



KANTON
NIDWALDEN

BAUDIREKTION

Raumplanung. Gemeinde Dallenwil. Gestaltungsplan Gummlimatt.

Genehmigung

1. Einleitung und Beschrieb

Mit Schreiben vom 13. September 2004 übermittelt der Gemeinderat von Dallenwil der Baudirektion den Gestaltungsplan Gummlimatt zur Genehmigung im Sinne der gesetzlichen Bestimmungen.

- | | | |
|-----|---------------------|--|
| 1.1 | Gemeinde: | Dallenwil |
| 1.2 | Ort: | Gummlimatt |
| 1.3 | Parz. Nr.: | 705 |
| 1.4 | Koordinaten: | 672'460 / 197'970 im Mittel |
| 1.5 | Grundeigentümer: | Othmar Keiser-Püntener, Wiesenbergstrasse 3, 6383 Dallenwil |
| 1.6 | Gesuchsteller: | Weibel AG, Architektur&Bauleitung, Oeltrotte 13, 6373 Ennetbürgen |
| 1.7 | Art der Vorlage: | Gestaltungsplan nach Art. 94 ff. Baugesetz (BauG) |
| 1.8 | Grundnutzung | |
| | gemäss Ortsplanung: | zweigeschossige Wohnzone (W2A) |
| 1.9 | Sondemutzung: | Fixierung der Höhenkote (EG) statt gewachsenes Terrain.
Teilweise Veränderung des minimalen Grenzabstandes.
Beschränkung der Geschosshöhe für 2 Objekte. |

Zur Beurteilung wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates Dallenwil vom 6. September 2004
- Gestaltungsplandossier GSP „Gummlimatt“ Dallenwil, revidiert 26. August 2004, mit Planbeilagen vom 30. August 2004
- sowie die Unterlagen der Vorprüfung

2. Vorprüfung

Die Baudirektion hat den Gestaltungsplan Gummlimatt begutachtet und dem Gemeinderat Dallenwil am 12. Mai 2004 einen Vorprüfungsbericht zugestellt.

Im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurde eine behördeninterne Vernehmlassung durchgeführt. Folgende Stellungnahmen wurden in der Vorprüfung berücksichtigt:

- Natur- und Landschaftsschutzkommission vom 18. Februar 2004
- Tiefbauamt vom 30. April 2004
- Nidwaldner Sachversicherung vom 18. März 2004
- Amt für Umweltschutz vom 29. März 2004

Aus der Vorprüfung ging hervor, dass dem Gestaltungsplan Gummlimatt nur bei einer Einarbeitung verschiedener Änderungen/Ergänzungen eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden konnte.

3. Publikation

Der Gestaltungsplan Gummlimatt wurde im Amtsblatt vom 25. Juni 2004 ausgeschrieben und während 30 Tagen zur öffentlichen Einsichtnahme aufgelegt.

4. Einsprachen

Innerhalb der Einsprachefrist sind von folgenden Personen und Organisationen Einsprachen eingegangen:



wurden schriftlich zurückgezogen. Die vereinbarten Änderungen sind im Gestaltungsplan bzw. im Gestaltungsplanreglement nachgeführt worden.
Der Rückzug der Einsprache von Walter Niederberger wurde vereinbart.
Die Einsprache von Ivo und Angelika Eicher-Niederberger wurde teilweise zurückgezogen und teilweise abgewiesen. Verschiedene Punkte wurden im Gestaltungsplan bzw. im Gestaltungsplanreglement ergänzt.

5. Beschluss des Gemeinderates

Der Gemeinderat Dallenwil hat am 6. September 2004 den Gestaltungsplan Gummlimatt unter Bedingungen und Auflagen bewilligt, dies unter dem Vorbehalt der Zustimmung der Baudirektion sowie unter dem Vorbehalt, dass die Einspracheentscheide gemäss Gemeinderatsbeschluss Nr. 295 und 296 Rechtskraft erlangen.

6. Beurteilung des Gestaltungsplans

6.1 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäss Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) muss eine kantonale Behörde Nutzungspläne und deren Anpassungen genehmigen. Zur Nutzungsplanung zählen auch Sondernutzungspläne wie Gestaltungspläne, Quartierpläne und dergleichen. Gemäss Art. 100 des Baugesetzes (BauG) vom 24. April 1988 ist die Baudirektion für die Genehmigung von (neu erarbeiteten oder geänderten) Gestaltungsplänen zuständig.

Bei der Erarbeitung und Bewilligung von Gestaltungsplänen sind neben den einschlägigen Bestimmungen des BauG (vor allem Art. 94 ff.) auch die entsprechenden Bestimmungen des Raumplanungsgesetzes (RPG, insbesondere Art. 1, Art. 3 sowie Art. 14 ff.) und des kantonalen Richtplanes vom 16. April 1986 sowie das Bau- und Zonenreglement (BZR) der Gemeinde Dallenwil zu

beachten. Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, Bau- und Zonenreglement oder Bebauungsplan abweichen, sofern wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint und der Zonencharakter gewahrt bleibt (Art. 97 Abs. 1 BauG). Bezweckt wird eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung eines zusammenhängenden Gebietes. Bei Wohnüberbauungen ist den Erfordernissen der Wohnhygiene und der Wohnqualität in besonderem Masse Rechnung zu tragen.

6.2 Grundsätzliche Beurteilung

Die Baudirektion anerkennt, dass die in der Vorprüfung für das Genehmigungsverfahren geforderten Änderungen und Ergänzungen ins revidierte Projekt eingearbeitet wurden. Die Sonderbauvorschriften und damit der verbindliche Teil des Gestaltungsplanes wurde wesentlich ausgebaut. Das Projekt wurde insbesondere in den folgenden Punkten ergänzt:

- **Form, Farbe, Materialisierung** Die Sonderbauvorschriften ermöglichen der Bewilligungsbehörde, im Gestaltungsplangebiet rechteckige, klare Gebäudeformen mit harmonischer Farbgebung und einheitlicher Materialisierung durchzusetzen, die sich an das gewachsene Siedlungsgebiet anlehnen und dem Gesamt-Dorfbild entsprechen. Die konkrete Umsetzung der wenig präzisen Formulierungen wird schlussendlich über die Qualität der Bebauung Gumlimatt entscheiden.
- **Umgebungsgestaltung** Bezüglich Umgebungsgestaltung werden Bauwilligen praktisch keine über die Regelbauweise hinausgehenden Vorschriften auferlegt. Das geforderte Geländemodell wurde erstellt, minimale Aussagen über die Gestaltung der Umgebung sind in den Sonderbauvorschriften und den Planbeilagen enthalten.
- **Spielplatz, Spielstrassen** Die neue Lage des Spielplatzes im Zentrum der Siedlung und die Vorschriften zur Gestaltung der Spielstrassen entsprechen den Forderungen der Vorprüfung.
- **Autoabstellplätze** Für die Gestaltung und Anordnung der Autoabstellplätze gelten im bereinigten Gestaltungsplan neu die Vorschriften der Regelbauweise.
- **Erdgeschosskoten** Die Höhentoleranz der verbindlichen EG-Kote wurde im bereinigten Gestaltungsplan von +/- 1m auf +/- 50cm vermindert. Dieser Wert wird nach wie vor als hoch eingestuft, kann aber toleriert werden.
- **Parzellengrenzen** Die Aussagen zu den Baubereichen und dem möglichen Nutzungstransfer entsprechen der Forderung in der Vorprüfung.
- **Etappierung** Durch die vorgezeigte Etappierung kann eine übermässige und langanhaltende Belastung der angrenzenden Wohngebiete verhindert werden.
- **Überbauung** Die gegenüber der Vorprüfung erweiterten Sonderbauvorschriften ermöglichen bei konsequenter Umsetzung im Baubewilligungsverfahren eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen Umgebung angepasste Überbauung.
- **Gewässerschutz / Abwasserentsorgung** Die für eine Gestaltungsplangenehmigung notwendigen Unterlagen in Sachen Gewässerschutz / Abwasserentsorgung sind für das vorgezeigte Gebiet soweit abgestimmt, dass das Gebiet entwässerungstechnisch konzeptionell als erschlossen betrachtet werden kann.

7. Baubewilligungsverfahren

In Zusammenhang mit dem Baubewilligungsverfahren werden u.a. folgende Punkte zu klären sein:

- Das noch ausstehende Kanalisationsprojekt, inkl. hydraulischem Nachweis der Versickerung; Retention und Ableitung muss vor Baubeginn durch den Regierungsrat genehmigt werden.
- Die Gebäude müssen für den raschen und zweckmässigen Einsatz der Feuerwehr jederzeit zugänglich sein. An-, Vor- und Verbindungsbauten sowie hochstämmige Bäume dürfen den Einsatz nicht behindern.

- Die einzelnen Objekte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Nidwaldner Sachversicherung geprüft.
- Zu den baulichen Details der zwei neuen Kantonsstrasseneinmündungen wird das Tiefbauamt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Stellung nehmen.

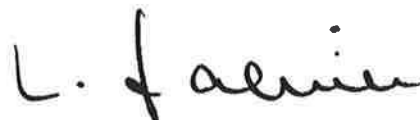
Beschluss

1. Der Gestaltungsplan Gummlimatt, Dallenwil, Parz. Nr. 705 wird genehmigt.
2. Die amtlichen Kosten dieses Verfahrens von [REDACTED] gehen zu Lasten der Vorinstanz und werden dem Kontokorrent belastet (§ 88 BauV).
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen nach erfolgter Zustellung beim Verwaltungsgericht, Rathausplatz 1, 6371 Stans, Beschwerde eingereicht werden.

Stans, 9. November 2004 vH

g:\g-arpl\daten\2004\planung\da_021gp.doc

BAUDIREKTION NIDWALDEN
Die Baudirektor-Stellvertreterin:



L. Gabriel
Regierungsrätin

Kopie an:

- Gemeinderat Dallenwil (2)
- Amt für Raumplanung
- Amt für Umwelt
- Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz
- Finanzverwaltung
- Nidwaldner Sachversicherung
- Tiefbauamt

Beilage:

Begutachtung DA0404 der Natur- und Landschaftsschutzkommission vom 2. November 2004
Stellungnahme des Amtes für Umwelt vom 1. Oktober 2004
Stellungnahme der Nidwaldner Sachversicherung vom 12. August 2004
Stellungnahme des Tiefbauamtes vom 3. November 2004