**GESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG UND DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT (PLANUNGS- UND BAUGESETZ, PBG) / TOTALREVISION**

**FRAGENKATALOG**

# Überführung von Sondernutzungsplänen ins neue Recht

Mit der neuen Planungs- und Baugesetzgebung ist ein erheblicher Systemwechsel verbunden. Geschossigkeit und Ausnützungsziffern verschwinden, neu sind Gesamthöhe und Überbauungsziffer / Grünflächenziffer vorgesehen. Davon betroffen sind nicht nur die Bauten und Anlagen nach der Regelbauweise, sondern auch alle in Sondernutzungsplangebieten (SNPG) gelegenen Bauten und Anlagen. Gestaltungs- und Bebauungspläne bestehen bereits und sollen grundsätzlich auch nach dem Inkrafttreten der neuen Planungs- und Baugesetzgebung gültig bleiben (vgl. dazu unten mehr). Fraglich ist jedoch, wie und wann. Dabei ist zu berücksichtigen, dass SNPG vollständig, mehrheitlich, teilweise oder (noch) nicht überbaut sind. Je nachdem fällt die Frage, wann ein Sondernutzungsplan (SNP) ans neue Recht angepasst werden soll, unterschiedlich aus. Bei noch nicht überbauten SNPG ist eine rasche Anpassung ans neue Recht auch aus Sicht der Bauherrschaft sinnvoll. Demgegenüber stellt sich bei vollständig überbauten SNPG die Frage, ob eine Anpassung überhaupt (noch) Sinn macht oder diese SNP eventuell gar ganz aufgehoben werden könnten.

Der Regierungsrat erachtete es als wenig sinnvoll, alle SNP auf einen Zeitpunkt hin an das neue Recht anzupassen. Denn bevor eine Anpassung erfolgt, müssen zunächst zwingend die kommunalen Bau- und Zonenreglemente an das neue Planungs- und Baurecht des Kantons angepasst werden. Er schlägt stattdessen vor, dass ein SNP erst dann an das neue Recht anzupassen ist, wenn in einem SNPG eine Baubewilligung für ein Bauvorhaben zu erteilen ist, das den verbindlichen Inhalt des SNP beeinträchtigt.

**Frage:** 1.1 Befürworten Sie eine generelle Anpassung aller SNP innert einer bestimmten Frist nach dem Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes in der betroffenen Gemeinde?

1.2 Wenn ja zu Frage 1.1, innert welcher Frist?

1.3 Befürworten Sie den regierungsrätlichen Vorschlag (Anpassung nur bei Bedarf)?

1.4 Befürworten Sie eine generelle Aufhebung derjenigen SNP, deren Gebiete bereits vollständig überbaut sind?

1.5 Befürworten Sie eine Aufhebung derjenigen SNP, wenn die betroffenen Grundeigentümer nicht innert einer bestimmten Frist mit 2/3-Mehrheit eine Anpassung des SNP an das neue Recht vornehmen?

1.6 Wenn nein zu den Fragen 1.1 und 1.3: Wie soll nach Ihrer Ansicht die Anpassung von SNP an das neue Recht erfolgen?

# Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren innerhalb Bauzonen

Das vereinfachte Baubewilligungsverfahren (vBBV) im Sinne von Art. 229 BauG beziehungsweise Art. 153 Abs. 1 und 2 PBG erweist bei näherer Betrachtung nicht als „vereinfacht“, wie es bezeichnet ist. Ein vBBV – und damit ein rascheres Verfahren – liegt nur dann vor, wenn Anstösserinnen und Anstösser, weitere betroffene Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weitere zur Einwendung berechtigte Personen dem Baugesuch im Voraus unterschriftlich zugestimmt haben. Dabei ist oft unklar, wer diesem Kreis zuzuordnen ist, so dass die Gefahr besteht, berechtigte Personen nicht ins Verfahren einbezogen zu haben. Zudem ist denjenigen Personen, die dem Baugesuch nicht bereits im Voraus zugestimmt haben, binnen einer Frist von 10 oder 20 Tagen Gelegenheit zu geben, schriftlich und begründet Einwendung zu erheben. Die Unsicherheit des nicht hinreichenden Einbezugs berechtigter Personen bleibt jedoch unbesehen davon bestehen. Der Regierungsrat schlägt in seinem PBG-Entwurf vor, dass das vBBV neu unter anderem dadurch gekennzeichnet ist, dass die zur Einwendung berechtigten Personen dem Baugesuch bereits im Voraus zugestimmt haben. Aufgrund der marginalen Relevanz der vBBV an der Gesamtzahl von Baugesuchen stellt sich letztlich gar die Frage, ob am vBBV weiterhin festzuhalten ist. Mit der Beschränkung auf das ordentliche Baubewilligungsverfahren mit Publikationspflicht etc. steigt die Rechtssicherheit. Zudem ergeben sich keine Abgrenzungsprobleme mehr zwischen ordentlichem und vereinfachtem Baubewilligungsverfahren.

**Frage:** Wollen Sie am vereinfachten Baubewilligungsverfahren innerhalb Bauzonen festhalten?

# Vereinfachtes Baubewilligungsverfahren ausserhalb Bauzonen

Die Grundsatzfrage zum vBBV stellt sich auch ausserhalb der Bauzonen (Art. 153 Abs. 2 i.V.m. § 36 PBV), so dass auf diese Ausführungen verwiesen werden kann.

**Frage**: 3.1 Befürworten sie die Schaffung eines vereinfachten Baubewilligungsverfahrens auch ausserhalb der Bauzonen?

Der Regierungsrat hat die Regelungen zum vereinfachten Baubewilligungsverfahren ausserhalb der Bauzonen neu in die Planungs- und Baugesetzgebung aufgenommen, weil gerade für Bauvorhaben von geringem Umfang auf Parzellen ausserhalb der Bauzone, in deren näherer Umgebung keine Nachbarn vorhanden sind, ein Bedarf für ein vBBV bestehen kann. § 36 BauV regelt nun die Voraussetzungen kumulativ, unter denen das vereinfachte Verfahren auch ausserhalb der Bauzone zur Anwendung gelangen kann.

**Frage**: 3.2 Für den Fall der Befürwortung der Frage unter Ziffer 3.1:

Erachten Sie die Voraussetzungen von § 36 PBV als angemessen?

# Grünflächenziffer

Das PBG sieht zwecks Beschränkung der Bebaubarkeit innerhalb des Baukörpers eine Überbauungsziffer, bei Bedarf kombiniert mit einer Grünflächenziffer vor (von der Gemeinde festgelegt). Wird keine Grünflächenziffer vorgesehen, hat dies zur Konsequenz, dass auch die übrige nicht mit Bauten und Anlagen überbaute Grundstücksfläche ausschliesslich mit versiegelten Flächen für Parkplätze und dergleichen oder mit Steinen überbaut werden kann.

**Frage:** Ist in Kombination mit der Überbauungsziffer zwingend eine Grünflächenziffer vorzusehen oder reicht die fakultative Möglichkeit?

# Kaufrecht der Gemeinden

Das PBG sieht vor, dass die Gemeinden darauf hinzuwirken haben, mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Überbauungsvereinbarungen abzuschliessen, damit deren Bauland auch tatsächlich der Überbauung zugeführt wird. Geschieht dies nicht, muss das Land ausgezont werden. Der Kanton Obwalden (vgl. den nachstehenden Art. 11a des Baugesetzes Obwalden vom 12. Juni 1994) kennt darüber hinaus die Möglichkeit, dass eine Gemeinde nach dem Ablauf der Überbauungsfrist das Grundstück aufgrund eines Kaufrechts erwerben kann.

*Sicherstellen oder Steigern der Baulandverfügbarkeit*

1 Der Bauzone zugewiesene Grundstücke sind innerhalb von zehn Jahren nach realisierter Groberschliessung zu überbauen, sofern keine andern längerfristigen Entwicklungsziele im Sinne von Art. 11 Abs. 2 dieses Gesetzes vorliegen. Die Frist beginnt frühestens mit Inkrafttreten dieser Bestimmung zu laufen. Die Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert.

2 Werden die Grundstücke innerhalb der in Absatz 1 festgelegten Frist nicht überbaut, so kann die Gemeinde jederzeit das gesetzliche Kaufrecht zum Verkehrswert geltend machen, sofern das öffentliche Interesse die entgegenstehenden privaten Interessen überwiegt. Will die Gemeinde das Kaufrecht ausüben, so erlässt sie eine entsprechende Verfügung. Das Kaufrecht kann im Grundbuch als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung angemerkt werden. Beschwerden gegen die Feststellung des Verkehrswerts entscheidet die Schätzungskommission, alle anderen Beschwerden der Regierungsrat. Auf diesem Weg erworbene Grundstücke sind innert nützlicher Frist der Überbauung zuzuführen. Der Regierungsrat kann die Einzelheiten zum Vollzug in Ausführungsbestimmungen regeln.

3 Um die Baulandverfügbarkeit sicherzustellen oder zu steigern, kann die Gemeinde mit den Grundeigentümern verwaltungsrechtliche Verträge abschliessen, welche insbesondere ein Kaufrecht zugunsten der Gemeinde vor Ablauf der in Absatz 1 festgelegten Frist vorsehen.

**Frage:** Soll auch das PBG ein Kaufrecht in diesem Sinne vorsehen?

# Bauten an Hanglagen

Der neue Art. 104 sieht vor, dass zur Förderung von Giebelbauten an Hanglage der Nutzkörper durchstossen werden kann.

**Frage:** 6.1 Erachten Sie eine solche zusätzliche Regelung zur Ermöglichung von Giebelbauten in Hanglagen als erforderlich?

6.2 Wenn ja, ist die gewählte Formulierung klar und praxistauglich?

6.3 Wenn nein zu Frage 6.2:

Wie müsste die Formulierung lauten?

# Fristenstillstand bei Einwendungsverfahren

Das Einwendungsverfahren ist so ausgestaltet, dass während der Auflage von Gesuchen, Plänen und dergleichen die Fristen für die Auflage und demzufolge auch für die Einwendungen generell nicht stillstehen.

**Frage:** 7.1 Begrüssen Sie dies so absolut?

7.2 Wenn nein, begrüssen Sie einen teilweisen Fristenstillstand? Wenn ja, wann (Ostern/Sommerferien/Weihnachten)?

# Normen anerkannter Fachverbände

Der Anhang zur PBV führt die durch den Regierungsrat verbindlich erklärten Normen anerkannten gesamtschweizerischer Fachverbände auf.

**Frage:** 8.1 Ist diese Aufzählung vollständig?

8.2 Wenn nicht, durch welche Normen ist sie zu ergänzen?

# Abparzellierungen

Art. 109 sieht neu eine ausdrückliche Regelung vor, wie vorzugehen ist, wenn auf einem bereits überbauten Grundstück eine Abparzellierung eines noch nicht überbauten Teils erfolgen soll. In der Praxis haben sich öfters Probleme ergeben, weil das bereits überbaute Grundstück auch Nutzungsanteile (Ausnützung) der noch nicht überbauten abparzellierten Grundstücksfläche in Anspruch genommen hat. Diesem Umstand soll inskünftig die nötige Publizität verschafft werden. Der Gemeinderat stellt in einer Verfügung die tatsächlich beanspruchten Nutzungsziffern des überbauten Grundstücks fest und nimmt, falls nötig, die entsprechende Nutzungsübertragung (zu Gunsten des bereits überbauten zu Lasten des noch nicht überbauten, abzutrennenden Grundstückes) vor. Mithin steht dann auch verbindlich fest, welche Nutzungsmöglichkeit noch für das abgetrennte Grundstück besteht. Diese ist alsdann durch den Gemeinderat auf Kosten der betroffenen Grundeigentümer im Grundbuch anmerken zu lassen.

**Frage:** Befürworten Sie eine solche ausdrückliche Regelung?

---

Bitte zustellen an [staatskanzlei@nw.ch](mailto:staatskanzlei@nw.ch)