



# **TEILREVISION DES GESETZES ÜBER DIE RAUM- PLANUNG UND DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT (PLANUNGS- UND BAUGESETZ, PBG)**

**Bericht zur externen Vernehmlassung**

Titel:	Teilrevision Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)	Typ:	Bericht Regierungsrat	Version:	
Thema:	Fristverlängerung für das Inkrafttreten	Klasse:		FreigabeDatum:	29.06.26
Autor:	SHu	Status:		DruckDatum:	29.06.26
Ablage/Name:	Bericht NG 611.1 externe Vernehmlassung.docx			Registratur:	2026.NWBD.41

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage und Gegenstand der Teilrevision .....</b>	<b>4</b>
2.1	Bisherige Fristverlängerungen für das Inkrafttreten des PBG .....	4
2.2	Ausstehende rechtskräftige Genehmigungen der BZR und Zonenpläne.....	5
2.3	Die erneute Fristverlängerung verhindert ein Baumoratorium .....	6
2.4	Verzicht auf eine zweite Lesung .....	6
<b>3</b>	<b>Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen.....</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>Auswirkungen.....</b>	<b>7</b>
<b>5</b>	<b>Terminplan .....</b>	<b>7</b>

## 1 Zusammenfassung

Das totalrevidierte Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG; NG 611.1) wurde im Jahr 2014 verabschiedet. Die Einführung erfolgt einzeln je Gemeinde gemeinsam mit der jeweiligen Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglement [BZR]). Die ursprüngliche Umsetzungsfrist vom 1. Januar 2019 wurde bereits mit zwei Teilrevisionen verlängert. Nach dem aktuell geltenden Gesetz endete die Frist am 1. Januar 2025, wobei der Regierungsrat diese auf entsprechende Gesuche der betroffenen Gemeinden hin bis zum 1. Januar 2027 verlängerte.

Bislang sind die neuen BZR und Zonenpläne in acht Gemeinden in Kraft getreten. In diesen Gemeinden ist das neue PBG somit vollumfänglich eingeführt worden. In den Gemeinden Beckenried, Dallenwil und Emmetten besteht indes noch keine PBG-konforme Bau- und Zonenordnung. Gegen die Gesamtrevisionen der Nutzungsplanungen der Gemeinden Beckenried und Emmetten wurden Beschwerden erhoben. Zudem hat der Regierungsrat im Juni 2026 entschieden, die Nutzungsplanung der Gemeinde Dallenwil nicht zu genehmigen. Daher ist absehbar, dass die verbleibende Zeit bis zum 1. Januar 2027 für die drei Gemeinden nicht mehr ausreichen dürfte. Der Regierungsrat schlägt vor, die Frist für die Anpassung der Zonenpläne und BZR bis zum 1. Januar 2030 zu verlängern. Im Weiteren soll eine Verlängerungsoption in der Kompetenz des Regierungsrates beibehalten werden. Demnach kann der Regierungsrat den Gemeinden für die Umsetzung zwei zusätzliche Jahre gewähren, falls Beschwerdeverfahren die rechtzeitige und rechtskräftige Genehmigung der Nutzungsplanung verunmöglichen.

Mit der erneuten Fristverlängerung wird sichergestellt, dass in den Gemeinden Beckenried, Dallenwil und Emmetten auch nach dem 1. Januar 2027 eine Gesetzesgrundlage für die Behandlung von Baugesuchen vorhanden ist und ein Baumoratorium abgewendet werden kann.

## 2 Ausgangslage und Gegenstand der Teilrevision

### 2.1 Bisherige Fristverlängerungen für das Inkrafttreten des PBG

Am 21. Mai 2014 beschloss der Landrat das totalrevidierte Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG; NG 611.1). Wesentlichen Änderungen betrafen die Übernahme der Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Bestimmung des zulässigen Nutzkörpers anhand des Hüllenmodells; die bisherigen Regelungen zu Geschossigkeit und Ausnützungsziffer entfielen. Das neue PBG trat am 1. Januar 2015 teilweise in Kraft (vor allem jene Artikel mit Bezug auf die neuen Verfahrensbestimmungen). Damit die neuen Bauvorschriften und Zonenbestimmungen vollumfänglich zur Anwendung kommen, muss die jeweilige Gemeinde ihr BZR sowie ihre Zonenplanung anpassen und der Regierungsrat diese genehmigen. Das vollständige Inkrafttreten des PBG erfolgt somit gemeindeweise. Mit der Totalrevision des PBG wurden die Gemeinden verpflichtet, die Anpassungen bis spätestens am 1. Januar 2019 abzuschliessen (Art. 177 Abs. 1 PBG).

In der Folge stellte das totalrevidierte PBG die Gemeinden vor verschiedene Umsetzungsschwierigkeiten. Um diese zu beseitigen, beschloss der Landrat am 13. Juni 2018 eine Teilrevision des PBG. Diese beinhaltete auch eine Fristverlängerung für die Gemeinden, um ihre neuen BZR sowie die Zonenplanungen zu revidieren. Die Frist für das gemeindeweise Inkrafttreten des PBG wurde neu auf den 1. Januar 2023 festgesetzt (Art. 177 Abs. 1 PBG).

Daraufhin beschäftigten sich alle elf Gemeinden intensiv mit den Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung. Die Arbeiten erwiesen sich weiterhin als anspruchsvoll. Es zeigte sich spätestens Anfang 2022, dass die verbleibende Zeit bis zum 1. Januar 2023 zu knapp bemessen war. Insbesondere für die Gemeinden mit Rückzonungen von Bauland musste aufgrund absehbarer Rechtsmittelverfahren mit Verzögerungen gerechnet werden. Im Rahmen einer

weiteren Teilrevision erfolgte daher eine abermalige Verlängerung für das Inkrafttreten des PBG um zwei Jahre bis zum 1. Januar 2025 (Landratsbeschluss vom 28. September 2022; Art. 177 Abs. 1 PBG). Ferner wurde neu die Option eingeführt, dass der Regierungsrat die Inkraftsetzung des PBG nach dem 1. Januar 2025 um maximal zwei weitere Jahre verlängern kann (Art. 177 Abs. 2 PBG). Von dieser Möglichkeit konnte nur einzeln und gemeindeweise Gebrauch gemacht werden, falls Einwendungs- und Beschwerdeverfahren die rechtskräftige Genehmigung per 1. Januar 2025 verhinderten. Sechs Gemeinden gewährte der Regierungsrat auf entsprechende Gesuche hin eine zusätzliche Fristverlängerung bis zum 1. Januar 2027 (für die Gemeinden Buochs, Dallenwil, Ennetbürgen und Oberdorf mit RRB Nr. 580 vom 17. September 2024, für die Gemeinde Beckenried mit RRB Nr. 672 vom 29. Oktober 2024 und für die Gemeinde Emmetten mit RRB Nr. 785 vom 17. Dezember 2024).

## **2.2 Ausstehende rechtskräftige Genehmigungen der BZR und Zonenpläne**

Der Regierungsrat hat bislang die BZR sowie die zugehörigen Zonenpläne von acht Gemeinden rechtskräftig genehmigt. In den Gemeinden Beckenried, Dallenwil und Emmetten ist die Inkraftsetzung gegenwärtig ausstehend. Die Umsetzungsfrist endet am 1. Januar 2027 (siehe Ziff. 2.1). Wie nachfolgend dargelegt, dürfte die verbleibende Zeit für die Gemeinden Dallenwil und Emmetten nicht ausreichen. Im Fall von Beckenried ist es zumindest fraglich, ob die Genehmigung bis Ende Jahr rechtskräftig erfolgen kann.

Die Gemeinde Dallenwil verabschiedete ihr neues BZR und die entsprechenden Zonenpläne an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 24. Juni 2025. Mit RRB Nr. 386 vom 23. Juni 2026 entschied der Regierungsrat, die Gesamtrevision der Nutzungsplanung nicht zu genehmigen. Eine weitgehende Streichung der minimalen Überbauungsziffer im BZR beurteilt der Regierungsrat als nicht zulässig. Die Gemeinde hat das BZR einschliesslich der Zonenpläne einer Überarbeitung zu unterziehen und das Verfahren gemäss Art. 17 ff. PBG zu wiederholen.

Die Gemeinde Emmetten stimmte der Totalrevision der Nutzungsplanung an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2025 zu. Um die Bauzonkapazität Wohnen auf das gesetzlich zulässige Mass zu reduzieren, wurden Um- und Rückzonungen im Umfang von knapp 5.4 Hektaren vorgenommen. In der Folge gingen beim Regierungsrat vier Beschwerden ein, welche sich gegen die erforderliche Reduktion der Bauzonkapazität für Wohnen beziehungsweise gegen die Rückzonung einzelner Grundstücke aus Wohn- oder Mischzonen in die Landwirtschaftszone richteten.

Mit den RRB Nrn. 181 und 182 vom 31. März 2026 hat der Regierungsrat der Totalrevision der Nutzungsplanung zugestimmt. Zugleich hat er die Beschwerden abgewiesen. Einzelne Beschwerdeführer erhoben daraufhin gegen die Rückzonungsentscheide und teilweise gegen den gesamten Genehmigungsentscheid des Regierungsrates fristgerecht beim Verwaltungsgericht des Kantons Nidwalden Beschwerde. Demzufolge tritt die Totalrevision nicht in Rechtskraft.

In der Gemeinde Beckenried erfolgte die Zustimmung zur Totalrevision der Nutzungsplanung an der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2025. Die Genehmigungsfähigkeit der Totalrevision wird derzeit vom Amt für Raumentwicklung in Zusammenarbeit mit weiteren Amtsstellen geprüft. Ausserdem sind beim Regierungsrat Beschwerden eingegangen; gegenwärtig läuft der Rechtschriftenwechsel. Das Genehmigungs- und die Beschwerdeverfahren werden koordiniert geführt, wobei die Beschlüsse des Regierungsrates im Verlauf des Jahres 2026 zu erwarten sind. Je nach Verlauf der Beschwerdeverfahren wird ein fristgerechtes Inkrafttreten bis zum 1. Januar 2027 ebenfalls nicht möglich sein.

## **2.3 Die erneute Fristverlängerung verhindert ein Baumoratorium**

Um der Gemeinde Dallenwil für die Überarbeitung der Nutzungsplanung die notwendige Zeit einzuräumen und im Fall der Gemeinden Beckenried und Emmetten den Abschluss der Beschwerdeverfahren abzuwarten, soll die Frist für das Inkrafttreten des PBG bis zum 1. Januar 2030 verlängert werden (Art. 177 Abs. 1 PBG). Mit der Fristverlängerung behält in diesen drei Gemeinden das bestehende Baugesetz seine Gültigkeit. Somit ist für die Behandlung von Baugesuchen weiterhin eine Gesetzesgrundlage vorhanden und es wird ein Baumoratorium verhindert. Ein genereller Baustopp würde für Grundeigentümer, Investoren und Unternehmen eine grosse Unsicherheit bedeuten und die Entwicklung der Gemeinden unnötig einschränken.

Zusätzlich zur im PBG verankerten Frist soll dem Regierungsrat weiterhin die Möglichkeit eingeräumt werden, von einer Verlängerungsoption Gebrauch zu machen. Nach dieser kann er die Frist nach dem 1. Januar 2030 gemeindeweise um höchstens zwei weitere Jahre verlängern, falls Beschwerdeverfahren die rechtzeitige, rechtskräftige Genehmigung verunmöglichen (Art. 177 Abs. 2 PBG). Für eine gemeindeweise Fristverlängerung durch den Regierungsrat werden also neu zwingend laufende Beschwerdeverfahren vorausgesetzt. Anders als im aktuell geltenden PBG genügen Einwendungsverfahren als Begründung nicht mehr. Damit besteht die Verpflichtung, die Nutzungsplanung zügig zu überarbeiten und die Gesamtrevision innerhalb der nächsten drei Jahre von der Gemeindeversammlung verabschieden zu lassen.

Grundsätzlich hätte der Regierungsrat die Kompetenz, nach Ablauf der Frist für die Anpassungen der BZR und Zonenpläne die nötigen Änderungen zu beschliessen (Art. 177 Abs. 3 PBG). Auf dieses als Notmassnahme angedachte Instrument soll jedoch nicht zurückgegriffen werden. Die Gemeinden haben für die herausfordernde Aufgabe viel Zeit und ein grosses Engagement aufgewendet. Sie sind ihrer Pflicht nachgekommen und zeigen sich bestrebt, die Gesamtrevisionen zeitnah zu einem guten Abschluss zu bringen. Zudem sind die Verzögerungen zuweilen auf Rechtsmittelverfahren zurückzuführen, auf welche die Gemeinden keinen oder nur bedingten Einfluss haben.

## **2.4 Verzicht auf eine zweite Lesung**

Aufgrund der Dringlichkeit beabsichtigt der Regierungsrat, dem Landrat zu beantragen, auf eine zweite Lesung zu verzichten und die Teilrevision des PBG betreffend Fristverlängerung für das Inkrafttreten in einer Lesung zu verabschieden. Dies ermöglicht es, die Teilrevision unter Berücksichtigung der Referendumsfrist auf den 1. Januar 2027 in Kraft zu setzen.

## **3 Erläuterungen zu den einzelnen Bestimmungen**

### **Art. 177 4. Anpassung von Zonenplänen sowie Bau- und Zonenreglementen**

Abs. 1: Anstelle des 1. Januar 2025 wird der 1. Januar 2030 ins PBG aufgenommen. Die Verlängerung ist einerseits notwendig, um die ausstehenden Gesamtrevisionen der Nutzungsplanungen zum Abschluss zu bringen bzw. um den Abschluss der laufenden Beschwerdeverfahren abzuwarten. Andererseits nimmt die Beibehaltung einer gesetzlichen Frist die Gemeinden weiterhin in die Pflicht, das PBG möglichst zeitnah einzuführen.

Abs. 2: Dem Regierungsrat soll weiterhin die Kompetenz zukommen, im Einzelfall und gemeindeweise die Inkraftsetzung des PBG um bis zu zwei Jahre zu verschieben. Diese Option stellt für eine Gemeinde die letzte Möglichkeit dar, das Szenario «Ersatzvornahme durch den Kanton» zu verhindern. Ein Rückgriff auf diese Option soll neu jedoch nur noch möglich sein, wenn Beschwerdeverfahren die rechtzeitige und rechtskräftige Genehmigung verunmöglichen. Einwendungsverfahren genügen demnach nicht mehr als Begründung für eine gemeindeweise Fristverlängerung durch den Regierungsrat.

## 4 Auswirkungen

In den Gemeinden Beckenried, Dallenwil und Emmetten verzögert sich die Umsetzung des neuen PBG weiter. Mitunter kann in diesen Gemeinden die Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus gemäss Art. 57a ff. PBG noch nicht angewendet werden.

Weiter führt die Teilrevision dazu, dass im Kanton das bisherige Baugesetz noch länger neben dem neuen PBG anwendbar bleibt. In Beschwerdefällen müssen der Rechtsdienst und das Verwaltungsgericht gewisse Mehrarbeiten und Mehraufwand in Kauf nehmen. Die unterschiedlichen Rechtsgrundlagen in den einzelnen Gemeinden stellen auch für die Bauherrschaften sowie Planerinnen und Planer eine Herausforderung dar.

Die Verlängerung der Frist für die Inkraftsetzung des PBG und der kommunalen BZR-Revisionen (Gesamtrevision der Zonenpläne sowie der Bau- und Zonenreglemente) hat für den Kanton im Weiteren keine finanziellen und personellen Auswirkungen zur Folge.

## 5 Terminplan

Verabschiedung durch RR:	23. Juni 2026
Externe Vernehmlassung:	30. Juni 2026 – 14. August 2026
Verabschiedung durch RR:	1. September 2026
Vorberatende Kommission BUL	21. September 2026
Behandlung im Landrat:	21. Oktober 2026 (mit Antrag auf Verzicht der 2. Lesung)
Referendumsfrist:	28. Dezember 2026
Inkrafttreten:	1. Januar 2027

REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Dr. Othmar Filliger

Landschreiber

lic. iur. Armin Eberli