nichtbauzonen auf längere Sicht besser Rechnung getragen und einer zu kleinteiligen Zonierung entgegengewirkt werden. Für das Gebiet der Sport- und Freizeitzone, der vorgeschlagenen Kurzonen und der Sondernutzungszone a auf Wirzweli wird aufgrund der landschaftlich empfindlichen Lage, der unterschiedlichen Nutzungsansprüche, der Grösse der zusammenhängenden Gebiete (1.5 und 2.1 ha) sowie des Abstimmungsbedarfs mit dem TFK eine Bebauungsplanpflicht empfohlen. Dadurch kann die Regelungstiefe im BZR nach Art. 104 Abs. 3 Ziff. 3 PBG deutlich verringert und eine breit legitimierte Bebauungs- und Nutzungsstruktur sichergestellt werden. Andernfalls sind diese Gebiete rückzuzonen und mit einer geeigneten Sondernutzungszone Nichtbauzone zu überlagern. In jedem Fall (Nutzungs- und Bebauungsplanung oder Sondernutzungszone Nichtbauzone) ist vorgängig ein Nutzungskonzept bzw. eine Machbarkeitsstudie über die angestrebten Nutzungen sowie ein Verkehrs- und Parkierungskonzept zu erarbeiten.

**Hinweis:** Eine Minigolfanlage ist im TFK nicht vorgesehen. Die Auswirkungen auf Raum und Umwelt sind stufengerecht aufzuzeigen und abzuwägen.

**Vorbehalt:** Festsetzungen gestützt auf das Touristische Feinkonzept sind sorgfältig abzuwägen. Terrainveränderungen sind zurückhaltend und – wenn dennoch nötig – landschaftsgerecht umzusetzen. Die Festsetzung von künstlichen Beschneiungsanlagen ist zu streichen, da dies bereits auf Stufe Nutzungsplanung einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Ein Umweltverträglichkeitsbericht liegt nicht vor.

### **Sondernutzungszone SNa und SNb (Art. 44-48)**

**Empfehlung:** Mit der Überlagerung des landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiets ist auch eine angemessene Eingliederung der Stationsgebäude sichergestellt.

#### **3.2.4 im Bericht (Zu C Nichtbauzonen)**

**Hinweis:** Der Grundsatz der Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet ist zu beachten. Für Bauzonen gilt das Konzentrationsprinzip. Zonen ausserhalb des Siedlungsgebiets, die aufgrund der Planungspflicht ausgeschieden werden müssen, stellen das Nichtbaugebiet überlagernde Sondernutzungszone dar.

**Hinweis:** Bei Zonenausscheidungen ausserhalb des Baugebiets muss eine Interessenabwägung gemacht werden; faktisch muss eine vorgezogene Prüfung analog Art. 24 ff. RPG erfolgen. Nur für Sonderzwecke, die positiv oder negativ standortgebunden sind, dürfen ausserhalb der Bauzone Sondernutzungszone ausgeschieden werden. Kann keine Zone ausgeschieden werden, gilt der Besitzstand gemäss Art. 24c RPG.

### **Freihaltezone (Grundnutzung - Art. 49)**

**Empfehlung:** Im Gebiet Waldegg (Wirzweli) ist die Ausdehnung der Zone zu überprüfen. Um das beabsichtigte Ziel der Freihaltung des Waldrandes nachhaltig zu erreichen.

**Empfehlung:** Im Bereich der Parz. Nr. 394 ist eine zweckmässige Zonenabgrenzung vorzunehmen.

### **Neu: Sondernutzungszone touristische Nutzungen (überlagernd)**

**Empfehlung:** Für bedeutende kommunale Kopfstationen ausserhalb der Bauzonen gemäss dem touristischen Feinkonzept Wirzweli können Sondernutzungszone Nichtbauzone ausgeschrieben werden, um deren Sonderzweck der standortgebundenen, dem Tourismus dienenden Bauten und Anlagen planerisch zu sichern und im BZR zu umschreiben. Die Bauten und Anlagen der kantonalen Kopfstation auf dem Stanserhorn sind auf eine Zuordnung zu dieser Zone zu prüfen und mit den Bestimmungen der angrenzenden Gemeinden zu koordinieren.

### **3.2.5 im Bericht (Weitere Zonen, Schutzzonen - Art. 50-55)**

#### **Weitere Zonen**

##### **Freihaltezone (überlagernd – Art. 50)**

**Vorbehalt:** Die Freihaltezone überlagern ausschliesslich Nichtbauzone. Entsprechend ist dieser Artikel bei den Nichtbauzonen aufzuführen.

**Empfehlung:** Um die historischen Qualitäten des Ortsbildes im Stettli und dessen Übergang zur landwirtschaftlichen Nutzung zu erhalten – wie es die bisherige Grünzone sichergestellt hat – ist beim empfohlenen Verzicht auf Erweiterung der Kernzone, die beabsichtigte Freihaltezone Katrinenrain bis zum bisherigen Bauzonenrand auszudehnen.

##### **Sondernutzungszone Wintersport (überlagernd - Art. 51)**

**Vorbehalt:** Mit der empfohlenen Entlassung der Talstationen der Gummenbahn und der Skilifte in die Nichtbauzone (Landwirtschaft) ist die Sondernutzungszone Wintersport der Nichtbauzone zuzuordnen, da sie dann nur noch Nichtbauzone überlagert. Wie oben (Nichtbauzone) beschrieben, ist bereits auf Stufe der Nutzungsplanung eine vorgezogene Prüfung der Voraussetzungen im Sinne von Art. 24 ff. RPG vorzunehmen, d.h. der Zweck der Bauten und Anlagen ist auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen und es stehen ihnen keine überwiegenden Interessen entgegen.

#### **Schutzzonen**

##### **Ortsbildschutzzone (Art.54)**

Die Abgrenzung zur Ortsbildschutzzone orientiere sich nach Bericht 47 nicht am ISOS, sondern an den heutigen Gegebenheiten. Nur weil in der Vergangenheit die Erhaltungsziele des ISOS nicht vollständig eingehalten worden sind, heisst das nicht, dass das ISOS nicht mehr zu berücksichtigen ist. Es muss im Rahmen der Nutzungsplanung zwingend eine Interessenabwägung erfolgen.

**Vorbehalt:** Die Ortsbildschutzzone im Gebiet Chappeldorf ist um Parz. Nr. 453 und Teilparzelle Nr. 451 zu erweitern, zumal nach ISOS die Baugruppe 0.1 mit Erhaltungsziel A integraler Bestandteil der Kirchengruppe ist.

**Empfehlung:** Im Stettli ist die ganze Kernzone sowie der Dorfplatz mit der Ortsbildschutzzone zu überlagern. Für die qualitätsvolle Weiterentwicklung dieses Gebietes sind die beidseitige Betrachtung des Strassenraumes und das besondere Augenmerk auf die zweite Bebauungsschicht hangseitig wichtig. Im Bereich der Bebauungszeile um die Gasthäuser Kreuz und Schlüssel ist die historische Bebauungsstruktur mit der Abfolge von Wohnhäusern, rückwärtigen Gärten und Ökonomiegebäuden am Übergang zum Kulturland intakt erhalten. Eine allfällige Bebauung hat unter höchsten Qualitätsansprüchen zu erfolgen. Die Fachstelle für Denkmalpflege ist frühzeitig in den Entwicklungsprozess einzubeziehen.

Seitens der Gemeinde wird die Einsetzung eines beratenden Fachgremiums für kommunale Fragen der Baukultur empfohlen.

##### **Landschaftsschutzzone (überlagernd – Art. 55)**

**Hinweis:** Diese Zone fehlt zumindest in der Legende des Zonenplanes und ist zu ergänzen.

**Empfehlung:** Eine Aufnahme der charakteristischen Streusiedlung nach ISOS in die kommunale Landschaftsschutzzone ist zu prüfen.

#### 4.1.5 Erläuterung Genehmigungsinhalte ohne Bestimmungen im BZR (3.1 im Bericht)

##### 4.1.1 im Bericht (Zu Grundnutzung)

###### Verkehrszonen

**Hinweis:** Eine zweckmässige Umsetzung der Verkehrszone wird mittels PBG Anpassung angestrebt, wobei die Verkehrszone nach Art. 60 PBG in Abweichung zur heutigen Regelung auf alle Strassen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung ausgeweitet werden soll – davon ausgenommen sind weiterhin bloss Hauszufahrten. Demzufolge sollen auch Strassen der Verkehrszone zugewiesen werden, die nicht als öffentlich gemäss kantonaler Strassengesetzgebung gelten. In Anbetracht dessen besteht bei der Ausscheidung der Verkehrszone Änderungsbedarf.

###### Verkehrsfläche

**Hinweis:** Die Verkehrsflächen als Informationsinhalt auszuschneiden ist korrekt, dass diese Strassen nur Bauzonen erschliessen hingegen nicht. Dieser Teilsatz ist zu streichen.

##### 4.1.2 im Bericht (überlagernde Nutzungsplaninhalte)

###### Gewässerraumzone

**Vorbehalt:** Die Gewässerraumzone auf den Parzellen Nr. 392, 757, 767, 768, 387, 610, 611, 609, 651, 300, 802, 803 und 203 Grundbuch Dallenwil ist mit der minimalen Breite gemäss Gewässerschutzverordnung festzulegen. Wir empfehlen, dies im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision umzusetzen. Bei grösserem Zeitbedarf kann die Anpassung der Gewässerraumzone in einer separaten Teilrevision Nutzungsplanung vorgenommen werden. Die entsprechenden Gewässerraumzonen sind bis spätestens 31.12.2025 in die Nutzungsplanung zu integrieren.

Gewässerräume, die nicht im Rahmen der Gesamtrevision korrigiert werden können, bzw. in einer separaten Teilrevision Nutzungsplanung erarbeitet werden, sind nicht Gegenstand der Gesamtrevision und entsprechend im Zonenplan mit einer informativen Signatur zu markieren. Dies ist in das Dispositiv der Gesamtrevision aufzunehmen, damit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern klar kommuniziert wird, dass bezüglich Gewässerräume keine Planbeständigkeit geltend gemacht werden kann. Gewässerräume, welche bei deren Anpassung entsprechend der eidgenössischen Vorgaben die Grundnutzung und/oder die Ausnützung der Parzelle verändern, sind in der Gesamtrevision zwingend anzupassen.

**Hinweis:** Gemäss GSchV gelten solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, die Vorschriften der Übergangsbestimmungen. Darin wird der Gewässerraum entlang von Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle 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.

###### Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet

**Empfehlung:** Alle Bauzonen im ISOS, die nicht mit der Ortsbildschutzzone überlagert sind, sind auf eine Aufnahme ins landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet zu prüfen.

Im Bereich der Baugruppe 0.2 mit Erhaltungsziel A (Hof) ist das landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet zu überlagern. Weiter ist auch die Überlagerung der landschaftlich exponierten Gebiete Filzeggli und Halten zu prüfen.

###### Gestaltungsplanpflicht

**Vorbehalt:** Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht ist gestützt auf raumplanerische Grundsätze der Interessenabwägung für die einzelnen Gebiete zu beurteilen. Es ist für die jeweiligen Gebiete zu klären, ob weiterhin öffentliche Interessen an einer Gestaltungsplanpflicht im Sinne einer siedlungsgerechten, architektonisch und erschliessungsmässig guten, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepassten Überbauung beziehungsweise Nutzung eines zu-

sammenhängenden Gebietes bestehen. Allenfalls sind wichtige Qualitäten in die Zonenplanung zu überführen (Umgebungsgestaltung etc.) – soweit dies gemäss Art. 16 PBG zulässig ist. Somit muss bei der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Zonenplanung mindestens eine summarische Prüfung erfolgen, ob keine öffentlichen Interessen gegen eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht sprechen. Eine pauschale und unbegründete Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht ist nicht zulässig.

**Hinweis:** Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht hat nicht zwingend zur Folge, dass ein bestehender Gestaltungsplan tatsächlich aufgehoben werden darf. Diesbezüglich sind vielmehr einzelfallweise die Voraussetzungen gemäss Art. 42a PBG zu prüfen. Zu beachten ist zudem, dass die Aufhebung der Gestaltungspläne im Verfahren gemäss Art. 28 ff. PBG zu erfolgen hat.

#### **4.1.6 4.2 im Bericht (Zu orientierende Inhalte)**

**Vorbehalt:** Hinsichtlich der Darstellung von orientierenden und informativen Themen wird auf separates Schreiben der Baudirektion vom 8. April 2022 verwiesen.

##### **4.2.1 im Bericht (Zu kantonale Festlegungen)**

###### **Grundwasserschutzzone definitiv**

**Hinweis:** Nicht mehr orientierend darstellen. Hinsichtlich der Darstellung von orientierenden und informativen Themen wird auf separates Schreiben der Baudirektion vom 8. April 2022 verwiesen.

###### **Gestaltungsplan**

**Hinweis:** Sondernutzungspläne wie Gestaltungspläne oder Bebauungspläne sind kommunale Planungsinstrumente, die durch den Kanton abschliessend genehmigt werden. Folglich ist für diesen Abschnitt im Bericht ein zusätzlicher Titel "Zu kommunale Festlegungen" einzufügen. Gestaltungspläne sind auf dem Zonenplan bei den orientierenden Inhalten aufzuführen. Auf den Titel "Kantonale Festlegung" ist zu verzichten.

Hinsichtlich der Darstellung von orientierenden und informativen Themen wird auf separates Schreiben der Baudirektion vom 8. April 2022 verwiesen.

###### **Statische Waldgrenze**

**Hinweis:** Weder die statische Waldgrenze noch die Baubegrenzungslinien wurden im Gebiet Hurschli aufgehoben. Sie sind wie bisher im Zonenplan abgebildet. Dies muss auch so bleiben. Eine Verminderung der Waldfläche wäre nur mit einer Rodungsbewilligung möglich. Eine Rodungsbewilligung liegt nicht vor.

##### **4.2.2 im Bericht (Informationsinhalte)**

**Hinweis:** Der letzte Satz (keine rechtlichen Grundlagen) ist zu streichen.

###### **Eingedolte Gewässer**

**Hinweis:** Auf eine Gewässerraumzone entlang von eingedolten Gewässern gemäss Art. 41a GSchV wird verzichtet. Ist weder ein Gewässerraum noch ein Abflussweg beziehungsweise eine entsprechende Zone festgelegt, beträgt der von abflussverändernden Bauten freizuhaltende Abstand gemäss Art. 122a PBG 7 m vom Gewässerrand.

#### **4.1.7 5 im Bericht (Erläuterungen zum Verkehrsrichtplan und zum Fusswegplan)**

**Hinweis:** Das Amt für Mobilität ist bei künftigen Überarbeitungen der Verkehrs- und Fusswegpläne einzubeziehen.

**Ablehnung:** Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens kann der Verkehrsrichtplan nicht genehmigt werden. Die Genehmigung ist als separates Planungsgeschäft mit allen erforderlichen Unterlagen bei der Baudirektion zu beantragen.

#### 4.1.8 Erläuterung zum Stand der Erschliessung und Erschliessungsplan (6 im Bericht)

Die Übersicht bildet gemäss Art. 31 RPV den Stand der Erschliessung ab.

##### 6.1 im Bericht (Erarbeitung Stand der Erschliessung)

**Empfehlung:** Die in der Karte zum Stand der Erschliessung dargestellten Parzellen sind alle als erschlossen bezeichnet. Eine weitere Signatur gibt Auskunft über die Baureife dieser Grundstücke. Es wird empfohlen, in einer Tabelle zu jeder Parzelle die noch nicht baureif ist, die Erfordernisse zur Baureife als Übersicht aufzuführen.

**Empfehlung:** Beim Plan "Stand der Erschliessung" empfehlen wir, die Verkehrsflächen farblich differenziert von den Bauzonen darzustellen (gemäss der Darstellung im Zonenplan) und entsprechend als separate Kategorie in der Legende aufzuführen.

**Empfehlung:** Eine Übersicht zu allen unbebauten Bauzonen (insbesondere Arbeitszonen) wäre allenfalls zweckmässig.

#### 4.1.9 7 im Bericht (Auswirkungen)

##### 7.1.1 im Bericht (Bauzonenkapazitätsnachweis)

**Empfehlung:** Dieser Abschnitt ist zu vage und entsprechend klarer zu formulieren. Aufgrund des Hüllenmodells und der wegfallenden Nutzungsbeschränkungen im Bereich der altrechtlichen Dach- oder Attikageschosse wird eine geringfügige Kapazitätserhöhung erfolgen. Weiter sind gemäss Berichterstattung hinsichtlich des Hüllenmodells viele Grundstücke unternutzt. Gestützt auf die kantonale Bauzonenstatistik Stand Februar 2021 verfügt Dallenwil in Wohn- und Mischzonen inkl. moderat angerechneten Verdichtungspotenzialen über Bauzonenreserven für rund 19 Jahre – oder rund 2.6 Hektaren. Bei einem zulässigen Bedarf von rund 2.1 ha nach Art. 15 RPG besteht in Dallenwil ein Bauzonenüberhang oder Rückzonungsbedarf von rund 0.5 ha.

##### 7.1.2 im Bericht (Siedlungsentwicklung)

**Hinweis:** Wir begrüssen, dass durch die Festlegung von minimalen Grundmassen die Unternutzung der Bauzone vermieden werden soll. Im Rahmen der Erarbeitung des Siedlungsleitbildes und nachgelagerter Nutzungsplananpassungen ist dem gesetzlichen Auftrag der haushälterischen Bodennutzung und der Siedlungsverdichtung konsequent Nachachtung zu verschaffen.

##### 7.1.3 im Bericht (Ortsbild)

**Hinweis:** Die bisherigen und auch die nun von der Gemeinde vorgeschlagenen Massnahmen werden den Zielen des ISOS nicht angemessen gerecht. Mit den im Vorprüfungsbericht empfohlenen zusätzlichen Massnahmen, kann eine weitere Schmälerung der historischen Siedlungsstrukturen wirksam abgewendet werden.

##### 7.1.4 im Bericht (Mehrwertabgabe)

**Vorbehalt:** Alle Einzonungsflächen sind auszuweisen, um eine Einschätzung der Abgabepflicht vornehmen zu können. Nach Erhalt der erforderlichen Unterlagen wird die Baudirektion provisorische Schätzungen für die betroffenen Flächen veranlassen.

**Hinweis:** Im Bericht ist insbesondere auf Art. 2 des Mehrwertabgabegesetzes zu verweisen, wonach eine Mehrwertabgabe zu entrichten ist, wenn der Boden durch Neueinzonung einen Planungsvorteil erlangt und nicht wie im Bericht formuliert bei "kapazitätsrelevanten Einzonungen".

##### 7.1.5 im Bericht (Bauzonenkapazität)

**Hinweis:** Der Nachweis einer regelkonformen Bauzonenkapazität ist durch die Gemeinde zu erbringen. Das Amt für Raumentwicklung unterstützt die Gemeinde gerne dabei.

In der Tabelle 7 ist nicht nachvollziehbar, warum die Parz. Nr. 406 und 841 aufgeführt sind. Dies ist zu überprüfen und allenfalls zu kommentieren.

### **7.1.7 im Bericht (Natur und Landschaft)**

**Hinweis:** Die Um- und Einzonungen in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen, die Kernzone und die Änderungen an der Sondernutzungszone Wintersport haben insbesondere Auswirkungen auf die Landschaft. Eine sorgfältige Anpassung des Berichts ist hier angezeigt.

### **7.1.8 im Bericht (Naturgefahren)**

**Hinweis:** Die Um- und Einzonungen in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen und die Kernzone sind allenfalls auch hinsichtlich dem Gefahrenschutz von Relevanz. Eine sorgfältige Anpassung des Berichts ist hier angezeigt.

**Vorbehalt:** Da die Einzonung der Zone für Sport- und Freizeitanlagen mehrheitlich in die Gefahrenzone 2 zu liegen kommt, ist ein Nachweis Naturgefahren erforderlich. Dieser ist nachzureichen.

### **7.1.12 im Bericht (Verkehr und Mobilität)**

**Vorbehalt:** Die Einzonung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen wird eine Intensivierung der touristischen Nutzung nach sich ziehen. Entsprechend können die Auswirkungen auf den Verkehr nicht einfach als "nicht relevant" bezeichnet werden. Gemäss TFK ist ein Verkehrs- und Parkierungskonzept zu erarbeiten. Falls dieses bereits vorhanden ist, ist darauf Bezug zu nehmen.

### **7.1.13 im Bericht (Fazit)**

**Hinweis:** Nach den obigen Hinweisen und Vorbehalten ist das Fazit allenfalls differenzierter darzustellen.

## **4.1.10 Anhang 2 (nichtberücksichtigte Koordinationsaufgaben kt. Richtplan)**

### **S1-4 Siedlungsentwicklung nach innen**

**Hinweis:** Der Innenentwicklung ist im Rahmen der Siedlungsleitbilderarbeitung zentrale Bedeutung beizumessen und sie ist planerisch stufengerecht umzusetzen.

### **S1-11 Erschliessung der Bauzonen**

**Hinweis:** Im Gebiet Wirzweli ist beantragt, eine umfangreiche Fläche neu der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zuzuordnen. Das ist hier der Vollständigkeit halber zu erläutern.

### **S1-12 Siedlungsbegrenzung, Siedlungstrenngürtel**

**Hinweis:** Im Gebiet Wirzweli ist beantragt eine umfangreiche Fläche neu der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zuzuordnen. Das ist hier der Vollständigkeit halber zu erläutern.

### **S1-14 Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet**

**Hinweis:** Im Gebiet Wirzweli ist beantragt eine umfangreiche Fläche neu der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zuzuordnen. Das ist hier der Vollständigkeit halber zu erläutern.

### **S1-15 Siedlungsausstattung mit Grün-, Frei- und Naherholungsräumen**

**Hinweis:** Mit den Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung und Bepflanzung sowie der Umsetzung der Grünflächenziffer wird der Forderung ansatzweise nachgekommen.

### **S3-1 Ortsbilder von nationaler und regionaler Bedeutung**

**Hinweis:** Hier geht es um nicht umgesetzte Massnahmen, somit soll das auch erläutert werden (z.B. nicht berücksichtigte ISOS-Gebiete).

### **S3-2 Ortsbilder von lokaler Bedeutung**

**Hinweis:** Hier geht es um nicht umgesetzte Massnahmen, somit soll das auch erläutert werden (z.B. nicht berücksichtigte ISOS-Gebiete).

### **S3-3 Kulturdenkmäler von regionaler Bedeutung**

**Hinweis:** Im Zonenplan sind die kantonalen Kulturobjekte orientierend abgebildet. Diese Abbildung ist jedoch nicht Genehmigungsinhalt der Nutzungsplanung. Der Schutz dieser Objekte ist kantonal geregelt. Auf eine orientierende Abbildung in den Genehmigungsplänen ist zu verzichten. Hinsichtlich der Darstellung von orientierenden und informativen Themen wird auf separates Schreiben der Baudirektion vom 8. April 2022 verwiesen.

### **S4-2 Luftreinhaltung und Siedlungs-/Verkehrsplanung**

**Hinweis:** Im Gebiet Wirzweli ist beantragt eine umfangreiche Fläche neu der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zuzuordnen. Das ist hier der Vollständigkeit halber zu erläutern.

### **L3-2 Naturschutzgebiete und -objekte von kommunaler Bedeutung**

**Hinweis:** Die Inventare liegen vor und werden umgesetzt.

### **L3-9 ökologische Aufwertung im Siedlungsraum**

**Hinweis:** Im Rahmen der Überarbeitung des Siedlungsleitbildes und der nachgelagerten Nutzungsplanungsrevision ist die planungsrechtliche Umsetzung dieser Koordinationsaufgabe zu prüfen.

### **L5-5 Raumbedarf Gewässer**

**Vorbehalt:** Die Gewässerraumzonen sind hinsichtlich Bundesgerichtsurteils (BG 1C 282/2020) zu überprüfen und anzupassen (vgl. 4.1.5 zu 3.1.2 im Bericht "Gewässerraumzone").

### **V2-7 Ruhender Verkehr**

**Hinweis:** Im Gebiet Wirzweli ist beantragt eine umfangreiche Fläche neu der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zuzuordnen. Die Auswirkungen und die Massnahmen sind hier der Vollständigkeit halber zu erläutern.

### **V3-5 Ausbau der Bahn-Verbindung nach Engelberg**

**Hinweis:** Flankierende Massnahmen seitens der Gemeinde würden begrüsst, um die öV-Nutzung zu erhöhen, bzw. das Umsteigen auf die Bahn attraktiver zu gestalten.

### **V3-7 Raumsicherung künftiger Angebotsausbauten auf der Schiene**

**Hinweis:** Laut der Koordinationsaufgabe V3-7 "Raumsicherung für künftige Angebotsausbauten auf der Schiene" des kantonalen Richtplans ist das Schlüsselgelände raumplanerisch zu sichern. Daraus ergibt sich im Prinzip ein Korridor entlang der Zentralbahnstrecke von je 5 m beidseitig der Gleisachse, welcher für künftige Doppelspurausbauten oder Trassenkorrekturen frei zu halten ist. 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. Dies ist im Bericht 47 kurz zu erläutern.

### **E4-3 Grundwasserschutzzonen um öffentliche Trinkwasserfassungen**

**Hinweis:** Bestehende Grundwasserschutzzonen werden im ÖREB abgebildet. Somit sind diese nicht mehr im Zonenplan abzubilden.

### **E5-3 Gewässerschutz und Siedlungsentwicklung**

**Hinweis:** Im Gebiet Wirzweli ist beantragt eine umfangreiche Fläche neu der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zuzuordnen. Das ist hier der Vollständigkeit halber zu erläutern.

## **4.1.11 Anhang 3 (Pendenzenliste Ortsplanung)**

Das Amt für Raumentwicklung führt eine Pendenzenliste hinsichtlich erforderlicher Nutzungsplananpassungen. Die Liste wurde der Gemeinde zugestellt und im Rahmen der Gesamtrevision bearbeitet.

## 4.2 Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement und dessen Anhänge sind gemäss Tabelle im Anhang zu überarbeiten. Fett markierte Texte sind zwingend anzupassen. Werden Empfehlungen nicht umgesetzt, ist das zu begründen. Grundsätzlich ist das Bau- und Zonenreglement redaktionell sorgfältig zu redigieren. Das Bau- und Zonenreglement und die Tabelle ist zwecks einfacherer Überprüfbarkeit im Korrekturmodus einzureichen.

## 4.3 Kartographische Plandarstellungen

### 4.3.1 Zonenplan Siedlung

#### Legende

**Hinweis:** Die Zonenplanlegende ist zu überarbeiten (vgl. Pkt. 4.1.4 zu C Nichtbauzonen und weitere).

#### Kernzone K14

**Empfehlung:** Die Kernzone ist aufzuteilen (vgl. Pkt. 4.1.4 zu Kernzone).

#### Wohn- und Gewerbezone WG14:

**Empfehlung:** Die Zweckmässigkeit der Zonenabgrenzung ist zu überprüfen (vgl. Pkt. 4.1.4 zu Wohn- und Gewerbezone).

#### Kurzonen KUa und KUb:

**Empfehlung:** Statt einer Umzonung in die Kurzzone sind diese Einzelparzellen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zu belassen, weiter ist die Bauzone im Bereich der vorgeschlagenen Kurzzone bei Parz. Nr. 105 auf den bebauten Bereich zu verkleinern, (vgl. Pkt. 4.1.4 zu Kurzzone).

#### Zone für Sport- und Freizeitanlagen SF:

**Empfehlung:** Die Talstationen der Gummenbahn und der Skilifte sind aus der Zone für Sport- und Freizeitanlagen zu entlassen (vgl. Pkt. 4.1.4 zu Zone für Sport- und Freizeitanlagen). Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist bei Parz. Nr. 105 kompensatorisch zu arrondieren oder evt. eine Verkehrszone auszuscheiden (vgl. Pkt. 4.1.4 zu Kurzzone).

#### Verkehrszone:

**Empfehlung:** Die Verkehrszonen sind zu überprüfen (vgl. Pkt. 4.1.5 zu Verkehrszone).

#### Übriges Gebiet ÜG:

**Hinweis:** Das Übrige Gebiet nach Art. 64 PBG ist eine Nichtbauzone und entsprechend einzuordnen.

#### Ortsbildschutzzone:

**Hinweis:** Die Ortsbildschutzzone ist zu überarbeiten (vgl. Pkt. 4.1.4 zu Ortsbildschutzzone).

#### Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet:

**Hinweis:** Das Landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet ist zu überarbeiten (vgl. Pkt. 4.1.5 zu Landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet).

#### Freihaltezone

**Hinweis:** Die Freihaltezone sind zu überarbeiten (vgl. Pkt. 4.1.4 zu Kurzzone und Freihaltezone).

#### Gewässerraumzone:

**Hinweis:** Die Gewässerraumzone ist zu überarbeiten (vgl. Pkt. 4.1.5 zu Gewässerraumzone).



**Blumenwiese, artenreiche Fettwiese, Pfeifengraswiese, Kleinseggenried**

**Hinweis:** Die Bezeichnung dieser Naturobjekte ist mit dem BZR abzugleichen.

**Baulinien und Baubegrenzungslinien**

**Hinweis:** Die Baulinien und Baubegrenzungslinien sind zu überarbeiten (vgl. Pkt. 4.1.4 zu Baulinien).

**5 Öffentliche Auflage / Genehmigung**

Die Revision der Nutzungsplanung Dallenwil ist vor der öffentlichen Auflage gestützt auf den vorliegenden Vorprüfungsbericht zu überarbeiten und dem Amt für Raumentwicklung zur nochmaligen Sichtung einzureichen. Unter Vorbehalt der abschliessenden Prüfung kann eine regierungsrätliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
BAUDIREKTION

  
Josef Niederberger  
Regierungsrat

- Anhang zur Vorprüfung vom 02. Mai 2022

Kopie geht an:

- Vernehmlassungsteilnehmer
- Steueramt / Güterschatzung
- Axioma 2020.NWBD.14
- GemDat 2021-1503-0020
- RMS-Signatur 23.222/31.1
- Amt für Raumentwicklung (3-fach)