



KANTON
NIDWALDEN

BAUDIREKTION

Buochserstrasse 1, Postfach 1241, 6371 Stans
Telefon 041 618 72 02, www.nw.ch

AUFHEBUNG GESTALTUNGSPLAN GEMÄSS ART. 42a PBG

Merkblatt

Stans, 7. November 2024

Inhalt

1	Ausgangslage	3
2	Voraussetzungen für die ersatzlose Aufhebung des Gestaltungsplans gemäss Art. 42a Abs. 1 PBG	3
3	Spezialfall "Aufhebung Gestaltungsplanpflicht und Festlegung Bebauungsplanpflicht sowie Vorgehen bei Aufhebung des Gestaltungsplans"	6
4	Weiteres.....	7
5	Vorgehen	7

1 Ausgangslage

In Art. 42a des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG; NG 611.1) wird die Aufhebung von Gestaltungsplänen geregelt:

Art. 42a Aufhebung

¹Gestaltungspläne können ersatzlos aufgehoben werden, wenn:

- 1. für das Gestaltungsplangebiet im Zonenplan keine Gestaltungsplanpflicht verankert ist;*
- 2. im Gestaltungsplangebiet keine Bauten mit einer Gesamthöhe über 25 m erstellt werden dürfen;*
- 3. die Aufhebung keinen öffentlichen Interessen widerspricht;*
- 4. höchstens kleine Bauteile die zonengemäss maximal zulässige Gesamthöhe überschreiten; und*
- 5. die Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gemäss Art. 41 Abs. 1 vorliegt oder öffentliche Interessen die Aufhebung erforderlich machen.*

²Für die Aufhebung von Gestaltungsplänen gelten die gleichen Verfahrensvorschriften wie beim Erlass.

³Bestehende Bauten und Anlagen, die aufgrund der Aufhebung des Gestaltungsplans der Nutzungszone oder den baupolizeilichen Bestimmungen widersprechen, dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden.

Für die Aufhebung bestehender Gestaltungspläne sind die Voraussetzungen gemäss Art. 42a Abs. 1 PBG massgebend. Sie sind kumulativ zu erfüllen. Es gilt somit ein zweistufiges Vorgehen (Aufhebung Gestaltungsplanpflicht und Aufhebung Gestaltungsplan). Dabei ist zu beachten, dass die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht nicht in jedem Fall dazu führt, dass ein bestehender Gestaltungsplan auch tatsächlich aufgehoben werden darf. Die Aufhebung bestehender Gestaltungspläne dürfte regelmässig nicht zulässig sein, auch wenn keine Gestaltungsplanpflicht mehr besteht.

Das Verfahren zur Aufhebung der Gestaltungspläne richtet sich nach Art. 28 ff. PBG.

2 Voraussetzungen für die ersatzlose Aufhebung des Gestaltungsplans gemäss Art. 42a Abs. 1 PBG

Unter den nachfolgenden Ziffern werden die einzelnen Voraussetzungen erläutert. Die Voraussetzungen sind kumulativ zu erfüllen.

2.1 Keine Gestaltungsplanpflicht (Ziff. 1)

Im Zonenplan ist keine Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 36 Abs. 1 PBG eingetragen. Andernfalls ist der bestehende Gestaltungsplan zu überarbeiten oder, falls die Geltungsdauer gemäss Art. 42 PBG erloschen ist, ist ein neuer Gestaltungsplan zu erarbeiten.

2.2 Maximale Gesamthöhe nicht über 25 m (Ziff. 2)

Die maximale Gesamthöhe gemäss Zonenplan beträgt nicht über 25 m. So ist gemäss Art. 36 Abs. 2 Ziff. 2 PBG zwingend ein Gestaltungsplan für Bauten mit einer Gesamthöhe über 25 m erforderlich, sofern kein Bebauungsplan besteht. Für diese Zonen ist eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan festzulegen.

2.3 Kein Widerspruch zu öffentlichen Interessen (Ziff. 3)

Gegen die Aufhebung des Gestaltungsplans dürfen keine öffentlichen Interessen sprechen. Nachfolgend werden mögliche öffentliche Interessen aufgeführt. Kommunale Interessen sind ebenfalls massgebend. Die Auflistung ist nicht abschliessend.

- Planbeständigkeit: Der Grundsatz der Planbeständigkeit ist zu berücksichtigen, jedoch ist er von untergeordneter Bedeutung, da der Gestaltungsplan erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht binnen fünf Jahren nach der rechtskräftigen Genehmigung begonnen wird (vgl.

Art. 42 Abs. 1 PBG). Dabei gilt es die Frage zu beantworten: Was hat sich wesentlich geändert, damit die Aufhebung gerechtfertigt ist?

- Orts- und städtebauliche Zweckmässigkeit: Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung beziehungsweise Nutzung eines zusammenhängenden Gebietes (Art. 35 Abs. 1 PBG). Somit ist bei jeder Aufhebung eines Gestaltungsplans, sinnvollerweise bereits im Verfahren zur Löschung der Gestaltungsplanpflicht, die Frage zu stellen, ob diese Aufhebung aus orts- und städtebaulicher Sicht zweckmässig ist:

- Welche Ziele, insbesondere hinsichtlich Verdichtung, werden verfolgt und können diese mit der Aufhebung des Gestaltungsplans erreicht werden?
- Sind die orts- und städtebaulichen Qualitäten auch ohne Gestaltungsplan gesichert?
- Wie können die Freiräume/Grünflächen gesichert werden?

Bei der Beurteilung, ob ein Gestaltungsplan beibehalten wird oder nicht, sind insbesondere folgende Punkte zu berücksichtigen:

- **Siedlungsverdichtungsgebiet:** Wird über das ganze Areal eine einheitliche Verdichtung angestrebt (Siedlungsverdichtungsgebiete gemäss Siedlungsleitbild; Erhöhung der Nutzungsdichte und nicht nur der baulichen Dichte), ist der Gestaltungsplan ein geeignetes raumplanerisches Instrument. Der Gestaltungsplan ist somit beizubehalten, um ein qualitätsvolles Überbauungskonzept fest- und sicherzustellen. Neben der Festlegung der Gestaltungsplanpflicht wäre im Zonenplan auch die Grundmasse (Überbauungsziffer und Gesamthöhe) entsprechend zu erhöhen.
- **Freiflächen und Parzellierung:** Sind die einzelnen Wohnbauten und auch die Gemeinschaftsflächen, wie Spielplätze, Aussenräume und oberirdische Parkierung etc., aufgrund der Gestaltungsplanung abparzelliert, ist eine Gestaltungsplanaufhebung nicht zweckmässig. Die einzelnen Parzellen mit den Hauptbauten werden meist übernutzt sein und könnten nicht gemäss Grundnutzung inkl. Grünflächenanteil eigenständig überbaut werden. Da die Gebiete bereits eine eher hohe Dichte aufweisen, sind aus städtebaulicher-/ ortsbaulichen Überlegungen die Freiflächen nicht überbaubar. Hingegen kann die Aufhebung eines Gestaltungsplans zweckmässig sein, wenn die Parzellierung so erfolgt ist, dass die Überbauungsziffer und falls vorhanden die Grünflächenziffer dem Zonenplan entsprechen. Dabei können einzelne Parzellen auch übernutzt sein, wenn eine Aufhebung ortsbaulich begründet werden kann¹; beispielsweise ein Einfamilienhausquartier mit einzelnen Doppeleinfamilienhäuser, welche die Überbauungsziffer überschreiten werden. Für diese Bauten gilt die Besitzstandsgarantie. Ist es möglich mit einer Nutzungsübertragung gemäss Art. 105 PBG die Übernutzung der Parzellen zu beheben, ist dies vor der Aufhebung des Gestaltungsplans vorzunehmen.
- **Erschliessung:** Mit dem Gestaltungsplan wird eine effiziente Erschliessung mittels konzentrierter Parkierungsanlage für mehrere Parzellen und geringem Flächenverbrauch der Zu- und Wegfahrten in zusammenhängenden Gebieten sichergestellt. Ohne Gestaltungsplan könnte die Erschliessung neu geregelt werden und dies wird höchstwahrscheinlich flächenintensiv zulasten der im öffentlichen Interesse liegenden Frei- und Grünflächen erfolgen. Des Weiteren spricht gegen die Aufhebung eines Gestaltungsplans beispielsweise die Sicherstellung einer autoarmen Arealerschliessung (d.h. oberirdische Erschliessung mit Fuss- und Velowegen und allenfalls Besucherparkplätze) mit einer gegenüber der gesetzlichen Mindestanforderung tieferen Zahl an Abstellplätzen.
- **Qualitätssicherendes Verfahren als Grundlage des Gestaltungsplans:** Beruht der Gestaltungsplan auf ein qualitätssicherndes Verfahren, spricht dies grundsätzlich gegen die Aufhebung eines Gestaltungsplans, da Inhalte des Gestaltungsplans, insbesondere die architektonischen Besonderheiten nicht mit dem Rahmennutzungsplanung abgebildet

¹ Begründung für die Abweichung von der ÜZ: im Bericht an den Landrat 2018 unter anderem Folgendes festgehalten: "Die Aufhebung von Gestaltungsplänen dürfte regelmässig zu baurechtswidrigen Bauten führen. Denkbar ist insbesondere, dass die Überbauungsziffer verletzt wird. Für diese baurechtswidrigen Bauten gilt ein (eingeschränkter) Besitzstand." Wäre dem nicht so, müsste sichergestellt werden, dass jede Baute der Grundnutzung gemäss Zonenplan entsprechen würde, was zu raumplanerisch nicht zweckmässigen Dichten führen könnte oder es wäre eine kleinräumige Zonierung vorzunehmen, die einem Rahmennutzungsplan grundsätzlich nicht entspricht.

werden können. Zudem ist ein qualitätssicherndes Verfahren angezeigt, wo der Eingliederung in das Ortsbild und/oder Landschaft ein hoher Stellenwert zukommt; siehe auch nachfolgenden Punkt "orts- und städtebaulich wichtige Regelungsinhalte".

- Orts- und städtebaulich wichtige Regelungsinhalte: Der Gestaltungsplan lässt spezifische, auf das Quartier abgestimmte Bauvorschriften zu, wie z.B. Baubereiche und Baulinien, insbesondere Pflichtbaulinien, die Stellung der Baute zueinander und zu den Freiräumen, Strassen etc. festlegen. Des Weiteren kann die ortsbauliche und landschaftliche Integration der Überbauung mit besonderen Gestaltungsvorschriften sichergestellt werden, insbesondere im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet (LES) und im Wirkungsbereich des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN). Dazu gehören auch Regelungen zur Aussen- und Freiraumgestaltung. Solche Sonderbauvorschriften stellen sicher, dass eine qualitätsvolle Überbauung realisiert werden kann, und sprechen für das Beibehalten des Gestaltungsplans. Der Zonenplan bzw. das Bau- und Zonenreglement lassen, spezifische Vorschriften zur Sicherstellung der orts- und städtebaulichen Qualitäten – ausgenommen innerhalb der Ortsbildschutzzone – nicht zu. Sind weniger spezifische Gestaltungsvorschriften erforderlich, ist allenfalls der Bebauungsplan das geeignetere planerische Instrument (vgl. Ziffer 3).
- Nutzungsübertragung im Gestaltungsplan: Im Gestaltungsplangebiet kann die zulässige Nutzung ausgehend vom orts- oder städtebaulichen Überbauungskonzept frei auf einzelne Baubereiche unabhängig der Parzellierung verteilt werden. Hat ein Nutzungstransfer stattgefunden, d.h. einzelne Parzellen weisen eine (deutlich) höhere Überbauungsziffer auf, als dies gemäss Zonenplan zulässig ist, ist die Aufhebung des Gestaltungsplans grundsätzlich nicht zulässig. Es ist davon auszugehen, dass der Unterschied bei der Ausnützung der einzelnen Parzellen so hoch sein wird, dass dies nicht mittels Anpassung der Überbauungsziffer im Zonenplan behoben werden kann. Sollte mittels ausgleichender Nutzungsübertragung gemäss Art. 105 PBG Übernutzung der Parzellen behoben werden können, ist eine Aufhebung des Gestaltungsplanes möglich.
- Gestaltungsplan mit gewährtem Bonus: Durch die Gewährung von Boni gemäss Art. 37 PBG (bzw. Art. 97 BauG) entspricht der Gestaltungsplan nicht mehr der Grundnutzung gemäss Zonenplan. Dies spricht grundsätzlich gegen die Aufhebung des Gestaltungsplans bzw. zuerst müsste die Grundnutzung angepasst werden. Massgebend für die Aufhebung sind hierfür insbesondere die Ausführungen zur orts- und städtebaulichen Zweckmässigkeit. Bezüglich Überschreitung der Gesamthöhe siehe Ausnahme unter Ziffer 2.4 des Merkblatts.
- Dauernde und unveränderte Wirksamkeit von Regelungen: Die Regelung von Rechten und Pflichten in Form von Dienstbarkeiten im Grundbuch reichen nicht aus, um das mit dem Gestaltungsplan verfolgte öffentliche Interesse zu wahren, da die Dienstbarkeiten in gegenseitigem Einvernehmen abgeändert oder aufgehoben werden können; Beispiele: die Festlegung von Grenz- und Näherbaurechten/ -pflichten; die Gewährleistung von Durchfahrtsrechten; die Festlegung von Gemeinschaftsanlagen wie Parkierung, Spielplätze etc. und der zugehörigen Benützungsrechte und Unterhaltungspflichten; die Erstellung und Benützung privater Erschliessungsanlagen und anderer Einrichtungen von gemeinsamen Interesse. Dies spricht gegen die Aufhebung des Gestaltungsplans.
- Weitere mögliche öffentliche Interessen: Erhalten der Quartierstruktur, Bewahren eines typischen Erscheinungsbilds, Schützen eines Gebiets vor Immissionen, Verbessern der Wohnqualität, landschaftliche und ortsbauliche Integration etc.

2.4 Überschreiten der zonengemässen maximal zulässigen Gesamthöhe höchstens durch kleine Bauteile (Ziff. 4)

Es dürfen nur Gestaltungspläne aufgehoben werden, bei denen die Bauten die zulässige maximale Gesamthöhe mehrheitlich nicht überschreiten. Kleine Bauteile dürfen über die zulässige maximale Gesamthöhe ragen. Unter "kleine Bauteile" ist beispielsweise die Dachspitze zu verstehen. Diese kleinen Bauteile beziehen sich auch nur auf einen kleinen Teil der Baute. Wann genau das zulässige Mass erreicht ist, ist im Einzelfall zu beurteilen.

Sind ganze Bauten vorhanden, welche die zonengemässe Gesamthöhe überschreiten, ist entweder ein neuer Gestaltungsplan auszuarbeiten oder es hat zuerst eine Aufzonung im Zonenplanverfahren zu erfolgen (Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe im BZR) bevor der Gestaltungsplan unter Berücksichtigung der übrigen Voraussetzungen gemäss Art. 42a PBG aufgehoben werden darf.

2.5 Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gemäss Art. 41 Abs. 1 PBG oder Aufhebung aufgrund öffentlicher Interessen (Ziff. 5)

Die Aufhebung kann erfolgen, wenn das erforderliche Quorum der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gemäss Art. 41 Abs. 1 PBG vorliegt oder wenn der Gemeinderat die Aufhebung des Gestaltungsplans aufgrund öffentlicher Interessen anordnet. Dies beispielsweise, da verdichtetes Bauen gefördert werden soll, der Gestaltungsplan dem jedoch entgegenstehen würde oder wenn im Gestaltungsplan überholte Gestaltungsvorschriften festgeschrieben sind.

3 Spezialfall "Aufhebung Gestaltungsplanpflicht und Festlegung Bebauungsplanpflicht sowie Vorgehen bei Aufhebung des Gestaltungsplans"

Wird die im Zonenplan festgelegte Gestaltungsplanpflicht in eine Bebauungsplanpflicht überführt, kann dies in einem einzelnen nutzungsplanerischen Schritt erfolgen (Nutzungsplanrevision).

Sind die Voraussetzungen für die Aufhebung des Gestaltungsplan gemäss Art. 42a Abs. 1 PBG erfüllt, gibt es drei Möglichkeiten:

1. Die Aufhebung des Gestaltungsplans wird nach Rechtskraft der neuen Zonenplanordnung in einem ordentlichen Verfahren durch den Gemeinderat eigenständig öffentlich aufgelegt etc. und beschlossen.
2. Die Aufhebung des Gestaltungsplans wird nach Rechtskraft der neuen Zonenplanordnung gleichzeitig mit dem neuen Bebauungsplan öffentlich aufgelegt. Zu beachten ist dabei, dass der Bebauungsplan durch die Gemeindeversammlung und die Aufhebung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat zu erfolgen hat. Die Publikation im Amtsblatt hat eigenständig zu erfolgen, da die Einwendungen sich gegen die Aufhebung des Gestaltungsplans oder gegen den neuen Bebauungsplan richten müssen. Da es sich um zwei eigenständige Geschäfte handelt, ist nur eine zeitliche, jedoch nicht eine inhaltliche Koordination zulässig.
3. Die Aufhebung des Gestaltungsplans erfolgt zeitlich koordiniert mit der Revision der Nutzungsplanung. Wird allerdings parallel zur Nutzungsplanrevision auch der Bebauungsplan öffentlich aufgelegt, ist es sinnvoll, die Aufhebung des Gestaltungsplans auch parallel dazu zu begründen und öffentlich aufzulegen. Wie bei der Variante 2 ist zu beachten, dass die Änderung der Nutzungsplanung, die Aufhebung des Gestaltungsplans und der Erlass des Bebauungsplans eigenständige Geschäfte darstellen. Sie können nur zeitlich koordiniert werden. Es haben immer separate Publikationen, Einwendungsverfahren und Beschlüsse zu erfolgen.

Welche Variante seitens der Gemeinde gewählt wird, ist abhängig von der konkreten Situation. Sinnvollerweise wird der Gestaltungsplan erst auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Bebauungsplans aufgehoben. Dies kann im Aufhebungsbeschluss sichergestellt werden. Die Aufhebung kann erst nach rechtskräftiger Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht beschlossen werden.

4 Weiteres

Eingeschränkter Besitzstand bei baurechtswidrigen Bauten gemäss Art. 42a Abs. 3 PBG: Für baurechtswidrige Bauten, die durch die Aufhebung eines Gestaltungsplanes entstehen, gilt ein (eingeschränkter) Besitzstand. Sie dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bei einem Neu- oder Ersatzbau oder einer Erweiterung ist aber selbstredend die ordentliche Zonenplanung zu berücksichtigen.

Empfehlung: Regelung von Dienstbarkeiten im Grundbuch: Der Gestaltungsplan stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar, weshalb ein darin verankertes Wegrecht auch ohne Dienstbarkeit Wirkung entfaltet. Dazu sind aber exakte Regelungen im Gestaltungsplan (insbesondere auch der zugelassene Benutzerkreis) notwendig. Es ist sinnvoll, dass Wegrechte innerhalb von Gestaltungsplangebieten auch mittels Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden oder der öffentliche Fussweg im Fusswegplan eigentümerverbindlich festgelegt wird. Wird ein Gestaltungsplan aufgehoben, fallen die nicht mittels Dienstbarkeiten gesicherte Näherbaurechte und Wegrechte dahin.

Vor der Aufhebung von Gestaltungsplänen kann verlangt werden, dass vorgängig die entsprechenden Rechte vereinbart und im Grundbuch eingetragen werden. Anderenfalls könnte die Aufhebung öffentlichen Interessen widersprechen (Art. 42a Abs. 1 Ziff. 3 PBG).

Aufhebung von mehreren Gestaltungsplänen in einem zusammenhängenden Gebiet: Als Voraussetzung, dass die Aufhebung eines "Teilgestaltungsplans" geprüft werden kann, ist, dass dieser hinsichtlich Erschliessung, Aussenräume/Spielplätze, Baubereiche/Ausnutzung etc. eigenständig funktioniert. Haben die Gestaltungspläne einen funktionalen Zusammenhang, sind sie auch gemeinsam aufzuheben. Ein gemeinsames Erlassdatum kann ein Indiz für einen funktionalen Zusammenhang sein.

5 Vorgehen

Eine grobe Übersicht des Verfahrens:

1. Prüfung des Gesuchs durch die Gemeinde und begründetes Gesuch um Vorprüfung;
2. Kantonale Vorprüfung (vgl. Art. 6 PBG);
3. Öffentliche Auflage (vgl. Art. 38 Abs. 1 PBG);
4. Bei Bedarf: Einwendungsverhandlungen (vgl. Art. 39 PBG);
5. Beschluss Gemeinderat über die Aufhebung und allfällige Einwendungen (vgl. Art. 39 Abs. 3 PBG);
6. Genehmigung der Aufhebung des Gestaltungsplan durch die Baudirektion (vgl. Art. 28 Abs. 3 PBG) oder durch den Regierungsrat, wenn das Enteignungsrecht gemäss Art. 34 Abs. 2 PBG beim Erlass des Gestaltungsplans erteilt wurde;
7. Löschung des Grundbucheintrags durch Gemeinderat (vgl. Art. 28 Abs. 4 PBG).

Erforderliche Unterlagen: In einem Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV sind folgende Mindestinhalte zu behandeln:

- Erfüllung der Voraussetzungen gemäss Art. 42a PBG inkl. Interessenabwägung;
- Situationsplan (Verortung im Siedlungsgebiet/Quartier);
- Liste der aufzuhebenden Gestaltungsplanunterlagen.

Das Gesuch um Aufhebung des Gestaltungsplans an die Gemeinde ist von der betroffenen Grundeigentümerschaft zu unterzeichnen (vgl. Quorum gemäss Art. 41 Abs. 1 PBG).

Baudirektion

Regierungsrätin



Therese Rotzer-Mathyer