



Stans, 27. November 2024

Nr. 739

Baudirektion. Amt für Raumentwicklung. Gesetzgebung. Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (PBG) betreffend Aufhebung Vorwirkung. Antrag an den Landrat

1 Sachverhalt

1.1

Mit Beschluss Nr. 346 vom 7. Juni 2022 hat der Regierungsrat dem Landrat einen Antrag betreffend Fristverlängerung für die Inkraftsetzung des Planungs- und Baugesetzes (Planungs- und Baugesetz, PBG; NG 611.1) unterbreitet (vgl. Art. 177 PBG). Zu diesem Zeitpunkt ging der Regierungsrat davon aus, dass mit einer Fristverlängerung von 2 Jahren (bis 1. Januar 2025) die Überarbeitung und Verabschiedung der Bau- und Zonenreglemente in den Gemeinden abgeschlossen sein wird.

Dennoch wurde eine Bestimmung eingefügt, wonach der Regierungsrat die Frist gemeindeweise um höchstens zwei Jahre verlängern kann, wenn Einwendungs- und Beschwerdeverfahren die rechtzeitige, rechtskräftige Genehmigung verunmöglichen. Diese Bestimmung war primär für Gemeinden mit Rückzonungsbedarf vorgesehen. Gleichzeitig wurde der Verzicht auf die Vorwirkung des neuen Planungs- und Baugesetz auf den 1. Januar 2025 beschränkt.

1.2

Der Landrat ist dem Antrag mit Beschluss 28. September 2022 gefolgt und hat auf eine zweite Lesung verzichtet, so dass die Änderung auf den 1. Januar 2023 in Kraft treten konnte.

1.3

Das Inkrafttreten des neuen PBG erfolgt gemeindeweise und geht einher mit dem Inkrafttreten der neurechtlichen kommunalen Bau- und Zonenordnungen. In der Zwischenzeit konnten die Bau- und Zonenreglemente sowie der zugehörige Nutzungsplan in fünf Gemeinden vom Regierungsrat rechtskräftig genehmigt werden. In Hergiswil und Stansstad ist das PBG seit dem 1. Januar 2024 und in Ennetmoos seit dem 1. Juni 2024 in Kraft. In Stans und Wolfenschiessen wird es am 1. Januar 2025 in Kraft treten.

In den weiteren sechs Gemeinden (Beckenried, Buochs, Dallenwil, Emmetten, Ennetbürgen und Oberdorf) steht die Inkraftsetzung des neuen PBG weiterhin aus. Zwar hat – mit Ausnahme von Emmetten – die öffentliche Auflage der BZR-Totalrevision stattgefunden. Aufgrund von Einwendungen haben die Gemeinden den Regierungsrat aber ersucht, die Frist gestützt auf Art. 177 Abs. 2 PBG zu verlängern, was mit RRB Nr. 580 vom 17. September 2024 bzw. Nr. 672 vom 29. Oktober 2024 gewährt worden ist. Dies ändert nichts daran, dass für diese Gemeinden – ohne allfällige Gesetzesanpassung – für Baugesuche, die ab dem 1. Januar 2025 eingereicht werden, die Vorwirkung gemäss Art. 18 des Planungs- und Baugesetzes zur Anwendung kommt.

2 Erwägungen

2.1

Gemäss Art. 18 dürfen Bauten und Anlagen grundsätzlich vom Tag der öffentlichen Auflage der Änderungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements an nur noch bewilligt werden, wenn sie sowohl den aufgelegten als auch den geltenden Zonenplänen sowie den Bau- und Nutzungsvorschriften entsprechen. Im Rahmen des Systemwechsels zum Hüllenmodell wurde davon (vorerst) Abstand genommen. Bei der Teilrevision vom 28. September 2022 hingegen wurde die Bestimmung zur Vorwirkung geändert. Neu galt der Ausschluss der Vorwirkung nur noch für Baugesuche, die vor dem 1. Januar 2025 bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht werden; und zwar unabhängig davon, ob der Regierungsrat einer Gemeinde die Umsetzungsfrist gestützt auf Art. 177 Abs. 2 PBG verlängert. Das bedeutet, dass nun für Baugesuche ab dem 1. Januar 2025 die Vorwirkung gemäss Art. 18 PBG gilt.

Aufgrund der Vorwirkung gemäss Art. 18 PBG können deshalb ohne Anpassung von Art. 177 Abs. 5 PBG in sechs Gemeinden Baugesuch, die ab dem 1. Januar 2025 eingereicht werden nur bewilligt werden, wenn sie sowohl die bisherigen Bestimmungen der Baugesetzgebung (Baugesetz und Bauverordnung) sowie das bisherige Bau- und Zonenreglement (inkl. Nutzungsplan) der jeweiligen Gemeinde als auch die neue Planungs- und Baugesetzgebung (Planungs- und Baugesetz und Planungs- und Bauverordnung) sowie das öffentlich aufgelegte totalrevidierte Bau- und Zonenreglement (inkl. neuem Nutzungsplan) der jeweiligen Gemeinde einhalten.

2.2

Inzwischen hat sich gezeigt, dass mehr als die Hälfte der Gemeinden von dieser Bestimmung betroffen wären. Die Ausgangslage hat sich deshalb erheblich verändert. Die Bauherrschaften in all diesen Gemeinden müssten nachweisen, dass sie sowohl das alte wie auch das geplante, neue Baurecht einhalten. Dies würde zu einem grossen Mehraufwand bei den Planenden sowie Architektinnen und Architekten im Rahmen der Ausarbeitung des Baugesuches als auch bei den Gemeinden im Rahmen der Prüfung der Baugesuche führen.

Die Gemeinden werden indessen angehalten, die Totalrevision ihrer Bau- und Zonenreglemente weiterhin beförderlich zu behandeln. Mithin soll an der maximal bis 1. Januar 2027 verlängerten Frist festgehalten werden. Auch wenn dies bedeutet, dass nach Ablauf dieser Frist für die allenfalls betroffene Gemeinde ein Baumoratorium gilt.

2.3

Weitere Details sind dem beiliegenden Gesetzesentwurf sowie dem dazugehörigen Bericht zu entnehmen.

2.4

Der weitere Terminplan sieht wie folgt aus:

Kommissionssitzung BUL	Dezember 2024
1. Lesung Landrat	18. Dezember 2024
Publikation im Amtsblatt (2. Lesung Landrat)	8. Januar 2025, sofern der LR auf eine 2. Lesung verzichtet (19. Februar 2025)
Inkrafttreten	11. März 2025 (oder 28. April 2025)

2.5

Bis zur Verabschiedung dieser vorgeschlagenen Anpassung bestehen bei Bauherrschaften, welche noch nach dem alten Recht bauen möchten, die Unsicherheit, ob sie ihr Baugesuch

zwingend noch vor dem 1. Januar 2025 einreichen müssen, oder ob die Anpassung verabschiedet wird und bis zur Inkraftsetzung der neuen Bestimmungen noch nach den alten gebaut werden kann. Es wäre deshalb von Vorteil, wenn diese Frage noch vor dem 1. Januar 2025 geklärt werden könnte, indem der Landrat auf eine zweite Lesung verzichtet. Dieser Entscheid liegt gemäss Art. 35 Abs. 1 des Gesetzes über die Organisation und Geschäftsführung des Landrates (Landratsgesetzes, LRG; NG 151.1) in der Kompetenz des Landrates. Der Regierungsrat stellt den Antrag, auf eine zweite Lesung zu verzichten.

Beschluss

1. Die Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG) betreffend Aufhebung der Vorwirkung wird zuhanden des Landrates verabschiedet.
2. Dem Landrat wird beantragt, auf eine zweite Lesung der Gesetzesvorlage zu verzichten und die Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG) betreffend Aufhebung der Vorwirkung in einer Lesung zu verabschieden.

Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Landratssekretariat
- Kommission für Bau, Planung, Landwirtschaft und Umwelt (BUL)
- Landwirtschafts- und Umweltdirektion (elektronisch)
- Justiz- und Sicherheitsdirektion (elektronisch)
- Volkswirtschaftsdirektion (elektronisch)
- Finanzdirektion (elektronisch)
- Baudirektion (elektronisch)
- Rechtsdienst (elektronisch)
- Amt für Raumentwicklung (elektronisch)

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN



Landschreiber Armin Eberli

