

Revision Nutzungsplanung Dallenwil, GEMDAT 2021-1503-0020

Abschluss Kantonale Vorprüfung vom 29. Juni 2023

Stufe Baudirektion (SB):	H Hinweise	Es wird auf Widersprüche oder Unklarheiten hingewiesen
	E Empfehlungen	Aufforderung Anpassungen vorzunehmen. Wenn keine Anpassung erfolgt, ist Erklärung notwendig.
	V Vorbehalt	Teilbereich <u>muss</u> ergänzt oder geändert werden, <u>Voraussetzung</u> für Weiterbehandlung
	A Ablehnung	Teilbereich ist in dieser Form nicht genehmigungsfähig

Besprechung ARE und Gemeinde, 19.09.2023

Nr.	SB	<u>Grundsätzliches und Gesuche Forderungen / Empfehlung Änderungen, Baudirektion</u>	Haltung Gemeinde	Besprechung ARE
1		3.2 Berichterstattung nach Art. 47 RPV		
2		Kapitel 1.2		
3	H	Nach Art. 15 RPG dürfen Bauzonenreserven maximal einem Bedarf von 15 Jahren entsprechen. Überdimensionierte Bauzonen sind zu reduzieren. 2. Absatz zu präzisieren: Die max. Bauzonenkapazität muss den Vorgaben des Richtplanes entsprechen.	Ist bekannt	
4		Kapitel 1.4.2 Gesetzgebung		
5	H	Statt «kantonales Gewässerschutzgesetz» ist der Terminus «Gewässergesetz» zu verwenden.	Wird umgesetzt	
6		Kapitel 4.1.3 Kernzone		
7	E	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.	Der Gemeinderat hat die Ortsbildschutzzone für das Stettli (lokale Bedeutung gemäss Richtplan) bewusst in dieser Form ausgeschieden, da es sich mehrheitlich um neuere Bauten handelt. Eine Erweiterung wird nicht angestrebt, da damit der Kreis potenzieller Einwander massiv steigt.	Fläche wird so belassen, ist auch mit dem RD besprochen und ist in Ordnung.
8	E	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	Es stellt sich die Frage, ob eine Gestaltungsplanpflicht notwendig ist, da ein Studienauftrag erarbeitet werden soll, der die Rahmenbedingungen für die Überbauungen sicherstellen soll. Es ist richtig, dass im PBG leider keine entsprechende Bestimmung aufgenommen ist, die das	GP ist mit dem Wettbewerb nicht tragbar für die Eigentümer. Die Umsetzung wird mit einem Vertrag geregelt. Im Notfall kann die Gemeinde das Gebiet mit einer Planungszone sichern, dass das Resultat des Studienauftrages auch umgesetzt wird.

		im Rahmen des Studienauftragsverfahrens und der Ortsbildanalyse erarbeitet werden.	Ergebnis des Studienauftrags als verbindlich bezeichnet. Es stellt sich jedoch die Frage, ob neben der Übernahme der Kosten für den Studienauftrag auch noch die Kosten eines Gestaltungsplanes überbunden werden sollten (politisch!) Hier sollte im Rahmen des Studienauftrages eine von allen Grundeigentümern unterschriebene Absichtserklärung vorliegen, welche bestätigt, dass gemäss Studienauftrag gebaut wird.	
9		Kapitel 4.1.3 Kurzone		
10	E	<p>Im Rahmen der Vorprüfung hat die Baudirektion aufgrund der landschaftlich empfindlichen Lage die Erhaltung der bestehenden Grünstreifen 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.</p> <p>Zur Sicherung der heute bestehenden Grünstreifen ist eine entsprechende Baulinie oder Zonenabgrenzung festzusetzen.</p> <p>Die Kurzone beim Hotel Waldegg verbleibt gemäss Zonenplanentwurf als Bauzoneninsel.</p>	<p>Es handelt sich um eine Empfehlung. Es wird jedoch eine entsprechende Baulinie gefordert, was einem Vorbehalt gleichkommt.</p> <p>Aufgrund der Terrainsituation wird ein neuer Baukörper sicher dort erstellt, wo die beste Aussicht garantiert wird. So wird kaum direkt vor die Ferienhauszone gebaut.</p> <p>Grundsätzlich könnte eine Baulinie gesetzt werden. Ob das Weglassen einer Baulinie als unrechtmässig eingestuft werden kann, ist wohl überaus fraglich.</p>	<p>Es handelt sich um eine Empfehlung (Gemeinde kann entscheiden)</p> <p>Wird Gemeindeintern nochmals besprochen</p>
11	V	<p>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 über-lagerten Sondernutzungszone Nichtbauzone gesichert werden. Damit kann einer moderaten und standortgerechten Weiterentwicklung des für den Tourismus wichtigen Gasthauses hin-reichend und landschaftsgerecht Rechnung getragen werden.</p>	<p>Zur Vorprüfung wurde damals ein ZP eingereicht, der eine Sport- und Freizeitzone vorsah. Diese sollte grundsätzlich lediglich mit kleinen und wenigen Infrastrukturbauten belegt werden. Nun ohne die Sport- und Freizeitzone liegt das Waldegg wie eine Insel im Zonenplan. Faktisch hat sich jedoch gegenüber der Realität (bestehende Bauten in der Umgebung) nichts geändert.</p> <p>Konzentrationsgebot kann für touristische Regionen nur bedingt angewandt werden. Bis dato sind alle Gebäude sowie die Fläche zwischen Waldheim und Feuerwehrlokal einer Bauzone zugewiesen. Nun haben wir exkl. Waldheim alles aus der Bauzone entlassen und plötzlich gilt das Konzentrationsgebot.</p> <p>Grundsätzlich kann das Waldheim einer Sondernutzungszone Nichtbauzone zugewiesen werden.</p>	<p>Wird aus der Bauzone entlassen und mit der Sondernutzungszone Waldegg überlagert.</p> <p>Entwurf Sondernutzungszone: siehe separat zugestellte BZR</p>

			Bestimmungen noch ausarbeiten und sollten ähnlich sein, wie heute im BZR. Es stellt sich jedoch grundsätzlich die Frage, ob eine zusätzliche Zone für Gastgewerbebetriebe auf Wirzweli sinnvoll ist. Zudem muss man sich fragen, ob der Arvblick wirklich dem Konzentrationsgebot entspricht, insbesondere wenn man noch verlangt, dass durch eine Baulinie die Trennung zwischen Gastgewerbe und Ferienhaussiedlung sichtbar bleiben muss.	
12		Kapitel 4.1.3 Zone für öffentliche Zwecke		
13	V	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.	Altstoffsammelstelle bleibt ausserhalb Bauzone	Wird der Landwirtschaftszone zugewiesen
14		Kapitel 4.1.3 Zone für Sport- und Freizeitanlage		
15	V	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.	Gemäss Zonenplan liegt die Fläche grossmehrheitlich in der Gefahrenzone 2. Ein Nachweis Naturgefahren kann erbracht werden. Auftrag an Schubiger AG erteilt.	Gemeinde fragt nach bei Schubiger AG. Naturgefahrennachweis ist in Zwischenzeit eingetroffen (siehe Anhang). Welcher Anhang? Bestätigt der Nachweis eine unproblematische Einzonung?
16		Kapitel 4.1.4 Sondernutzungszone Wintersport		
17	E	Die Zonenabgrenzung der Wintersportzone ist zu überprüfen. Allenfalls kann die Zone deutlich verkleinert und damit Friktionen mit anderen Schutz- und Nutzungsansprüchen vermieden werden.	Wintersportzone wird analog jener von Beckenried festgelegt. Begrenzung wird massiv verringert.	Wintersportzone ist analog von Beckenried festgelegt. Antwort von Kanton: mündlich bis 18.10 und schriftlich bis 20.10.2023.
18		Kapitel 4.1.4 Sondernutzungszone Stanserhorn		
19	V	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.	Die Begründungen gemäss Bericht 47 Ennetmoos übernehmen.	

		Es ist zu erläutern, aufgrund welcher Ziele der Perimeter der Sondernutzungszone so festgelegt wurde (insbesondere die Ausweitung in den heute unbebauten Bereich).		
20		Kapitel 4.1.4 Wildkorridor		
21	E	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.	Wird gemacht. Zu beachten ist der Anschluss an den Wildkorridor Wolfenschiessen	
22		Kapitel 5.1.1 Verkehrszone		
23	H	Die Erläuterungen sind zu überprüfen. Zwischenzeitlich ist die PBG-Anpassung bezüglich Verkehrszone rechtskräftig.	Wird überprüft und angepasst	
24		Kapitel 5.1.1 Gewässerraumzone		
25	H	Neu werden die Gewässerraumzonen angepasst. Entsprechend ist der erste Absatz anzupassen, wonach die Gewässerraumzonen aus der bestehenden Nutzungsplanung übernommen werden.	Wird angepasst	
26		Kapitel 5.1.1 Gefahrenzone		
27	E	Insbesondere im Bereich der Bäche ist die Abgrenzung der Gefahrenzonen in Bezug auf die veränderten Verhältnisse zu überprüfen.	Bodenbedeckung und Gefahrenzonen sind nicht deckungsgleich. Gemeinde hat veranlasst, dass die Bodenbedeckung angepasst wird. Gefahrenzone entspricht Projekt.	
28		Kapitel 5.1.1 landschaftlich empfindliches Siedlungsleitbild (LES)		
29	E	Die Gemeinde verzichtet auf eine Überlagerung der Bauzonen im ISOS mit dem LES, die nicht mit einer Ortsbildschutzzzone überlagert werden. Das landschaftlich exponierte Gebiet Filzeggli und die Bauzone im Gebiet Hof (ISOS) ist mit dem LES zu überlagern.	Der kantonale Richtplan sieht für das Gebiet Filzeggli, welches bereits seit Jahrzehnten in der Bauzone ist! Das Filzeggli ist zum Teil in einem gestaltungsplanpflichtigen Gebiet und somit grundsätzlich gesichert, dass eine qualitative Überbauung erstellt wird. Das Gebiet Hof kann in das LES aufgenommen werden. Wenn man jedoch das gesamte Gebiet genauer anschaut, ist festzustellen, dass das Gestaltungsplanareal Steini eher stärker in Erscheinung tritt. <i>(Der GR Stansstad hat festgehalten, dass ein LES dann ausgeschlossen wird, wenn es im kantonalen Richtplan verlangt wird.)</i>	Hof und Filzeggli werden ins LES aufgenommen.

			Das Filzeggli und das Baugebiet «Hof» kann mit einem LES überlagert werden.	
30		Anhang 1; S3-3 Kulturdenkmäler von regionaler Bedeutung		
31	H	Die Bemerkungen in der rechten Spalte sind zu überarbeiten. Gemäss Schreiben der Baudirektion vom 18. April 2022 sind orientierende und informative Inhalte weiterhin darstellbar.	Wir angepasst	
32		Zonenplan Siedlung		
33		Gewerbezone G16		
34	V	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.	In 1. Vorprüfung nicht gefordert. Kann in die Landwirtschaftszone, analog Damm, ausgezont werden	Wird umgesetzt und der Landwirtschaftszone zugewiesen
35		Verkehrszone		
36	V	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.	Wird angepasst, dass die Verkehrszone der Strassenführung (Radius) angepasst wird.	
37	V	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.	Wird der Freihaltezone zugewiesen Gemäss Ziff. 13 kann kein ÖZ für die Sammelstelle ausgeschieden werden. Wie sollen wir hier vorgehen?	Der Freihaltezone zuweisen
38	V	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	In der 1. Vorprüfung nichts dazu gesagt! Die Wirzwelibahn hat den Charakter einer öffentlichen Erschliessung und die Parkplätze sind mit der Konzession gekoppelt. Das Konzentrationsgebot kann hier nicht greifen. Zudem ist der Parkplatz klar abgegrenzt, da nördlich eine steile Wiese beginnt.	Die Parkierung ist altrechtlich und liegt in Randlage umgeben von Nichtbauzone. Entsprechend als Verkehrsfläche ausscheiden. Verkehrszone wird beibehalten

		werden. Die Parkierung ist halböffentlich und steht in direktem Zusammenhang mit der Wirzwelbahn. Bergseitig ist ab der Sondernutzungszone SNb und der Wohnzone W11 nur die Wiesenbergstrasse mit dem Informationsinhalt "Verkehrsfläche" zu überlagern.	Dieser Vorbehalt bzw. eine Begründung, dass mit dieser Verkehrszone andere Einzonungen im Gebiet möglich würden, ist weit hergeholt, da kein Grund besteht, dass eine Erweiterung der Bauzone vorgenommen wird. Zudem müsste eine solche Einzonung im SLB beschrieben werden und auch eine Zonenplanänderung vom Kanton geprüft würde. Dass weder das SLB noch eine Zonenplanänderung von Seiten Kanton genehmigt werden könnte. Liegt auf der Hand.	
39	E	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.	Der Bauteil, welcher als W14 über die Strasse ragt, ist als Verkehrszone zu bezeichnen	Ab Parzelle 384 ist es eine Privatstrasse, gesperrt mit einem Pfosten. Die Mülistrasse wird deshalb nicht als Verkehrszone ausgeschieden. Es wird auch zukünftig keine Erschliessung möglich sein für die Parz. Nr. 770.
40	V	Die Verkehrszone fehlt bei Parz. 563 & 416 als Erschliessung der hinterliegenden Parz. Nr. 415 und ist zu ergänzen.	Wird angepasst	
41	V	Die Parz. Nr. 667 im Hurschli ist direkt an die Verkehrszone anzubinden.	Wird angepasst	
42	V	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.	Wird angepasst	
43	E	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.	Ein Neubauprojekt wurde auf Parz. Nr. 383 realisiert und diese Verkehrszonen entsprechend berücksichtigt. Es sind Fahrwegrechte vorhanden, die es verunmöglichen, Strassen aufzuheben.	
44		Verkehrsfläche		

45	H	Übergeordnete Erschliessungsstrassen ausserhalb des Siedlungsgebietes sind konsequent der Verkehrsfläche zuzuordnen (Wirzweli Parz. Nr. 19 & 216).	Wird angepasst	
46		Verkehrsricht- und Fusswegplan		
47	V	Aus Sicht der Baudirektion macht eine partielle Anpassung der Verkehrsricht- und Fussweg-pläne 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 Vorausset-zung nach Art. 6 PBG für die öffentliche Auflage ist somit nicht gegeben.	<p>Aufgrund der Rückzonung «Graben» Parz. Nr. 404 ist auch der Erschliessungshinweis im Verkehrsrichtplan aufzuheben. Zusätzlich muss auch der vorgesehene Fussweg durch diese Parzelle gestrichen werden. Mit der Urtekorporation ist man übereingekommen, den Weg auf die ihr Grundstück zu verlegen. Es macht durchaus Sinn, diese Änderungen vorzunehmen. Keine Vorprüfung durchzuführen, ist nicht verständlich.</p> <p>Zudem kann dies von den Grundeigentümern und deren Anwälte so verstanden werden, dass das Gebiet Graben weiterhin als Bauzone geeignet ist.</p> <p>PBG Art. 6 Vorprüfung 1Pläne und Erlasse, die von einer kantonalen Instanz zu genehmigen sind, bedürfen vor der öffentlichen Auflage der Vorprüfung durch die Direktion; diese erstellt einen Vorprüfungsbericht.</p> <p>In der 1. Vorprüfung wurde festgehalten, dass ein separates Verfahren betr. VRP notwendig ist und dem ARE eingereicht werden müsse. Dies ist mit dem Abschluss Vorprüfung geschehen.</p>	<p>Der Verkehrsrichtplan wird einer Teilrevision unterzogen und der Erschliessungshinweis auf Parz. 404 wird aufgehoben.</p> <p>Die Begründung der Anpassung wird im Bericht 47 aufgenommen und erläutert.</p> <p>Die beabsichtigte Teilrevision des Verkehrsrichtplanes bedingt ein ordentliches Verfahren mit öffentlicher Auflage.</p>
48		Bauzonkapazität in Wohn- und Mischzonen		
49		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).		Baulandbilanz ist fix, wird nicht mehr neu berechnet und bleibt bestehen bis zur Genehmigung.

	<p>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).</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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 m² 		
--	---	--	--

	<p>– Durchschnittliche Dichteziffer für ländlich-touristische Gemeinden: 0.50</p> <p>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.</p> <p>Wohnungsbedarf für die Bevölkerungszunahme bis in 15 Jahren: 39.92 (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)</p> <p>Wohnungsbedarf für das Halten der Bevölkerung: 46.71 (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)</p> <p>Total Wohnungsbedarf (Anzahl Wohnungen) 86.63</p> <p>BGF-Bedarf: 11'262 m² (Total Wohnungsbedarf mal durchschnittliche Wohnungsgrösse nach Zentralitätsstruktur) (86.63 x 130 = 11'262)</p> <p>Baulandbedarf für 15 Jahre (in ha): 2.25 ha (BGF-Bedarf dividiert durch durchschnittliche Dichteziffer nach Zentralitätsstruktur) (11'262 / 0.5 = 22'524)</p> <p>Dem gegenüber stehen folgende Baulandreserven: Baulandreserven inkl. Verdichtungspotenziale: 2.41 ha (Baulandreserven Wohnen (100%) plus Baulandreserven Misch- und Zentrumszonen (50%) plus</p>		
--	---	--	--

		<p>Verdichtungspotenziale mit mittlerer und hoher Umsetzungswahrscheinlichkeit (30%) Baulandbilanz: 0.16 ha (Baulandreserven inkl. Verdichtungspotenzial minus Baulandbedarf) 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.</p>		
50	V	<p>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.</p>	<p>Was soll dieser Vorbehalt? Wenn lediglich noch 0.16 ha Rückzonungsbedarf besteht, die Gemeinde jedoch 0.5 ha rückzonnt, dann kann kaum mehr ein Vorbehalt gemacht werden. Zudem hat die Baudirektorin im Fall Emmetten zugestanden, dass eine Überkapazität von <1'000 m2 in allen Gemeinden, die Rückzonungsbedarf haben, akzeptiert werde</p>	<p>Der Vorbehalt bleibt bestehen, bis eine bedarfsgerechte Bauzonenbilanz gesichert ist.</p>
51	H	<p>Die geplante Rückzonungsfläche ist leicht höher als erforderlich.</p>		
52	V	<p>Die Bauzonenkapazitätsberechnung und die Rückzonungen haben einen direkten Zusammenhang und sind im Bericht 47 RPV entsprechend thematisch zusammenzuführen.</p>	<p>Wird gemacht</p>	
53	V	<p>Die zu berücksichtigenden Bauzonenflächen weichen teilweise von den Angaben gemäss ÖREB-Kataster ab. Die Flächen sind zu überprüfen (vgl. Bauzonenkapazitätsberechnung in der Beilage).</p>	<p>Wird überprüft, wieso nicht in VP bereits angemerkt?</p>	
54		<p>Interessenabwägung</p>		
55		<p>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</p>		

		Beurteilung im Entscheid möglichst umfassend berücksichtigen (lit. c). Sie legen die Interessenabwägung in der Begründung ihrer Beschlüsse dar (Abs. 2).		
56	V	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.	<p>Die Interessenabwägung ist im Rahmen der Ausscheidung der Planungszonen erfolgt. Dies kann im Bericht noch vertieft aufgezeigt werden. Das Bundesgericht hat zudem klar entschieden, dass das die Bauzone im Gebiet Graben im Rahmen der Gesamtrevision auf seine Eignung überprüft werden müsse. Erst wenn dies stattgefunden hat, kann eine Erschliessung im Enteignungsweg in Betracht gezogen werden.</p> <p>Aufgrund der Praxis in Nidwalden, dass Einzonungen in der Regel nur vorgenommen werden, wenn die rechtliche und technische Machbarkeit vom Einzonungswilligen aufgezeigt werden kann, muss in diesem Fall festgestellt werden, dass die rechtliche Machbarkeit nicht vorliegt. Die Erschliessung führt zudem über eine schmale Strasse, sodass auch bezüglich der technischen Machbarkeit noch Fragen offen sind. Die Gemeinde verfügt zwar noch nicht über ein rechtskräftiges Siedlungsleitbild, aber es darf festgestellt werden, dass in Zentrumsnähe besser geeignete Flächen für eine zukünftige Einzonung vorhanden sind.</p> <p>Die übrigen beiden kleinen Flächen wurden mit den Grundeigentümern besprochen. Diese Rückzonungen machen Sinn, da der Waldabstand eine Bebauung verunmöglicht oder sehr stark einschränkt. Das Erstellen von Faktenblätter scheint aufgrund der Flächen, die rückgezont werden, unnötig.</p> <p>Die Auflistung betr. geeignete Rückzonungsflächen wurde bereits gemacht und es macht auch wenig Sinn, alle nichtüberbauten Bauzonen noch in Faktenblättern abzubilden. Fakt ist, dass die Fläche Graben nicht erschlossen ist und dass es sich hier eigentlich um eine Neueinzonung handelt, bei welcher die rechtliche und</p>	Wird im Bericht ergänzt und genauer ausgeführt

			technische Erschliessung vorgängig gelöst sein muss. Dies ist hier nicht der Fall.	
57		Folgen bei unzureichender Reduktion der Bauzonenkapazität		
58	V	<p>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.</p> <p>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.</p>	Es gibt keine überdimensionierten Bauzonen in Dallenwil! Zudem hat die Baudirektorin im Fall Emmetten zugestanden, dass eine Überkapazität von <1'000 m2 akzeptiert werde.	Der Vorbehalt bleibt bestehen, bis eine bedarfsgerechte Bauzonenbilanz gesichert ist.
59		Mehrwertabgabe		
60	H	<p>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.</p> <p>Hinweis: Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt gemäss Art. 3 MWAG 20 Prozent des Mehr-werts. 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.</p>	Bekannt	

61	H	Gemäss Art. 2 Abs. 2 Ziff. 2 MWAG besteht eine Freigrenze bis 50 m ² . 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 ² , in denen einzonungsbedingte Mehrwerte über 50'000.- Franken vorliegen könnten, ist das Bundesamt für Raumentwicklung durch die Baudirektion zu informieren.	Wird zur Kenntnis genommen	
62	H	Die Einzonung der Parz. Nr. 470 in die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist ebenfalls in der Tabelle 8 im Bericht 47 RPV aufzunehmen.	Wird aufgenommen	
63		Öffentliche Auflage / Genehmigung		
64		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.	Die bereinigten Unterlagen mit dem ARE und evtl. RD besprechen. Wenn möglich sollte erreicht werden, dass nicht nochmals eine Stellungnahme der Baudirektion notwendig ist.	Zu den geänderten / ergänzten Art. 47bis 50 vgl. sep. Stellungnahme.