



KANTON
NIDWALDEN



Teilrevision Planungs- und Baugesetz (PBG)

Informationsveranstaltung, 16. November 2017

betreffend Vorlage gemäss externer Vernehmlassung



BEGRÜSSUNG UND ZIEL

Josef Niederberger, Baudirektor

Aufbau

- 1. Ausgangslage** (RR J. Niederberger)
- 2. Anpassungen zum Thema...**
 - 2.1 Baukörper (M. Bächler)
 - 2.2 Gewässer (V. Schmidiger)
 - 2.3 Publikation, weitere kommunale Bestimmungen (C. Blunschi)
 - 2.4 Gestaltungsplan (M. Bächler)
 - 2.5 Umsetzungsfrist, Übergangsbestimmungen (C. Blunschi)
- 3. Zeitplan / weiteres Vorgehen** (RR J. Niederberger)

Ausgangslage

- PBG seit 1. Januar 2015 teilweise in Kraft
- Bestimmungen im Zusammenhang mit Hüllenmodell
gemeindeweises Inkrafttreten, Anpassungen BZR erforderlich
- Umsetzungsschwierigkeiten
 - ▶ Ende 2015: Teilrevision PBG durch Regierungsrat beschlossen
- August 2016: Präsentation erster Entwurf Teilrevision PBG
 - ▶ Gemeinden forderten stärkeren Einbezug
- Einsetzung einer Arbeitsgruppe
 - ▶ Arbeitsgruppe mit Vertretern der Gemeinden und einem Planer

Arbeitsgruppe Teilrevision PBG

Vertretung kommunale Politik:

GR Marcel Grimm, Hergiswil; GR Martin Mathis, Stans

Vertretung kommunale Bauämter:

Roger Deflorin, Stansstad; Patrik Dommen, Buochs

Planungsbüro:

Emil Amacher, AM-Plan GmbH; Remo Niess, Niess Architektur

Vertretung Kanton:

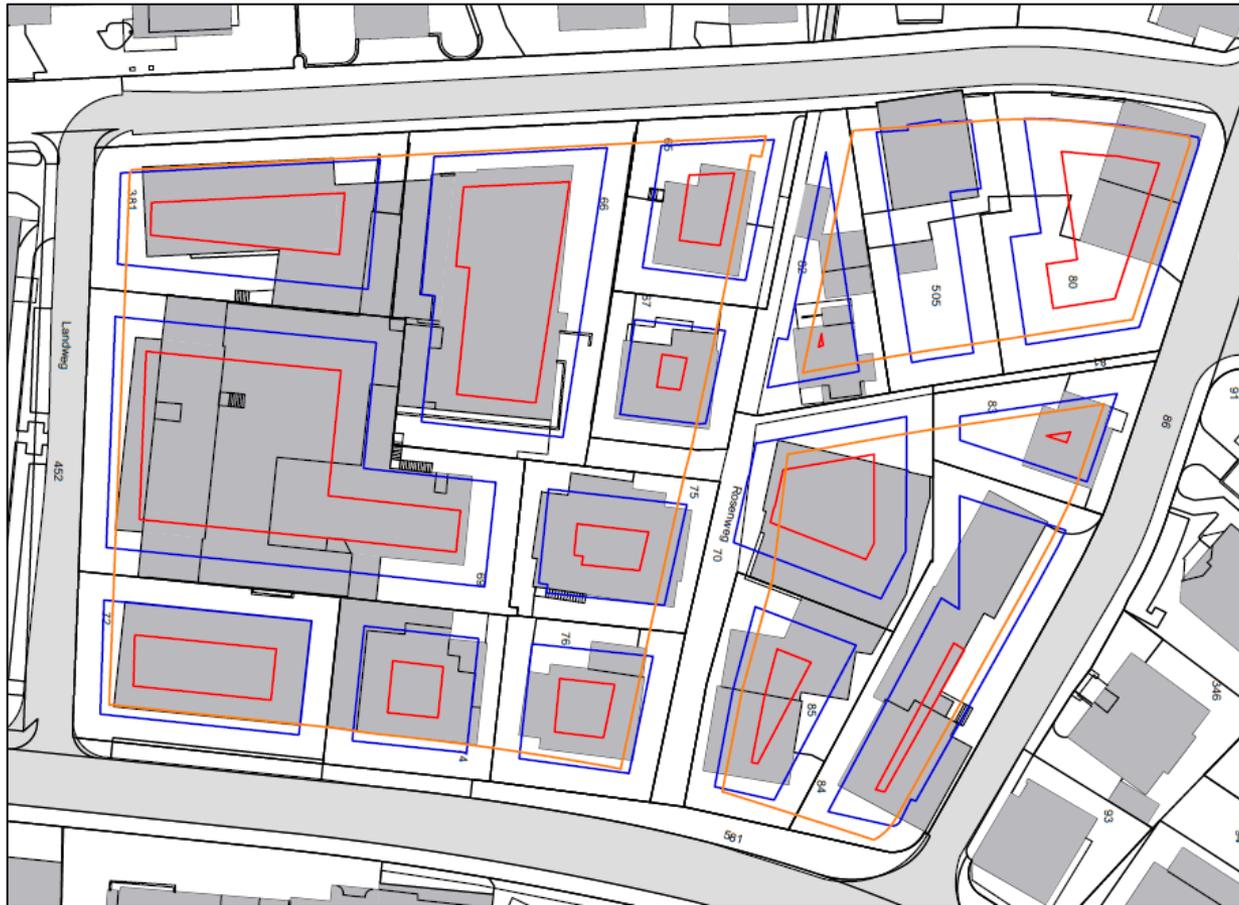
Urs Achermann, Direktionssekretär BD (bis 9. Juni 2017)

Milena Bächler, Direktionssekretärin BD (ab 1. Juni 2017)

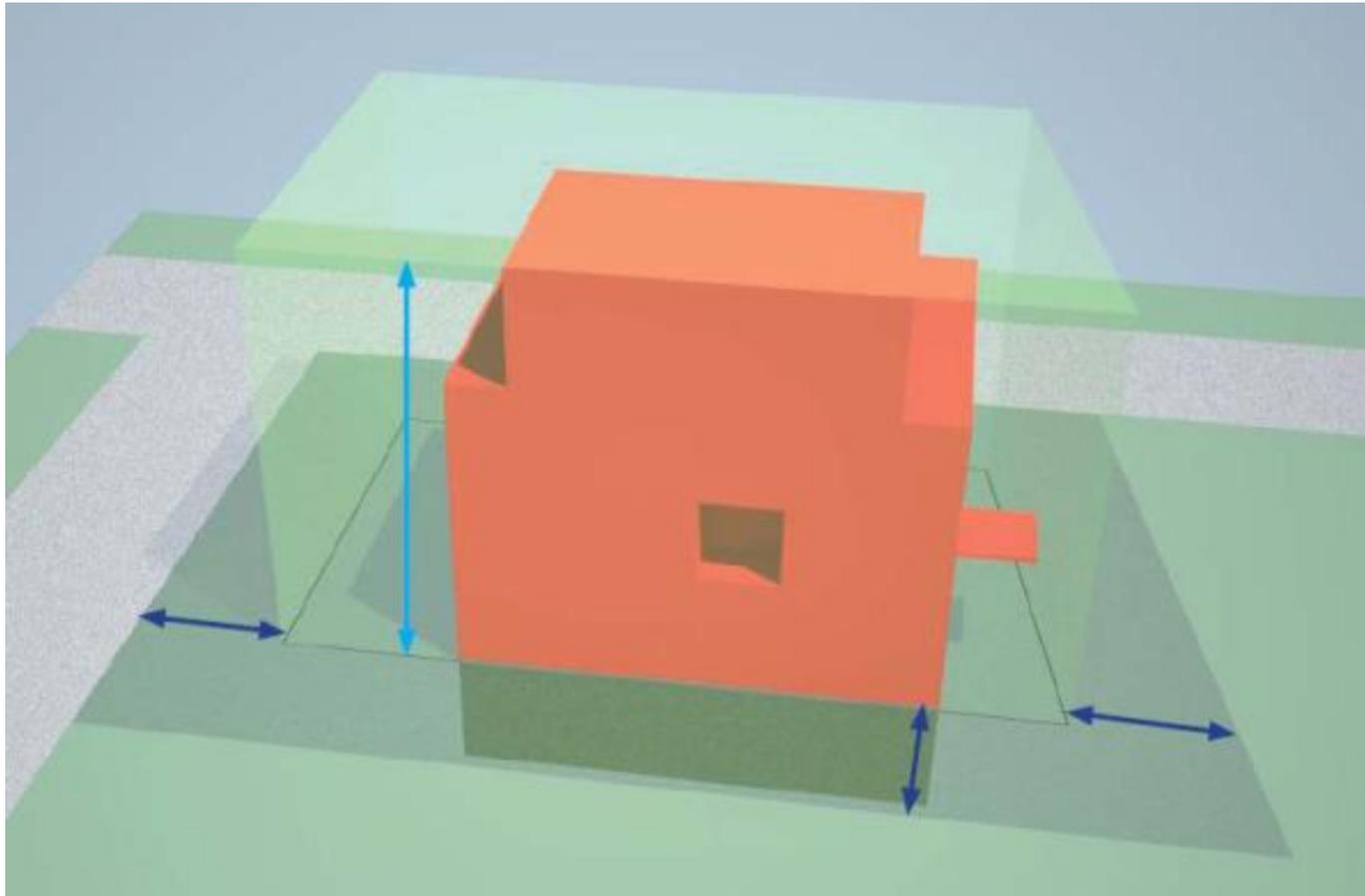
Christian Blunschli, Vorsteher Rechtsdienst

Markus Gammeter, Vorsteher ARE (Stv. Markus von Holzen)

Testplanung durch AM-Plan GmbH

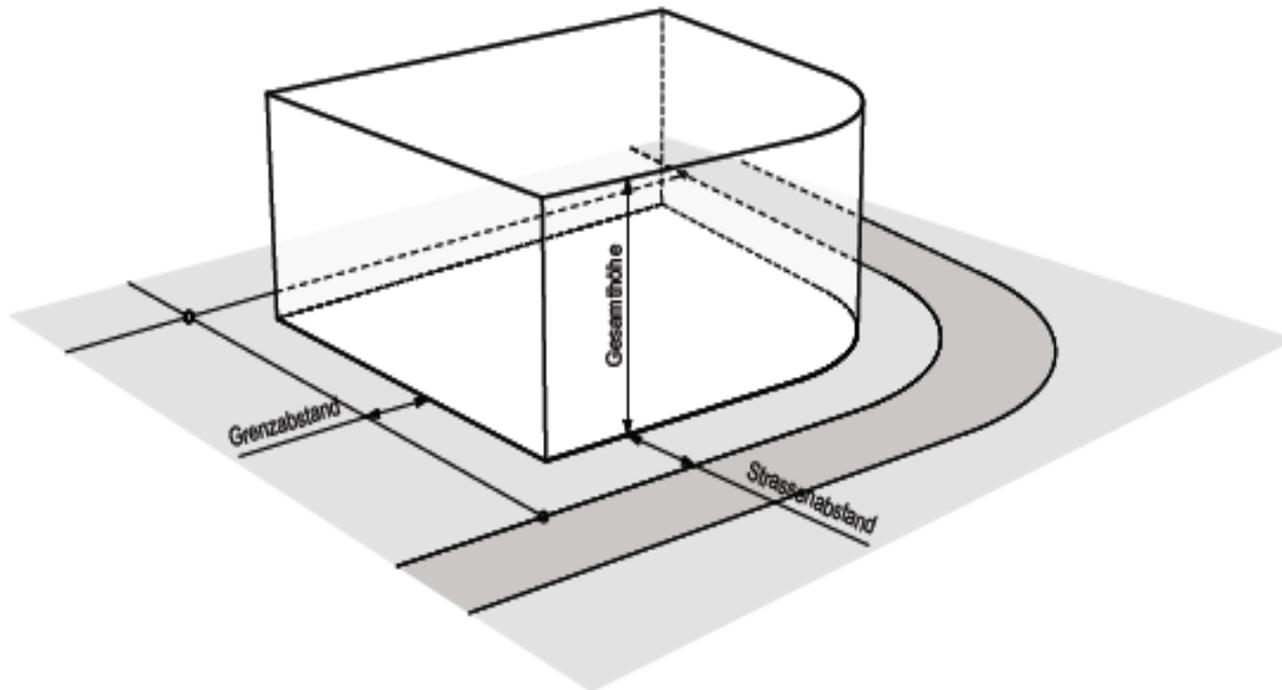


2.1 Anpassungen zum Thema Baukörper

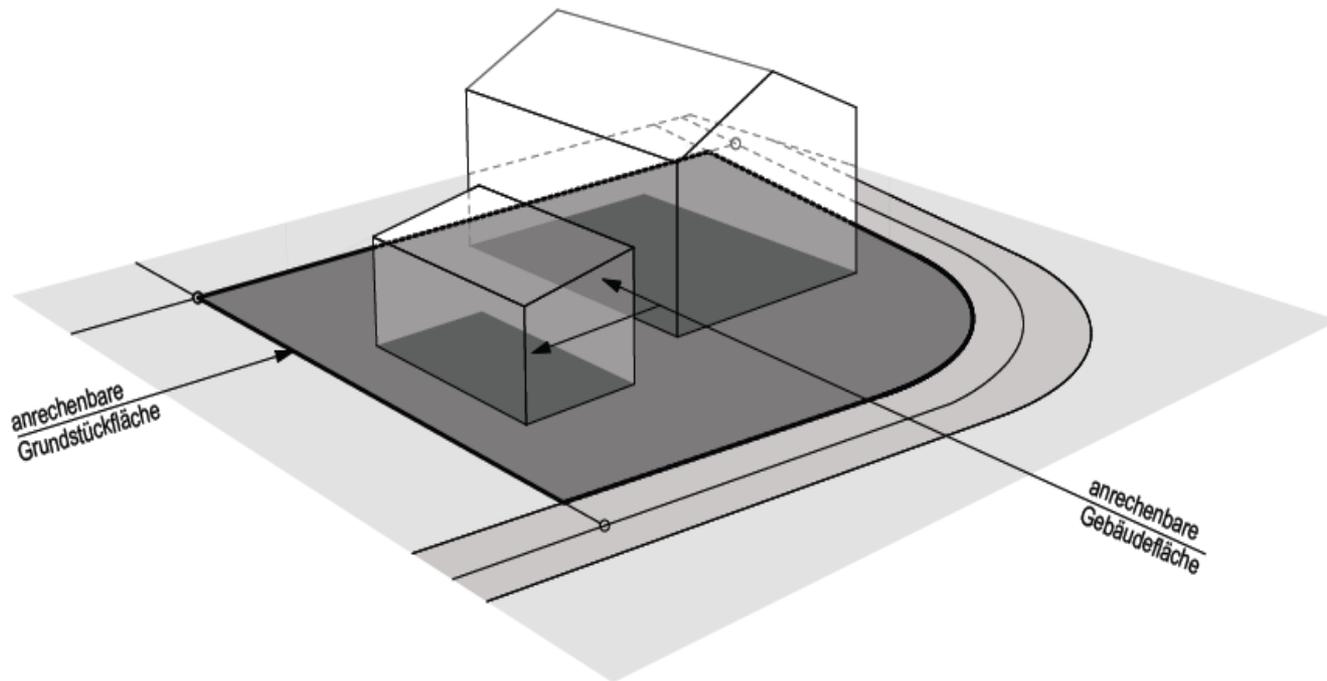


Bebaubarkeit durch Hüllenmodell bestimmt

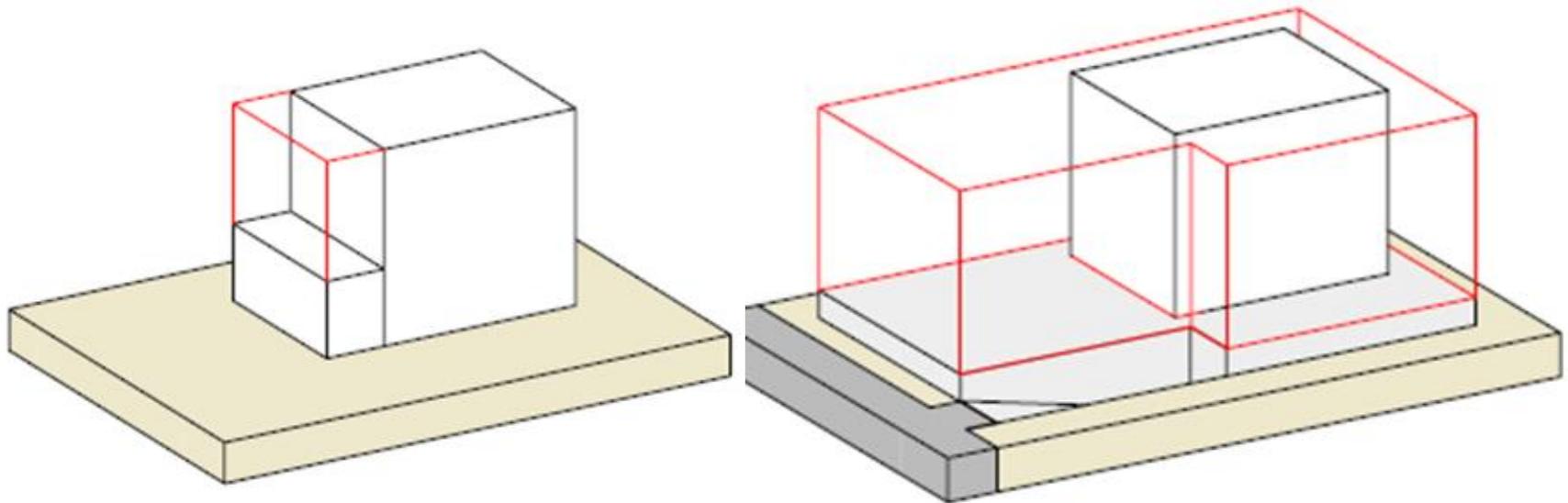
- kt. Abstandsvorschriften (Grenzabstand, Strassenabstand...)
- kommunale Höhenvorgabe pro Zone



- kommunale Grünflächenziffer und Überbauungsziffer

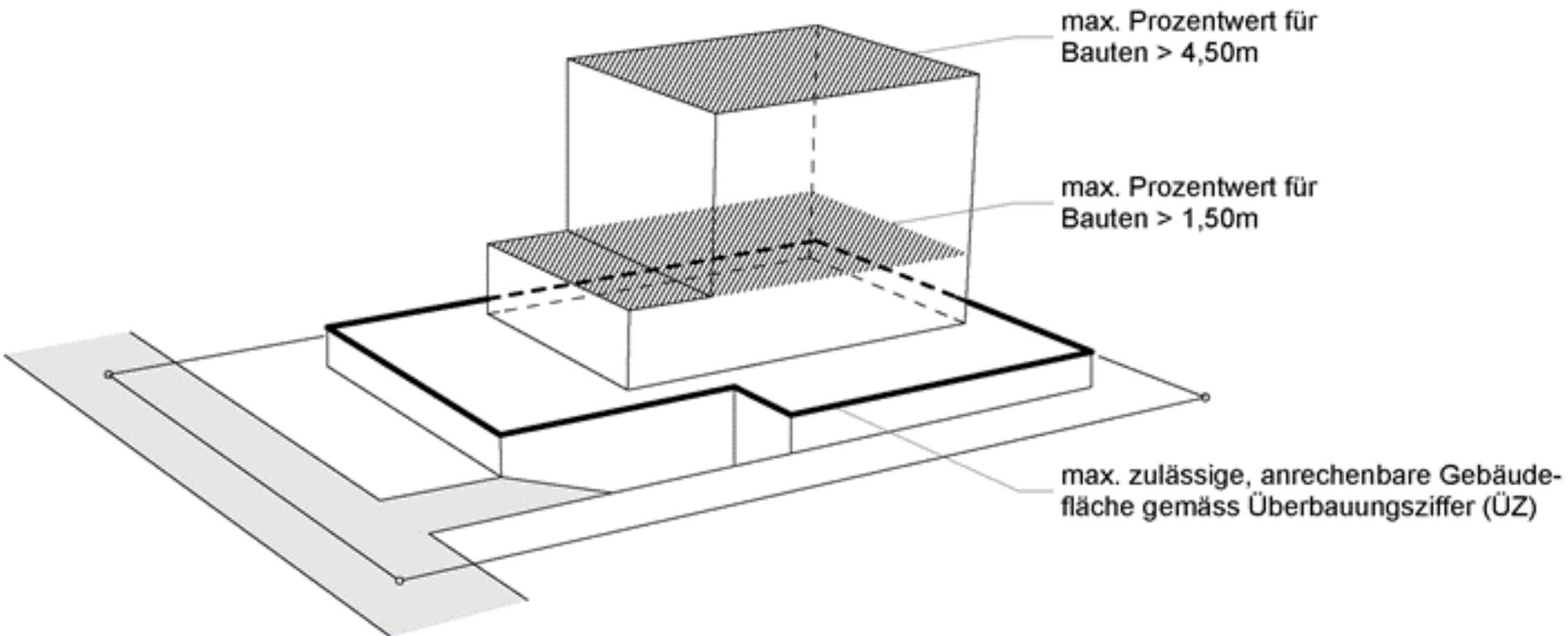


Probleme bei der Festlegung der Überbauungsziffer

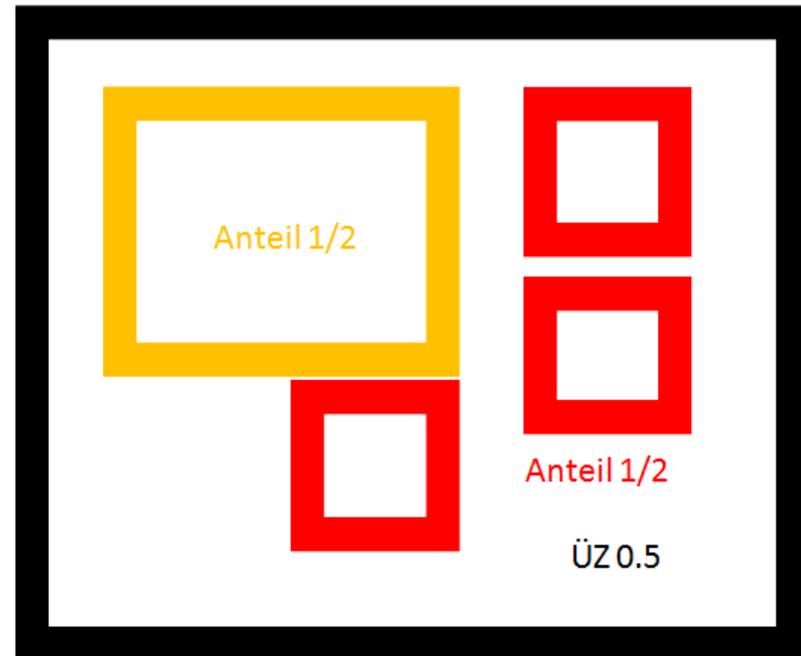




Lösungsvorschlag: Unterteilung der Überbauungsziffer



Überbauungsziffer wird unterteilt



- Verhältniszahl die festlegt, welcher Anteil der Gebäudefläche nur durch Unterniveaubauten oder Kleinbauten überbaut werden darf

Beispiel Unterteilung Überbauungsziffer

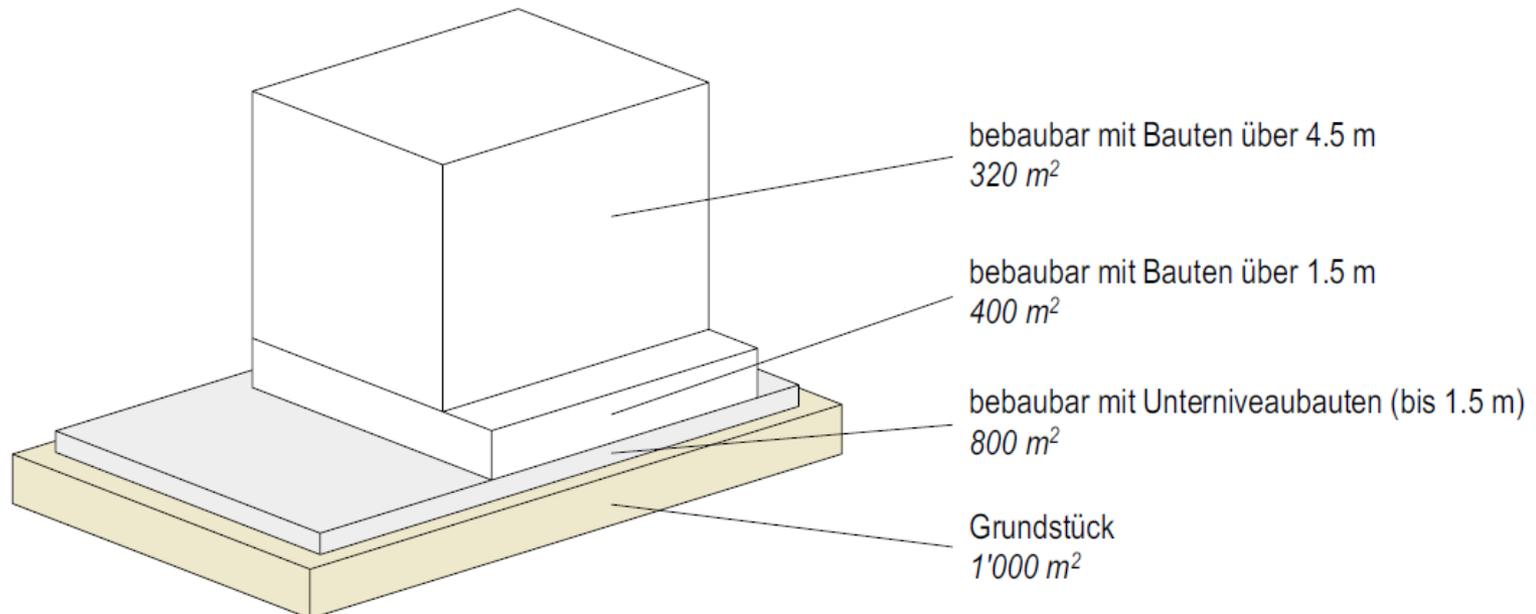
Beispiel

Grundstück: 1'000 m²

Überbauungsziffer: 0.8 = 800 m² zulässige anrechenbare Gebäudefläche (aGF)

Bauten über 1.5 m: Max. 50 % der aGF

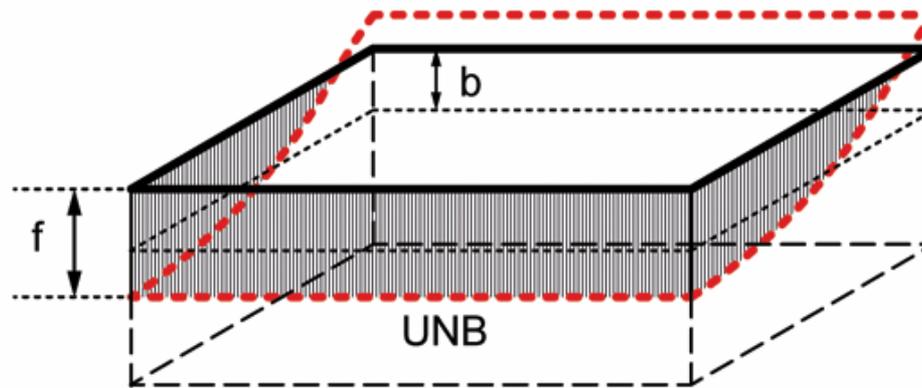
Bauten über 4.5 m: Max. 40 % der aGF



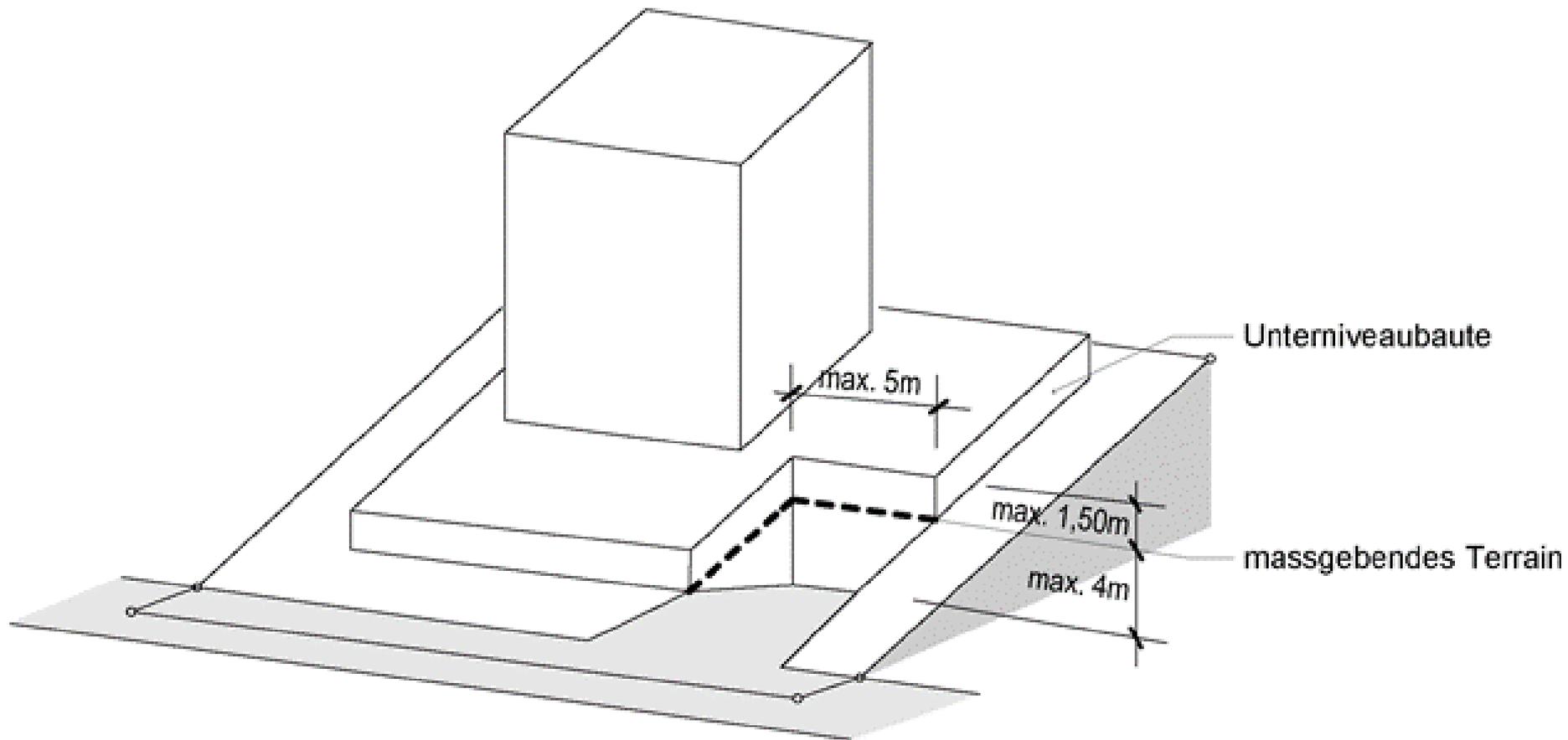
Problem: Unterniveaubauten > 1 m, insb. Garagenzufahrten

gemäss Art. 3 Abs. 2 PBG dürfen UNB **nicht mehr als 1 m** über das Terrain hinausragen ($f = \max. 1$ m)

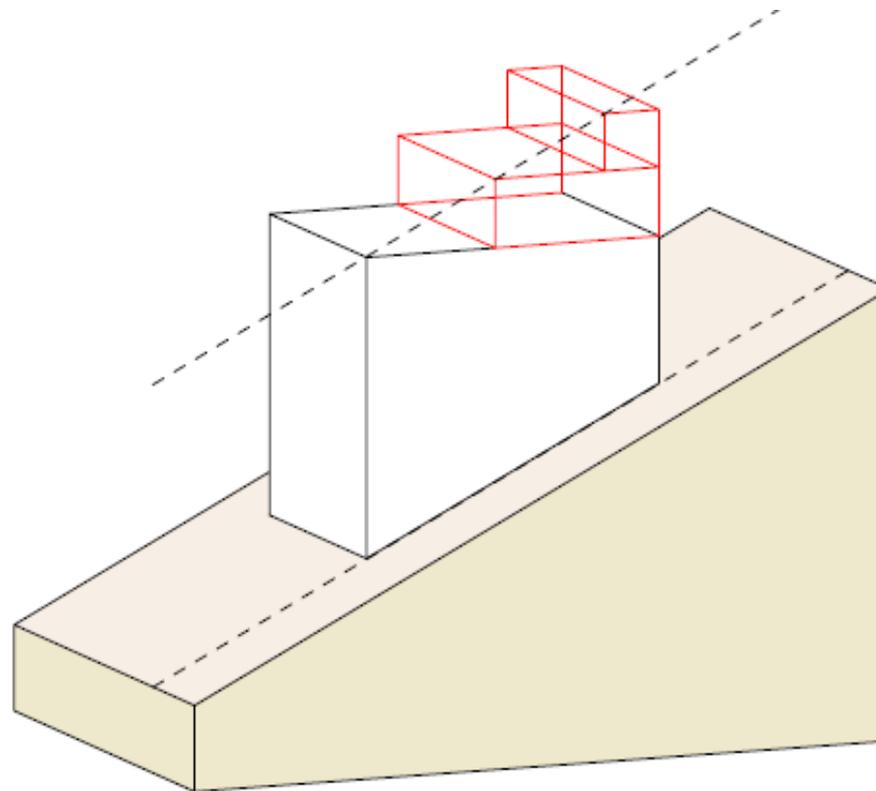
- Aufgrund bisheriger Gesetzgebung ragen ‚Unterniveaubauten‘ oft mehr als 1 m über das Terrain



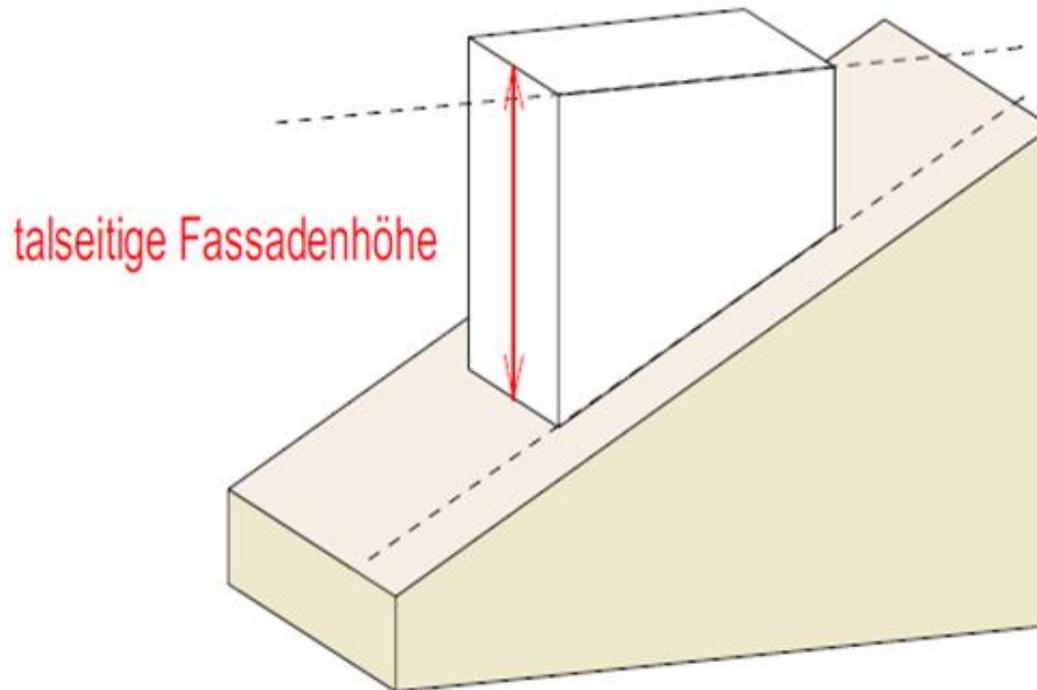
Lösungsvorschlag: Zulässiges Mass für Unterniveaubauten



Problem: Festlegung der Fassadenhöhe in steilen Hanglagen

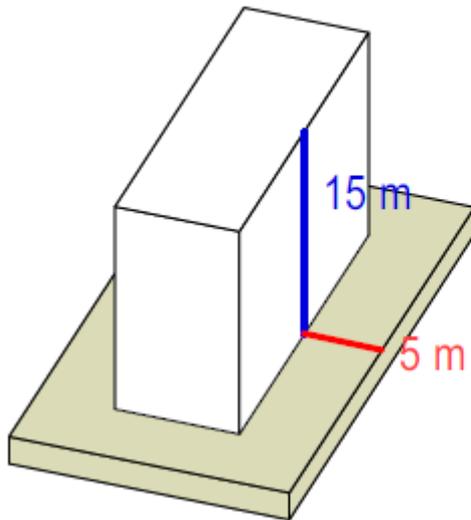


Lösungsvorschlag: zusätzliche Beschränkung der Fassadenhöhe

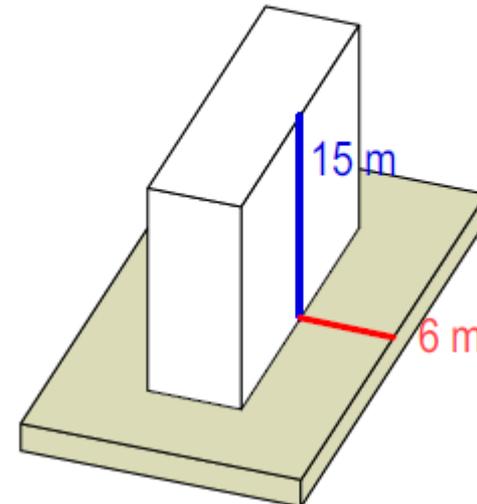


Problem: Grenzabstand wird aufgrund der Zone bestimmt

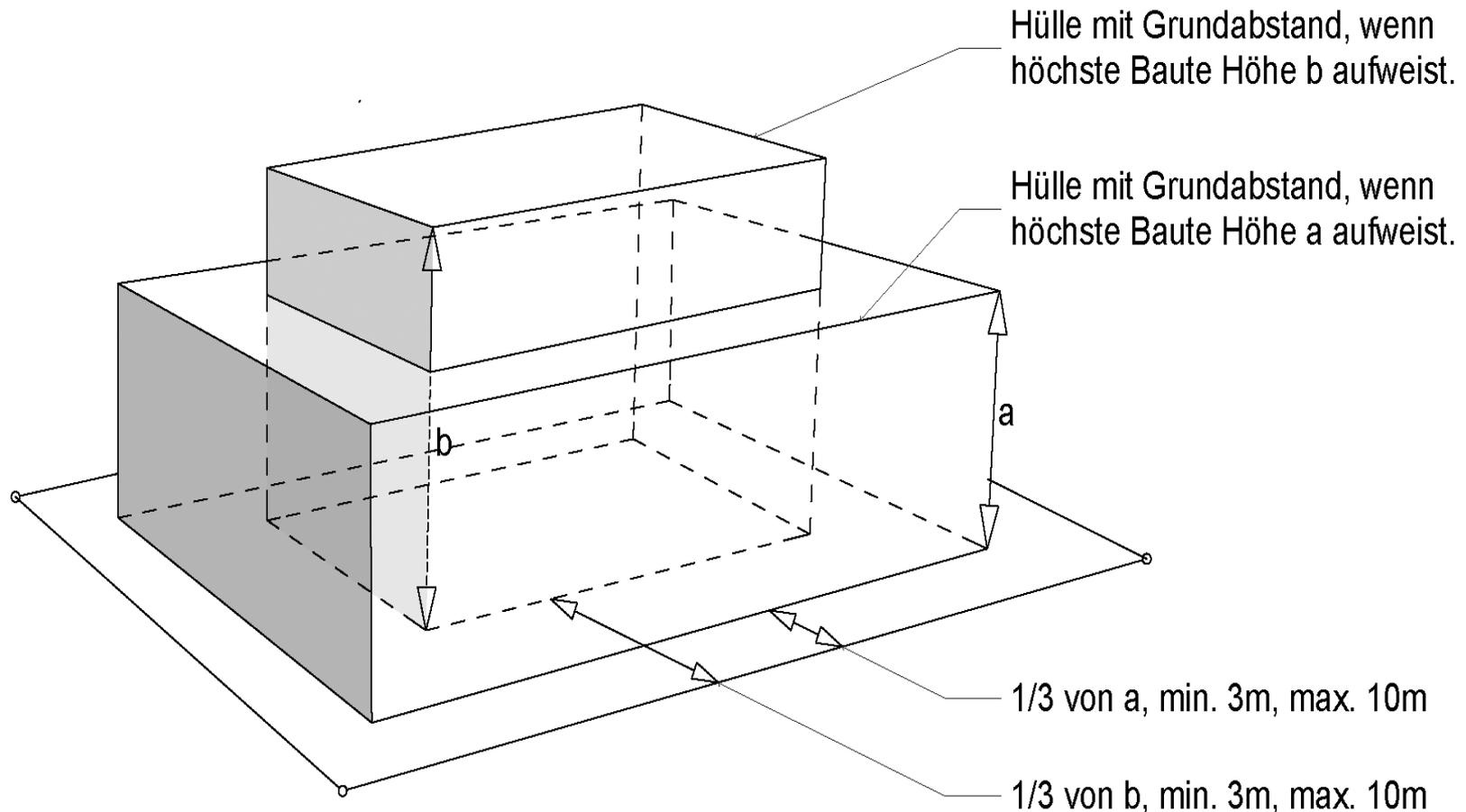
W15 (15.0 m) = Zonengemässer Grenzabstand von 5.0 m



W18 = Zonengemässer Grenzabstand von 6.0 m
auch für 15.0 m hohe Baute



Lösungsvorschlag: Grenzabstand gemäss effektiv erstellter Baute





Problem: Unterschiedliche Begriffe betr. Besitzstand

- Ausserhalb der Bauzone: Begriffe gemäss Bundesrecht
- Innerhalb der Bauzone: Begriffe gemäss kantonalem Recht



Lösungsvorschlag: Anpassung der kantonalen Begriffe

Kantonale Begriffe an Bundesrecht anpassen:

- Erneuerung
- Teilweise Änderung
- Massvolle Erweiterung
- Wiederaufbau

-> Auslegung der Begriffe vereinfacht

2.2 Anpassungen zum Thema «Gewässer» und Gefahrenzonen



Warum raumplanerische Instrumente für «Gewässer»?

- Bundesgesetz über den Wasserbau (SR 721.100):

Art. 3 Abs. 1

Die Kantone gewährleisten den Hochwasserschutz in erster Linie durch den Unterhalt der Gewässer und durch raumplanerische Massnahmen.

- Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (SR 814.20):

Art. 36a Abs. 1

Die Kantone legen nach Anhörung der betroffenen Kreise den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer fest, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung.

Art. 36a Abs. 3

Die Kantone sorgen dafür, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet werden.

Raumplanerische Instrumente für «Gewässer»

- Gewässerraumzone: Art. 69 und Art. 69a
- Abflusswegzone: Art. 69b und Art. 69c
- Abflusskorridorzone: Art. 72a

Wieso braucht es 3 verschiedene raumplanerische Werkzeuge?



Sicherstellen Transport von Wasser und Geschiebe



Hochwasser 2015 Steinibach Dallenwil



Sicherstellen Vernetzung von Lebensräumen / Erholung





Umgang mit Überlastfall im Talboden





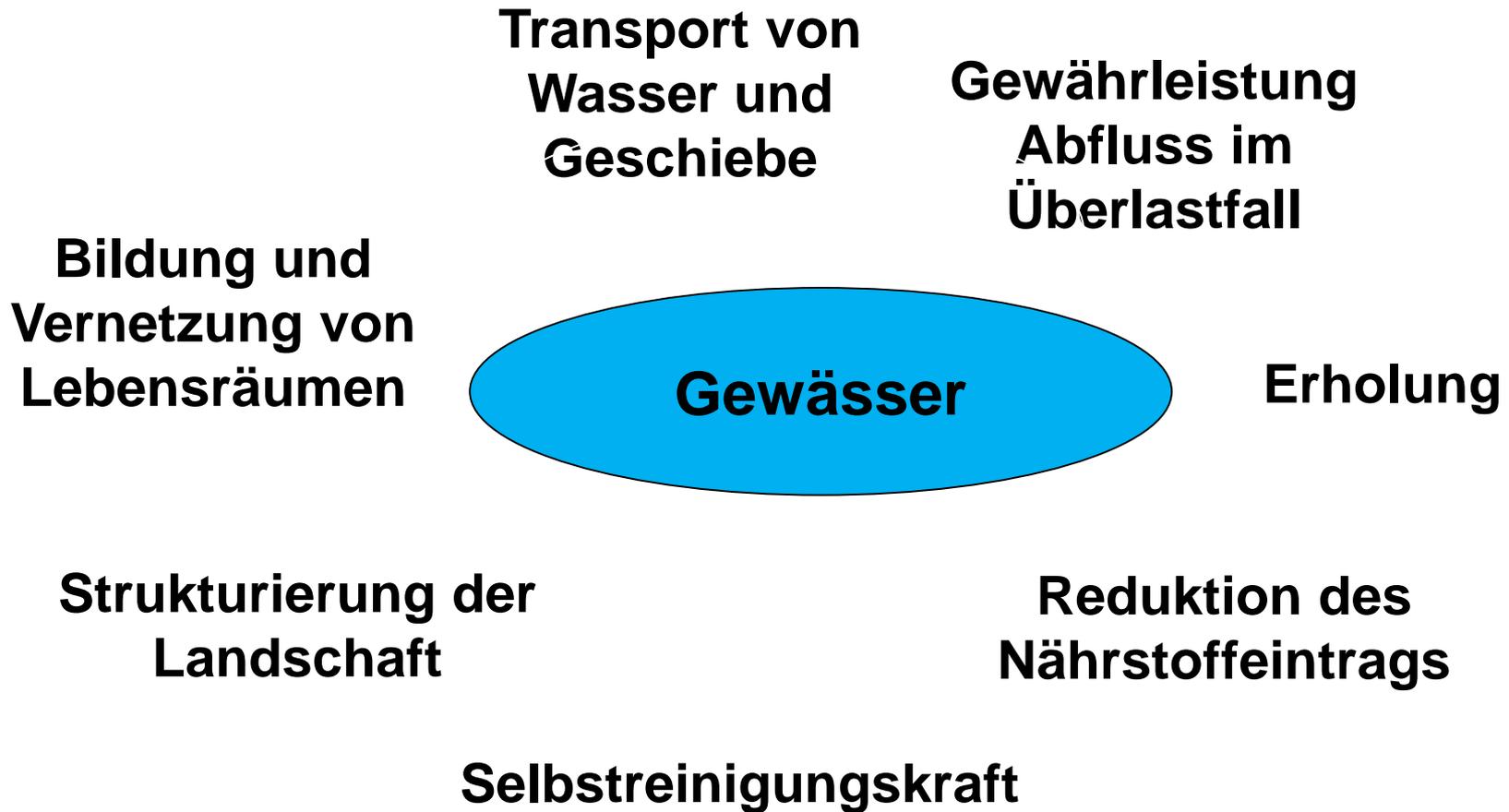
Umgang mit Abfluss im Überlastfall in Hanglagen





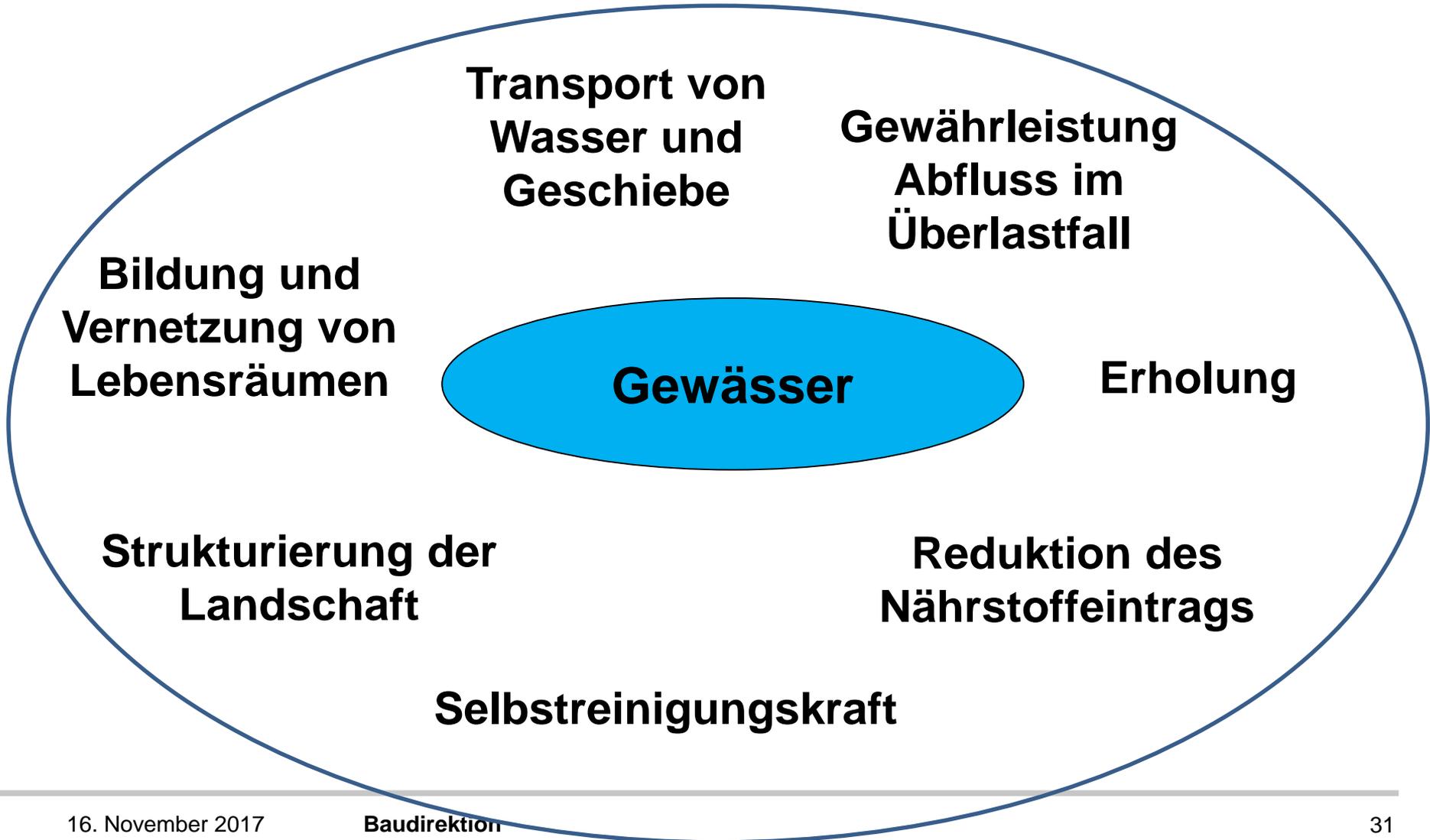
Sicherstellen Strukturierung der Landschaft







Gewässerraum

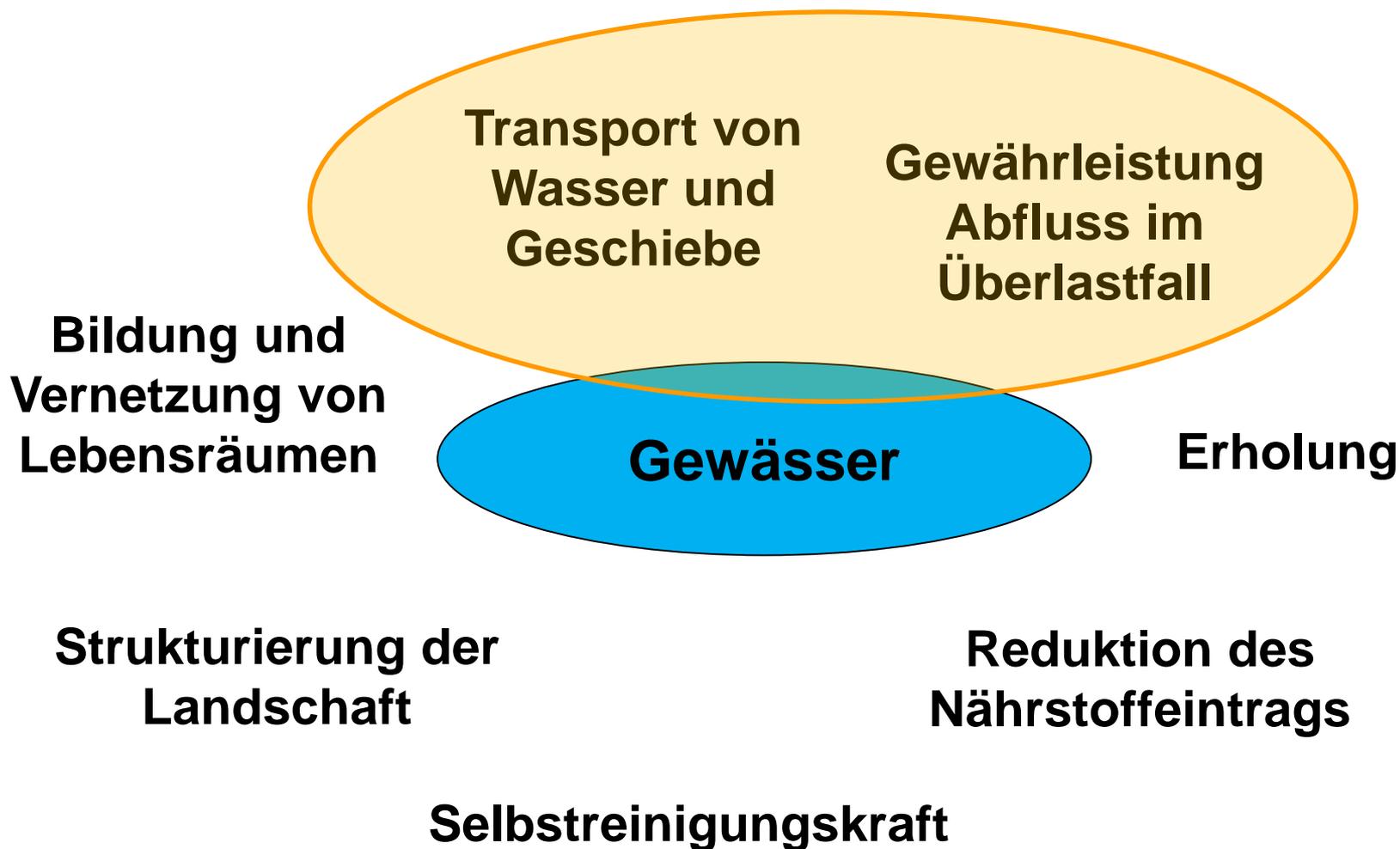




Gewässerraum



Abflussweg





Abflusskorridor

**Transport von
Wasser und
Geschiebe**

**Gewährleistung
Abfluss im
Überlastfall**

Gewässer







2.3 Anpassungen zum Thema Gewässer und Gefahrenzonen

- Gewässerraumzone: Art. 69 und Art. 69a
- Abflusswegzone: Art. 69b und Art. 69c
- Abflusskorridorzone: Art. 72a
- Dicht überbaut

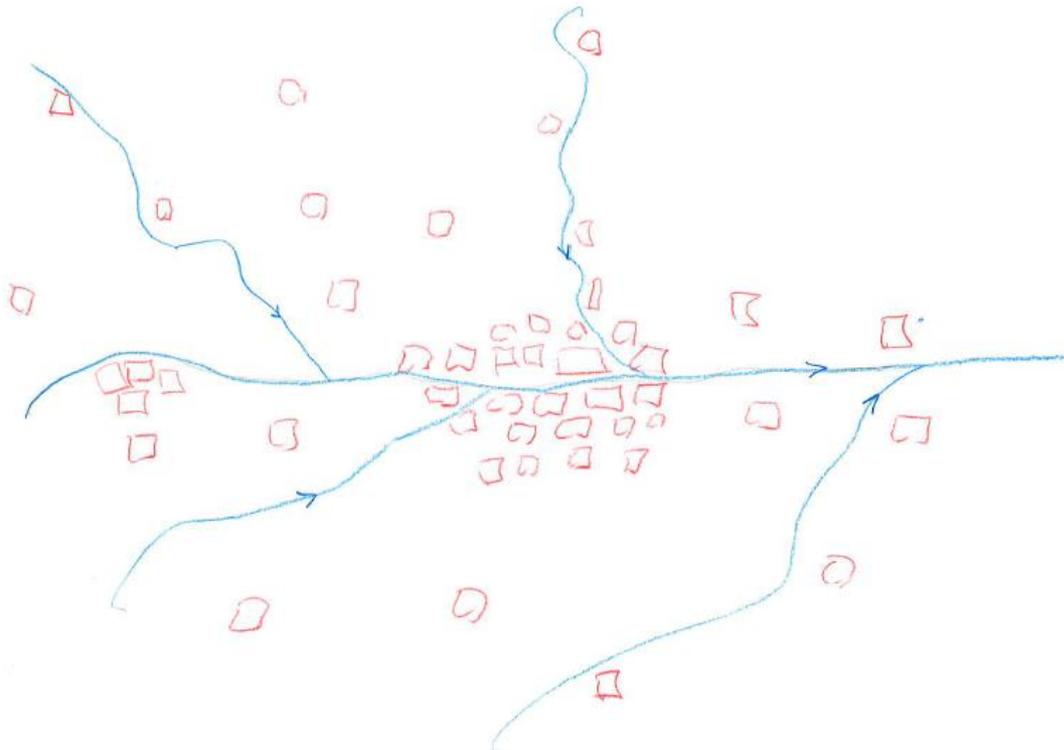
Art. 69a Zone für dicht überbautes Gebiet im Gewässerraum

- In dicht überbauten Gebieten weniger strenge gesetzliche Anforderungen
- Bundesrechtlicher Begriff «dicht überbautes Gebiet»
- In der Nutzungsplanung Gebiete festlegen
 - > weniger Diskussionen im Baubewilligungsverfahren



Eidgenössische Gesetzgebung

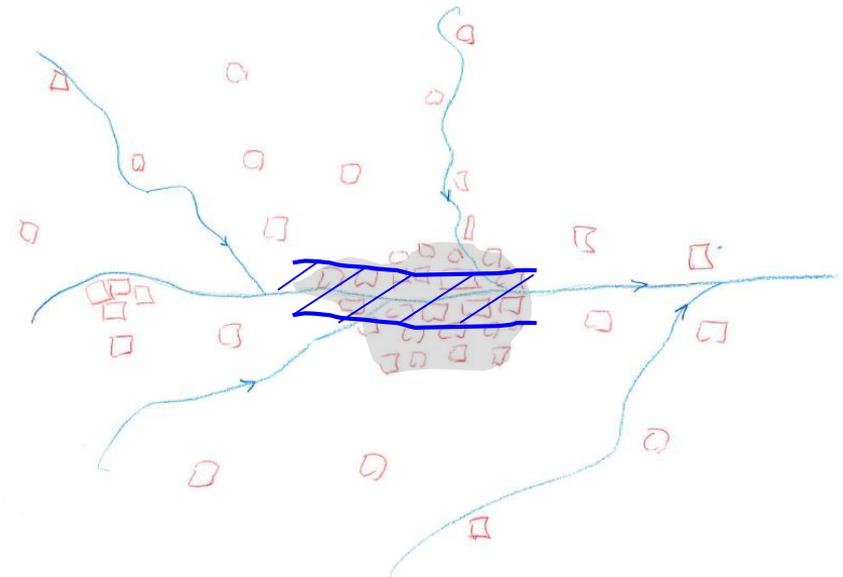
Vorgehen bei „dicht überbaut“: Beispiel



Eidgenössische Gesetzgebung

Vorgehen bei „dicht überbaut“: Beispiel

1. Festlegen wo „dicht überbaut“
2. Minimale Gewässerräume aufzeichnen
3. Bei Überschneidungen:
Hier gilt grundsätzlich „dicht überbaut“
4. In diesen grundsätzlich als „dicht überbauten Gebieten“ prüfen, ob von der Mindestbreite oder vom grundsätzlichen Bauverbot im Einzelfall abgewichen, werden kann.
5. Wo sinnvoll Gewässerraumabmessung in „dicht überbauten Gebieten“ im Rahmen der GWR-Ausscheidung definitiv festlegen.



Gewässerräume und Abflusswege

- Gewässerraum- bzw. Abflusswegausscheidung grundsätzlich im Rahmen der Nutzungsplanung
(-> Gewässerraumzone bzw. Abflusswegzone)
- Möglichkeit der Festlegung des Gewässerraums bzw. des Abflussweges im Rahmen eines Wasserbauverfahrens oder eines Sondernutzungsplanungsverfahrens



2.3 Anpassungen zum Thema «Gewässer und Gefahrenzonen»

- Gewässerraumzone: Art. 69 und Art. 69a
- Abflusswegzone: Art. 69b und Art. 69c
- Abflusskorridorzone: Art. 72a
- Dicht überbaut
- Gefahrenzonen



Problem: Nicht geschützte Bauten in Gefahrenzone 1



Gefahrenzonen

- Neue Formulierung für die Gefahrenzone 1 ermöglicht, **wo es der Naturgefahrenprozess zulässt**, eine **bestehende** Baute / Anlage:

- massvoll zu erweitern,
- teilweise zu ändern,
- sowie den Wiederaufbau von Bauten

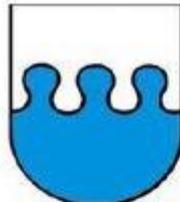
falls:

- mit baulichen Massnahmen das Schadenrisiko auf ein Minimum reduziert wird und
- Die Anzahl der gefährdeten Personen nicht erhöht wird.

2.3 Publikation, weitere kommunale Anpassungen



Beckenried



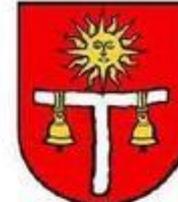
Buochs



Dallenwil



Emmetten



Ennetbürgen



Ennetmoos



Hergiswil



Oberdorf



Stans



Stansstad



Wolfenschiessen

Problem: Gestaltungsspielraum der Gemeinden betreffend Bestimmungen des Bau- und Zonenreglements (BZR)

- Bisher nicht eindeutig, ob Aufzählung gemäss Art. 16 PBG abschliessend ist
- Gemeinden müssen die Möglichkeit haben, Gestaltungsvorschriften hinsichtlich Materialisierung zu erlassen
- Gemeinden müssen die Möglichkeit haben, Bestimmungen zur Standortwahl von Mobilfunkanlagen zu erlassen



Lösungsvorschlag: klare Regelung, abschliessende Aufzählung

- Neu: klare Regelung, dass BZR-Bestimmungen eine kantonale Gesetzesgrundlage brauchen
- Neu: Gestaltung der Bauten hinsichtlich Materialisierung in Aufzählung von Art. 16 PBG
- Neu: Verfahren zur Standortwahl bei der Bewilligung von Mobilfunkantennen (Kaskaden- oder Dialogmodell) in Aufzählung von Art. 16 PBG



Abänderungsanträge Nutzungsplanung



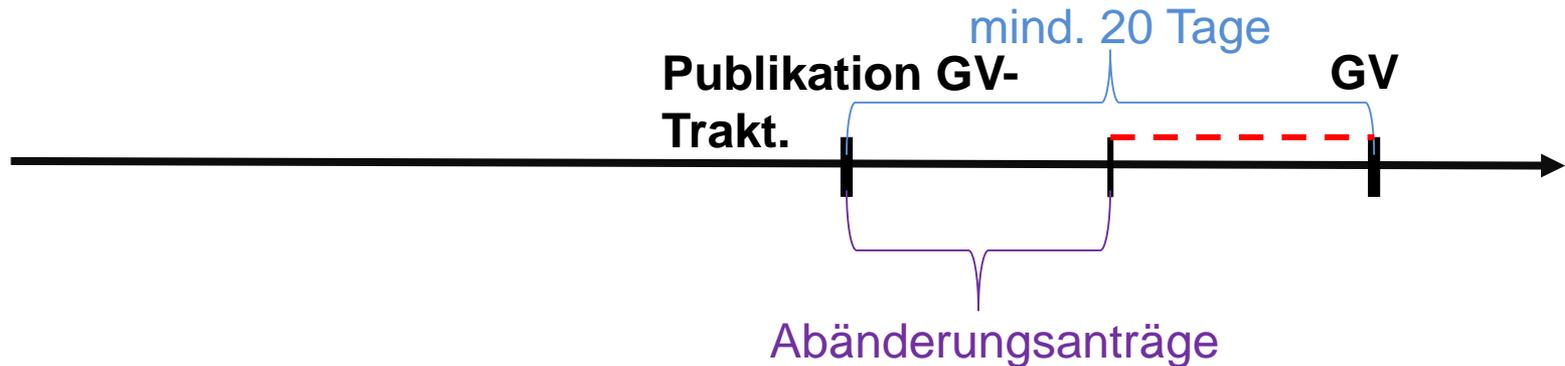


Problem: zu kurze Frist zur Prüfung von Abänderungsanträgen

Geschäftsordnung der Gemeindeversammlung spätestens
20 Tage vorgängig publizieren

Einreichen Abänderungsanträge zur Zonenplanung innert 10 Tagen

Gemeinde prüft Abänderungsanträge innert 10 Tagen



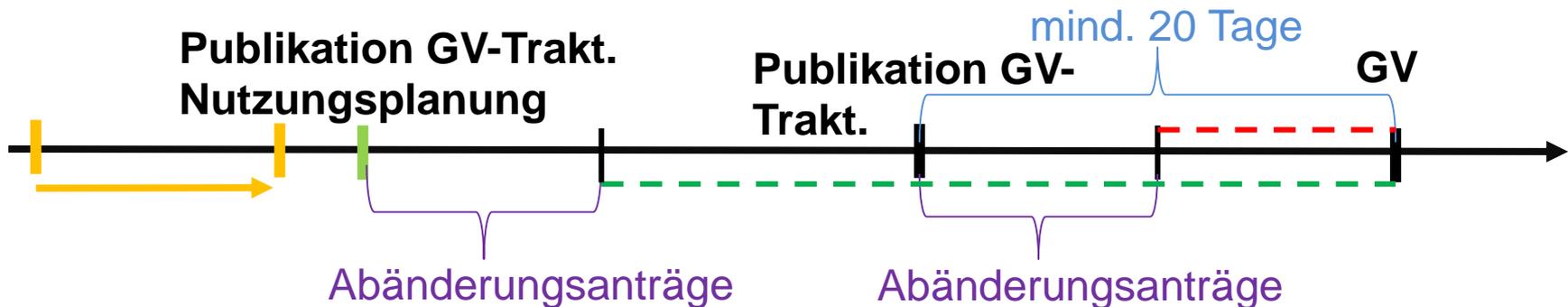


Lösungsvorschlag: Vorzeitige Publikation Zonenplanung (Gemeindeversammlung)

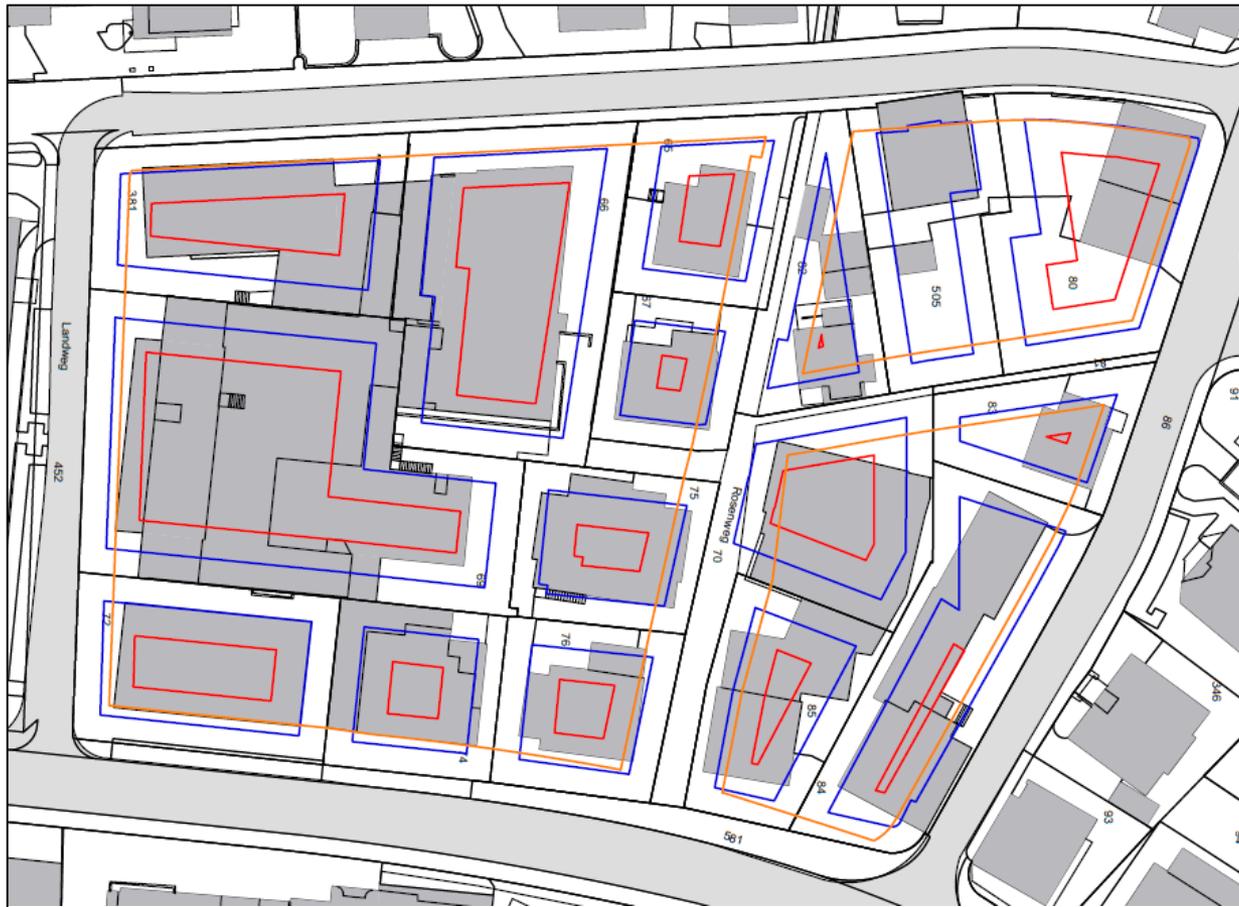
Neu: Möglichkeit zur vorgängigen und separaten Publikation von Traktanden hinsichtlich Nutzungsplanung

-> Mehr Zeit für Gemeinden für Prüfung der Abänderungsanträge

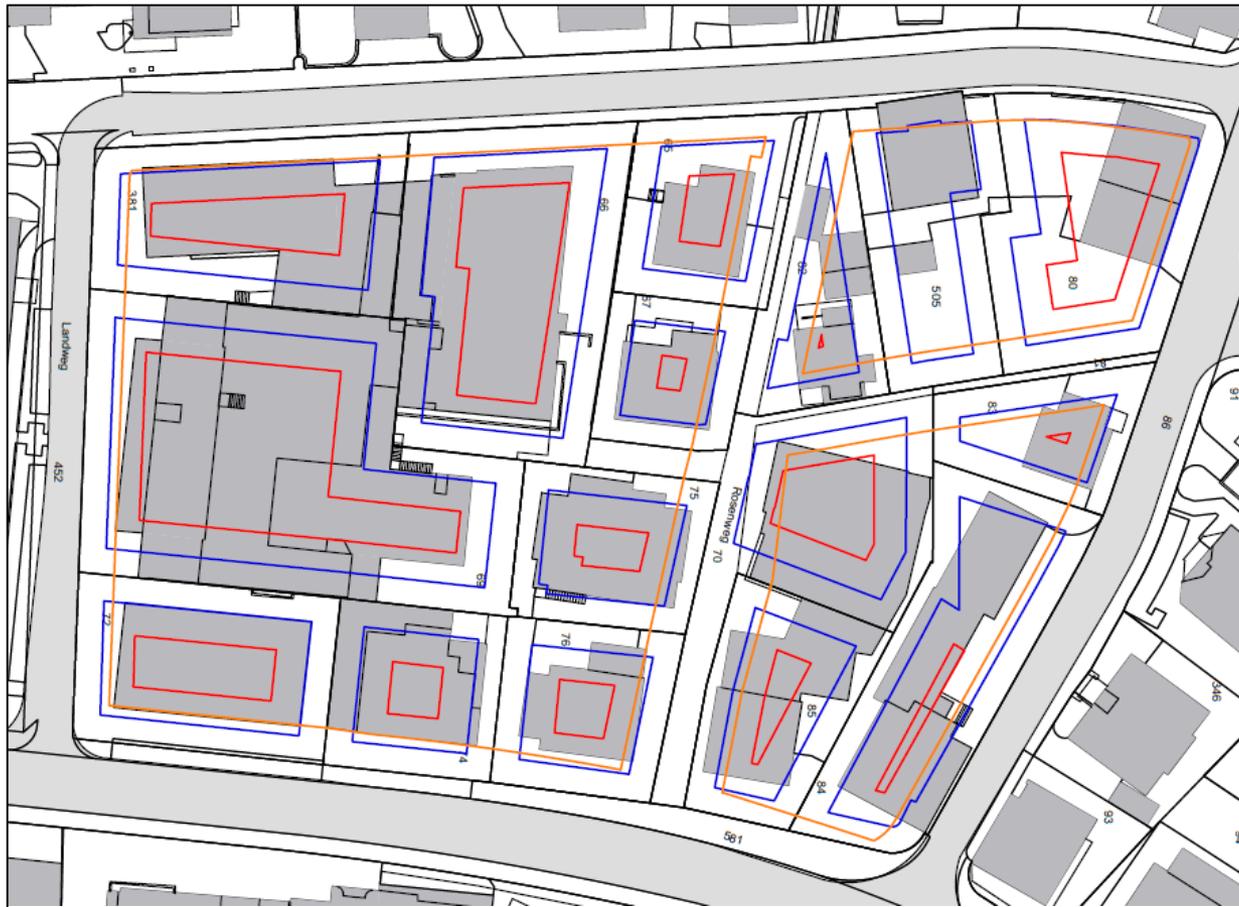
Öffentliche Auflage und Einwendungsverfahren sind diesem Prozess vorgelagert!



Problem: hohe Bauten haben grösseren Grenzabstand (rot)



Lösung: Feste Grenzabstände zur baulichen Verdichtung (blau)



Problem: Unterschutzstellung von Einzelobjekten durch GR

- Einzelobjekte müssen mittels Vereinbarung oder Verfügung geschützt werden





Lösungsvorschlag: Einzelobjekte im BZR aufführen

Vorschlag:

Einzelobjekte können im BZR (Anhang) exakt bezeichnet werden
(Ergänzung NSchG)

- Durch Beschluss Gemeindeversammlung sind Einzelobjekte dann unter Schutz gestellt

2.4 Anpassungen zum Thema Gestaltungsplan (GP)





Problem: Verkehr bei GP oft unberücksichtigt

Gestaltungspläne werden z.T. verabschiedet, ohne dass der Verkehr (öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr, Motorisierter Individualverkehr sowie Ruhender Verkehr) genügend berücksichtigt wird.

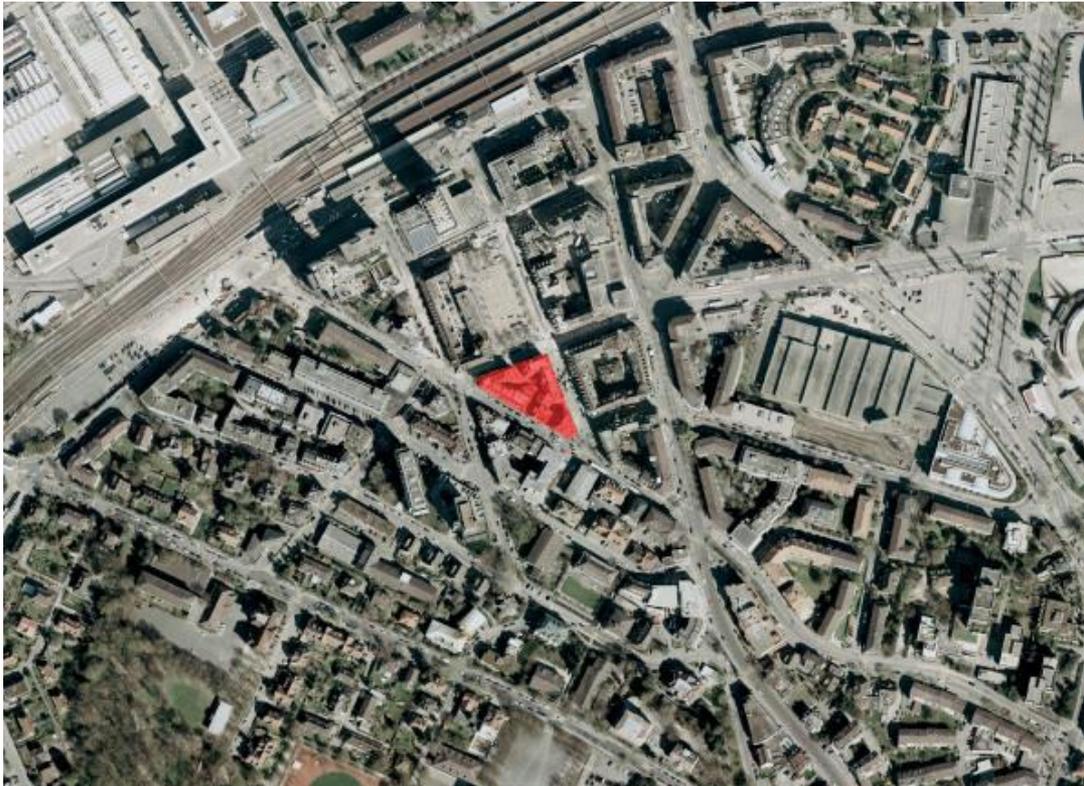


Lösung: Mobilitätskonzept für Qualitätsbonus GP zwingend

- Öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr, Motorisierter Individualverkehr sowie Ruhender Verkehr berücksichtigen
- Verkehrspolitische Strategien orientierend aufzeigen
- In Sonderbauvorschriften nachfrageorientierte Massnahmen (Mobilitätsmanagement) festlegen

Problem: «Gestaltungsplanleichen»

(Alte) Gestaltungspläne, die Qualitätsvorgaben nicht mehr erfüllen oder sinnlos geworden sind





Lösungsvorschlag: Möglichkeit der GP-Aufhebung

- Aufhebung von Gestaltungsplänen neu möglich
- klare Voraussetzungen im PBG
- bei Gestaltungsplanpflicht: nur Änderung oder Ersatz möglich



2.5 Umsetzungsfrist und Übergangsbestimmungen





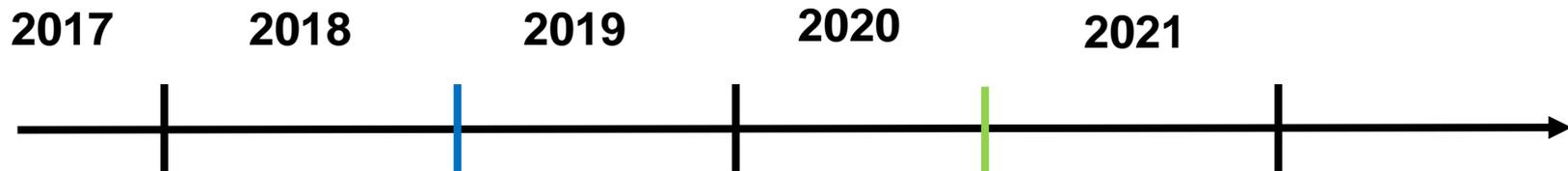
Problem: Umsetzungsfrist für Gemeinden läuft bereits

Frist bis 1. Januar 2019



Lösungsvorschlag: Verlängerung der Umsetzungsfrist

- Bisher: 1. Januar 2019
- Neu: 1. Januar 2021





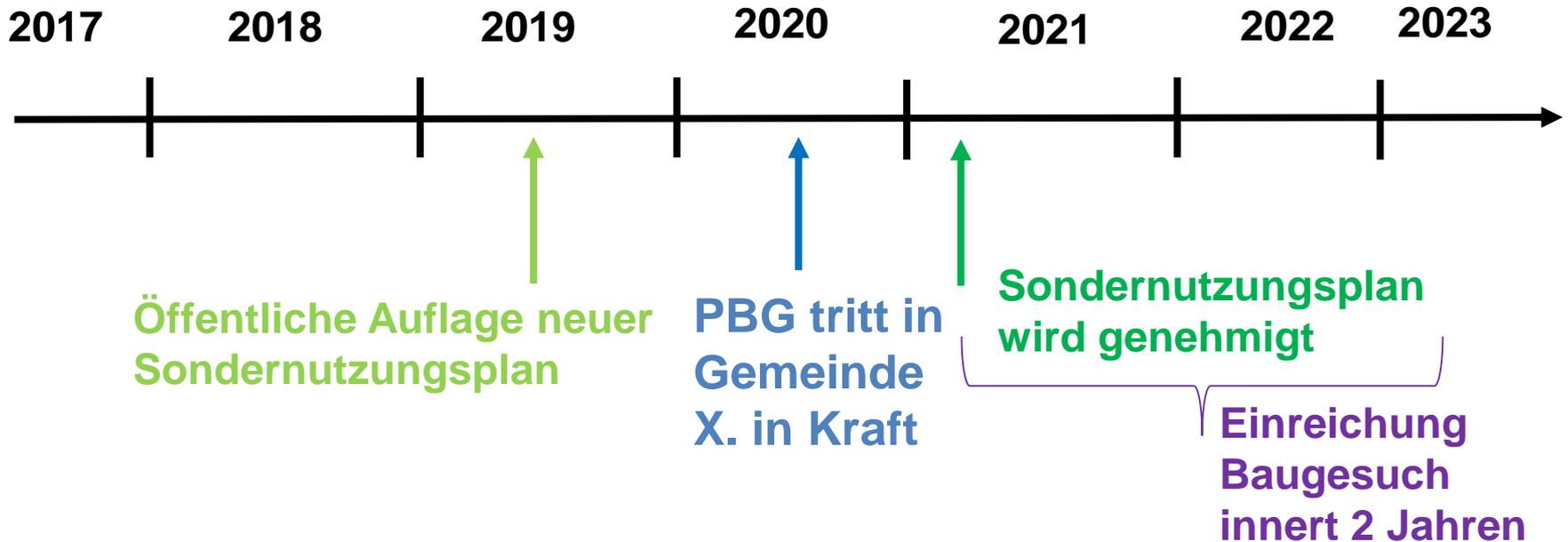
Problematik Bestehende Sondernutzungspläne

- Bestehende Sondernutzungspläne basieren auf der alten Baugesetzgebung
- Wahrscheinlich nicht kompatibel mit der neuen Planungs- und Baugesetzgebung



Lösungsvorschlag: Übergangslösung für Sondernutzungspläne

späteste Einreichung Baugesuch in teilweise umgesetzten Sondernutzungsplangebiet



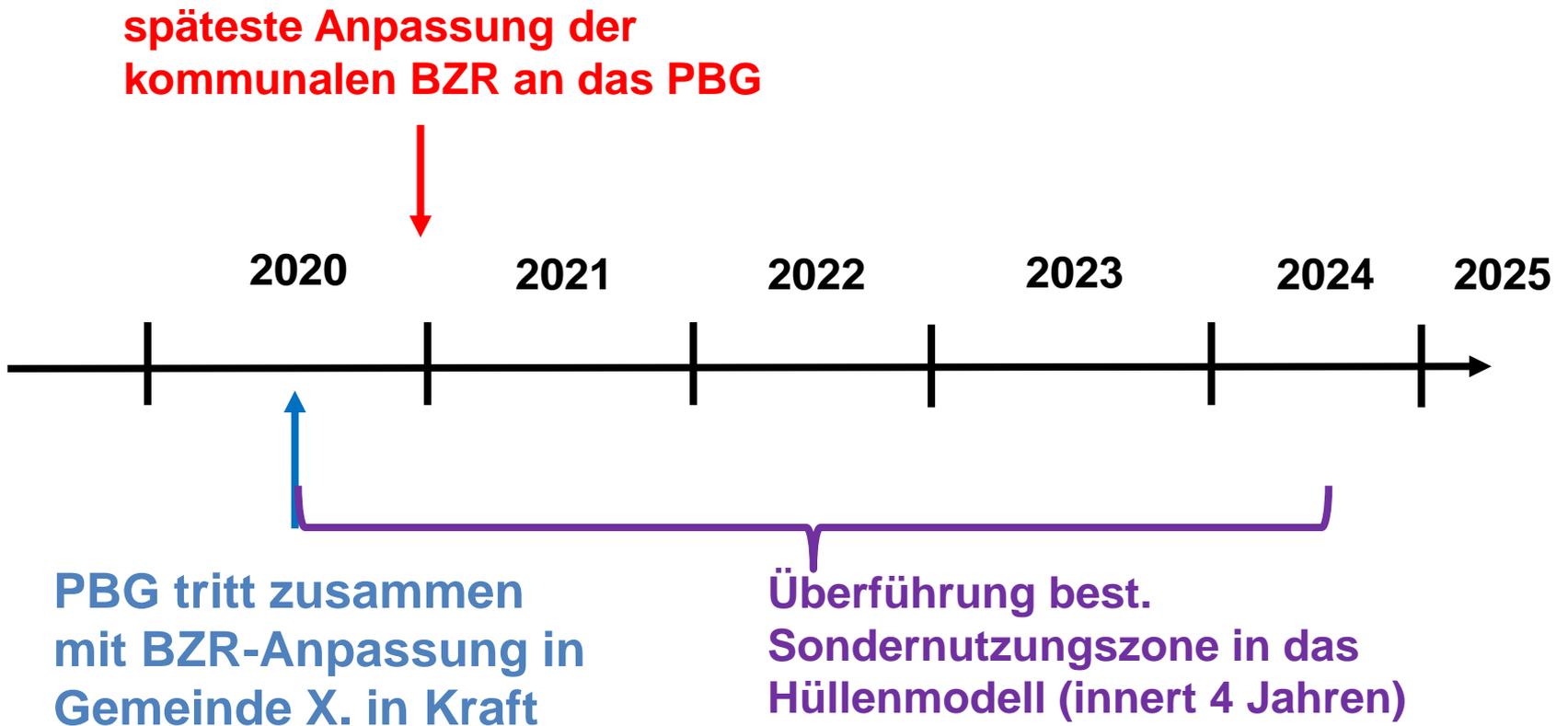


Problem: Bestehende Sondernutzungszone

- In vereinzelt Gemeinden bestehen Sondernutzungszone, in denen die Nutzungs- und Bebauungsvorschriften fast schon parzellenscharf festgelegt sind.
- Die Überführung derartiger Sondernutzungszone in das Hüllenmodell ist ausgesprochen anforderungsreich
- Überführung aufgrund öffentlicher Interessen nicht zweckmässig



Lösungsvorschlag: Übergangslösung für Sondernutzungszone





Problem: Umsetzung Hüllenmodell dauert noch an

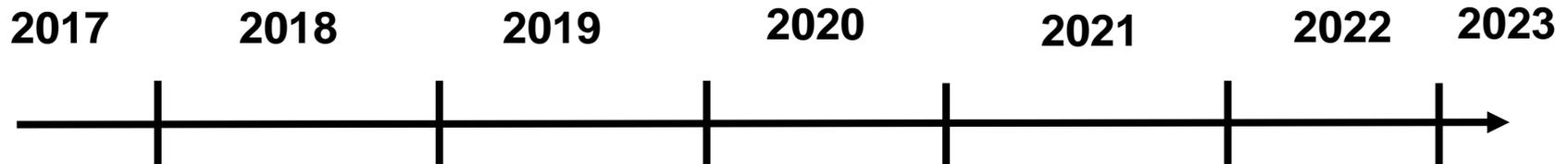
- Bestimmungen **mit** Zusammenhang Hüllenmodell erfordern Anpassung des BZR
- Bestimmungen betreffend Gefahrenzonen sowie Gewässerräume, Abflusswege und Abflusskorridore (**ohne** Zusammenhang Hüllenmodell) sollen möglichst rasch Anwendung finden



Umsetzung PBG in kommunaler Bau- und Zonenordnung (BZR)

Gewässerräume,
Abflusswege / -korridore

späteste Umsetzung des
Hüllenmodells im BZR



Gefahrenzonen

PBG tritt zusammen mit
BZR-Anpassung in
Gemeinde X. in Kraft

Zeitplan

Öffentliche Informationsveranstaltung	16. November 2017
Externe Vernehmlassung	Oktober bis Ende 2017
Auswertung der Eingaben	Januar-Februar 2018
RR Verabschiedung zuhanden LR	Februar 2018
Beratung in BUL	März- April 2018
1. Lesung LR	Mai 2018
2. Lesung LR	Juni 2018
-> noch derzeitige Zusammensetzung des Landrates	