



CH-6371 Stans, Buochserstrasse 1, Postfach 1241

## A-POST

Gemeinderat Dallenwil  
Stettlistrasse 1a  
6383 Dallenwil

Beat Zumbühl  
Raumplaner  
Telefon +41 41 618 72 13  
beat.zumbuehl@nw.ch  
Stans, 29. Juni 2023

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

## **2. Vorprüfung**

Sehr geehrte Damen und Herren

Die Baudirektion nahm mit Vorprüfungsbericht vom 2. Mai 2022 zur Revision der Nutzungsplanung Stellung. Ende Juni 2022 wurde der Vorprüfungsbericht zwischen Vertretern der Gemeinde und dem Kanton besprochen. Die informellen Besprechungsergebnisse wurden in zwei Besprechungslisten (Juni & Juli 2022) festgehalten. Die Baudirektion nimmt die Listen als Gesprächsnotiz zur Kenntnis.

Das Gemeindebauamt reichte am 25. Januar 2023 die überarbeiteten Unterlagen zur nochmaligen Beurteilung durch die Baudirektion ein.

Zur Überprüfung der Gesuche wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Gemeinderatsbeschluss Nr. 350 vom 21. Dezember 2022;
- Besprechungslisten BZR und Liste Vorprüfungsbericht;
- Berichterstattung nach Art. 47 RPV (Bericht 47 RPV);
- Bau- und Zonenreglement;
- Zonenplan Siedlung;
- Zonenplan Landschaft;
- Stand der Erschliessung;
- Fusswegplan;
- Verkehrsrichtplan.

## **1 Rechtliche Rahmenbedingungen**

Gemäss Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie Art. 23 des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist für die Rechtsgültigkeit von Nutzungsplanungen oder deren Anpassungen die Genehmigung des Regierungsrates erforderlich. Die Genehmigung kann von Bedingungen und Auflagen abhängig gemacht werden. Der Kanton hat die Vorlage auf Inhalt und Wirkung (Rechtmässigkeit) zu prüfen und die

gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden. Die Genehmigungspflicht bezieht sich von Bundesrechtswegen auf alle Teile einer Nutzungsplanung. Im Weiteren ist der kantonale Richtplan vom 25. September 2019 für die Nutzungsplanung rechtsverbindlich.

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

## 2 Vernehmlassung

Im Rahmen der 2. Vorprüfung haben folgende Stellen mitgewirkt:

- Amt für Naturgefahren;
- Amt für Wald und Energie;
- Fachstelle für Denkmalpflege;
- Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz;
- Rechtsdienst.

## 3 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 bisherigen Beurteilungen bleiben vorbehalten. Die Gemeinde ist als Trägerin der Nutzungsplanung zuständig für eine sorgfältige Bereitstellung der Nutzungsplandokumente zuhanden der öffentlichen Auflage.

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.

### 3.1 Bau- und Zonenreglement

Das Bau- und Zonenreglement wurde weitgehend gemäss Vorprüfungsbericht überarbeitet. Nachfolgend wird auf weitere Überarbeitungspunkte verwiesen.

**Hinweis** Art. 6 Abs. 4 Dachgestaltung Formulierung:

*Bei Hauptbauten sind Flachdächer und bis 8° geneigte Dächer ~~sind~~ extensiv zu begrünen.*

**Hinweis** Art. 8 2. Terraingestaltung, Mauern:

Abs. 1 ergänzen: [...] *und Stützmauern auf das für das Orts- und Landschaftsbild Erträgliche zu beschränken.*

Letzter Satz Formulierung: "Sie sind mit vorwiegend [...]". "Sie" würde sich vorliegend auf Bauten und Anlagen beziehen – das ist wohl nicht die Idee dieser Regelung. Vorschlag neuer Absatz: "*Terrainveränderungen, künstliche Böschungen und Stützmauern sind mit standortheimischer Bepflanzung dauerhaft zu bepflanzen.*"

**Vorbehalt** Art. 11 Baulinien Abs. 2:

Die Unterscheidung in "Baubegrenzungslinie" und "Baulinie" ist in Art. 46 ff. PBG nicht vorgesehen. Der Begriff "Baubegrenzungslinie" ist somit nicht zu verwenden. Vorliegend handelt es sich um eine Baulinie Waldabstand. Entsprechend sind auch die Bemerkungen im Bericht 47 und die Zonenbezeichnungen zu überarbeiten.

## Art. 12 ff. Tabellen der Grundmasse:

In den Tabellen zu den Grundmassen im Bau- und Zonenreglement ist u.a. gemäss Art. 104 Abs. 1 Ziff. 2 PBG und gestützt auf das Muster-BZR eine "Minimale Überbauungsziffer (Mindestanteil an Hauptbauten in %)" festgelegt. Diese Formulierung hat zu Missverständnissen geführt. Die prozentualen Anteile nach Art. 104a PBG beziehen sich immer auf die maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudeflächen.

**Vorbehalt:** Um eine einheitliche Anwendung der minimalen Überbauungsziffer – als Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche – sicherzustellen, ist jeweils die vierte Spalte in den Tabellen mit den Grundmassen wie folgt zu bezeichnen: "*Minimale Überbauungsziffer / Mindestanteil an Hauptbauten in % der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche*". Die Ziffer ist jeweils vom Prozentwert statt mit einer Klammer, mit einem Schrägstrich zu trennen (Bsp. 0.1 / 50).

**Empfehlung** Art. 13 Dachgestaltung in Wohnzonen:

Abs. 2: Damit klar ist, dass mit dem Begriff "Steildächer" alle Dachflächen über 8 Grad Dachneigung gemeint sind, ist dieser Bezug zu Art. 6 Abs. 4 BZR noch zu verdeutlichen.

**Empfehlung** Art. 14 3. Dachgestaltung Titel:

Sofern sich die Bestimmung nur auf die W10 bezieht, ist das im Titel zu erwähnen. Wenn dies nicht der Fall ist, sollten die Art. 13 und 14 zusammengeführt werden, zumal beide die Dachgestaltung beinhalten.

**Empfehlung** Art. 17 2. Dachgestaltung:

In Abs. 2 "Steildächer" mit "*Satteldächer*" ersetzen, da nach Abs. 1 nur Satteldächer zulässig sind.

In Abs. 3 Korrektur: "*Gebäudelänge*" bzw. "*Gebäudebreite*" – statt "Breite".

## Art. 18 3. Umgebungsgestaltung:

**Empfehlung** Abs. 1 Formulierung: "*[...] sind keine Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG unter [...].*"

**Empfehlung** neuer Absatz: "*Pro Parzelle ist ein standorttypischer Baum zu pflanzen.*" Dies damit die heute vorhandene Bepflanzung und Erscheinung auch künftig gesichert ist.

**Empfehlung** Art. 19 4. Materialisierung und Farbgebung

Bestimmungen in zwei Absätze aufteilen.

## Art. 21, 25 &amp; 29 Dachgestaltung

**Empfehlung** Abs. 2: "*Die Dächer sind [...].*"

**Vorbehalt** Abs. 3 sinngemäss nach Muster-BZR anpassen: die Begriffe "*Dachaufbauten*" statt "Dachausbauten" und "*Flucht*" statt "Länge" verwenden. Allenfalls ist im Bericht 47 RPV die Messweise und der Begriff "Flucht" anhand einer Skizze für einen klaren Vollzug zu erläutern.

## Art. 34 &amp; 37 3. Umgebungsgestaltung

**Empfehlung:** "*Strauch- und Hochstammarten*" statt "Strauch und Hochstammarten".

## Art. 49 Freihaltezone (überlagernd)

**Vorbehalt** Abs. 2 zweiter Satz streichen. Der Besitzstand richtet sich ausserhalb von Bauzonen nach dem RPG (und innerhalb nach dem PBG). Ausserhalb der Bauzonen regelt zudem das RPG abschliessend, welche Bauten erstellt werden dürfen.

#### Art. 50 Sondernutzungszone Wintersport

**Empfehlung** Titel: Da auch Bauten und Anlagen für die Nutzung ausserhalb der Wintersaison zulässig sein sollen, ist die Zonenbezeichnung anzupassen.

**Hinweis** Abs. 2: "Transportanlagen" kann gestrichen werden zumal in der Bestimmung aufgeführt ist, um welche Anlagen es sich handelt. Es stellt sich die Frage, inwiefern eine Abgrenzung zur Sondernutzungszone Seilbahnanlagen nötig ist. Die pauschale Ausweitung der Zulässigkeit von beliebigen Bauten- und Anlagen für den Tourismus ausserhalb der Wintersaison ist nicht genehmigungsfähig. **Vorbehalt**: standortgebundene Bauten und Anlagen für die Nutzung ausserhalb der Wintersaison sind präzise festzusetzen. Nicht zulässige Bauten und Anlagen sind ebenfalls aufzuführen. Der letzte Satz ist zu streichen. **Hinweis**: Die zulässigen Bauten und Anlagen bedürfen einer Grundlage im Touristischen Feinkonzept. **Vorbehalt**: Je nach Koordinationsstand bedarf es für eine Festsetzung einer stufengerechten Interessenabwägung im Nutzungsplanungsverfahren - die Berichterstattung ist entsprechend zu ergänzen. Eine umfassende Interessenabwägung erfolgt später im Baubewilligungsverfahren.

**Vorbehalt** Abs. 3: letzter Satz streichen, zumal aufgrund der Grundnutzung land-, alp- und forstliche Nutzungen sowie die Schutzgebiete im Rahmen der Interessenabwägung im Baubewilligungsverfahren bestmöglich zu schonen sind - eine entsprechende Erläuterung ist im Bericht 47 RPV aufzunehmen.

**Vorbehalt**: Abs. 4 ist zu ergänzen, dass der Rückbau landschaftsgerecht zu erfolgen hat.

**Hinweis** Art. 54 Schutzzonen, Abs. 4:

"[...] störend wirken, [...]."

**Hinweis** Art. 55 2. Schutzzone Stanserhorn:

Absatznummerierung überprüfen.

**Hinweis** Art. 60 Geschützte Naturobjekte:

Abs. 2 Ziff. 5: Zu den erratischen Blöcken fehlt der Verweis auf den Anhang.

**Vorbehalt** Art. 67 streichen:

Die Übergangsbestimmungen sind im PBG abschliessend geregelt.

#### Anhang 1 Zone für öffentliche Zwecke (Öc)

Die Zone für öffentliche Zwecke ist im Grundsatz nicht für Wohnzwecke bestimmt. Vorliegend plant die Gemeinde im Zonenzweck "Alterswohnen" zu verankern. Das ist möglich, sofern die zonengemässe Nutzung künftig hinreichend gesichert ist. Dazu ist die Gemeinde gemäss Bericht 47 RPV bereit, die Statuten der entsprechend gemeindeeigenen Stiftung bis zur Genehmigung der Nutzungsplanungsrevision anzupassen. **Empfehlung**: die Anpassung der Statuten ist bis zur öffentlichen Auflage der Nutzungsplanungsrevision vorzunehmen und der Baudirektion vorher zur Prüfung zuzustellen. **Vorbehalt**: Spätestens im Rahmen der Genehmigung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung müssen die entsprechend angepassten Statuten vorliegen.

**Empfehlung** der Denkmalpflege: Zur fachlichen Unterstützung der Baubewilligungsbehörde in denkmalpflegerischen Fragestellungen hinsichtlich B und C Objekten wird empfohlen, mittels BZR-Bestimmung der Beizug von Fachexpertise zu ermöglichen. Falls darauf verzichtet wird, ist im Bericht 47 RPV aufzuzeigen, wie die Gemeinde künftig ihre denkmalpflegerische Verantwortung für Inventarobjekte mit Status schutzwürdig B und C im Sinne der Rechtssicherheit wahrnehmen will.

### 3.2 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

#### Kapitel 1.2:

Nach Art. 15 RPG dürfen Bauzonenreserven maximal einem Bedarf von 15 Jahren entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. **Hinweis** 2. Absatz präzisieren: Die max. Bauzonenkapazität muss den Vorgaben des Richtplanes entsprechen.

#### Kapitel 1.4.2; Gesetzgebung:

**Hinweis**: Statt "kantonales Gewässerschutzgesetz" ist der Terminus "Gewässergesetz" zu verwenden.

#### Kapitel 4.1.3; Kernzone:

**Empfehlung**: Die Denkmalpflege empfiehlt die Ausweitung der Ortsbildschutzzone auf die Parz. Nr. 371, 364, 348, 369, 370, 366 und 367. Die Bestimmungen zur Ortsbildschutzzone lassen ohne weiteres eine vollständige Überlagerung der Kernzone zu – insbesondere da auch Neu- und Ersatzbauten zulässig sind und vom Gemeinderat qualitätssichernde Verfahren verlangt werden können.

**Empfehlung**: die zur Umzonung in die Kernzone beabsichtigten Parz. Nr. 663 und 369 sowie weitere benachbarte Bereiche sind mit einer Sondernutzungsplanpflicht zu überlagern (in Absprache mit der Denkmalpflege). Dies ermöglicht eine stufengerechte Sicherung der ortsbaulichen Qualitäten, die im Rahmen des Studienauftragsverfahrens und der Ortsbildanalyse erarbeitet werden.

#### Kapitel 4.1.3; Kurzone:

Im Rahmen der Vorprüfung hat die Baudirektion aufgrund der landschaftlich empfindlichen Lage die Erhaltung der bestehenden Grünzäsur zwischen Arviblick (Parz. Nr. 105) und der bestehenden Ferienhauszone empfohlen. Seitens Gemeinde wird die Ausdehnung der bestehenden Zonierung damit begründet, dass mit der Festlegung einer tiefen Überbauungsziffer ohnehin nicht die ganze Parzelle überbaut werden kann. **Empfehlung**: Zur Sicherung der heute bestehenden Grünzäsur ist eine entsprechende Baulinie oder Zonenabgrenzung festzusetzen. Die Kurzone beim Hotel Waldegg verbleibt gemäss Zonenplanentwurf als Bauzoneninsel. **Vorbehalt**: Aufgrund der Insellage, der kleinteiligen Zonierung und gestützt auf den raumplanerischen Trennungsgrundsatz sowie dem Konzentrationsgebot ist die Parz. Nr. 126 in die Landwirtschaftszone zu entlassen. Die Nutzung des traditionellen Hotelbetriebes kann mit einer überlagerten Sondernutzungszone Nichtbauzone gesichert werden. Damit kann einer moderaten und standortgerechten Weiterentwicklung des für den Tourismus wichtigen Gasthauses hinreichend und landschaftsgerecht Rechnung getragen werden.

#### Kapitel 4.1.3; Zone für öffentliche Zwecke

**Vorbehalt**: Die bestehende Altstoffsammelstelle ist zur Einzonung vom Übrigen Gebiet in die Zone für öffentliche Zwecke vorgesehen. Das Gebiet liegt im Unterabstand zum Wald und befindet sich in der Gefahrenzone 2. Eine eingehende Interessenabwägung fehlt und ist insbesondere mit Nachweis Naturgefahren noch beizubringen. Neubauten oder Erweiterungen bleiben auch künftig aufgrund des Unterabstandes zum Wald nicht möglich. Entsprechend ist eine Einzonung fraglich.

#### Kapitel 4.1.3; Zone für Sport- und Freizeitanlage

**Vorbehalt**: Die zur Einzonung in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen beabsichtigte Fläche auf Parz. Nr. 470 liegt gemäss Gefahrenkarte im blauen Gefahrengebiet. Entsprechend ist bereits im Nutzungsplanungsverfahren ein stufengerechter Nachweis Naturgefahren mit Objektschutz beizubringen.

#### Kapitel 4.1.4; Sondernutzungszone Wintersport:

**Empfehlung**: Die Zonenabgrenzung der Wintersportzone ist zu überprüfen. Allenfalls kann die Zone deutlich verkleinert und damit Friktionen mit anderen Schutz- und Nutzungsansprüchen vermieden werden.

#### Kapitel 4.1.4; Sondernutzungszone Stanserhorn

**Vorbehalt:** Die Schaffung einer Sondernutzungszone Nichtbauzone wird begrüsst. Allerdings ist im Bericht 47 RPV eine sorgfältige und stufengerechte Interessenabwägung erforderlich und entsprechend zu ergänzen. Ebenfalls zu ergänzen ist, dass eine umfassende Interessenabwägung im Rahmen der Baubewilligungsverfahren erforderlich ist. Es ist zu erläutern, aufgrund welcher Ziele der Perimeter der Sondernutzungszone so festgelegt wurde (insbesondere die Ausweitung in den heute unbebauten Bereich).

#### Kapitel 4.1.4; Wildkorridor

**Empfehlung:** Im Bereich der Parz. Nr. 629 ist ein bestehendes Wohnhaus teilweise mit dem Wildkorridor überlagert. Um die künftigen baulichen Möglichkeiten auf Parz. Nr. 629 nicht unnötig einzuschränken, ist der Korridor geringfügig zu verschieben.

#### Kapitel 5.1.1; Verkehrszone

**Hinweis:** Die Erläuterungen sind zu überprüfen. Zwischenzeitlich ist die PBG-Anpassung bezüglich Verkehrszone rechtskräftig.

#### Kapitel 5.1.1; Gewässerraumzone

**Hinweis:** Neu werden die Gewässerraumzonen angepasst. Entsprechend ist der erste Absatz anzupassen, wonach die Gewässerraumzonen aus der bestehenden Nutzungsplanung übernommen werden.

#### Kapitel 5.1.1; Gefahrenzonen

**Empfehlung:** Insbesondere im Bereich der Bäche ist die Abgrenzung der Gefahrenzonen in Bezug auf die veränderten Verhältnisse zu überprüfen.

#### Kapitel 5.1.1; landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet (LES)

Die Gemeinde verzichtet auf eine Überlagerung der Bauzonen im ISOS mit dem LES, die nicht mit einer Ortsbildschutzzone überlagert werden. **Empfehlung:** Das landschaftlich exponierte Gebiet Filzeggli und die Bauzone im Gebiet Hof (ISOS) ist mit dem LES zu überlagern.

#### **Hinweis** Anhang 1; S3-3 Kulturdenkmäler von regionaler Bedeutung

Die Bemerkungen in der rechten Spalte sind zu überarbeiten. Gemäss Schreiben der Baudirektion vom 18. April 2022 sind orientierende und informative Inhalte weiterhin darstellbar.

### 3.3 Zonenplan Siedlung

#### Gewerbezone G16

**Vorbehalt:** Im Bereich zwischen der Kantonsstrasse und der Engelberger Aa ist ein schmaler Streifen auf der Parz. Nr. 340 der Gewerbezone zugeteilt. Dieser Bereich kann aufgrund der geringen Ausdehnung und der weitgehenden Überlagerung mit der Gewässerraumzone sowie der Gefahrenzone 1 bereits heute nicht gewerblich genutzt werden und ist somit aus der Bauzone zu entlassen.

#### Verkehrszone

**Vorbehalt:** Auf Parz. Nr. 340 (Engelberger Aa) ist auf dem Flurweg nördlich der Gewerbezone, statt der Verkehrszone die Landwirtschaftszone auszuscheiden. Dies gilt auch für die angrenzende und ebenfalls befestigte Fläche auf der Parz. Nr. 301, die nicht zur Erschliessungsstrasse der Gewerbezone zugerechnet werden kann. Diese Bereiche haben weder die Funktion als Fein- noch als Groberschliessung.

**Vorbehalt:** Der bestehende Flurweg im Bereich der Parz. Nr. 314 und 386 ist nicht der Verkehrszone, sondern der Landwirtschafts- oder der Freihaltezone zuzuordnen. Im Bereich der Altstoffsammelstelle kann die Zone für öffentliche Zwecke entsprechend erweitert werden.

**Vorbehalt:** Die Parkierung der Talstation der Wirzwelibahn entlang der Wiesenbergstrasse ist gestützt auf das Konzentrationsgebot und zugunsten eines klaren Siedlungsrandes nicht der Verkehrszone zuzuweisen. Die Parkierung ist in die Nichtbauzone zu entlassen. Allenfalls kann eine Sondernutzungszone Nichtbauzone überlagert werden. Die Parkierung ist

halböffentlich und steht in direktem Zusammenhang mit der Wirzwelibahn. Bergseitig ist ab der Sondernutzungszone SNb und der Wohnzone W11 nur die Wiesenbergstrasse mit dem Informationsinhalt "Verkehrsfläche" zu überlagern.

**Empfehlung:** Die Mülistrasse ist durchgehend als Verkehrszone auszuscheiden, damit eine künftige Erschliessung der Parz. Nr. 770 möglich bleibt. Die Zufahrt über Parz. Nr. 407 ab der Wiesenbergstrasse in die Mülistrasse ist nicht mit einer Verkehrszone zonierte. Im Rahmen der bisherigen Gestaltungsplanerarbeitung auf Parz. Nr. 770 war die Erschliessung über die Parz. Nr. 407 vorgesehen. Die Baudirektion hat in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass keine weitere Einfahrt zur Parz. Nr. 770 ab der Kantonsstrasse bewilligt werden kann. Die Mülistrasse ist im Verkehrsrichtplan durchgehend als Erschliessungsstrasse festgesetzt.

**Vorbehalt:** Die Verkehrszone fehlt bei Parz. 563 & 416 als Erschliessung der hinterliegenden Parz. Nr. 415 und ist zu ergänzen.

**Vorbehalt:** Die Parz. Nr. 667 im Hurschli ist direkt an die Verkehrszone anzubinden.

**Vorbehalt:** Die Erschliessungsstrasse zwischen Parz. Nr. 428 & 670 ist als Verkehrszone auszuscheiden, da hinterliegende Parzellen darüber erschlossen sind. Die Strassenfläche auf Parz. Nr. 669 ist in der Landwirtschaftszone zu belassen.

**Empfehlung:** Im Bereich der Parz. Nr. 383, 585 und 773 ist eine zweckmässige Zonierung vorzunehmen. Die Bebaubarkeit ist aufgrund der Zerstückelung durch die Verkehrszone unnötig eingeschränkt.

#### Verkehrsfläche

**Hinweis:** Übergeordnete Erschliessungsstrassen ausserhalb des Siedlungsgebietes sind konsequent der Verkehrsfläche zuzuordnen (Wirzweli Parz. Nr. 19 & 216).

### 3.4 Verkehrsricht- und Fusswegplan

**Vorbehalt:** Aus Sicht der Baudirektion macht eine partielle Anpassung der Verkehrsricht- und Fusswegpläne im Rahmen dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung keinen Sinn. Insbesondere da die Gemeinde über kein gültiges Siedlungsleitbild zur Abstimmung der Siedlungs- und Verkehrsentwicklung verfügt und zusätzlicher Änderungsbedarf an diesen Plänen besteht. Sie sind ausserhalb dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu überarbeiten. Die Voraussetzung nach Art. 6 PBG für die öffentliche Auflage ist somit nicht gegeben.

### 3.5 Bauzonkapazität in Wohn- und Mischzonen

Nach Art. 15 RPG sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen (Abs. 1). Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren (Abs. 2). Lage und Grösse der Bauzonen sind über die Gemeindegrenzen hinaus abzustimmen; dabei sind die Ziele und Grundsätze der Raumplanung zu befolgen. Insbesondere sind die Fruchtfolgeflächen zu erhalten sowie Natur und Landschaft zu schonen (Abs. 3).

Gemäss Art. 15a RPG treffen die Kantone in Zusammenarbeit mit den Gemeinden die Massnahmen, die notwendig sind, um die Bauzonen ihrer Bestimmung zuzuführen. Der Kanton Nidwalden hat den Auftrag gemäss Art. 8a Abs. 1 lit. a RPG mit der Koordinationsaufgabe B3-1 erfüllt (Festlegung und Verteilung der Siedlungsfläche im Kanton sowie die regionale Abstimmung der Siedlungserweiterung). Der Bundesrat hat den Richtplan genehmigt. Der kantonale Richtplan und die Koordinationsaufgabe B3-1 ist behördenverbindlich (vgl. Art. 12 Abs. 3 PBG). Die Prioritäten zu dieser Koordinationsaufgabe wurden mit A /D festgelegt. Somit müssen die Gemeinden die Rückzonungen gestützt auf Art. 15 Abs. 2 RPG und die Koordinationsaufgabe S1-3 & S1-6 bis spätestens am 1. Januar 2025 (vollständiges Inkrafttreten der neuen Planungs- und Baugesetzgebung) prüfen und vornehmen (vgl. Art. 177 Abs. 1 PBG).

Der Baulandbedarf für 15 Jahre wird nach kantonalem Richtplan (B3-1 und S1-3) sowie dem Erläuterungsbericht zum Richtplan - Teil Siedlung vom 28. Oktober 2016 berechnet. Folgende Parameter und statistischen Werte sind dabei einzubeziehen:

- Aktuelle Einwohnerzahl (per Ende 2022): 1846
- Bevölkerungsentwicklung für ländlich-touristische Gemeinden in 15 Jahren: 4.70 %

– Durchschnittliche Wohnungsbelegung (Einwohner pro Wohnung) 2021:	2.3
– Abnahme der durchschnittlichen Wohnungsbelegung in 15 Jahren	5.50 %
– Bestehende Bauzonenkapazität in Wohn- und Mischzonen nach Siedlung +:	2.31 ha
– Moderat geschätztes Innenentwicklungspotenzial nach Siedlung +:	0.10 ha
– Durchschnittliche Wohnungsgrösse für ländlich-touristische Gemeinden:	130 m <sup>2</sup>
– Durchschnittliche Dichteziffer für ländlich-touristische Gemeinden:	0.50

Ausgehend von der aktuellen Einwohnerzahl und der Bevölkerungsentwicklung sowie der Abnahme der durchschnittlichen Wohnungsbelegung wird der Wohnungsbedarf für die nächsten 15 Jahre ermittelt. Basierend auf dem Wohnungsbedarf und der durchschnittlichen Wohnungsgrösse wird der Bruttogeschossflächen- und Baulandbedarf für die nächsten 15 Jahre errechnet.

Wohnungsbedarf für die Bevölkerungszunahme bis in 15 Jahren	39.92
<small>(Zunahme Bevölkerung bis in 15 Jahren dividiert durch Einwohner pro Wohnung in 15 Jahren (2.3 x 0.945)) (1846 x 0.047 / 2.1735 = 39.92)</small>	
Wohnungsbedarf für das Halten der Bevölkerung	46.71
<small>(Bevölkerung Ist dividiert durch Einwohner pro Wohnung in 15 Jahren minus Bevölkerung Ist dividiert durch Einwohner pro Wohnung Ist) (1846 / 2.1735 – 1846 / 2.3 = 46.71)</small>	
Total Wohnungsbedarf (Anzahl Wohnungen)	86.63
BGF-Bedarf	11'262 m <sup>2</sup>
<small>(Total Wohnungsbedarf mal durchschnittliche Wohnungsgrösse nach Zentralitätsstruktur) (86.63 x 130 = 11'262)</small>	
Baulandbedarf für 15 Jahre (in ha)	2.25 ha
<small>(BGF-Bedarf dividiert durch durchschnittliche Dichteziffer nach Zentralitätsstruktur) (11'262 / 0.5 = 22'524)</small>	
Dem gegenüber stehen folgende Baulandreserven:	
Baulandreserven inkl. Verdichtungspotenziale	2.41 ha
<small>(Baulandreserven Wohnen (100%) plus Baulandreserven Misch- und Zentrumszonen (50%) plus Verdichtungspotenziale mit mittlerer und hoher Umsetzungswahrscheinlichkeit (30%))</small>	
Baulandbilanz	0.16 ha
<small>(Baulandreserven inkl. Verdichtungspotenzial minus Baulandbedarf)</small>	

Die Baulandbilanz ergibt sich durch Subtraktion des Baulandbedarfes und der Baulandreserven (inklusive Verdichtungspotenzialen). Weist die Baulandbilanz einen positiven Wert auf, muss die entsprechende Fläche reduziert werden.

**Vorbehalt:** In der Gemeinde Dallenwil besteht gemäss aktueller Berechnung nur noch ein moderater Rückzonungsbedarf von insgesamt 0.16 ha. Wird die Gesamtrevision wie geplant umgesetzt, weist die Gemeinde gar eine leicht negative Baulandbilanz von -0.42 ha aus.

**Hinweis:** Die geplante Rückzonungsfläche ist leicht höher als erforderlich.

**Vorbehalt:** Die Bauzonenkapazitätsberechnung und die Rückzonungen haben einen direkten Zusammenhang und sind im Bericht 47 RPV entsprechend thematisch zusammenzuführen.

**Vorbehalt:** Die zu berücksichtigenden Bauzonenflächen weichen teilweise von den Angaben gemäss ÖREB-Kataster ab. Die Flächen sind zu überprüfen (vgl. Bauzonenkapazitätsberechnung in der Beilage).

### 3.5.1 Interessenabwägung

Stehen den Behörden bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben Handlungsspielräume zu, so wägen sie die Interessen gemäss Art. 3 Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV; SR 700.1) gegeneinander ab, indem sie: die betroffenen Interessen ermitteln



(lit. a), diese Interessen beurteilen und dabei insbesondere die Vereinbarkeit mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung und die möglichen Auswirkungen berücksichtigen (lit. b) und diese Interessen auf Grund der Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen (lit. c). Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar (Abs. 2).

**Vorbehalt:** Eine vollständige Interessenabwägung hinsichtlich der Rückzonungen ist im Rahmen der Gesamtrevision vorzunehmen und zu dokumentieren. Allenfalls sind für die betroffenen Gebiete entsprechende Faktenblätter zu erstellen und die Berichterstattung zu ergänzen.

### 3.5.2 Folgen bei unzureichender Reduktion der Bauzonenkapazität

**Vorbehalt:** Für eine Genehmigung der Revision der Nutzungsplanung müssen die überdimensionierten Bauzonenkapazitäten hinreichend bereinigt sein und die Bauzonen dem Bedarf von maximal 15 Jahren entsprechen (vgl. Art. 15 Abs. 1 und 2 RPG). Gemäss Art. 177 Abs. 1 PBG haben die Gemeinden ihre Zonenpläne sowie die Bau- und Zonenreglemente bis am 1. Januar 2025 an die Bestimmungen dieses Gesetzes anzupassen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Regierungsrat anstelle und auf Kosten der Gemeinden die nötigen Änderungen beschliessen. Weiter darf die Baubewilligungsbehörde Baubewilligungen nur auf Grundstücken erteilen, bei denen die Nutzungsplanung rechtskräftig ist. Ausgenommen sind Baugesuche, für welche das bisherige Recht anwendbar ist.

### 3.6 Mehrwertabgabe

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

**Hinweis:** Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt gemäss Art. 3 MWAG 20 Prozent des Mehrwerts. Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurde aufgrund der zahlreichen offenen Punkte auf eine provisorische Schätzung verzichtet. Dies wird nach Abschluss des Vorprüfungsverfahrens nachgeholt. Gemäss Art. 4 MWAG setzt die Baudirektion die definitive Höhe der Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Einzonung fest und merkt diese im Grundbuch an.

**Hinweis:** Gemäss Art. 2 Abs. 2 Ziff. 2 MWAG besteht eine Freigrenze bis 50 m<sup>2</sup>. Gemäss Bundesamt für Raumentwicklung sind Einzonungsmehrwerte von mindestens 100'000 Franken – also unabhängig von der gesetzlichen Freigrenze – immer der Mehrwertabgabe unterstellt. Über Anwendungsfälle der Freigrenze von 50 m<sup>2</sup>, in denen einzonungsbedingte Mehrwerte über 50'000.- Franken vorliegen könnten, ist das Bundesamt für Raumentwicklung durch die Baudirektion zu informieren.

**Hinweis:** Die Einzonung der Parz. Nr. 470 in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist ebenfalls in der Tabelle 8 im Bericht 47 RPV aufzunehmen.

## 4 Öffentliche Auflage / Genehmigung

Die vorliegende Stellungnahme ist zusammen mit dem Vorprüfungsbericht nach Art. 17 Abs. 1 Ziff. 3 PBG ebenfalls öffentlich aufzulegen. Vor der öffentlichen Auflage sind die Unterlagen zu überarbeiten und der Baudirektion nochmals zur Stellungnahme einzureichen. Unter Vorbehalt der Berücksichtigung der Ergebnisse des Vorprüfungsverfahrens kann eine regierungsrätliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
BAUDIREKTION



Therese Rotzer-Mathyer  
Regierungsrätin

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

# Bauzonenkapazitätsberechnung

## Dallenwil

Parzelle	Siedlung + Wohnzone	Kapazität (Bericht 47) Wohnzone	IST Kapazität (ÖREB vor Gesamtrevision)		Zusätzliche Kapazität geplant		Reduktion geplant		SOLL Kapazität ohne Verdichtung- potenzial (nach Gesamtrevision)	
			Wohnzone	Mischzone	Wohnzone	Mischzone	Wohnzone	Mischzone	Wohnzone	Mischzone
136	0.0583	0.0583	0.0585						0.0585	
192	0.0689	0.0689	0.0689						0.0689	
195	0.04	0.04	0.0400						0.04	
199	0.0869	0.0869	0.0870						0.087	
216	0.0566	0.0566	0.0565				0.0565		0	
239	0.0527	0.0527	0.0527						0.0527	
241	0.0694	0.0694	0.0687						0.0694	
243	0.0611	0.0611	0.0613						0.0613	
252	0.0503	0.0503	0.0506						0.0506	
254	0.0745	0.0745	0.0745						0.0745	
257	0.0475	0.0475	0.0489						0.0489	
268	0.0733	0.0733	0.0729				0.0355		0.0134	
342	0.2556	0.2556	0.2543						0.0729	
356	0.0675	0.0675	0.0620						0.2543	
404	0.4001	0.4001	0.3882	0.0055			0.3882		0.062	0.0055
424	0.0817	0.0817	0.0816				0.0816		0	
568	0.06	0.06	0.0601						0.0601	
611	0	0	0						0	
631	0.0768	0.0768	0.0768						0.0768	
634	0.061	0.061	0.0610						0.061	
652	0.1355	0.1355	0.1344						0.1355	
663	0.127	0.127	0.1290					0.0997	0	0.0997
770	0.2537	0.2537	0.2536						0.2536	
775	0.0701	0.0701	0.0668						0.0668	
369	0	0	0.0000				0.1107		0.1107	
	2.3285	2.4091	2.3094	0.0055	0.0007	0.2104	-0.6908	1.6193	0.2159	1.727
			2.312	0.00275		0.1052			0.10795	

Kapazitätsrelevante Bauzonenreserve nach St+ /ÖREB in Wohn- und Mischzonen

Verdichtungspotenzial

Bauzonenkapazität inkl. Verdichtungspotenzial

Bauzonenbedarf

Bilanz vor Gesamtrevision

Beabsichtigte Reduktion (kantonale Planungszonen und beabsichtigte Umzonungen)

Bilanz nach beabsichtigter Reduktion (zusätzlicher Rückzonenbedarf zu kantonalen Planungszonen und beabsichtigte Umzonungen)

2.31 ha
0.10 ha
2.41 ha
-2.25 ha
0.16 ha
-0.58 ha
-0.42 ha

Einwohner (E)	Differenz E 2038-2023	Differenz E 2038-2023	Differenz % Belegung 2038-2023	Wohnungsbedarf auf Halten der Bevölkerungszunahme 2038	BGF Bedarf (m <sup>2</sup> )	Bedarf (ha)	Reserven Wohnen (ha)	Reserven Mischzone (ha)	Verdichtungspotenzial (ha)	Bilanz nach Um- und Rückzonen (ha)				
1846	1'933	87	4.7	2.300	2.1735	46.71	86.63	11'262	2.25	2.31	0.00	0.10	0.16	-0.42

Stand: Juni 2023

