



KANTON  
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

Dorfplatz 2, 6371 Stans, 041 618 79 02,  
www.nw.ch

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

inklusive Entwurf der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz  
(Planungs- und Bauverordnung, PBV)

## **BERICHT AN DEN LANDRAT**

Titel:	GESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG UND DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT (PLANUNGS- UND BAUGESETZ, PBG)	Typ:	Bericht	Version:	
Thema:	Bericht an den Landrat	Klasse:		FreigabeDatum:	26.11.13
Autor:	Rolf Brühwiler, Urs Achermann	Status:	definitiv	DruckDatum:	18.12.13
Ablage/Name	bericht an landrat.docx			Registratur:	NWB/D.89

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage .....</b>	<b>6</b>
2.1	Baugesetz 1988 .....	6
2.2	Teilrevision 1996 .....	6
2.3	Totalrevision 2008 .....	6
2.4	Vorgehen nach der Ablehnung des Baugesetzes 2008 .....	7
2.5	Änderung des RPG vom 15. Juni 2012 (Volksabstimmung vom 3. März 2013) .....	8
2.6	Beitritt zur IVHB .....	9
<b>3</b>	<b>Grundzüge der Neuregelung .....</b>	<b>9</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	9
3.2	Wichtigste Neuerungen .....	10
3.3	Wichtigste Änderungen gegenüber der Vernehmlassungsvorlage .....	11
<b>4</b>	<b>Bemerkungen zu einzelnen Artikeln .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Bemerkungen zu einzelnen ausgewählten Paragraphen der PBV .....</b>	<b>61</b>
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Vorlage .....</b>	<b>64</b>
6.1	Auf den Kanton .....	64
6.2	Auf die Gemeinden .....	64
6.3	Auf die Privaten .....	64

### **Formelles / Abkürzungsverzeichnis**

*Gesetzesbestimmungen (Art.) ohne Gesetzesbezeichnung beziehen sich in diesem Bericht auf den vorliegenden Entwurf für ein Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG).*

*Wird einem Artikel der Zusatz „BauG“ hinzugefügt, betrifft dies das derzeit geltende Gesetz vom 24. April 1988 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG; NG 611.1). Wird eine Vorschrift mit „E-BauG 2008“ ergänzt, bezieht sich diese auf das vom Landrat am 20. Februar 2008 verabschiedete und am 28. September 2008 in der Volksabstimmung verworfene Baugesetz.*

*Gleich verhält es sich mit den Erlassen auf Verordnungsstufe. Verordnungsbestimmungen (§) ohne Verordnungsbezeichnung beziehen sich auf den Entwurf für eine Vollzugsverordnung zum PBG (PBV).*

*Wird einem Paragraphen der Zusatz „BauV“ hinzugefügt, betrifft dies die geltende landrätliche Vollziehungsverordnung vom 3. Juli 1996 zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Bauverordnung, BauV; NG 611.11).*

*Weitere Abkürzungen:*

- *RPG Bundesgesetz über die Raumplanung (SR 700)*
- *RPV eidgenössische Raumplanungsverordnung (SR 700.1)*
- *IVHB Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe*
- *GSchV eidgenössische Gewässerschutzverordnung (SR 814.201)*
- *GemG kantonales Gemeindegesetz (NG 171.1)*
- *VRPV kantonalen Verwaltungsrechtspflege-Verordnung (NG 265.1)*
- *GebG Kantonales Gesetz über die amtlichen Kosten (Gebührengesetz, NG 265.5)*
- *BZR Bau- und Zonenreglement der Nidwaldner Gemeinden*

## 1 Zusammenfassung

Das mit der Gesetzesvorlage vorgestellte neue Nidwaldner Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie der damit verbundene Beitritt zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sind das Resultat eines längeren Revisionsprozesses.

Als gewichtigste Änderungen gegenüber dem geltenden Recht stehen drei Neuigkeiten ins Auge; es sind dies:

die Übernahme der Begriffe der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB);

die Definition der Bebaubarkeit eines Grundstückes über einen Nutzkörper (Wegfall von Geschossigkeit und Ausnützung);

die Einführung des Konzentrationsmodells auf Stufe Kanton (kantonale Gesamtbewilligung, kantonale Gesamtstellungnahme).

Neben diesen Hauptänderungen wurden weitere, teils nicht weniger wesentliche Änderungen vorgenommen, wie insbesondere:

eine Vorschrift über die Auszonung, falls ein eingezontes Grundstück nicht binnen einer Frist von 10 Jahren überbaut wird;

die Verpflichtung des Gemeinderates, vor der Einzonung auf eine Überbauungs- und Erschliessungsvereinbarung hinzuwirken;

der Wegfall von Energie- und Behindertenbonus;

neu „Einwendungsverfahren“ statt „Einspracheverfahren“ (Einsprachen im Sinne der VRPV entsprechen nicht den „Einsprachen“ im Baubewilligungsverfahren. Einsprache im Sinne der §§ 61 ff. VRPV wird gegen eine erstinstanzlich ohne Gewährung des rechtlichen Gehörs ergangene Verfügung erhoben. Einwendungen richten sich demgegenüber nicht gegen eine Verfügung, sondern gegen ein öffentlich aufgelegtes Gesuch, Projekt oder dergleichen);

die Kostentragung beim Bebauungsplan primär durch die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, mit Kostenbeteiligung der Gemeinde, wenn erhebliche öffentliche Interessen bestehen (bisher umgekehrt);

ein Quorum für die Änderung eines Gestaltungsplanes.

Die Totalrevision wurde auch gleich zum Anlass genommen, Selbstverständlichkeiten und Selbsterklärendes zu beseitigen, Bestimmungen zu straffen, Verweise auf andere Gesetze zu reduzieren sowie die gesetzlichen Vorschriften stufengerecht (Gesetz / Verordnung) anzusetzen. Zudem sollen die neuen kantonalen Vorschriften im Hinblick auf die Regelbauvorschriften und Planverfahren vereinfacht und standardisiert werden, was insbesondere auch den Gemeinden die Möglichkeit eröffnen soll, ihre Bau- und Zonenreglemente erheblich zu entschlacken.

Es entspricht einem zunehmend vorgebrachten öffentlichen Interesse, dass die dauernde Ausdehnung des Siedlungsraums gestoppt oder zumindest gebremst wird (Zweitwohnungsinitiative, Revision Raumplanungsgesetz). Die Verdichtung des bestehenden Siedlungsgebietes gewinnt mehr und mehr an Bedeutung, um sparsam und sorgfältig mit der knappen Ressource „Boden“ umzugehen. Ein zentraler Punkt für die haushälterische Bodennutzung ist unter anderem auch eine bessere Ausnutzung des bestehenden Siedlungsgebietes, die sogenannte „Verdichtung nach innen“. Ziel ist es, das vorhandene Potenzial zu nutzen und die Ausdehnung des Siedlungsraums zu begrenzen. Hier will auch der Kanton Nidwalden ansetzen. Im Sinne einer Verdichtung nach innen will das neue PBG mit geeigneten Instrumentarien (Mindestbauziffern, Mindestbauhöhen, Gestaltungspläne) dafür sorgen, dass inskünftig Landflächen zwar nicht maximal, aber doch dicht überbaut werden.

Zusammengefasst sollen das kantonale Gesetz und die kantonale Verordnung zusammen mit dem kommunalen Bau- und Zonenreglement einen stufengerecht abgestimmten

rechtlichen Rahmen bilden, welcher das Bauen im Kanton Nidwalden einfacher, voraussehbarer und letztlich auch kostengünstiger machen soll, indem sich das neue Baupolizeirecht durch eine Minimierung der Regelbauvorschriften auszeichnet. Eine nicht unerhebliche Anzahl der heute geltenden Regelbauvorschriften entspricht keinem öffentlichen oder privaten Interesse mehr; im Gegenteil verkomplizieren und verteuern die überholten Regelungen die einzelnen Bauvorhaben. Das neue Gesetz beschränkt die Regelbauvorschriften im Wesentlichen auf „Abstand – Höhe – Nutzungsziffer“. Die Gemeinden legen in ihren Bau- und Zonenreglementen je Zone die baupolizeilichen erforderlichen Masse fest. Um einer allzu wuchtigen Überbauung ihres Gebietes entgegenzutreten zu können, werden den Gemeinden Instrumentarien in die Hand gegeben, welche die Ausnutzungsmöglichkeiten beschränken (Mehrlängenzuschlag, Gebäudelänge und Nutzungsziffer).

## **2 Ausgangslage**

### **2.1 Baugesetz 1988**

Am 24. April 1988 verabschiedete die Landsgemeinde das heute geltende kantonale Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz, BauG; NG 611.1). Dieses trat zusammen mit der (landrätlichen) Vollziehungsverordnung vom 19. April 1990 zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Bauverordnung, BauV; NG 611.11) am 1. Januar 1989 (teilweise) beziehungsweise am 1. Juli 1990 (vollumfänglich) in Kraft.

### **2.2 Teilrevision 1996**

Am 28. April 1996 verabschiedete die Landsgemeinde eine umfassendere Teilrevision des Baugesetzes. Diese trat zusammen mit einer neuen landrätlichen Verordnung vom 3. Juli 1996 am 1. Oktober 1996 beziehungsweise teilweise am 1. Januar 1997 in Kraft. Damit fand die letzte grössere Änderung des Nidwaldner Baurechts ihren Abschluss.

Ziel der Teilrevision 1996 war, diverse in der Praxis entstandene Schwierigkeiten zu beheben und wo immer möglich flexible und praxistaugliche Lösungen zu finden (vgl. dazu den Bericht der Kommission für die Vorbereitung der Teilrevision des Bau- und Planungsgesetzes vom 25. Oktober 1995). Zudem wurden rund 40 Artikel – unter anderem die Vorschriften über den regionalen Richtplan [Art. 21 - 23] sowie über die Landumlegung und die Grenzregulierung [Art. 108 - 121] – und einzelne Absätze aufgehoben.

### **2.3 Totalrevision 2008**

Die Abschaffung der Landsgemeinde im Jahre 1996 und die damit verbundene Anpassung der Kantonsverfassung (KV; NG 111) führten dazu, dass seither Gesetze – unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums – durch den Landrat und Vollzugsverordnungen vom Regierungsrat erlassen werden. Mit der damals beabsichtigten Totalrevision der Baugesetzgebung sollte dieser neuen Aufgabenteilung nachgekommen werden, auch wenn es – heute noch – möglich ist, dass der Landrat als gesetzgebende Behörde alte, von ihm erlassene Vollzugsverordnungen ändern kann. Dem Regierungsrat sollte dadurch die heute zwingend erforderliche Flexibilität gegeben werden, im Bereich des Vollzuges auf neue Entwicklungen zu reagieren. Weitere Gründe für eine umfassende Revision des Baugesetzes waren damals insbesondere:

gewisse Schwierigkeiten bei der Umsetzung des geltenden Rechts (Bestimmung anrechenbarer Bauteile, Grenzabstand bei vorspringenden Gebäudeteilen usw.);

die Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG, SR 700) im Bereiche der Zulässigkeit von Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone;

die Umsetzung von Bundesrecht im Bereich Naturgefahren und Gewässerschutz (Ausscheidung von Gefahrenzonen und Gewässerraumzonen).

Der Regierungsrat hatte mit Beschluss Nr. 687 vom 28. November 2006 zu einer Vorlage betreffend Totalrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) das Vernehmlassungsverfahren eröffnet. Am 21. März 2007 setzte der

Landrat eine nicht ständige Spezialkommission mit 15 Mitgliedern (11 Mitglieder der Kommission Bau, Planung, Umwelt und Landwirtschaft [BUL] zuzüglich 4 Mitglieder) ein, um die Vorberatung des Baugesetzes anzugehen. Mit Beschluss Nr. 281 vom 15. Mai 2007 beantragte der Regierungsrat dem Landrat, auf die Vorlage einzutreten und dem Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) zuzustimmen. Anlässlich der 1. Lesung des Landrates wurden einige Bestimmungen zur Überarbeitung an die Spezialkommission zurücküberwiesen. Am 20. Februar 2008 verabschiedete der Landrat das Baugesetz in 2. Lesung mit 44 zu 4 Stimmen.

Gegen diese Vorlage wurde das Referendum ergriffen. In der Volksabstimmung vom 28. September 2008 verwarfen die Stimmberechtigten von Nidwalden das Baugesetz mit 5'285 JA- gegen 6'462 NEIN-Stimmen. Als Hauptgründe wurden vom Referendatskomitee die folgenden Argumente ins Feld geführt:

zu viele Artikel, zu umfangreich;

„Einschränkung“ des Bauens in Hanglagen;

Mehrverbrauch an Bauland, sinnlose Preissteigerungen bei Baukosten, Gebühren und Mieten;

Abwarten der Harmonisierung der Baubegriffe gemäss IVHB.

## 2.4 Vorgehen nach der Ablehnung des Baugesetzes 2008

Nach dem Scheitern des Baugesetzes 2008 erachtete der Regierungsrat den Handlungsbedarf im Hinblick auf einen erneuten Anlauf zu einer Teil- oder Totalrevision des Baugesetzes unter Würdigung des Volksentscheids zumindest vorerst als nicht dringlich. Er entschied deshalb, eine weitere Revisionsvorlage – auch im Hinblick auf die neue Legislatur mit einer nicht unwesentlichen Veränderung des Ratsgremiums – zurückzustellen, bis unter anderem konkrete Vorschläge des Referendatskomitees vorliegen würden (vgl. RRB Nr. 718 vom 10. November 2008).

Am 20. Oktober 2009 reichten Landrätin Susann Trüssel und Mitunterzeichnende eine Motion ein, mit welcher sie beantragten, das bestehende Baugesetz einer Revision zu unterziehen. Mit RRB Nr. 214 vom 20. April 2010 beantragte der Regierungsrat dem Landrat, die Motion betreffend Revision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz) gutzuheissen. An seiner Sitzung vom 26. Mai 2010 hiess der Landrat die Motion von Landrätin Susann Trüssel und Mitunterzeichnenden betreffend Revision des Baugesetzes gut. Damit wurde der Regierungsrat gestützt auf Art. 53 Abs. 2 des kantonalen Gesetzes über die Organisation und die Geschäftsführung des Landrates (Landratsgesetz, LRG; NG 151.1) verhalten, eine entsprechende Gesetzesänderung einzuleiten.

Unter der Ägide des per 1. Juli 2010 neu gewählten Baudirektors Hans Wicki wurden alsdann die ersten Vorarbeiten aufgenommen. Mit RRB Nr. 712 vom 8. November 2010 stimmte der Regierungsrat dem Vorgehen zur Erarbeitung eines neuen Baugesetzes zu und beauftragte die Baudirektion, ihn bis Mitte des Jahres 2011 über den Stand der Arbeiten zu informieren und ihm Schwerpunktfragen zur Diskussion zu unterbreiten. Am 15. April 2011 verabschiedete die Baudirektion ein Vorgehenskonzept zur Revision der Baugesetzgebung. Die notwendigen Arbeiten sollten dabei möglichst breit abgestützt sein und dementsprechend aufgegleist werden.

In der Folge wurde ein sogenannter „Runder Tisch“ eingesetzt, dies mit einem breit gefächerten Teilnehmerkreis wie unter anderem der (Baugesetz-)Motionärin, Vertretern des Referendatskomitees gegen das BauG 2008, Gemeindevertretern (Gemeinderäte, Bauämter), kantonalen Fachstellen, Rechtsdienst, Rechtsanwälten und Architekten (Liste der Mitglieder im Anhang). Mit Unterstützung von Prof. Dr. Georg Müller, emeritierter Professor für Staats- und Verwaltungsrecht sowie Gesetzgebungslehre an der Universität Zürich, wurde an teils ganztägigen Veranstaltungen am 9. Juni 2011, 23. September 2011, 27. Januar 2012, 30. März 2012, 26. Oktober 2012, 1. Februar 2013, 14. März 2013 und 18. Oktober 2013 eine breite Auslegeordnung vorgenommen, die Grundzüge und Eckwerte des neuen Baugesetzes eingehend, teils kontrovers diskutiert und letztlich festgelegt (Abstimmung) sowie die Gesetzes- und Verordnungsentwürfe besprochen. Zwischen den einzelnen Gesamtsitzungen setzten sich vier Arbeitsgruppen vertief mit diversen Themenbereichen auseinander.

In der Folge wurde der Regierungsrat mit den Ergebnissen des Runden Tisches in Form eines Normkonzepts mit Leitsätzen bedient. Das richtige methodische Vorgehen bei der Gesetzgebung verlangt, dass zunächst die wesentlichen Inhalte der zu erlassenden Regelung festgelegt und erst anschliessend die eigentlichen Normtexte formuliert werden. Die anspruchsvollste und wohl bedeutsamste Phase des Rechtssetzungsprozesses war diejenige der Erarbeitung von Leitsätzen und Normkonzept. Es ging darum, die Art und Weise der Zielverwirklichung in den Grundzügen festzulegen. Das Konzept war Voraussetzung einer in sich stimmigen, wirkungsvollen und effizienten Regelung.

Mit RRB Nr. 331 vom 1. Mai 2012 stimmte der Regierungsrat den fast 50 Leitsätzen für die Totalrevision des Baugesetzes zu. Die wichtigsten zwei Leitsätze betrafen die Normstufe und den Beitritt zur IVHB:

es ist ein schlankes Gesetz anzustreben. Auf Wiederholungen, insbesondere von Regelungen in Bundesgesetzen, ist zu verzichten. Soweit möglich sind Vorschriften auf Verordnungsstufe zu regeln. Gesetz und (regierungsrechtliche) Verordnung sollen durch Weisungen der Baudirektion ergänzt werden;

der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) soll beigetreten werden.

Der Regierungsrat beschloss zudem, auf kantonaler Ebene die Einführung des Einheitsentscheides anzustreben (Wechsel vom Koordinations- zum Konzentrationsmodell). Gesamtheitliche Koordination erfolgt letztlich durch gleichzeitige Eröffnung von kommunaler Baubewilligung und kantonaler Gesamtbewilligung/Gesamtstellungnahme durch die Gemeinde als Baubewilligungsbehörde.

Auf der Basis des genehmigten Normkonzepts und der verabschiedeten Leitsätze des Regierungsrats konnte der Rechtsdienst in enger Zusammenarbeit mit der Baudirektion im Sommer 2012 das eigentliche neue Planungs- und Baugesetz (inklusive Vollzugsverordnung) sowie den Vernehmlassungsbericht erarbeiten und die Gesetzesredaktion an die Hand nehmen. Ende September 2012 wurde je ein Vorentwurf von Gesetz und Verordnung den Teilnehmerinnen und Teilnehmern des Runden Tisches zugestellt. Am 26. Oktober 2012 konnten sich diese mit dem neuen Gesetzestext auseinandersetzen und die Umsetzung der verabschiedeten Leitsätze überprüfen. Nach der internen Vernehmlassung folgte anfangs des Jahres 2013 eine vertiefte Diskussion der Nutzungsziffern. Mit Beschluss Nr. 303 vom 7. Mai 2013 eröffnete der Regierungsrat das Vernehmlassungsverfahren. Die Vernehmlassungsteilnehmer wurden eingeladen, bis 31. August 2013 zum Vernehmlassungsentwurf Stellung zu nehmen. Am 18. Oktober 2013 wurden die Ergebnisse der Vernehmlassung im Gremium des Runden Tisches erneut eingehend diskutiert.

## **2.5 Änderung des RPG vom 15. Juni 2012 (Volksabstimmung vom 3. März 2013)**

Am 15. Juni 2012 haben die eidgenössischen Räte eine Revision des RPG verabschiedet. Dagegen wurde erfolgreich das Referendum ergriffen. In der Abstimmung vom 3. März 2013 folgten ausser dem Kanton Wallis alle Stände der Vorlage und hiessen diese mit rund 63 % der Stimmen gut.

Ziel der Gesetzesänderung war vor allem eine klarere Trennung von Gebieten, die überbaut werden können, und solchen, die nicht überbaut werden dürfen. Sie hat eine kompakte Siedlungsentwicklung, die bessere Nutzung brachliegender Flächen in Bauzonen und die Verkleinerung überdimensionierter Bauzonen zum Ziel (Verhinderung einer zunehmenden Zersiedelung). Die Grösse der Bauzonen muss sich – was eigentlich bereits heute der Fall hätte sein müssen – künftig am voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre orientieren. Diese Gesetzesänderung wurde vom Parlament als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative beschlossen, die nach der Volksabstimmung vorbehaltlos zurückgezogen wurde.

Mit der RPG-Revision wird auch die Verfügbarkeit des bereits eingezonten Baulands verbessert. Bauland soll nicht über Jahre gehortet, sondern sinnvoll verwendet werden. Das kann beispielsweise durch eine Landumlegung geschehen: Dabei wird Bauland abgetauscht, um zusammenhängende Parzellen zu schaffen, die sich für eine Überbauung

eignen. Die Kantone können – ausnahmsweise und als letzte Massnahme – die Eigentümerinnen und Eigentümer eines Grundstücks auch dazu verpflichten, ihr Bauland innert angemessener Frist zu überbauen. Eine solche Massnahme ist aber nur möglich, wenn das öffentliche Interesse an der Bebauung überwiegt, insbesondere um eine spekulative Baulandhortung zu unterbinden.

Die Massnahmen zur besseren Nutzung des Baulands werden von den Kantonen gemeinsam mit den Gemeinden getroffen und auf die örtlichen Bedürfnisse zugeschnitten. Wird ein Grundstück neu als Bauland eingezont, so gewinnt es stark an Wert. Die RPG-Revision sieht vor, dass die Kantone und Gemeinden künftig mindestens 20 Prozent dieses Mehrwerts erhalten. Diese Zahlung wird aber nicht sofort fällig, sondern erst, wenn das neu eingezonte Grundstück verkauft oder überbaut worden ist – und die Eigentümerinnen und Eigentümer den Gewinn erzielt haben. Die Kantone und Gemeinden verwenden das Geld, um jene Eigentümerinnen und Eigentümer abzugelten, die Anspruch auf eine Entschädigung haben, weil ihre Grundstücke aus der Bauzone ausgezont wurden und dadurch an Wert verloren haben. Je nach Situation kann das Geld auch für die Gestaltung öffentlicher Plätze, Parkanlagen oder Strassen sowie für weitere raumplanerische Anliegen eingesetzt werden.

Das Parlament hat zwei weitere Regelungen beschlossen: Zum einen profitieren Bauern und Bäuerinnen von einer tieferen Mehrwertabgabe, wenn sie nach der Veräusserung oder Überbauung ihres Baulands innert angemessener Frist zum Beispiel einen Stall ersetzen und entsprechende Investitionen tätigen. Zum andern wird für Solaranlagen auf Dächern in Bau- und in Landwirtschaftszonen grundsätzlich keine Baubewilligung mehr nötig sein, womit das kantonale Recht diesbezüglich übersteuert wird.

Die Revision wird nicht auf einen Schlag umgesetzt: Sie erfordert zunächst die Anpassung der kantonalen Richtpläne. Die Kantone haben dafür fünf Jahre Zeit. In der Folge ist es an den Gemeinden, die Bauzonen in ihren Nutzungsplänen anzupassen. Das Gesetz gibt ihnen dazu keine Frist vor. Erfahrungsgemäss dauert diese Anpassung mehrere Jahre. Die Umsetzung wird sich somit bis weit in die 2020er-Jahre hinein erstrecken. An der föderalistischen Aufgabenteilung zwischen Bund, Kantonen und Gemeinden wird durch die Gesetzesänderung nicht gerüttelt. Die Raumplanung bleibt in erster Linie Sache der Kantone und Gemeinden.

Die neuen bundesrechtlichen Vorschriften werden insbesondere aufgrund der vorgängig noch nötigen Richtplanrevision nur zu einem kleinen Teil in dieser bereits eingeleiteten Totalrevision der kantonalen Baugesetzgebung umgesetzt. Sie werden mehrheitlich Gegenstand einer eigenständigen späteren Revision des Planungs- und Baugesetzes sein. Inhaltlich zeitigt das neue Bundesrecht jedoch direkte Auswirkungen ab Inkrafttreten, soweit dieses die Bewilligungsfreiheit von Solaranlagen im Sinne von Art. 18a revRPG betrifft. Näheres ist den Ausführungen zu § 35 über die Bewilligungsfreiheit von kleinen Nebenbauten zu entnehmen.

## **2.6 Beitritt zur IVHB**

Mit der Verabschiedung von PBG und PBV ist es allein noch nicht getan, auch wenn mit Art. 2 PBG die massgebenden Begriffe für die Nidwaldner Planungs- und Baugesetzgebung übernommen werden. Um die Harmonisierung der Baubegriffe auch im Kanton Nidwalden rechtsgültig umzusetzen, ist ein separater Landratsbeschluss notwendig, mit dem der IVHB beigetreten wird. Dieser Beschluss wird vom Landrat im Anschluss an die Verabschiedung des PBG in 2. Lesung vorgenommen.

## **3 Grundzüge der Neuregelung**

### **3.1 Vorbemerkungen**

Das neue Baugesetz basiert auf denjenigen Teilen des E-BauG 2008, die seinerzeit unbeanstandet geblieben sind und auch sonst keine Veranlassung zur Änderung gaben. Struktur, Systematik und – vorbehaltlich der Vorschriften der IVHB – Begrifflichkeit lehnen sich deshalb, soweit zweckmässig, an jene Vorschriften, aber auch an die Bestimmungen des geltenden Gesetzes an.

Auf Verweise auf die Spezialgesetzgebung (wie beispielsweise die Strassengesetzgebung oder die Umweltschutzgesetzgebung bei den Abstandsvorschriften bei Hochspannungsleitungen [vgl. Art. 161 BauG]) wurde – um die Erlasse zu straffen – weitgehend verzichtet.

Gestützt auf Art. 25 Abs. 1 RPG ordnen die Kantone Zuständigkeiten und Verfahren. Sie legen für alle Verfahren zur Errichtung, Änderung oder Zweckänderung von Bauten und Anlagen Fristen und deren Wirkungen fest (vgl. Art. 25 Abs. 1<sup>bis</sup> RPG).

### 3.2 Wichtigste Neuerungen

#### *Beitritt zur IVHB/Übernahme der Begriffe der IVHB*

Zwecks schweizweiter Harmonisierung der Baubegriffe wird der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) beigetreten. Durch den Verweis auf die IVHB müssen die Baubegriffe nicht mehr definiert werden (Art. 2).

#### *Überbauungsvereinbarung*

Vor einer Einzonung ist der Gemeinderat verpflichtet, mit der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer auf den Abschluss einer Vereinbarung zur tatsächlichen Überbauung des Grundstücks hinzuwirken (Art. 26). Die Gemeindeversammlung entscheidet dann im Wissen um deren Inhalt bzw. Nichtzustandekommen über die Einzonung.

#### *Auszonung von Bauland*

Zur Verflüssigung des Baulands wird zusammenhängendes Bauland von über 3'000 m<sup>2</sup>, auf dem innert zehn Jahren nach der Einzonung (in eine Wohn- oder Wohn- und Gewerbezone) nicht mit dem Bau begonnen wurde, bei der nächsten Zonenplanrevision wieder ausgezont (Art. 27).

#### *Änderung von Gestaltungsplänen*

Mit einem Quorum von zwei Dritteln der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die gleichzeitig über mindestens zwei Drittel der Fläche verfügen, kann beim Gemeinderat die Änderung des Gestaltungsplans auch gegen den Willen einer Minderheit durchgesetzt werden (Art. 41).

#### *Verkehrszone*

Auch innerhalb des Siedlungsgebietes liegende Strassen, Trottoirs, Plätze etc. sind aufgrund der Zuordnung im ÖREB-Kataster – und den bundesrechtlichen Vorgaben an ein einheitliches Geodatenmodell – einer Zone zugewiesen sein. Dafür wird neu innerhalb der Bauzone die Verkehrszone geschaffen (Art. 60).

#### *Schutzzone landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet*

Zur grundeigentümergebundenen Umsetzung der Richtplanvorgaben zum landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet ist eine eigene Schutzzone nötig (Art. 66).

#### *Erschliessungsvereinbarung*

Zur Sicherstellung einer zeitgerechten Erschliessung neuer Bauzonen ist der Gemeinderat verpflichtet, vor einer Einzonung mit der Grundeigentümerin oder dem Grundeigentümer eine Erschliessungsvereinbarung abzuschliessen (Art. 74), welche die Überbauungsvereinbarung ergänzt. Die Gemeindeversammlung entscheidet dann im Wissen um deren Inhalt bzw. Nichtzustandekommen über die Einzonung.

#### *Landumlegung, Grenzregulierung*

Es werden wieder Bestimmungen zur Landumlegung und Grenzregulierung vorgesehen (Art. 77 ff.).

#### *Bebaubarkeit*

Die Bebaubarkeit eines Grundstücks wird begrenzt über Abstände und die Gesamthöhe (Hüllenmodell; Art. 102). Innerhalb des dadurch entstehenden „Nutzkörpers“ haben sich mit Ausnahme von Kleinbauten, technisch bedingten Dachaufbauten, Dachvorsprüngen und gewissen Teilen von Giebeldächern sämtliche Bauten und Bauteile zu befinden.

#### *Nutzungsziffer*

Innerhalb des Nutzkörpers ist je nach Zonierung nur ein Teil des Volumens zur Nutzung freigegeben. Begrenzt wird die Nutzung durch eine von den Gemeinden festgelegte Überbauungsziffer, die bei Bedarf mit einer Grünflächenziffer ergänzt werden kann (Art. 104).

#### *Mehrere Abstände*

Das Verhältnis mehrerer Abstandsvorschriften wird eindeutig geregelt. Es sind jeweils sämtliche Abstände einzuhalten (Art. 109).

#### *Gesamtstellungnahme/Gesamtbewilligung*

Mit dem Wechsel vom Koordinations- zum Konzentrationsmodell werden die verschiedenen Bewilligungen bzw. Stellungnahmen der kantonalen Amtsstellen in einen Gesamtentscheid bzw. in eine Gesamtstellungnahme zusammengefasst (Art. 151).

#### *Einfaches Baubewilligungsverfahren*

Das bisherige, nur vermeintlich vereinfachte Baubewilligungsverfahren existiert in dieser Form nicht mehr. Neu sind alle Baugesuche im Amtsblatt zu veröffentlichen. Hingegen kann unter gewissen Voraussetzungen ein einfaches Verfahren zur Anwendung gelangen, bei welchem zum einen dem Gesuch weniger (detaillierte) Unterlagen beizulegen sind und zum anderen das Bauvorhaben nicht ausgesteckt werden muss (Art. 154).

#### *Amtliche Kosten*

Die amtlichen Kosten richten sich auf kantonaler und kommunaler Ebene nach dem Aufwand, nicht mehr nach der Bausumme. Die Höchstbeträge werden in der PBV festgelegt (Art. 168).

#### *Einwendungsverfahren*

Der bisher als „Einsprache“ bezeichnete Rechtsbehelf wird neu als „Einwendung“ benannt, um ihn von den echten Einsprachen gemäss VRPV abzugrenzen.

### **3.3 Wichtigste Änderungen gegenüber der Vernehmlassungsvorlage**

Pflicht zum Erlass kommunaler Richtpläne, die zeitlich der Zonenplanung vorangehen (Art. 13);

Erlass des kommunalen Verkehrsrichtplanes durch Gemeinderat (Art. 15);

keine Möglichkeit von Abänderungsanträgen im Verkehrsrichtplanverfahren, da für die Beschlussfassung nicht mehr die Gemeindeversammlung, sondern der Gemeinderat zuständig ist (Art. 15);

Kostenpflicht bei Zonenplanänderungen, wenn Anträge nicht im Rahmen einer Gesamtrevision oder ordentlichen Teilrevision erfolgen (Art. 25);

Beschränkung von Auszonungen auf Bauland mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 3'000 m<sup>2</sup> (Art. 27);

Möglichkeit des Verzichts auf eine Auszonung aus raumplanerischen Gründen (Art. 27);

Geltungsdauer für Planungszonen drei Jahre mit zweijähriger Verlängerungsmöglichkeit (Art. 44);

Verzicht auf Gleichstellung von Betrieben mit einer ganzjährigen, gewerbsmässigen Beherbergung von Gästen mit Wohnnutzung (Art. 52);

Zulässigkeit einer permanenten Wohnnutzung in der Ferienhauszone (Art. 56);

Einführung einer Verkehrszone wird auf Siedlungsgebiet beschränkt (Verkehrszone = Bauzone; Art. 60);

Verzicht auf Waldzone;

Verzicht auf Frist für Übernahme eines von Baulinien zerschnittenen Grundstücks durch Gemeinden (Art. 89);

Zulässigkeit von Abgrabungen für Hauseingänge und Zufahrten über 3 m hinaus (Art. 102);

Einschränkung von allgemeinen Abgrabungen auf die Hälfte der nicht überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche (Art. 102);

Privilegierung Giebelbauten generell (an Hanglagen und in der Ebene, Art. 103);

Vereinfachte Grenzabstandsregelung (Anpassung an Regelung BauG) und Klarstellung Privilegierung von Giebelbauten (Art. 110);

Zulässigkeit von unterirdischen Bauten und Anlagen bis 1 m an den Bauzonenrand (Art. 114);

Vereinheitlichung der Strassenabstände – Kantonsstrassen nach wie vor 6 m, alle übrigen Strassen 4 m (Art. 119);

Möglichkeit der Reduktion von Abstellplätzen (Art. 126);

Festlegung der Ersatzabgabe für Autoabstellplätze im Baubewilligungsverfahren statt im Enteignungsverfahren (Art. 130);

Festhalten am Erfordernis von Nebenräumen (Art. 134);

Regelungen zu behindertengerechtem Bauen (Art. 135 und 136);

Verzicht auf materielle Vorschrift über die Zulässigkeit von Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten ausserhalb der Bauzone, da bundesrechtswidrig;

einfaches (statt „vereinfachtes“) Baubewilligungsverfahren mit genereller Publikationspflicht (Art. 154);

Beschränkung von Auszonungen auf bereits eingezontes Bauland mit einer zusammenhängenden Fläche von mehr als 3'000 m<sup>2</sup>, dies beginnend 10 Jahre nach Inkrafttreten PBG (Art. 175);

Fristenstillstand in Einwendungsverfahren einzig während der Weihnachtszeit (Art. 182 bzw. § 33a VRPV).

## **4 Bemerkungen zu einzelnen Artikeln**

### **I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

#### **Art. 1 Zweck**

Der Zweckartikel nimmt Bezug auf die wesentlichen Ansprüche, welche mit dem PBG erreicht werden sollen.

#### **Art. 2 Begriffe** **1. Grundsatz**

Gemäss separatem, gleichzeitig mit der Verabschiedung des PBG zu fällendem Beschluss soll der Kanton Nidwalden als gegenwärtig 13. Kanton der IVHB beitreten (bis heute sind dies die Kantone AG, BL, BE, FR, GR, NE, OW, SH, SZ, SO, TG und UR). Mit

dem Beitritt von sechs Kantonen ist das Konkordat am 26. November 2010 in Kraft getreten. Für das Verfahren in Sachen Beitritt zur IVHB wird auf Ziffer 2.6 verwiesen.

Das Baurecht ist in der Schweiz – nebst der Raumplanungsgesetzgebung – sowohl kantonale wie auch kommunal geregelt. Es finden sich insgesamt über 140'000 Gesetzes- und Verordnungsartikel im Planungs- und Bauwesen. So wurde bis zur Harmonisierung zum Beispiel die Gebäudehöhe 26 mal unterschiedlich definiert oder es gab rund 2'000 Versionen der dreigeschossigen Wohnzone. Aufgrund dessen bestand und besteht die berechnete Forderung nach einer Harmonisierung der Baubegriffe, um das Planungs- und Baurecht für die Wirtschaft und Bevölkerung zu vereinfachen und kostengünstiger zu machen. Mit diesem Hintergrund wurden auf Bundesebene auch Vorstösse eingereicht, die ein Bundesbauharmonisierungsgesetz verlangen. Zur Vermeidung einer Bundeslösung, welche auch materiell in die Kompetenz der Kantone eingreifen würde, haben die Kantone eine Konkordatslösung geschaffen, die aber ihren Zweck nur erfüllen kann, wenn ihr möglichst viele Kantone beitreten.

Diejenigen Kantone, die der IVHB beitreten, verpflichten sich, die Baubegriffe und Messweisen in ihrem Planungs- und Baurecht zu vereinheitlichen, indem sie die Begriffe der IVHB übernehmen. Wenn ein Begriff nicht gebraucht wird, muss er nicht übernommen werden. Es dürfen aber keine anderen, inhaltlich identischen Begriffe verwendet oder die Begriffsformulierungen der IVHB verändert werden. In Abs. 2 sind die für Nidwalden nötigen Begriffe aufgeführt.

Die IVHB ist nicht nur für den Kanton, sondern auch für die Gemeinden verbindlich. Das heisst, es ist den Gemeinden verwehrt, inskünftig weitere Begriffe aus der IVHB zu verwenden oder diese neu zu definieren.

Art. 2 ist als dynamischer Verweis definiert, indem auf die jeweils gültige IVHB verwiesen wird. Damit ist nicht bei jeder – wiewohl selten vorkommenden – Konkordatsänderung ein schwerfälliges Verfahren zur Änderung des Baugesetzes nötig; eine Totalrevision der IVHB würde jedoch eine Änderung des PBG bedingen. Neben den Begriffen enthält die IVHB in Anhang 2 auch Skizzen, die ebenfalls verbindlich sind. Schliesslich hat das Interkantonale Organ Harmonisierung Baubegriffe (IOHB), das für den Vollzug des Konkordats zuständig ist, Erläuterungen zur IVHB publiziert, welche bei der Auslegung herangezogen werden können.

Nicht erforderlich ist aufgrund der neuen Konzeption im neuen Nidwaldner Baurecht unter anderem der Gebrauch des Begriffes „Anbau“ gemäss Ziffer 2.3 des Anhangs zur IVHB. Die neuen Regelungen über das „Hüllenmodell“ machen diese obsolet. Auch der Anbau ist diesem unterstellt und darf weder den zulässigen Grenzabstand noch die zulässige Maximalhöhe überschreiten. Somit ist auch eine Festlegung des zulässigen Masses unter Art. 3 nicht erforderlich. Demzufolge ist unerheblich, wie ein Gebäude gegliedert ist. Es ist immer Teil des (allgemeinen) Baukörpers. Nur freistehende, demzufolge nicht aber angebaute Kleinbauten profitieren von einem reduzierten Grenzabstand (vgl. Art. 111) und bilden für sich eine spezialrechtlich zulässige Gebäudehülle. Diese dürfen aber faktisch nicht wie eine Anbaute in Erscheinung treten und nur marginal vom „Hauptgebäude“ abgesetzt sein, ansonsten der Wille des Gesetzgebers unterlaufen würde. Aus diesem Grunde ist in Art. 115 Abs. 3 verankert worden, dass Kleinbauten mindestens einen Gebäudeabstand von 1 m einzuhalten haben.

### **Art. 3      2. zulässige Masse nach der IVHB**

Die IVHB definiert die Begriffe und Messweisen, welche in der Regel keine weiteren Präzisierungen durch den Gesetzgeber verlangen. Ausnahmen von diesem Grundsatz gibt es dann, wenn eine Begriffsbestimmung auf das „zulässige Mass“ verweist, das vom kantonalen Recht festzulegen ist. In Art. 3 wird dieses zulässige Mass für Kleinbauten und Unterniveaubauten festgelegt.

Abs. 1 Ziff. 2 bedingt als Zulässigkeit von Überdachungen aller Art (Gartensitzplätze und dergleichen oder Autounterstände), dass diese allseitig offen sind. Dies bedeutet, dass keine ganze oder teilweise Ummantelung dieser Überdachung mit Materialien jeder Art

(auch Glas) zulässig ist, andernfalls die Kleinbaute zum „normalen“ Bauteil mutiert und nicht von reduzierten Abständen profitiert.

Gebäude im Sinne von Ziffer 2.1 des Anhanges 1 zur IVHB sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren und Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Sie sind somit im Dach geschlossen. Pergolen verfügen in der Regel nicht über eine feste Überdachung, so dass sie nicht als Kleinbaute im Sinne von Ziffer 2.2 des Anhanges zur IVHB zu qualifizieren sind, weil nach dieser Vorschrift Kleinbauten als freistehende Gebäude (im Sinne von Ziffer 2.1) gelten. Sie sind demzufolge in der Regel auch von der Baubewilligungspflicht ausgenommen (vgl. § 35 Abs. 1 Ziff. 7).

Der Begriff „Gebäudefläche“ bei Kleinbauten im Sinne von Abs. 1 Ziff. 1 lit. c ergibt sich aus der IVHB-Definition der Überbauungsziffer (Ziffer 8.4 Anhang 1 IVHB). Sie entspricht der Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie, d.h. hier der projizierten Dachfläche.

Der Begriff „vorspringende Gebäudeteile“ findet im PBG keine Verwendung. Das bedeutet nicht, dass es keine solchen (z.B. Balkone, Erker und dergleichen) geben würde. Vorspringende Gebäudeteile erfahren jedoch keine Privilegierung, d.h. sie müssen innerhalb des Nutzkörpers liegen und dürfen nicht in den Grenzabstand hineinragen.

#### **Art. 4 Normen anerkannter Fachverbände**

Die staatliche Rechtsetzung kann sich die Fachkenntnisse von Fachorganisationen zunutze machen, indem sie die Inhalte von deren technischen Normen wörtlich ins Gesetz übernimmt oder auf diese verweist. Bezeichnet der Gesetzestext eine Norm als anwendbar, wird deren gesamter Inhalt zu einem Teil des Gesetzes. Unter delegationsrechtlichen Aspekten und wegen der fehlenden Publizität ist dieses Vorgehen jedoch nicht unproblematisch.

Abs. 2 ermächtigt den Regierungsrat, Normen als verbindlich zu erklären und damit als anwendbar zu bezeichnen. Die Einhaltung verbindlich erklärter Normen ist von der Baupolizeibehörde zu kontrollieren. Der Regierungsrat beabsichtigt aufgrund des Ergebnisses der Vernehmlassung, in der PBV auf die Verbindlicherklärung von Normen zu verzichten.

Meist nimmt der Gesetzestext in allgemeiner Form auf technische Normen Bezug und statuiert, solche seien „zu berücksichtigen“ oder „zu beachten“. Damit begründet die Abweichung von solchen technischen Normen faktisch eine Art Vermutung sorgfaltswidrigen Handelns. Den gleichen Sinn hat die Formulierung von Abs. 1, wonach Normen anerkannter gesamtschweizerischer Fachverbände als Richtlinien gelten.

Die Brandschutznormen der Vereinigung kantonaler Feuerversicherungen (VKF) gelten aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung zum Abbau technischer Handelshemmnisse (IVTH) beziehungsweise wegen Art. 25 Abs. 1 der kantonalen Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den Feuerschutz (Feuerschutzverordnung, FSV; NG 613.11) bereits als verbindlich und müssen in der PBV nicht mehr erwähnt werden.

#### **Art. 5 Allgemeine Zuständigkeiten**

Das PGB verzichtet darauf, die Zuständigkeiten der Instanzen gesondert und gebündelt aufzuzählen, da dies in den einzelnen Bereichen übersichtlicher ist. In dieser Vorschrift sind aber die grundlegenden Zuständigkeiten von Kanton und Gemeinden festgehalten, wie namentlich die Zuständigkeit des Kantons für die kantonalen Planungen und die Koordination der Planungsmassnahmen (Abs. 1) und die Zuständigkeit der Gemeinden für die kommunale Planung und das kommunale Baurecht sowie den Vollzug der Baubewilligungen (Abs. 2).

Abs. 3 bildet die Grundlage für die Einsetzung kommunaler oder interkommunaler Baukommissionen, dies anstelle des Gemeinderates. Diese Kommissionen sind jedoch nur

zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrolle. Alle übrigen Aufgaben – insbesondere im planerischen Bereich – verbleiben weiterhin beim Gemeinderat.

## **Art. 6 Vorprüfung**

Diese Bestimmung hält generell fest, dass vom Kanton zu genehmigende Pläne und Erlasse von der Baudirektion vorzuprüfen sind. Entspricht dem bisherigen Art. 27 BauG.

## **II. RAUMPLANUNG**

### **A. Allgemeine Bestimmungen**

#### **Art. 7 Planungsträger, Koordination, Finanzierung**

Entspricht den bisherigen Art. 5 und 13 BauG.

#### **Art. 8 Planungsgrundsätze**

Entspricht dem bisherigen Art. 6 Abs. 1 BauG. Auf eine detaillierte Aufzählung der Grundsätze (bisheriger Art. 6 Abs. 2 BauG) wird verzichtet.

### **B. Richtplanung**

#### **Art. 9 Allgemeine Bestimmungen**

##### **1. Inhalt, Grundlagen**

Die ausführlichen allgemeinen Bestimmungen drängen sich auf, um dem Stellenwert der Richtplanung als Gesamtschau über die räumliche Entwicklung gerecht zu werden. Entspricht inhaltlich weitgehend den bisherigen Art. 14 und Art. 15 BauG.

##### **Art. 10 2. Inkrafttreten, Änderung, Rechtsmittel**

In Abs. 2 werden die Umstände aufgezählt, welche eine Überprüfung und allenfalls Anpassung der Richtplanung rechtfertigen (entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 20 Abs. 1 BauG). Die regelmässig alle zehn Jahre stattfindende Überprüfung ist in Art. 9 Abs. 3 RPG statuiert und braucht nicht mehr erwähnt zu werden.

Gegen den Erlass und die Genehmigung von Richtplänen sind die Verwaltungs- und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht zulässig (Abs. 3), weil diese grundsätzlich nur behördenverbindlich sind. Bisher war dieser Ausschluss in Art. 18 Abs. 1, Art. 26 Abs. 1 und Abs. 2 sowie Art. 237a Ziff. 1 BauG enthalten.

#### **Art. 11 Kantonaler Richtplan**

##### **1. Auflage, Mitwirkung**

Entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 19 Abs. 2 BauG.

##### **Art. 12 2. Zuständigkeit, Verbindlichkeit**

Entspricht weitgehend den bisherigen Art. 17, Art. 18 Abs. 1 und Art. 20 Abs. 2 BauG. Auf eine Bestimmung zur regulären Änderung des Richtplans (bisher Art. 20 Abs. 1 BauG) kann verzichtet werden, dies ergibt sich aus dem RPG.

#### **Art. 13 Kommunale Richtpläne**

##### **1. Grundsatz, Verbindlichkeit**

Entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 30 Abs. 1 und Abs. 3 BauG. Detaillierte Ausführungen zum Inhalt kommunaler Richtpläne (bisheriger Art. 30 Abs. 2 BauG) erübrigen sich.

Die Statuierung einer Pflicht zur kommunalen Richtplanung soll das übergeordnete, strategische Denken und Handeln sowie die Abstimmung der räumlichen Konflikte auf Stufe der Gemeinde fördern und verbessern. Richtpläne sind auf eine langfristige Entwicklung abgestimmte Planungsmassnahmen, welche verbindliche Wirkung für die Behörden zeigen.

Nach der geltenden Baugesetzgebung wurden sowohl die Verkehrsrichtpläne als auch die Nutzungspläne durch die Gemeindeversammlung verabschiedet. Gegen den Erlass der kommunalen Richtplanung durch die Gemeindeversammlung spricht ein inhaltliches Element. Wenn der kommunale (Verkehrs-)Richtplan durch die Gemeindeversammlung erlassen wird, die auch die Nutzungsplanung zu erlassen hat, wird eine ähnlich gelagerte Diskussion zweimal geführt. Das erste Mal mit dem Effekt, dass sie für die Behörden verbindlich ist (Erlass des kommunalen Richtplanes) und das zweite Mal, dass sie für die Grundeigentümer verbindlich ist (Nutzungsplanung), wobei im ersten Fall, beim Erlass der Richtplanung, dem Grundeigentümer keine Rechtsmittel zustehen, währenddem im zweiten Falle die Betroffenen Rechtsmittel zur Verfügung haben. Diesem Umstand wird dadurch begegnet, dass neu der Gemeinderat – nebst den übrigen Richtplänen wie bisher – auch den Verkehrsrichtplan erlässt (vgl. auch Art. 15).

Diese Bestimmung klärt das Verhältnis zur Nutzungsplanung, welche durch die Gemeindeversammlung erfolgt. In einem ersten Schritt – und damit vor dem Erlass der Nutzungsplanung an der Gemeindeversammlung – erlässt der Gemeinderat unter anderem den behördenverbindlichen Verkehrsrichtplan (vgl. Art. 30 Abs. 3 BauG). Darin bestimmt er die Siedlungsentwicklung der Gemeinde. Im Anschluss daran wird gestützt auf den Verkehrsrichtplan durch die Stimmberechtigten die Nutzungsplanung festgelegt.

#### **Art. 14 2. Auflage, Mitwirkung**

Entspricht dem bisherigen Art. 31 Abs. 2 BauG.

Da Richtpläne nicht grundeigentümergebunden sind, können dagegen keine Einwendungen erhoben, sondern lediglich Anregungen und Vorschläge eingereicht werden.

#### **Art. 15 3. Zuständigkeit, Genehmigung**

Gemäss Abs. 1 werden inskünftig sämtliche Richtpläne – und damit auch der Verkehrsrichtplan – vom Gemeinderat erlassen (vgl. dazu auch Art. 13).

Neu genehmigt die Direktion (bisher der Regierungsrat) alle Richtpläne, mithin auch die Verkehrsrichtplanung.

Art. 31 Abs. 3 BauG sieht vor, dass eine Genehmigung (des Regierungsrates) nicht erforderlich ist, wenn kommunale Richtpläne geringfügig oder aufgrund übergeordneter Planungen angepasst werden. Da diese Abgrenzung problematisch sein kann, ist neu ohne Ausnahme die Direktion beim Erlass und bei der Änderung aller Richtpläne zuständig.

### **C. Nutzungsplanung**

#### 1. Zonenplanung

#### **Art. 16 Zonenplan, Bau- und Zonenreglement**

Die Bestimmung entspricht inhaltlich weitgehend den bisherigen Art. 48, Art. 49 und Art. 50 BauG, soweit Regelungen z.B. aufgrund der IVHB überhaupt noch nötig sind.

Das PBG schreibt bereits in diversen Vorschriften „dezentral“ vor, was Inhalt des BZR zu sein hat, wie im Einzelnen:

- Art. 52 Abs. 2: Festlegung Wohnanteil in Wohn- und Gewerbezone;
- Art. 55 Abs. 2: zulässige Nutzung in der Kurzzone;
- Art. 57 Abs. 1: zulässige Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke;

- Art. 58 Abs. 2: zulässige Nutzung in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen;
- Art. 59 Abs. 2: zulässige Nutzung in der Grünzone;
- Art. 61: zulässige Nutzung in der Sondernutzungszone;
- Art. 65 Abs. 3: Bau- und Nutzungsbeschränkungen in der Schutzzone;
- Art. 68 Abs. 2: Zweck der Freihaltezone;
- Art. 104: Festlegung von:
  - o Gesamthöhe;
  - o maximaler und minimale Überbauungsziffer / Grünflächenziffer;
  - o maximaler Gebäudelänge;
  - o geringerer Gebäudelänge für Mehrlängenzuschlag.

Darüber hinaus werden die übrigen Sachbereiche, welche die Gemeinden im BZR zu regeln haben, in dieser Vorschrift zusammengefasst aufgeführt. Zentrale Bedeutung kommt dabei vor allem den beiden Ziff. 2 und 5 von Abs. 2 zu. Es handelt sich dabei um wichtige Steuerungsinstrumente für die Gemeinden, um vor allem für Bauten am Hang gestalterische Vorgaben machen zu können (Abstufungen, Begrünungen, Materialien, etc.) oder bezüglich Normierung der Dachgestaltung so einwirken zu können, dass nicht nur gesichtslose Kuben entstehen.

Die Vorgaben des PBG und der PBV sollen auch zu schlanken BZR führen. In den BZR ist daher nur noch aufzuführen, was kantonrechtlich vorgeschrieben ist. Andere kommunale Regelungen sind nicht mehr zulässig. Diese Einschränkung ist im Sinne einer weiteren Harmonisierung durchaus gewollt. Es ist auch vorgesehen, unter Mitwirkung der Gemeinden ein Muster-BZR für die Umsetzung der neuen Baugesetzgebung zu erarbeiten.

## **Art. 17 Verfahren**

### **1. Auflage**

Diese Vorschrift, die inhaltlich den bisherigen Art. 80 Abs. 1 und Abs. 2 sowie Art. 34 Abs. 2 BauG entspricht, richtet sich an die Gemeinden und schreibt vor, welche Unterlagen von ihnen öffentlich aufzulegen sind; zudem ist diese Auflage unter Hinweis auf die Einwendungsmöglichkeit zu veröffentlichen. Darauf kann nur verzichtet werden, wenn die Voraussetzungen gemäss Abs. 3 kumulativ erfüllt sind, z.B. bei kleineren Arrondierungen.

Die (öffentliche) Auflage umfasst auch die Publikation im Amtsblatt, ansonsten die Auflage mangels Kenntnis der Öffentlichkeit keinen Sinn macht.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können nur Einwendungen erhoben werden. Für die im Vernehmlassungsverfahren beantragte Möglichkeit für Abänderungsanträge während der Auflage kann kein Platz bleiben. Denn dabei handelt es sich um ein Instrumentarium im Zusammenhang mit der Vorlage zu Händen der Gemeindeversammlung (vgl. dazu auch die Ausführungen zu Art. 20).

## **Art. 18 2. Wirkung der Auflage**

Entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 80 Abs. 6 BauG.

Diese Vorschrift kann für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer weitreichende Konsequenzen haben. Denn um die Bestrebungen einer Änderung von Bauvorschriften / Zonenplänen nicht zu untergraben, dürfen ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn sie sowohl die bisherigen als auch die neuen Vorschriften zu erfüllen vermögen. Oft ist dies jedoch nicht der Fall, so dass diese Vorschrift faktisch der Anordnung einer Planungszone gleichkommt, mithin einem temporären Bauverbot.

Zur Abfederung dieser Vorschrift im Rahmen des Systemwechsels zum Hüllenmodell wird in einer Übergangsbestimmung festgehalten, dass bis zur Umsetzung des neuen Systems im Zonenplan und im BZR die Regelung der doppelten Erfüllung gemäss geltendem Recht nicht zur Anwendung kommt (vgl. Art. 177 Abs. 2).

### **Art. 19 3. Einwendungen**

Entspricht im Wesentlichen den bisherigen Art. 80 Abs. 4 und Art. 81 BauG.

Das geltende BauG bezeichnet die erstmalige Gewährung des rechtlichen Gehörs in baurechtlichen Angelegenheiten – wie insbesondere im Zonenplanungs- oder Baubewilligungsverfahren – bislang als Einsprachemöglichkeit. Gestützt auf § 61 VRPV verpflichtet die Einsprache im Sinne der VRPV die Verwaltungsbehörde, ihren angefochtenen Entscheid gestützt auf die Vorbringen der Partei zu überprüfen und nochmals einen Entscheid in derselben Angelegenheit zu erlassen; die Prüfungsbefugnis der Verwaltungsbehörde ist nicht beschränkt. Die Zulässigkeit der Einsprache richtet sich nach der Gesetzgebung (§ 62 VRPV). Die „Einsprache“ nach der Nidwaldner Spezialgesetzgebung – dies mit Ausnahme der Einspracheverfahren nach den §§ 61 ff. VRPV im Steuerverfahren oder im Administrativverfahren vor dem Verkehrssicherheitszentrum – erfolgt im Sinne einer formalisierten Anhörung im Nachgang zu aufgelegten Plänen oder Gesuchen und damit nicht gegen einen erstinstanzlichen Entscheid – so auch in der Baugesetzgebung. Die bislang als „Einsprachen“ bezeichneten Rechtsmittel in der Planungs- und Baugesetzgebung sind somit zwecks Abgrenzung zur „echten“ Einsprache nach der VRPV neu generell als „Einwendungen“ zu bezeichnen.

Ist nur eine Teilrevision Gegenstand einer öffentlichen Auflage, so versteht sich von selbst, dass nur diese Verfahrensgegenstand ist und daher Einwendungen nur dagegen erhoben werden können, sei dies nun betreffend Umzonung (beispielsweise von einer Wohn- in eine Wohn- und Gewerbezone [Änderung der Nutzungsart]) oder Aufzonierung (beispielsweise von zweigeschossiger Wohnzone W2 in dreigeschossige Wohnzone W3 [Änderung des Nutzungsumfanges]).

### **Art. 20 4. Abänderungsanträge**

Die Stimmberechtigten können bis spätestens zehn Tage vor der Gemeindeversammlung Abänderungsanträge einreichen. Diese Frist mag vor allem aus der Sicht der verfahrensführenden Gemeinden als (zu) kurz bemessen erscheinen. Isoliert betrachtet sind diese Bedenken durchaus berechtigt; die Angelegenheit ist jedoch im Gesamtzusammenhang zu sehen:

Nach Art. 38 des Gesetzes über Organisation und Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt, GemG; NG 171.1) sind die Unterlagen zu den Geschäften während 20 Tagen vor der Gemeindeversammlung öffentlich aufzulegen. Daraus folgt, dass die Einreichung von Abänderungsanträgen innert dieser Frist zu erfolgen hat. Den Betroffenen ist genügend Zeit einzuräumen, um sich über ihr Vorgehen Klarheit zu verschaffen. Andererseits ist der Gemeinde genügend Zeit einzuräumen, um sich mit den Abänderungsanträgen auseinandersetzen zu können und diese allenfalls mit den kantonalen Fachinstanzen zu besprechen. Um den Anliegen der Gemeinden zumindest teilweise entgegenzukommen, ist der bisherige Art. 82 Abs. 3 BauG ergänzt worden. Neu sind Abänderungsanträge nur zulässig, wenn sie sich auf Bestimmungen (des BZR) oder auf Grundstücke beziehen, die bereits Gegenstand des Auflage- und Einwendungsverfahrens waren. Damit ist neuen Eingaben der Weg versperrt. So trägt letztlich eine Frist von 10 Tagen den Anliegen der Planungsbehörde einerseits und der Betroffenen andererseits Rechnung.

Oftmals stand zur Diskussionen, welches der Unterschied zwischen Einsprachen (*neu Einwendungen*) und Abänderungsanträgen sei. Bereits nach geltendem Recht können nur jene Personen eine Einsprache einreichen, die dazu auch legitimiert, das heisst mehr betroffen als jedermann sind (vgl. Art. 238 BauG). Mit der neuen Formulierung wird klargestellt, dass Abänderungsanträge *ausschliesslich* durch Stimmberechtigte gestellt werden können, nicht aber beispielsweise durch einen direktbetroffenen Grundeigentümer mit ausserkantonalem oder -kommunalem Wohnsitz. Diesem steht allein die Möglichkeit zur Einwendung offen. Gegen den Einwendungsentscheid kann ein ordentliches

Rechtsmittel erhoben werden, bei dem alle Rügen erhoben werden können. Ein solches steht gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung über Abänderungsanträge grundsätzlich nicht zur Verfügung. Es verbleibt allein eine Stimmrechtsbeschwerde für den Fall, dass formelle Mängel das Abstimmungsverfahren behaftet haben sollen.

#### **Art. 21 5. Beschlussfassung**

Entspricht im Wesentlichen den bisherigen Art. 82 Abs. 1 und Abs. 2 BauG.

Im Gegensatz zur Regelung im BauG sollen sich im Rahmen des Zonenplanungsverfahrens nicht mehr nur nicht stimmberechtigte Personen, die Einwendung erhoben haben, an der Gemeindeversammlung persönlich zur Einwendung äussern können. Im Zuge der Waffengleichheit der Parteien soll dieses Recht inskünftig auch der nicht stimmberechtigten Grundeigentümerschaft zustehen, die durch eine Einwendung oder einen Abänderungsantrag direkt betroffen ist (Abs. 3).

#### **Art. 22 6. Eröffnung der Beschlüsse**

Entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Art. 82 Abs. 4 BauG.

#### **Art. 23 7. Genehmigung a) Grundsatz**

Die Genehmigungspflicht war bisher in Art. 28 Abs. 1 BauG statuiert.

Nach Art. 28 Abs. 1 i.V.m. Abs. 4 BauG dürfen Änderungen von kommunalen Zonenplänen im Hinblick auf die Zweckmässigkeit im Genehmigungsentscheid nur aus wichtigen Gründen vorgenommen werden; der Gemeinderat und die Betroffenen sind vorher anzuhören. Dass die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Rahmen des rechtlichen Gehörs sich vernehmen lassen dürfen, versteht sich von selbst und ist Ausfluss von Art. 8 BV beziehungsweise Art. 30 und 40 VRPV. Offen ist jedoch, ob sich auch der Gemeinderat zu dieser Thematik zu äussern hat. Obwohl dies nicht unbedingt zwingend erforderlich ist, da die Gemeindeautonomie im Baurecht ohnehin nicht unbeschränkt ist, ist auch im neuen Planungs- und Baugesetz der Standortgemeinde ausdrücklich das Recht zur Stellungnahme bei beabsichtigten Nichtgenehmigungen einzuräumen.

#### **Art. 24 b) Wirkung bei Zonen für öffentliche Zwecke**

Entspricht im Wesentlichen den bisherigen Art. 83 Abs. 3 und Abs. 4 BauG.

#### **Art. 25 Änderungsanträge**

Damit Änderungsanträge einerseits nicht unmittelbar nach ihrer Einreichung behandelt werden müssen und andererseits nicht auf immer und ewig hinausgeschoben werden können, legiferiert der Gesetzgeber in Abs. 1, dass diese innert nützlicher Frist zu behandeln sind. Das Gesetz sieht eine Frist von drei Jahren vor. Eine explizite Regelung, wonach Änderungsanträge zwischen zwei Gesamtüberprüfungen der Zonenpläne bzw. der Bauvorschriften zurückgestellt werden können (so Art. 34 Abs. 1 BauG), erscheint nicht notwendig.

Beansprucht eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer das Recht auf eine umgehende Planänderung, ist die Gemeinde berechtigt, ihre sowie die kantonalen amtlichen Kosten mittels anfechtbarer Verfügung des Gemeinderates in Rechnung zu stellen (Abs. 2).

#### **Art. 26 Überbauungsvereinbarung**

Um das tatsächlich eingezonte Bauland auch „verflüssigen“ zu können, wird den Gemeinden inskünftig ausdrücklich ermöglicht, mittels einer schriftlichen Überbauungsver-

einbarung mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die tatsächliche Überbauung von einzuzonendem Bauland sicherzustellen. Voraussetzung ist, dass diese Vereinbarung vor der Beschlussfassung über die Einzonung neuer Baugebiete unterzeichnet ist. In der Vereinbarung ist vor allem zu regeln, bis spätestens zu welchem Zeitpunkt die Überbauung erfolgt sein soll. Die maximale Frist ergibt sich aus Art. 27 (10 Jahre). Zudem sieht die Vereinbarung vor, wie die Sanktionsmassnahmen aussehen für den Fall, dass die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ihrer vertraglichen Verpflichtung nicht nachkommen (Auszonung / Entschädigung).

Die Regelung der Entschädigungsfolgen für den Fall der Auszonung gemäss Abs. 1 Ziff. 3 bedeutet nicht zwingend, dass auch tatsächlich eine Entschädigung zu leisten ist. Die Überbauungsvereinbarung kann und soll in der Regel auch vorsehen, dass eine spätere Auszonung entschädigungslos erfolgt. Dies würde den Druck auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhöhen, ihr Grundstück in der Bauzone auch tatsächlich zu überbauen.

### **Art. 27 Auszonung von Bauland**

Bereits das geltende Recht enthält eine Regelung zur **Auszonung** (vgl. § 40 Abs. 1 BauV, wonach zusammenhängendes Land von über 5'000 m<sup>2</sup>, das innert 10 Jahren nach Erreichen der Baureife [vgl. § 40 Abs. 3 BauV] nicht der Überbauung zugeführt wird, im Rahmen der nächsten, ordentlichen Revision der Zonenplanung einer Nichtbauzone zuzuweisen ist). Davon konnte jedoch abgesehen werden, denn § 40 Abs. 2 BauV führte diverse Ausnahmen auf. Eine solche Regelung war auch in Art. 50 E-BauG 2008 vorgesehen (ab 3'000 m<sup>2</sup> Bauland). Zudem hält auch das revidierte RPG in Art. 15a Abs. 2 fest, dass das kantonale Recht eine Frist für die Überbauung eines Grundstückes und bei unbenütztem Ablauf bestimmte Massnahmen vorsehen kann.

Nur eine **verpflichtende Vorschrift**, wie sie neu vorgesehen ist, entlastet den Gemeinderat von Druckversuchen. Den Gemeinden ist weiterhin ein Instrument in die Hände zu geben, Eigentümerinnen und Eigentümer von Bauland dazu zu verhalten, dieses binnen 10 Jahren nach der Einzonung tatsächlich zu überbauen – oder zu veräussern und überbauen zu lassen. Eine seriöse Zonenplanung zielt darauf ab, dass eingezontes Land fristgerecht einer Überbauung zugeführt wird. Es hat sich aber schon verschiedentlich gezeigt, dass zwar Bauland noch vorhanden ist, dass dieses aber weder überbaut noch veräussert, sondern – aus welchen Gründen auch immer – vielmehr „gehörtet“ wird. Damit wird eine sinnvolle Zonenplanung untergraben. Mit der Auszonung von Bauland soll diesem Umstand ein Riegel geschoben werden.

Die neurechtlichen Auszonungsvorschriften machen keinen Unterschied mehr, ob eingezontes Land **baureif** ist oder nicht. Massgebend ist allein, dass Land eingezont worden ist (Bauland), letztlich aber nicht fristgerecht (binnen 10 Jahren) überbaut wird. Massgebender Zeitpunkt für die Einhaltung der Frist ist der Baubeginn.

Die vorgesehenen **10 Jahre** sind kein Widerspruch zum Bundesrecht, das den Horizont für Bauland auf 15 Jahre festsetzt. Bis eine Zonenplanrevision durchgeführt ist, vergeht einige Zeit, so dass letztlich auch die Frist von 15 Jahre gemäss Bundesrecht eingehalten ist.

Nach dem Ablauf der Frist von 10 Jahren hat die Gemeinde die Verpflichtung, die Auszonung in der Nutzungsplanung vorzusehen und vor die **Gemeindeversammlung** zu bringen. Der Regierungsrat als Genehmigungsbehörde ist nicht an einen allfälligen negativen Entscheid der Gemeindeversammlung gebunden. Ein Verzicht auf eine Auszonung durch die Gemeindeversammlung trotz Ablauf der 10 Jahre ist von ihm nicht zu genehmigen, da dies letztlich auch dem Bundesrecht widerspricht, sofern die Bauzone zu gross angelegt worden ist. Ein Ermessen ist nur dort vorhanden, wo eine Gemeinde entscheidet, die über weniger Reserven als für 15 Jahre verfügt.

Wie bereits in Art. 50 E-BauG 2008 vorgesehen wird eine **Mindestgrösse** aufgenommen, ab welcher der Auszonungsmechanismus greift (3'000 m<sup>2</sup> der gleichen Eigentümerschaft). Dies einerseits, um innerhalb des Siedlungsgebiet einen „Flickenteppich“ mit

ausgezonten Kleinparzellen zu verhindern und andererseits, um nur die für das Entwicklungspotential einer Gemeinde massgebende Flächen zu erfassen. Die Gemeinden können auch kleinere Gebiete auszonen, sollte dies ein Bedürfnis sein.

Unterschiedlich behandelt werden Parzellen jedoch, wenn sie in **Wohn- oder in Wohn- und Gewerbebezonen** oder in einer anderen Zone liegen. Nur für die ersteren ist die Auszonungsvorschrift anwendbar. Insbesondere in reinen Gewerbebezonen oder in Industriezonen wird eine längerfristige Nichtüberbauung toleriert und auf eine Auszonung verzichtet, um die Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben nicht zu beeinträchtigen.

Abs. 2 sieht einen **Stillstand** der 10-jahres-Frist aus Gründen vor, welche die Bauherrschaft nicht zu verantworten hat. Dies sind beispielsweise Rechtsmittelverfahren, die ohne Weiteres Jahre in Anspruch nehmen können, oder dem Baubewilligungsverfahren vorangehende Sondernutzungsplanverfahren.

Von einer Auszonung kann jedoch **abgesehen** werden, wenn damit die raumplanerischen Ziele nicht erreicht werden können, weil beispielsweise gar nicht für 15 Jahre Baulandreserven vorhanden sind oder anderweitige Einzonungsmöglichkeiten nicht bestehen bzw. der gleiche Grundeigentümer wieder zum Zuge käme. Von einer Auszonung ausgenommen sind auch Bauzonen in Sondernutzungsplangebieten (Abs. 3).

Es ist sodann im Zusammenhang mit Auszonungen darauf hinzuweisen, dass diese eine allfällige **Entschädigungspflicht** des Gemeinwesens nach sich ziehen können (materielle Enteignung). Nicht baureifes Bauland kann dabei einfacher ausgezont werden, weil dies in der Regel entschädigungslos möglich ist.

Die neue Vorschrift betrifft einzig Grundstücke, die nach dem Inkrafttreten des neuen Gesetzes eingezont werden. Nun ist aber in den Nidwaldner Gemeinden bereits eine beträchtliche Anzahl Grundstücke nach bisherigem Recht eingezont worden. Für diese wird eine analoge, **übergangsrechtliche Vorschrift** erlassen (vgl. Art. 175).

## 2. Sondernutzungsplanung

### a) Allgemeine Bestimmungen

Mit dem neuen PBG wurden möglichst viele gleichlautende Bestimmungen zum Gestaltungs- und zum Bebauungsplan vereinheitlicht und in allgemeinen Bestimmungen zu den Sondernutzungsplänen zusammengefasst.

## **Art. 28 Genehmigung, Anmerkung im Grundbuch**

Der neue Artikel ist eine Zusammenfassung und Straffung der bisherigen Art. 28, 91 und 100 BauG.

## **Art. 29 Ausnahmen von kantonalen Bauvorschriften**

Gemäss Art. 99 Abs. 3 kann beim Vorliegen qualifizierter Gründe mit Zustimmung der Baudirektion von den kantonalen Bauvorschriften abgewichen werden. Wenn dies in Sondernutzungsplänen geschehen soll, muss die Zustimmung der Baudirektion vor dem Beschluss der Gemeinde vorliegen, damit der Gemeinderat (bei Gestaltungsplänen) beziehungsweise die Gemeindeversammlung (bei Bebauungsplänen) in voller Kenntnis aller rechtlichen Rahmenbedingungen entscheiden kann.

## **Art. 30 Kosten**

Neu sind gemäss Abs. 1 sämtliche Kosten der Sondernutzungspläne von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu tragen (entspricht dem bisherigen Art. 101 Abs. 1 BauG bei Gestaltungsplan; bei Bebauungsplan bisher Gemeinde mit Beteiligung Grundeigentümer, Art. 93 Abs. 1 BauG). Die Gemeinde hat jedoch Beiträge leisten, wenn erhebliche öffentliche Interessen an der Sondernutzungsplanung bestehen (Abs. 2). Ein

solches liegt aber nicht bereits schon vor, wenn eine Sondernutzungsplanung verlangt wird.

Im Streitfall entscheidet die Baudirektion auf Antrag einer Partei über die Kosten (Abs. 3; bisher Gemeinderat, Art. 93 Abs. 2 bzw. Art. 101 Abs. 2 BauG). Als Grundlage dient eine Perimeterverordnung, die nach der Baugesetzgebung erarbeitet werden soll. Liegt noch keine Perimeterverordnung vor, wird sich die Direktion von den Grundsätzen des Perimeterverfahrens leiten lassen und diese analog anwenden.

b) Bebauungsplan

### **Art. 31 Zweck, Inhalt**

Abs. 1 entspricht dem bisherigen Art. 84 BauG.

Neu legt der Regierungsrat gemäss Abs. 2 Form und Inhalt von Bebauungsplänen in der Verordnung fest (bisher Art. 85 BauG).

Eine Bestimmung, wonach für Einkaufszentren ab einer bestimmten Grösse zwingend ein Bebauungsplan erforderlich wäre (vgl. Art. 197 BauG), ist nicht mehr vorgesehen. Dies aus der Überlegung, dass Einkaufszentren gegenüber anderen Nutzungen in Gewerbebezonen nicht benachteiligt werden sollen. Der Entscheid, welche Nutzung in einer Gewerbezone möglich sein soll, soll im Rahmen der Zonenplanung erfolgen (z.B. Zone für verkehrsintensive Anlagen). Es geht nicht an, im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Wirtschaftspolitik zu betreiben.

### **Art. 32 Verhältnis zur Zonenplanung**

Die Möglichkeit zur Abweichung vom kommunalen Recht galt schon bisher (Art. 87 BauG).

Abweichungen vom kantonalen Recht (analog dem heutigen Art. 51 Abs. 4 BauG) sind in Art. 29 in Verbindung mit Art. 99 Abs. 3 geregelt, d.h. sie sind nur mit Zustimmung der Direktion und unter den Voraussetzungen von Art. 99 Abs. 1 und Abs. 2 möglich.

### **Art. 33 Verfahren**

Für das Verfahren wird grundsätzlich auf das Nutzungsplanungsverfahren verwiesen. Besonderheiten sind in den Abs. 2 - 4 geregelt (bisher Art. 88ff. bzw. Art. 99ff. BauG).

Gewichtigster Unterschied zwischen Bauungs- und Gestaltungsplanverfahren ist der Umstand, dass der Gestaltungsplan durch den Gemeinderat verabschiedet und von der (Bau-)Direktion genehmigt wird; demgegenüber wird der Bebauungsplan durch die Gemeindeversammlung beschlossen (vgl. Art. 21 Abs. 1 analog) und vom Regierungsrat genehmigt.

### **Art. 34 Zusätzliche Rechtswirkungen**

Entspricht dem bisherigen Art. 92 BauG.

c) Gestaltungsplan

### **Art. 35 Zweck, Inhalt, Mindestfläche**

Abs. 1 und Abs. 3 entsprechen in gestraffter Form dem bisherigen Art. 94 BauG.

Neu legt der Regierungsrat gemäss Abs. 2 Form und Inhalt von Gestaltungsplänen in der Verordnung fest (bisher Art. 95 BauG).

Gestaltungspläne können aus folgenden Gründen zur Anwendung gelangen:

- Wunsch der Grundeigentümerin oder des Grundeigentümers, wenn das Grundstück mindestens 3'000 m<sup>2</sup> (gleiche Fläche wie bisher, Art. 94 Abs. 2 BauG) gross ist (vgl. Art. 35 Abs. 3). Damit kann eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer unter Umständen vom entsprechenden Bonus profitieren;
- Allgemeine Pflicht, weil das Grundstück in einem im Zonenplan ausgeschiedenen Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht liegt (Art. 36 Abs. 1);
- Besondere Pflicht, wenn das Grundstück mehr als 5'000 m<sup>2</sup> umfasst (Art. 36 Abs. 2);
- Bei erheblichen öffentlichen Interessen unabhängig von der Grundstücksgrösse (Art. 36 Abs. 3).

### **Art. 36 Gestaltungsplanpflicht**

Entspricht weitgehend den bisherigen Art. 96 Abs. 2 und Abs. 3 BauG. Insbesondere ändert sich an der gestaltungsplanpflichtigen Fläche von 5'000 m<sup>2</sup> nichts (Abs. 2 Ziff. 1).

Gemäss Abs. 3 kann der Gemeinderat auch bei Vorliegen eines erheblichen öffentlichen Interesses ohne Rücksicht auf die Grösse des Grundstücks die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes verlangen. Am runden Tisch wurde die Befürchtung geäussert, dass die Gemeinde während der Planung ein öffentliches Interesse geltend machen könnte und so vergebliche Planungskosten entstehen. Das öffentliche Interesse müsse deshalb im Voraus ersichtlich sein. Die Bedenken werden jedoch als gering eingestuft. Es könnte auch sein, dass ein Bauherr zwecks Erhalts eines Bonus ein öffentliches Interesse anmelden könnte.

Bereits im Vernehmlassungsverfahren waren Bauten in Industriezonen von der Gestaltungsplanpflicht ausgenommen. Insofern wurde und wird den Einwänden der Vernehmlassungsteilnehmer bereits entsprochen. Differenzen bestehen jedoch hinsichtlich der Bauten in den Gewerbezonnen. Die Gemeinden argumentieren, in diesen Gebieten sei nicht planbar, was später tatsächlich realisiert werde; massgebend sei eigentlich allein ein Erschliessungspunkt. Dieser erfordere jedoch nicht einen Gestaltungsplan. Dem ist entgegenzuhalten, dass auch in den Gewerbegebieten – beziehungsweise dort erst recht – eine gewisse Planung nötig sei. Es ist jedoch nicht von der Hand zu weisen, dass der Inhalt nicht derart sein kann wie in der Wohnzone; die „Flughöhe“ muss eine andere sein. Unter diesen Voraussetzungen ist am Erfordernis von Gestaltungsplänen auch im Gewerbegebiet festzuhalten.

In den Zonenvorschriften der Art. 48 ff. wurde darauf verzichtet, eine spezielle Hochhauszone auszuscheiden. Dies bedeutet indes nicht, dass Hochhausbauten nicht erlaubt sind. Sie sollen auch zu Wohn- und Gewerbebezwecken zulässig sein. Voraussetzung ist allerdings, dass vorgängig ein Sondernutzungsplan erstellt wird, in welchem die Rahmenbedingungen mit Rücksicht auf die Umgebung festgelegt werden. Deshalb werden Bauten mit einer Gesamthöhe von über 25 m der Gestaltungsplanpflicht unterstellt (Abs. 2 Ziff. 2).

### **Art. 37 Verhältnis zur Zonen- und Bebauungsplanung**

Im geltenden Recht (Art. 97 BauG) wird nicht ganz nachvollziehbar zwischen „gewöhnlichen“ Abweichungen von Zonenplan, Bau- und Zonenreglement oder Bebauungsplan, die wegen „besonderer Verhältnisse“ möglich sind, und qualifizierten Abweichungen mit Bonusregelung unterschieden. Neu werden diese Voraussetzungen zusammengefasst und müssen kumulativ erfüllt sein (Abs. 1). Gewisse Voraussetzungen sind in Gewerbe- und Industriezonen nicht erforderliche (Abs. 2).

Wie im bestehenden Recht kann auch inskünftig bei einer Bebauung mit Gestaltungsplan ein Bonus gewährt werden, wenn erhöhte Voraussetzungen erfüllt sind (Abs. 3). Dies kann in Form einer Erhöhung der Gesamthöhe um höchstens 3,5 m erfolgen, womit ein zusätzliches Geschoss ermöglicht wird, oder durch eine Erhöhung der Überbauungsziffer respektive eine Reduktion der Grünflächenziffer um höchstens 20 Prozent.

Weitere Boni, wie beispielsweise für energieeffiziente Bauweise oder behindertengerechtes Bauen, sind nicht mehr vorgesehen (Abs. 4). Eine energetisch optimale Bauweise liegt im eigenen Interesse des Bauherren, und für eine weitere Förderung des behindertengerechten Bauens über die Vorgaben des Behindertengesetzes des Bundes hinaus besteht keine Notwendigkeit. Nachträgliche Wärmesaniierungen können bei bereits ausgeschöpften minimalen Gebäude- bzw. Grenzabständen mittels Erteilung einer Ausnahmegewilligung ermöglicht werden. Allerdings wird durch das revidierte RPG via Anpassung von Art. 9 Abs. 3 lit. e des Energiegesetzes (SR 730.0) faktisch ein „Minergie-Bonus“ von max. 20 cm geschaffen.

Zur Möglichkeit, von den kantonalen Bauvorschriften abzuweichen, siehe Art. 99 Abs. 3.

## **Art. 38 Verfahren**

### **1. Auflage, Mitteilung**

Entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 99 Abs. 1 BauG.

## **Art. 39 2. Einwendung, Einigungsverhandlung, Entscheid**

Entspricht – ausser der neuen Begriffsbezeichnung „Einwendung“ – den bisherigen Art. 99 Abs. 2 sowie Art. 100 Abs. 2 und Abs. 3 BauG. Weitere Vorschriften zum Einwendungsverfahren werden neu in der VRPV verankert (siehe Art. 182).

Gemäss Abs. 2 ist bei wesentlichen Änderungen das Verfahren (inklusive Auflage) zu wiederholen, damit auch eine neuerliche Vorprüfung erfolgen kann.

## **Art. 40 Erstellung**

Abs. 1 postuliert explizit den Grundsatz, welcher bereits dem Art. 96 Abs. 1 BauG (e contrario) zu Grunde liegt, nämlich, dass die erstmalige Erstellung eines Gestaltungsplanes der Zustimmung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bedarf. Vermögen sich diese aber nicht zu einigen, so können sie – wie bisher – dem Gemeinderat ein begründetes Gesuch unterbreiten, dieser möge an ihrer Stelle den Gestaltungsplan erstellen (Abs. 2). Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass allenfalls ein Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht mehrere Grundstücke umfasst und deren Eigentümerinnen und Eigentümer zu einer Zwangsgemeinschaft werden, was die Erstellung eines Gestaltungsplanes betrifft. Den Parteien ist ein Mittel zuzugestehen, damit sie die Situation deblockieren können, indem sie an den Gemeinderat gelangen können.

## **Art. 41 Änderung**

Bauwillige sehen dem Erlass eines (neuen) Gestaltungsplanes oft mit grossen Erwartungen entgegen, wenn damit vom Zonenplan beziehungsweise vom Bau- und Zonenreglement abgewichen und insbesondere ein zusätzliches Geschoss errichtet werden kann. Die Erwartungshaltung wird jedoch oftmals getrübt, wenn sich einzelne Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer mit dem Gedanken tragen, eine Änderung ihrer Baute zu tätigen. Dann stellen sich folgende Fragen:

- entspricht das Bauvorhaben den Vorgaben des geltenden Gestaltungsplanes?
- wenn dies nicht der Fall sein sollte, unter welchen Voraussetzungen kann ein Gestaltungsplan abgeändert werden?
- Ist hierzu insbesondere Einstimmigkeit erforderlich?

Mit rechtskräftigem Urteil vom 8. Januar 2007 (VA 06/11) wies das Verwaltungsgericht Nidwalden eine Beschwerde gegen einen Entscheid der Baudirektion Nidwalden vom 24. April 2006 ab und bestätigte deren Erkenntnisse. Dieses führte unter anderem aus:

„... Auf dem Gebiet der Sondernutzungspläne, zu welchen ebenso der Gestaltungsplan gehört, besteht eine besonders bunte föderalistische Vielfalt. Das Bundesrecht enthält hierzu zwar Normen, die diese Fragenkreise betreffen (beispielsweise Art. 19, 20, 22 Abs. 2 lit. b und 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung, RPG; SR 700), belässt jedoch dem kantonalen Gesetzgeber einen sehr weiten Gestaltungsspielraum. In den Kantonen, die die-

ses Instrument kennen, hat der Gestaltungsplan eine zum Teil recht unterschiedliche Ausgestaltung erfahren. Die verschiedenen kantonalen Gestaltungspläne sind deshalb nicht ohne weiteres miteinander vergleichbar. Auch kann nicht vom Gestaltungsplan schlechthin gesprochen werden. Vielmehr ist der jeweilige Gestaltungsplan in seiner spezifischen kantonalrechtlichen Normierung zu betrachten (vgl. Mark Gisler, ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, in: Schweizerisches Zentralblatt für Staats- und Verwaltungsrecht, ZBI 101/2000, S. 393 f.; nachfolgend „Gisler“ zitiert).

Nutzungspläne und damit auch Gestaltungspläne sind grundsätzlich abänderbar, was auch Art. 21 Abs. 2 RPG ausdrücklich vorsieht. Demzufolge müssen Gestaltungspläne auch gegen den Willen betroffener Grundeigentümer abänderbar sein. Für die Abänderbarkeit eines Gestaltungsplans, der in der Regel längeren Bestand als ein Zonenplan beansprucht, müssen jedoch gewichtige öffentliche Interessen vorliegen, welche entgegenstehenden privaten Interessen vorgehen (vgl. Gisler, a.a.O., S. 397f.).

....

Nach Art. 96 Abs. 1 BauG kann der Gemeinderat auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter den Gestaltungsplan aufstellen, sofern sich die beteiligten Grundeigentümer über die Aufstellung eines Gestaltungsplans nicht verständigen können. Dies gilt primär bei der erstmaligen Aufstellung eines Gestaltungsplans, aber im Interesse der Rechtssicherheit nur ausnahmsweise (zum Beispiel bei einer erheblichen Veränderung der Verhältnisse) auch bei dessen Abänderung (vgl. Erich Zimmerlin, Baugesetz des Kantons Aargau, N 3 zu § 120). Es würde vor allem dem Gleichheitsprinzip widersprechen, wollten an einem Gestaltungsplan, aufgrund dessen in Etappen gebaut wird, zugunsten später Bauender nachfolgend Änderungen vorgenommen werden, die im Vergleich zu bereits ausgeführten Bauten beispielsweise eine höhere Ausnützung ermöglichen würden (vgl. Erich Zimmerlin, a.a.O., N 3 zu § 120).

Des Weiteren ist nicht ersichtlich und weder von der Vorinstanz noch von der Beschwerdegegnerin dargelegt worden, inwiefern gewichtige öffentliche Interessen vorliegen sollten, die eine Änderung des Gestaltungsplanes rechtfertigen würden. Allein der Umstand, dass seit dem Erlass des Gestaltungsplans „Untere Rütli“ rund 18 Jahre vergangen sind, begründet solcherlei Interessen nicht und rechtfertigt damit eine Änderung des Gestaltungsplans nicht. Die Vorinstanz führt im angefochtenen Beschluss aus, mit der Änderung des bestehenden Gestaltungsplans werde im neuen Planungssperimeter eine moderne und zeitgenössische Architektur angestrebt, welche gleichzeitig auch eine Eingliederung in diese besondere Topographie in das empfindliche Landschaftsgebiet ermögliche. Dies mag wohl zutreffen, begründet aber ebensowenig das für die Änderung des Gestaltungsplans erforderliche gewichtige öffentliche Interesse. ....“

Heute ist – gewichtige öffentliche Interessen vorbehalten – die Zustimmung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zur Abänderung eines Gestaltungsplanes erforderlich. Dies führt in Gestaltungsplangebieten mit mehreren Mehrfamilienhäusern und allenfalls Dutzenden von Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümern faktisch zu einer Unveränderlichkeit von Gestaltungsplänen. Diese ist zwar per se nicht unbedingt unerwünscht, letztlich aber doch teils störend. Neu wird daher vorgesehen, dass ein Quorum von 2/3 der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die auch über 2/3 der Gestaltungsplanfläche verfügen, beim Gemeinderat die Abänderung eines Gestaltungsplanes verlangen können (Abs. 1). Neu kann zudem auch der Gemeinderat von Amtes wegen aufgrund hinreichender öffentlicher Interessen von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Abänderung eines Gestaltungsplanes verlangen (Abs. 2). Ein öffentliches Interesse besteht beispielsweise an der Schliessung einer Baulücke oder an der Vollendung von Gestaltungsplänen. Weigern sich die Grundeigentümer, eine Änderung des Gestaltungsplans selbst vorzunehmen oder einer solchen zuzustimmen, kann der Gemeinderat im Sinne einer ultimo ratio die Ersatzvornahme anordnen. Damit besteht faktisch unter den gegebenen Umständen eine Änderungspflicht. Im Ergebnis ist dem Gemeinderat so die Möglichkeit eröffnet, eine Teilfläche aus dem geltenden Gestaltungsplan zu entlassen, was aber nicht bedeutet, dass die Gestaltungsplanpflicht gänzlich entfällt.

Bei der Diskussion über die Notwendigkeit der Anpassungsmöglichkeit ist zu berücksichtigen, dass es einerseits nicht im Interesse der kontinuierlichen Siedlungsplanung ist, wenn Gestaltungspläne verhältnismässig leicht (und dementsprechend häufig) abgeändert werden können. Denn den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ist beim Erwerb ihrer Liegenschaft bewusst, dass diese in einem Gestaltungsplan gelegen (und deshalb auch gewisse Vorteile genießt) und deshalb bestimmten Restriktionen unterwor-

fen ist. Auch hängt der Entscheid für den Erwerb von Grundeigentum gerade oft auch davon ab, dass die im Gestaltungsplangebiet gelegenen Bauten so bestehen bleiben und nicht oder zumindest nicht ohne eigene Zustimmung in wesentlichen Punkten geändert werden können. In Abs. 3 werden deshalb klare Vorgaben für die Änderung verankert.

Die Eigentumsverhältnisse an Grundstücken sind oft unterschiedlich – Alleineigentümerinnen und Alleineigentümer, Erbengemeinschaften oder Miteigentümerinnen und Miteigentümer (Stockwerkeigentum). Die Frage stellt sich dann, wann eine Grundeigentümerschaft als ein Grundeigentümer gilt und welche Grundstücksfläche alsdann dem einen oder anderen Grundeigentümer angerechnet wird:

- problemlos ist der Fall des Alleineigentümers mit 1 Stimme;
- Miteigentümer (Stockwerkeigentum) haben gemeinsam ebenfalls 1 Stimme. Sie richtet sich nach dem notwendigen Quorum der Miteigentumsanteile (Ermittlung nach Zivilrecht). Ihr folgt alsdann auch die betroffene Grundstücksfläche der Miteigentümer;
- Die Erbengemeinschaft ist ein schwerfälliges Institut, weil es in der Regel nur als Übergangsform bis zur Liquidation konzipiert ist. Sie sieht das Einstimmigkeitsprinzip aller Erben vor, da die Erbengemeinschaft eine Gesamthandgemeinschaft ohne eigene Rechtspersönlichkeit ist. Sie kann nur gemeinschaftlich handeln. Damit gelten ihre (einstimmig) gefassten Beschlüsse als diejenigen **eines** Grundeigentümers. Diesem Beschluss folgt die betroffene Fläche der Erbengemeinschaft. Gleiches gilt allgemein auch für einfache Gesellschaften.

#### **Art. 42 Geltungsdauer**

Bezüglich Geltungsdauer und Verlängerung ergeben sich keine Veränderungen zum geltenden Recht (Art. 102 Abs. 1 BauG).

### 3. Planungszone

#### **Art. 43 Zweck, provisorische Bestimmungen**

Entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Art. 103 BauG.

#### **Art. 44 Geltungsdauer, Verlängerung, Erlöschen**

Planungszonen dürfen längstens für fünf Jahre bestimmt werden (Art. 27 Abs. 2 RPG). Damit konkretisiert die Bundesgesetzgebung in generell-abstrakter Weise, bis zu welcher Höchstdauer provisorische Eigentumsbeschränkungen noch als verhältnismässig gelten können. Art. 27 Abs. 2 RPG richtet sich sowohl an den kantonalen Gesetzgeber als auch an die Planungsbehörden. Dem kantonalen Gesetzgeber ist es verwehrt, generell eine höhere oder eine niedrigere Dauer festzusetzen. Hingegen ist es ihm gestattet, in allgemeiner Weise eine Höchstdauer von unter fünf Jahren vorzusehen, sofern eine entsprechende Verlängerungsmöglichkeit besteht (vgl. Art. 346 Abs. 2 PBG ZH: drei Jahre mit zweijähriger Verlängerungsmöglichkeit). Die bisherige Regelung mit einer Geltungsdauer der Planungszone von drei Jahren sowie einer zweijährigen Verlängerungsmöglichkeit (Art. 104 Abs. 1 BauG) wird auch als ausreichend erachtet (Abs. 1). Neben dem Zeitablauf erlischt sie auch durch das Inkrafttreten der ordentlichen Zonenpläne und Nutzungsvorschriften (Abs. 2).

#### **Art. 45 Zuständigkeit, Verfahren**

Entspricht im Wesentlichen den bisherigen Art. 105 - 107 BauG in neuer Gliederung.

### 4. Baulinien

#### **Art. 46 Festlegung**

Entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 41 BauG.

**Art. 47 Wirkung**

Zusammenfassung und Straffung der bisherigen Art. 42, 43 und 46 BauG.

**III. ZONENBESTIMMUNGEN****A. Zonen**

## 1. Allgemeine Bestimmungen

**Art. 48 Zoneneinteilung, Zonenüberlagerung**

Dieser Artikel bestimmt in Abs. 1, dass die Gemeinden im Zuge ihrer Zonenplanung ihr Gebiet allein nach Massgabe der kantonalen Zonenvorschriften gemäss den Art. 48 ff. zu unterteilen haben. Insofern besteht im Kanton Nidwalden ein „Zonen-nummerus clausus“, das heisst die Gemeinden dürfen keine neuen Zonen kreieren.

Abs. 2 formuliert, inhaltlich gleich wie Art. 52 Abs. 1 BauG, die Voraussetzungen, unter denen Überlagerungen möglich sein können. Danach können sich Zonen überlagern, wenn sich ihre jeweiligen Zwecke nicht (ganz oder teilweise) ausschliessen. Eine Zonenüberlagerung ist zudem möglich, wenn die Nutzung zeitlich gestaffelt erfolgt.

Die überlagernde Ausscheidung gewisser Zonen (Gewässerraumzone, Gefahrenzone) wird für Bauzonen auch künftig eine grosse Herausforderung darstellen, weil der resultierende Nutzungskonflikt auf der verbleibenden Restparzelle oftmals eine übermässige Bebauung zur Folge hat und den Bestrebungen der Verdichtung bzw. der maximalen Ausnutzung der Parzelle im Wege stehen kann. Aus diesen Überlegungen sollte für Bauzonen ehrlicherweise bei künftigen neuen Einzonungen entsprechend der heutigen Praxis auf eine Überlagerung verzichtet werden.

In Abs. 3 werden die überlagernden Zonen neu abschliessend aufgeführt. Im Vergleich zu Art. 52 Abs. 2 BauG können sich Kurzonen, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen sowie Grünzonen andere Zonen nicht mehr überlagern, da es sich auch bei diesen Zonen um Grundnutzungen in der Bauzone handelt. Stattdessen wird als überlagernde Zone neu die Gewässerraumzone hinzugefügt.

Der bisherige Abs. 3 von Art. 52 BauG (Einrichtungen in den die Landwirtschaftszonen überlagernden Zonen) wird ersatzlos gestrichen, da er sich nicht mit Abs. 1 vereinbaren lässt (Nutzungsausschluss).

## 2. Bauzonen

**Art. 49 Wohnzone**

Entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 58 BauG.

In Zukunft erlangt die Verdichtung nach innen zunehmende Bedeutung, nachdem das Kulturland immer knapper wird. Diese Verdichtung soll auch mit Hochhäusern erfolgen. Allerdings sollen Hochhäuser nicht überall möglich sein, sondern nur aufgrund einer sinnvollen Planung. Auf die Schaffung einer eigentlichen Hochhauszone, in welcher die Gebäude eine gewisse Mindesthöhe aufweisen müssten, wird jedoch verzichtet. Den Anliegen, dass Hochhäuser nur im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich sein sollen und dann angepasste Abstände gelten müssen, wird mit Art. 36 Abs. 2 Ziff. 2 bzw. Art. 116 Abs. 1 Ziff. 6 Rechnung getragen.

**Art. 50 Kernzone**

Die bisherige Bestimmung zu den Kern-, Zentrums- und Dorfzonen (Art. 59 BauG) wird auf zwei Artikel aufgeteilt. Die Dorfzone wird nicht mehr erwähnt, da die Abgrenzung zur Kern- beziehungsweise Zentrumszone nicht ersichtlich ist.

Die Kernzone ist namentlich für die historischen Ortskerne vorgesehen. Sie dient einerseits dazu, das Ortsbild zu erhalten, und andererseits neue Bauten und Anlagen im alten

Kern qualitativ einzuordnen. Möglich ist eine Unterscheidung nach „innerer“ und „äusserer“ Kernzone.

### **Art. 51      Zentrumszone**

Die Zentrumszone ist für den Ausbau eines erlebnisdichten Zentrums mit einem möglichst vielfältigen Angebot an Arbeitsplätzen, Dienstleistungen, Wohnraum und Gemeinschaftsanlagen vorgesehen. Die Zentrumszone wird charakterisiert durch eine dichtere Bauweise und ein Nebeneinander von Wohnraum und mässig störenden Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben sowie öffentlichen Bauten. Die Erstellung von Bauten und Anlagen ist nur mittels Sondernutzungsplanung zulässig.

### **Art. 52      Wohn- und Gewerbezone**

Abs. 1 entspricht dem bisherigen Art. 63a BauG.

Der Kanton verzichtet auf die Festlegung eines minimalen Wohn- (oder Gewerbe-) Anteils. Diesen legen die Gemeinden im BZR fest (Abs. 2).

Auf eine Regelung im Sinne von § 35 BauV, wonach Betriebe mit einer ganzjährigen, gewerbmässigen Beherbergung von Gästen diesbezüglich der Wohnnutzung gleichgestellt sind, wird verzichtet. Gewerbliche und Wohnnutzung werden getrennt beziehungsweise die Beherbergung nicht der Wohnnutzung hinzugerechnet.

### **Art. 53      Gewerbezone**

Abs. 1 entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 63 Abs. 1 Satz 1 BauG.

Abs. 2 regelt die Erstellung von Wohnungen in der Gewerbezone und entspricht dem bisherigen Art. 63 Abs. 2 BauG. Die Gewerbezone dient der gewerblichen Nutzung mit den entsprechenden Immissionen. Die Erstellung von Wohnbauten soll nur in Ausnahmefällen möglich sein, nämlich für betrieblich an den Standort gebundenes Personal. Der Betriebsinhaber wird nur dann als an den Standort gebundenes Personal betrachtet, wenn er die erforderlichen Arbeiten im Betriebsgebäude erfüllt. Zudem muss der Wohnraum innerhalb des Betriebsgebäudes realisiert werden; freistehende Wohnbauten sind mit anderen Worten nicht zulässig.

### **Art. 54      Industriezone**

Abs. 1 entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 62 Abs. 1 Satz 1.

Abs. 3 regelt die Erstellung von Wohnungen in der Industriezone und entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 62 Abs. 2 BauG. Die Industriezone dient der industriellen Nutzung mit den entsprechenden Immissionen. Die Erstellung von Wohnbauten soll nur in eng begrenzten Ausnahmefällen möglich sein, nämlich eine einzige Wohnung für betrieblich an den Standort gebundenes Personal (in der Regel Hausabwart). Für eine Wohnung des Betriebsinhabers steht die Industriezone damit nicht zur Verfügung, es sei denn, er sei betrieblich an den Standort gebunden. Zudem muss der Wohnraum innerhalb des Betriebsgebäudes realisiert werden, freistehende Wohnbauten sind mit anderen Worten nicht zulässig.

Auch eigentliche Bürogebäude sind in der Industriezone fehl am Platz. Bürobauten werden deshalb nur für den Industriebetrieb selbst zugelassen (Abs. 2).

Die Möglichkeit, dass ein Ausschluss der Wohnnutzung im Industriegebiet im BZR vorgesehen werden könnte (restriktivere Handhabung), wurde von Gemeindevertretern am runden Tisch nicht gewünscht. Die Wohnnutzung ist aber in jedem Fall auf eine Wohnung beschränkt.

**Art. 55 Kurzone**

Entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Art. 64 BauG. Neu ist die zulässige Nutzung im BZR konkret zu umschreiben.

**Art. 56 Ferienhauszone**

Entspricht stark gekürzt dem bisherigen Art. 65 BauG beziehungsweise Art. 120 E-BauG 2008. Ergänzt wurde der Teilsatz, der eine ganzjährige Wohnnutzung zulässt.

Am 11. März 2012 hat das Schweizer Stimmvolk einer Änderung der Schweizerischen Bundesverfassung (BV) zugestimmt (Zweitwohnungsinitiative). Ein neuer Art. 75b BV bestimmt nun bezüglich Zweitwohnungen, dass deren Anteil am Gesamtbestand der Wohneinheiten und der für Wohnzwecke genutzten Bruttogeschossfläche einer Gemeinde auf höchstens 20 Prozent beschränkt ist (Art. 75b Abs. 1 BV). Das Gesetz verpflichtet die Gemeinden, ihren Erstwohnungsanteilplan und den detaillierten Stand seines Vollzugs alljährlich zu veröffentlichen (Art. 75b Abs. 2 BV). Der Bundesrat hat am 22. August 2012 eine entsprechende Verordnung über Zweitwohnungen als Übergangslösung erlassen, bis das Parlament ein entsprechendes Gesetz erlassen wird. Im Rahmen dieser bundesrechtlichen Vorschriften ist in den Nidwaldner Gemeinden, die bereits heute über einen Zweitwohnungsanteil von mehr als 20 Prozent verfügen, die Einzonung weiterer Gebiete für Ferienhäuser eingeschränkt beziehungsweise gegenwärtig nicht (mehr) zulässig.

**Art. 57 Zone für öffentliche Zwecke**

Entspricht, gekürzt um die beispielhafte Aufzählung möglicher Bauten und Anlagen, im Wesentlichen dem bisherigen Art. 67 BauG.

Neu sind Abweichungen gemäss Abs. 4 von der Zustimmung der Baudirektion abhängig. Dies betrifft sowohl die Nutzung (Abs. 1) als auch den Nutzer (Abs. 3). Die öffentliche Nutzung muss in jedem Fall anteilmässig höher sein als die übrige Nutzung. Im Gesetz wird auf eine massliche Festlegung verzichtet, 40 % andere Nutzung sollten in der Regel nicht überschritten werden.

**Art. 58 Zone für Sport- und Freizeitanlagen**

Entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Art. 68 BauG. Skipisten brauchen nicht mehr erwähnt zu werden, sie können bei Bedarf über eine andere Zone zoniert werden.

**Art. 59 Grünzone**

Die Grünzone, bisher als weitere Zone aufgeführt (Art. 79 BauG), wird aufgrund ihres Nutzungszweckes (vgl. Abs. 1 Ziff. 1 und 2) neu als Bauzone qualifiziert. Demgegenüber wird der bisherige Abs. 2 Ziff. 3 von Art. 79 BauG ersatzlos gestrichen, da insbesondere bereits die Freihaltezone nach Art. 68 dazu dient, Grundwasser- und Quellwassernutzungsgebiete von Bauten und Anlagen freizuhalten.

**Art. 60 Verkehrszone**

Bisher waren insbesondere Strassen und Trottoirs in der Regel keiner Zone zugewiesen, sie traten in der Nutzungsplanung als „weisse Flecken“ in Erscheinung. Neu sind alle Verkehrsflächen, soweit sie sich in der Bauzone befinden, im Nutzungsplan der Verkehrszone im Sinne einer Grundnutzung zuzuweisen (Abs. 1). Damit erlangt diese Zone indes keinen Planungscharakter. Sie ist vielmehr ein Zuordnungsmerkmal für den ÖREB-Kataster. Damit wird auch verdeutlicht, dass die öffentlichen Strassen und Plätze erst einer Verkehrszone zugeordnet werden, wenn diese tatsächlich erstellt worden sind. Daraus folgt, dass Strassen gemäss Strassenrichtplan realisiert werden können, ohne dass vorgängig eine Verkehrszone ausgeschieden werden müsste. Ausserhalb der Bauzone erfolgt keine Zonierung solcher Gebiete. Sie haben aufgrund des Nutzungsplans als Verkehrsflächen allein orientierenden Charakter.

Gemäss Abs. 2 sind dem Zweck der Zone entsprechende Bauten und Anlagen wie Verkehrsraumgestaltungen oder -nutzungen zulässig.

Der Beitritt zur IVHB wird in der Praxis bezüglich der Anrechenbarkeit von Verkehrsflächen möglicherweise eine Änderung bewirken: Bis anhin galt bezüglich anrechenbarer Grundstückflächen, dass als solche die zusammenhängende Fläche eines Grundstückes innerhalb einer Bauzone gilt, inbegriffen die grundstücksinternen Wege und Zufahrten sowie die offenen Abstellplätze für Fahrzeuge und Boote (vgl. § 10 Abs. 1 BauV). Nach Ziff. 8.1 des Anhanges 1 zur IVHB gehören zur anrechenbaren Grundstückfläche inskünftig die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstückflächen beziehungsweise Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet. Nicht angerechnet werden jedoch die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung und damit auch Verkehrsflächen im Sinne von Abs. 1 dieses Artikels. Flächen der Grund- und Groberschliessung sind bereits unter dem geltenden Recht nicht anrechenbar. Als Feinerschliessung gelten landläufig die für die unmittelbare Erschliessung der einzelnen Grundstücke erforderlichen Erschliessungsstrassen und -wege. Sie verbinden die Grundstücke mit der Groberschliessung (Sammelstrassen). Weder als Grund-, Grob- noch Feinerschliessung im Sinne der IVHB gelten somit auch weiterhin die grundstücksinternen Wege und Zufahrten sowie die offenen Abstellplätze für Fahrzeuge und Boote im Sinne von § 10 BauV.

### **Art. 61 Sondernutzungszone**

Entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 79b BauG.

Für besondere Fälle wie Häfen oder Abbaugebiete ist eine Sondernutzungszone nach wie vor nötig.

#### 3. Nichtbauzonen

### **Art. 62 Landwirtschaftszone**

Da sich die Zulässigkeit der Bauten und Anlagen aus dem RPG ergibt, erübrigt sich eine Aufzählung der zulässigen Nutzungen (bisher in Art. 70 BauG enthalten). Der Verweis auf die Raumplanungsgesetzgebung genügt.

### **Art. 63 Speziallandwirtschaftszone**

Die Möglichkeit zur Schaffung von Speziallandwirtschaftszonen ergibt sich aus Art. 16a Abs. 3 RPG. Was in diesen Landwirtschaftszonen zulässig sein soll und was nicht, ergibt sich in erster Linie aus dem RPG, da dieses die zulässige Nutzung ausserhalb der Bauzonen regelt.

Auf eine spezielle Alpwirtschaftszone, wie sie in Art. 124 E-BauG 2008 vorgesehen war, wird verzichtet. Die Alpwirtschaftszone gehört zur Landwirtschaftszone und es gelten deren Bestimmungen.

### **Art. 64 Übriges Gebiet**

Entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Art. 72 BauG. Land, für das Schutzmassnahmen vorgesehen sind, ist einer Schutzzone zuzuweisen (vgl. bisher Art. 72 Abs. 1 Ziff. 3 BauG).

#### 4. Weitere Zonen

### **Art. 65 Schutzzone** **1. Grundsatz**

Entspricht grossmehrheitlich den bisherigen Art. 75 und 76 BauG.

Die Vorschriften der Planungs- und Baugesetzgebung einerseits und der Naturschutzgesetzgebung andererseits wurden teilweise gegeneinander abgegrenzt. Bereits im regie-

rungsärztlichen Bericht vom 16. September 2003 wurde zu Art. 11 des Naturschutzgesetzes (NSchG) festgehalten, dass die Anordnung von Schutzmassnahmen für ein grösseres Gebiet durch kommunale Schutzzonen gemäss Planungsrecht oder durch kantonale Schutzverordnungen des Regierungsrats erfolgen soll. Damit einher geht der Umstand, dass Schutzzonen nicht Einzelobjekte umfassen. Dieser Terminus wurde somit gestrichen. Schutzzonen umfassen daher inskünftig allein Gebiete, nicht mehr jedoch Einzelobjekte (Abs. 1). Konsequenterweise wurden in der inhaltlichen Vorschrift von Abs. 2 die Termini „Baumbestände“ und „Hecken“ gestrichen. Diese sind bereits Inhalt von Art. 5 Abs. 2 Ziff. 2 NSchG, betreffen Schutzobjekte von eher geringerem Ausmass und sind daher nicht durch Schutzzonen nach Planungs- und Baurecht, sondern durch die übrigen Schutzmassnahmen gemäss Art. 11 Abs. 1 Ziff. 1 und Ziff. 3 – 5 NSchG zu schützen.

## **Art. 66 2. landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet**

Das Bundesgericht hielt vor einiger Zeit zusammengefasst folgendes fest (BGE 135 II 209 E. 2.1): Auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben, wo der Schutz von Ortsbildern und Landschaften durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet wird, sind Bundesinventare wie das ISOS oder das BLN von Bedeutung. Ihrer Natur nach kommen sie Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG gleich. Es besteht zum einen die Pflicht, diese Schutzanliegen in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und zum andern muss die im Einzelfall erforderliche Interessenabwägung im Lichte der Heimatschutzanliegen vorgenommen werden.

Das landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet ist zur Zeit (auf kantonalen Stufe) allein im Richtplan ausgewiesen, hingegen fehlt eine Verpflichtung zur Umsetzung in der Nutzungsplanung. Die Gemeinden Ennetmoos und Beckenried haben als einzige Nidwaldner Gemeinden die Richtplanaussagen grundeigentümergebunden im BZR umgesetzt (als überlagernde Schutzzone landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet beziehungsweise als überlagernde Sondernutzungszone empfindliches Siedlungsgebiet). Es besteht somit auf kantonaler Ebene Nachholbedarf, dem mit der neuen Zone nachgekommen wird. Dem Inhalt dieses Gebietes entsprechend ist es als Schutzzone auszuscheiden.

## **Art. 67 3. Ortsbildschutz**

Entspricht dem bisherigen Art. 166 Abs. 2 Satz 1 BauG.

## **Art. 68 Freihaltezone**

Die Freihaltezone ist nicht mehr darauf beschränkt, „nur“ Bach-, Fluss- und Seeufer, Waldränder, Aussichtslagen und Grundwasser- und Quellwassernutzungsgebiete von Bauten und Anlagen freizuhalten (vgl. Art. 74 BauG). Neu dient die Freihaltezone dazu, generell Gebiete von Bauten und Anlagen freizuhalten. Allerdings haben die Gemeinden im BZR den Zweck der Freihaltung des entsprechenden Gebietes zu umschreiben.

## **Art. 69 Gewässerraumzone**

Gemäss der neuen Gewässerschutzgesetzgebung des Bundes muss bis Ende 2018 der Gewässerraum ausgeschieden werden. Nach Möglichkeit soll dies mit einer (überlagernden) Gewässerraumzone erfolgen. Sie kann sowohl im Baugebiet als auch im Nichtbaugebiet vorkommen.

Abs. 1 entspricht weitgehend Art. 74a BauG, der bereits seit 2009 in Kraft ist.

Die Breite des Gewässerraums wird grundsätzlich von der Bundesgesetzgebung vorgeschrieben (Art. 41a ff. Gewässerschutzverordnung, GSchV; SR 814.201). Für Fließgewässer mit einer Gerinnesohle von mehr als 15 m natürlicher Breite ist sie vom Kanton festzulegen (Art. 41a Abs. 2 lit. b GSchV e contrario), was in Abs. 2 erfolgt. Im Weiteren sind auch die Voraussetzungen für Ausnahmen sowie die Nutzungsmöglichkeiten im Bundesrecht geregelt (vgl. Art. 41a Abs. 4 und Abs. 5, Art. 41c GSchV).

In Abs. 3 wird die Uferlinie des Vierwaldstättersees, die für die Bemessung des Gewässerraums die Grundlage bildet, definiert.

## **Art. 70      Gefahrenzone**

### **1. allgemeine Bestimmungen**

Gestützt auf Art. 23 Abs. 1 des kantonalen Waldgesetzes (kWaG; NG 831.1) erstellt die Direktion im Einvernehmen mit den Gemeindebehörden für Gebiete, die von Naturereignissen bedroht sind, die Grundlagen zur Gefahrenbeurteilung, insbesondere Gefahrenkaster, Gefahrenhinweiskarten und Gefahrenkarten. Die Gefahrenhinweiskarten und die Gefahrenkarten bedürfen der Genehmigung des Regierungsrats. Die Gefahrenkarten sind somit die behördenverbindlichen Grundlagen für die Gemeinden, die gefährdeten Gebiete im Rahmen der Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich einer Gefahrenzone zuzuweisen. Damit kommen sie Art. 23 Abs. 2 kWaG nach, der bestimmt, dass Kanton und Gemeinden bei allen raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere der Richt- und Nutzungsplanung, die vorhandenen Grundlagen für den Schutz vor Naturereignissen berücksichtigen.

Die Vorschriften über die Gefahrenzone nehmen Bezug auf Gebiete, welche durch sogenannte gravitative Naturgefahren bedroht sind. Unter gravitativen Naturgefahren versteht man Gefahren, deren Massenverlagerung der Schwerkraft folgend erfolgt, also Hochwasser, Rutschungen, Murgänge, Steinschläge und Lawinen. Nicht als Naturgefahren im Sinne dieser Vorschriften gelten hingegen Erdbeben oder klimatische Gefahren wie insbesondere Hitze, Hagel, Sturm.

Gravitative Naturgefahren verursachen nicht nur erhebliche Sachschäden, sondern können auch für Menschen gefährlich sein. Die Sicherheit von Mensch, Umwelt und hohen Sachwerten ist zentrales Ziel der Gefahrenprävention, der unter anderem auch raumplanerische Instrumente – wie die Ausscheidung von Gefahrenzonen – zur Verfügung stehen.

Abs. 1 entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 79a Abs. 1 BauG und hält den Grundsatz fest, wonach die Gefahrenzonen Gebiete umfassen, die nicht oder nur beschränkt bebaut werden dürfen.

Grundstücke werden je nach Gefährdung einer Gefahrenzone (1 - 3) zugewiesen (Abs. 3). Die Gefährdung ergibt sich aus der Dynamik der Prozesse in Kombination mit der Intensität und Häufigkeit der Ereignisse (Abs. 2).

Die Gefahrenzonen der Nutzungsplanung und die Gefährdungen in den Gefahrenkarten sind nicht absolut identisch. Insbesondere Arrondierungen und Ausnahmebestimmungen begründen abweichende Festlegungen. Im Gesetzestext wird jedoch eine vereinfachte Terminologie angewendet.

## **Art. 71      2. Nachweis Naturgefahren**

Die Naturgefahren sollen bei allen Sondernutzungsplanungen und Bauvorhaben berücksichtigt und entsprechend stufengerecht in einem Nachweis Naturgefahren dokumentiert werden. Sowohl der Nachweis Naturgefahren als auch die erforderlichen Massnahmen (Objektschutz) unter Berücksichtigung der Umwelt- und Nachbargefährdung müssen für eine nachhaltige Wirkung fachtechnisch korrekt sein. Der Nachweis Naturgefahren ist grundsätzlich durch den Gesuchsteller einzureichen.

## **Art. 72      3. Ausführungsbestimmungen**

Dem Regierungsrat wird in diesem Artikel die Kompetenz erteilt, zu den Gefahrenzonen und deren Umsetzung Ausführungsbestimmungen wie zum Beispiel Anforderungen an den Nachweis Naturgefahren oder Massnahmen gegen die Gefährdung der Umwelt zu erlassen. Namentlich aufgezählt sind sodann Regelungsgegenstände, welche zusätzliche Pflichten auferlegen (Bewilligungspflicht, Nutzungsbeschränkungen etc.).

**B. Erschliessung von Bauzonen****Art. 73 Erschliessungspflicht, Erschliessungsanlagen**

Entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Art. 54 BauG.

Art. 19 Abs. 2 RPG setzt bezüglich der Erschliessung von Bauzonen voraus, dass dies aufgrund eines Erschliessungsprogrammes erfolgt. Denn die Bauzonen sind durch das Gemeinwesen (Gemeinden) innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen. Erschliessen diese ihre Bauzonen nicht fristgerecht, so gestattet es das Bundesrecht den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, ihr Land (gestützt auf Art. 19 Abs. 3 RPG) nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen selber zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen zu bevorschussen. Die kommunale Aufgabenerfüllung im Bereich der Erschliessung ist durch die kantonale Behörde zu überwachen (Art. 32 Abs. 1 RPV). Insbesondere hat diese gestützt auf Art. 32 Abs. 2 RPV zu prüfen, ob in jenen Fällen, in denen die Bauzonen durch das Gemeinwesen nicht innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist erschlossen werden, die Nutzungspläne angepasst werden müssen.

**Art. 74 Erschliessungsvereinbarung**

Diese neue Bestimmung trägt den negativen Erfahrungen bei der Erschliessung von Bauzonen Rechnung. Die zwar rechtlich sichergestellte, aber faktisch fehlende Erschliessung stand einer baldigen Überbauung neuer Bauzonen entgegen. Können Bauzonen nicht erschlossen werden, betrifft dies die ganze Nutzungsplanung und erfordert unter Umständen wesentliche Änderungen in der ganzen Planung.

Die Gemeinden sind mit dieser Vorschrift verpflichtet, vor der Beschlussfassung über die Einzonung neuer Bauzonen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auf eine schriftliche Vereinbarung hinzuwirken (Abs. 1). Ob letztlich auch eine Erschliessungsvereinbarung abgeschlossen werden kann (kein Abschlusszwang), ist damit zwar nicht sichergestellt. Im Wissen um diese Tatsache kann dann aber die Gemeindeversammlung auf eine Einzonung verzichten (vgl. Abs. 2). In dieser Erschliessungsvereinbarung erklären sich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern damit einverstanden, dass ihr Grundstück wieder ausgezont wird, wenn die vereinbarte Frist für die Erstellung der Erschliessungsanlagen nicht eingehalten wird. Die Erschliessungsvereinbarung ist ein ergänzendes Mittel zur Überbauungsvereinbarung gemäss Art. 26.

**Art. 75 Rechte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer**

Entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 33 BauV.

**Art. 76 Beiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer**

Entspricht im Wesentlichen dem bisherigen § 34 BauV.

**IV. LANDUMLEGUNG, GRENZREGULIERUNG****Art. 77 - 88**

Die ursprünglichen Art. 108 – 121 BauG über die Landumlegung und die Grenzregulierung wurden mit der Teilrevision 1996 ersatzlos aufgehoben.

Inzwischen hat sich ergeben, dass die Fälle von Landumlegungen und Grenzregulierungen zwar nicht zahlreich sind, sich aber dennoch ab und zu einstellen und mit dem revidierten RPG (Art. 15a Abs. 1) auch wieder zum Thema werden. Demzufolge ist es notwendig, dass Vorschriften über die Landumlegung und Grenzregulierung bestehen. Sie sind daher (nahezu unverändert, aber gestrafft) wieder ins Planungs- und Baurecht aufzunehmen.

## **V. ÜBERNAHMEPFLICHT, ENTSCHÄDIGUNG UND BEITRÄGE**

### **Art. 89      Übernahmepflicht der Gemeinde**

Entspricht fast wörtlich dem bisherigen Art. 122 BauG. Die Fristen von zwei beziehungsweise fünf Jahren für die Übernahme durch die Gemeinden werden fallengelassen.

### **Art. 90      Anmerkung von Entschädigungen im Grundbuch**

Entspricht fast wörtlich dem bisherigen Art. 125 BauG.

### **Art. 91      Beiträge für öffentliche Werke** **1. Beitragspflicht**

Entspricht dem bisherigen Art. 126 BauG.

In Art. 127 Abs. 2 BauG war die Summe aller Beiträge der Interessierten auf die Gesamtkosten beschränkt. Diese Beschränkung muss ersatzlos gestrichen werden, da insbesondere im Bereich von Abwasseranlagen von Bundesrechts wegen vorgeschrieben ist, dass für den Unterhalt der Anlagen Rückstellungen zu machen sind.

### **Art. 92      2. Beiträge**

Entspricht den bisherigen Art. 127 Abs. 1 BauG und § 44 BauV.

### **Art. 93      3. Pfandrecht**

Entspricht dem bisherigen Art. 128 BauG.

## **VI. BAUVORSCHRIFTEN**

### **A.      Allgemeine Bestimmungen**

### **Art. 94      Benützung öffentlichen Grundes**

Entspricht fast wörtlich Art. 130 BauG.

### **Art. 95      Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund**

Entspricht inhaltlich Art. 131 Abs. 1 und Abs. 2 BauG.

Auf die bisherigen Abs. 2 und 3 von Art. 131 BauG betreffend Kosten Unterhalt, Verlegung und Entfernung der Anlagen bzw. vorgängige Anzeige der Arbeiten kann verzichtet werden, da dies Selbstverständlichkeiten sind.

### **Art. 96      Strassenbenennung, Häusernummerierung**

Abs. 1 und Abs. 2 entsprechen weitgehend dem bisherigen Art. 132 Abs. 1 BauG. Für die Benennung von Strassen sind wo möglich geografische Namen der amtlichen Vermessung zu übernehmen.

In Abs. 3 erfolgt der Verweis auf die Geoinformationsgesetzgebung. Nur wenn Strassenamen Elemente geografischer Namen der amtlichen Vermessung enthalten, ist für die Schreibweise die Baudirektion zuständig.

### **Art. 97      Reklamen**

Verweis auf die Reklamengesetzgebung. Die Reklameverordnung wird ebenfalls total revidiert.

### **Art. 98      Unterhalt von Gebäuden und Grundstücken**

Entspricht inhaltlich Art. 165 BauG.

Eine Bestimmung, wonach Bauten und Anlagen wie auch deren Umgebung ordentlich zu unterhalten sind, ist nötig, um Gefährdungen durch zerfallene Gebäude, Bauruinen oder verlassene Anlagen (wie zum Beispiel alte Steinbrüche) zu verhindern bzw. dem Gemeinwesen eine Handhabe für Sanierungsanordnungen oder Ersatzvorhaben zu geben.

### **Art. 99 Ausnahmen von kommunalen und kantonalen Bauvorschriften**

Entspricht inhaltlich Art. 51 BauG.

Abs. 1 ermöglicht es dem Gemeinderat beim Vorliegen qualifizierter Voraussetzungen (ausserordentliche Verhältnisse, unzumutbare Härte, besseres Resultat oder zweckmässigere Lösung), von kommunalen Bauvorschriften abzuweichen. Die öffentlichen Interessen dürfen dabei aber nicht wesentlich verletzt werden und die Ausnahmen dürfen dem Sinn und Zweck des Bau- und Zonenreglements nicht zuwiderlaufen (Abs. 2).

In Abs. 3 ist, analog zur bisherigen Regelung in Art. 51 Abs. 4 BauG, eine allgemeine Abweichung von kantonalen Bauvorschriften vorgesehen, sofern die Voraussetzungen gemäss Abs. 1 erfüllt sind. Diese sind restriktiv zu handhaben. Vorbehalten bleibt dabei die Zustimmung der Baudirektion. Ein Abweichen ist nur von Bau-, nicht aber von Planungsvorschriften möglich. Für Letzteres ist ein Sondernutzungsplan nötig. Wäre die Meinung eine andere, würde die Sondernutzungsplanung keinen Sinn machen bzw. könnte die Planung umgangen werden.

## **B. Erschliessung von Baugrundstücken**

### **Art. 100 Zufahrt**

Entspricht inhaltlich den bisherigen § 48 Abs. 2 und Abs. 3 und § 50 BauV sowie Art. 135 Abs. 3 BauG.

Die bisher in Art. 134 BauG enthaltenen Grundsätze der Erschliessung ergeben sich aus dem Bundesrecht (Art. 19 Abs. 1 RPG).

Die bisher in Art. 135 BauG enthaltenen Detailbestimmungen zur Zufahrt sind neu in der Verordnung enthalten.

### **Art. 101 Rechtliche Sicherung**

Entspricht inhaltlich dem bisherigen § 49 BauV.

## **C. Bebauungsvorschriften**

### **Art. 102 Bebaubarkeit**

#### **1. im Allgemeinen**

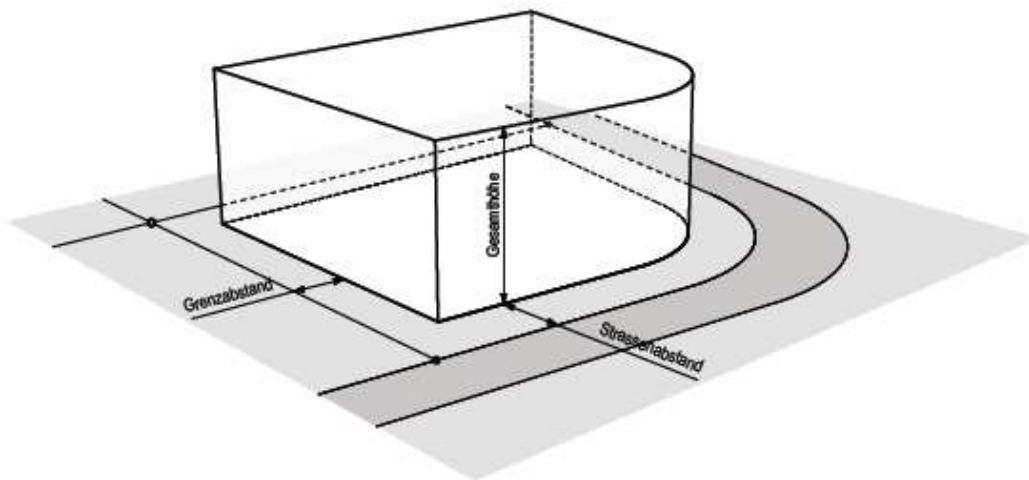
Diese Vorschrift ist zentral im neuen Baugesetz. Mit ihr wird eine Abkehr vom bisherigen „Geschossigkeits- und Ausnützungsansatz“ hin zum „Hüllenmodell“ mit einem „Nutzkörper“ vollzogen. Insbesondere die vielen Vorschriften über die Geschossigkeit sowie die Anrechenbarkeit beziehungsweise Nichtanrechenbarkeit bei der Berechnung der Ausnützungsziffer und die damit verbundenen Unsicherheiten, die zu zahlreichen Beschwerdeverfahren geführt haben, sowie die vorhandenen Schlupflöcher und die Erkenntnis der beschränkten Kontrollmöglichkeit haben dazu geführt, nach anderen Lösungsmöglichkeiten zu suchen. Das Ziel war es, die mit der IVHB einzuführenden, teilweise neuen Baubegriffe mit einer wesentlichen Vereinfachung zu verbinden. Dies umso mehr, als in der IVHB die Ausnützungsziffer nicht mehr vorgesehen ist. Die Bebaubarkeit hat mit wenigen Vorgaben zu operieren, die der Bauherrschaft auch eine grösstmögliche Freiheit bei der Bebaubarkeit ihres Grundstückes lässt.

Gemäss Abs. 1 wird die Bebaubarkeit zunächst grundsätzlich begrenzt durch den **Grenzabstand**. In Nachachtung von Art. 109 wird die Bebaubarkeit jedoch nicht durch

den Grenzabstand begrenzt, wenn diesem ein grösserer Spezialabstand nach den Art. 119 ff. (Waldabstand, Gewässerabstand, etc.) vorgeht.

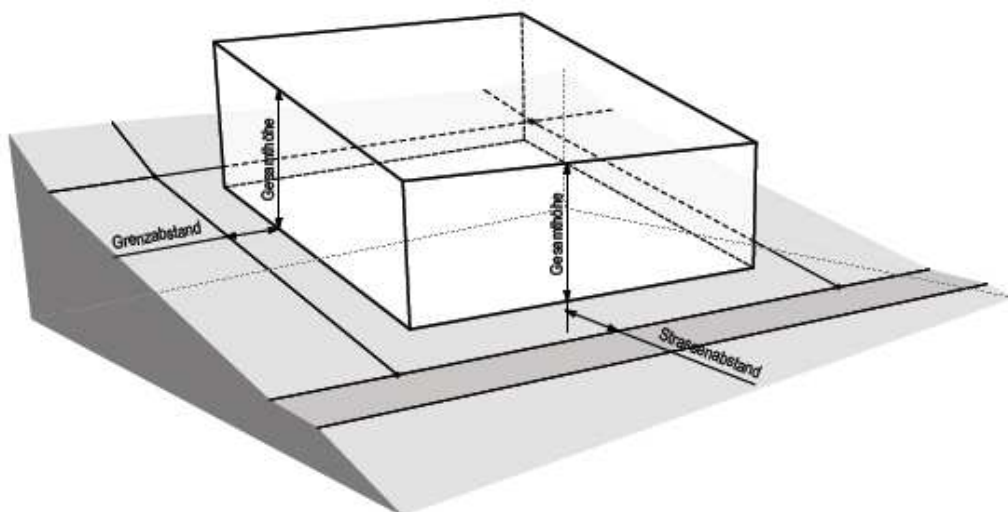
Die zweite Vorgabe ergibt sich aus der Festlegung der maximalen **Gesamthöhe** durch die Gemeinde für die jeweilige Zone, das heisst gemäss IVHB der Höhe bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion. Aus diesen beiden Komponenten – Grenzabstand und Gebäudehöhe – ergibt sich eine räumliche Vorgabe – das sogenannte Hüllenmodell oder der maximal zulässige Nutzkörper.

Der Nutzkörper ist letztlich ein dreidimensionales Gebilde, in welchem die Bauten und Anlagen anzuordnen sind. Dieses hat in der Ebene auf einem rechteckigen Grundstück zunächst die Form eines Quaders. Je höher die zulässige Gesamthöhe, desto grösser ist der Grenzabstand. Entscheidend ist aber nicht die tatsächlichen Gebäudehöhe, sondern die zonengemässe Gesamthöhe (siehe zu Art. 110).



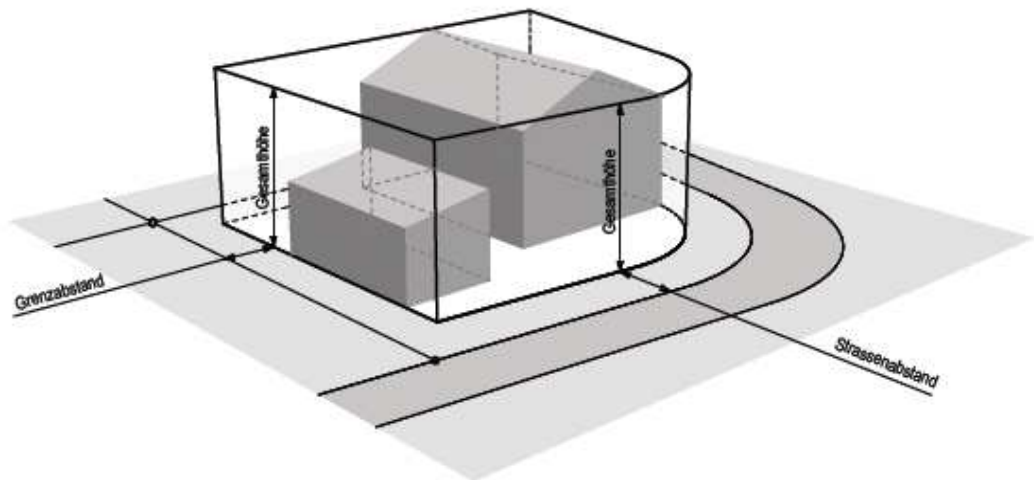
Nutzkörper in der Ebene, begrenzt durch Abstände und Gesamthöhe

Gemäss Ziff. 5.1 des Anhanges 1 der IVHB bestimmt sich die maximale **Gebäudehöhe** nach der Distanz zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Damit bleiben bei Bauten am Hang die Seitenkanten nach wie vor am Hang. Die Seitenflächen entlang der Hangneigung werden zu Rhomboiden.



Nutzkörper im Hang, begrenzt durch Abstände und Gesamthöhe

Dieser Nutzkörper ist der sogenannte „ordentliche“ Baukörper für die „Normalbauweise“. Darüber hinaus existieren noch **spezialrechtliche Baukörper**, nämlich für Kleinbauten und Unterniveaubauten. Diesen ist eigen, dass sie von einem reduzierten Grenzabstand profitieren (vgl. Art. 111). Die Gesamthöhe für Kleinbauten beträgt maximal 3 m (vgl. Art. 3 Abs. 1 Ziff. 1 lit. a). Unterniveaubauten dürfen das massgebende Terrain mit keinem ihrer Bauteile um mehr als 1 m überragen (vgl. Art. 3 Abs. 2). Gelten Bauten als Klein- oder Unterniveaubauten im Sinne von Art. 3 Abs. 1 oder Abs. 2, ergeben sich für diese spezialrechtliche Nutzkörper. Diese können die ordentlichen Nutzkörper ergänzen.



Nutzkörper, beinhaltend ordentliche Baukörper

Dieser Systemwechsel hat folgende **Konsequenzen**:

Wegfall des Begriffs „Geschoss“, d.h. auch der Qualifikation von Unter- und Dachgeschossen als (anrechenbare) Vollgeschosse;

Wegfall der Ausnutzungsziffer und deren anrechenbare beziehungsweise nicht anrechenbare Geschossflächen;

Wegfall der Fassadenhöhe.

Dieser Systemwechsel erntete in der Diskussion am runden Tisch nicht nur Wohlwollen. Befürchtungen wurden laut, es würden ganze Bauzonen mit gesichtslosen Bauklötzen verschandelt und es erfolge eine nicht gewünschte innere Verdichtung im Übermass. Diese Einwände wurden – da nicht unbegründet – ernst genommen und in die weiteren Überlegungen miteinbezogen. Die Problemfelder wurden erkannt, die entstehen, wenn die kantonale Baugesetzgebung mit der Festsetzung allein von Grenzabständen und Gesamthöhe die grundsätzlichen Rahmenbedingungen setzt. Den Gemeinden sind daher Instrumentarien zuzugestehen, die verhindern, dass alle Wohnzonen mit maximal zulässigen, einförmigen, voluminösen Bauten und Anlagen überbaut werden (Bauziffern; siehe dazu Art. 104).

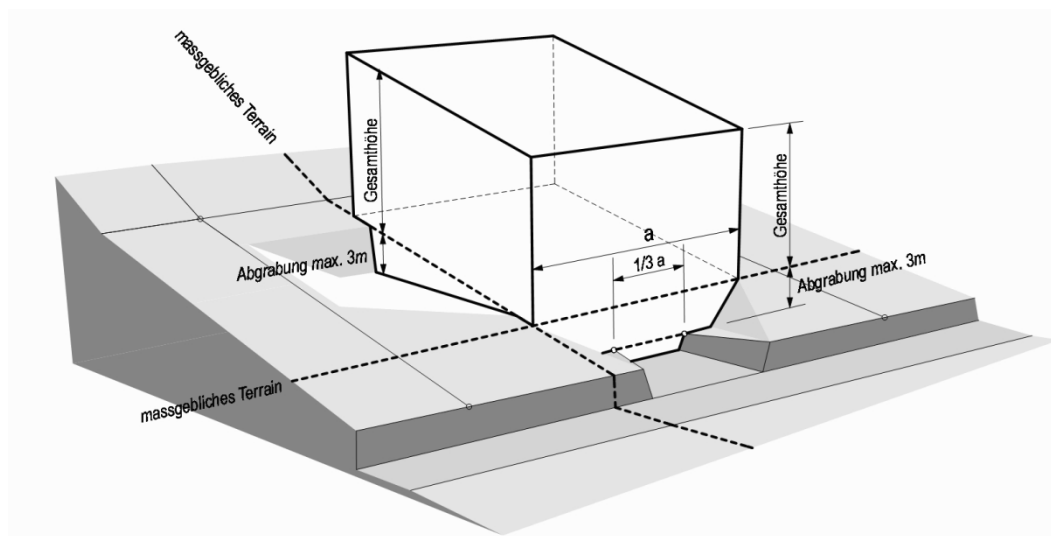
Aus der Hülle hinaus dürfen keine Gebäudeteile ragen, mit Ausnahme von **technisch bedingten Dachaufbauten** (z.B. Liftüberfahrten, Antennen, Kamine, Energienutzungsanlagen) um höchstens 1 m sowie Dachvorsprünge mit einer horizontalen Ausladung von höchstens 1 m (Abs. 2).

**Balkone, Erker, Auskragungen** etc. müssen sich demnach immer innerhalb des Nutzkörpers befinden. Gegenüber heute bedeutet dies zwar eine gewisse Verschärfung, der aber eine erhöhte Qualität der Siedlung und eine Verbesserung der nachbarlichen Situation gegenübersteht (mehr Raum). Das neue Modell soll einfach sein. Mit zusätzlichen Ausnahmen würden sich wieder Schwierigkeiten und Verkomplizierungen ergeben. Durch eine sinnvolle Definition der Bauziffer können Balkone innerhalb des Nutzkörpers realisiert werden, da mehr nutzbares Volumen zur Verfügung steht. Eine Verdichtung in die

Höhe ist sinnvoller als eine Verringerung des Grenzabstandes durch Anbauten. Die Definition der Auskragungen wäre überdies schwierig.

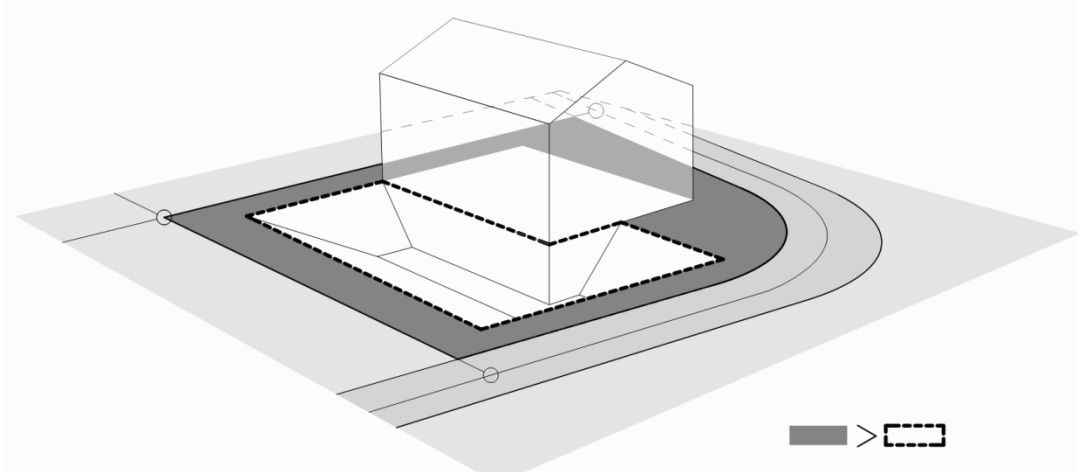
Im Zusammenhang mit den Vorschriften über die Bebaubarkeit eines Grundstückes ergibt sich, dass mit der Vorschrift von Ziffer 1.1. des Anhanges der IVHB über das **massgebende Terrain** gewisse Probleme auftreten. Die Definition stellt grundsätzlich immer auf das gewachsene Terrain ab. Bemisst sich nun die Gesamthöhe eines Gebäudes ab dem massgebenden, d.h. gewachsenen Terrain, bleibt die Gesamthöhe dieselbe, auch wenn abgegraben wird. Den **Abgrabungen** wäre daher in Hinblick auf die Bestimmung der Gesamthöhe grundsätzlich keine Grenze gesetzt. Diesem Umstand wurde insofern begegnet, als nach einem sinnvollen „Abgrabungsmass“ gesucht wurde, dass sowohl den Interessen der Bauherrschaft, aber auch denjenigen der Nachbarschaft gerecht wird. Mit der Möglichkeit von Abgrabungen bis maximal 3 m (Abs. 3), was in etwa der Höhe eines Geschosses entspricht, scheint ein sinnvolles Mass gefunden. Massive Abgrabungen unter das massgebende/gewachsene Terrain sind somit nicht zulässig. Bauten am Hang sollen auch Bauten am Hang bleiben und nicht letztlich wie Bauten in der Ebene im abgetragenen Hang wirken. Bei der Festlegung der Gesamthöhe von Bauten ist daher insbesondere in Hanglagen zu berücksichtigen, dass ein Gebäude aufgrund der zulässigen Abgrabung max. 3 m grösser in Erscheinung treten kann.

Es hat sich allerdings gezeigt, dass die Abgrabungsmöglichkeit von 3 m für **Garageneinfahrten und Hauseingänge** bei Bauten am Hang nicht zu genügen vermag. Um diesem Umstand zu begegnen, wird in Abs. 3 Ziff. 2 festgelegt, dass – wie nach dem bisherigen Art. 162 Abs. 2 BauG – bei Garageneinfahrten und Hauseingängen auf einem Drittel der Fassadenlänge bis auf das Strassenniveau – mithin mehr als 3 m – abgegraben werden kann.



Abgrabung: grundsätzlich max. 3 m, mehr als 3 m für Garagenzufahrt oder Hauseingang

Andererseits besteht vor allem bei Bauvorhaben in der Ebene die Gefahr von „**Kraterlö-sungen**“. Das heisst, dass das Grundstück weitestmöglich abgegraben wird, um im Untergeschoss weiteren Wohnraum zu schaffen. Diesem Umstand ist insofern Einhalt zu gebieten, als eine 50 %-Beschränkung für die nicht überbaute anrechenbare Grundstücksfläche gilt (Abs. 3 Ziff. 1). Als Teil dieser Beschränkung gelten auch die Abgrabungen für Garageneinfahrten und Hauseingänge.



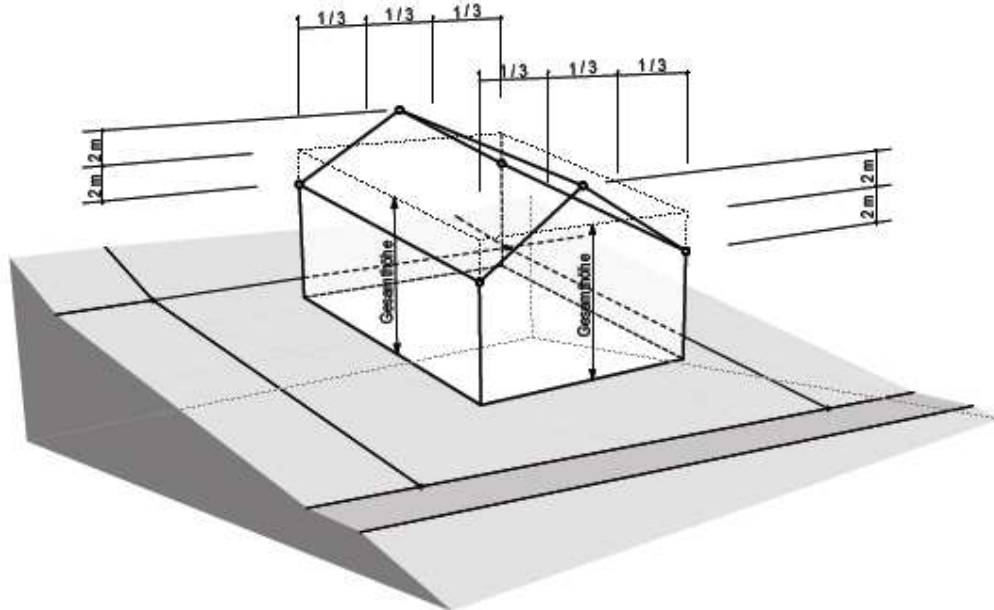
Abgrabung höchstens 50 % der nicht überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche

### Art. 103 2. bei Giebelbauten

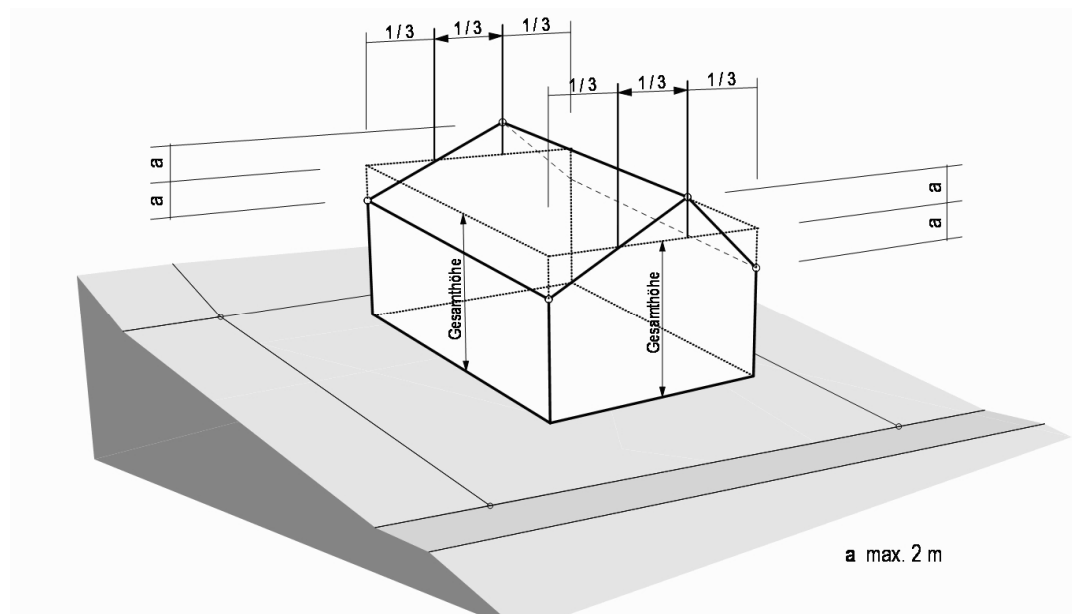
Die Neugestaltung der neuen Nidwaldner Planungs- und Baugesetzgebung mit dem „Hüllenmodell“ beziehungsweise „Nutzkörper“, wie sie dem Art. 102 zu Grund liegt, wird möglicherweise dazu führen, dass die Bauherrschaft versuchen wird, ihr zur Verfügung stehendes Bauvolumen maximal auszunützen. Dies kann im Hinblick auf die zur Verfügung stehenden Nutzkörper auf Grundstücken an Hanglagen dazu führen, dass vorwiegend Terrassenhäuser (oder allenfalls auch Bauten mit Firstrichtung parallel zum Hang) gebaut werden, um die Gesamthöhe möglichst optimal zu nutzen. Mit einer identischen Gesamthöhe sind vor allem **Giebelbauten** mit einer Firstausrichtung zum Tal hin wenig attraktiv, weil ein nicht unerhebliches Volumen durch die Anordnung eines Giebeldaches nicht genutzt werden kann. Solche Bauten würden am Hang voraussichtlich weitgehend aus dem Ortsbild verschwinden. Dieser Entwicklung könnte beim Modell des Nutzkörpers insofern entgegengewirkt werden, indem die Gemeinden für Grundstücke an Hanglagen eine höhere Gesamthöhe und im BZR Vorschriften über die Dachgestaltung vorsehen. Dies hätte jedoch zur Folge, dass aufgrund dieser Ausgangslage an dieser Lage nur noch Giebelbauten oder dergleichen zulässig wären. Um nach wie vor ein Nebeneinander von Flachdachbauten und Giebelbauten zu ermöglichen und eine möglichst gute Integration in den Baubestand zu gewährleisten, ist ein anderer Lösungsansatz zu wählen. Dieser soll aufgrund des Vernehmlassungsverfahrens jedoch nicht nur für Bauten an Hanglagen gelten, sondern auch für Bauten in der Ebene. Dagegen spricht nichts.

Ausgangspunkt ist die zonengemässe **Gesamthöhe**. Es kann nun entweder mit der ordentlichen Gesamthöhe gebaut werden, wie dies der Nutzkörper grundsätzlich zulässt (Art. 102). Alternativ dazu soll aber auch die Nutzbarmachung für Giebelbauten so vorteilhaft sein beziehungsweise privilegiert werden, dass auch mit diesen eine attraktive Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden kann, sei dies nun am Hang oder in der Ebene. Dazu braucht es die Sonderbestimmung dieses Artikels.

Dies ergibt für Giebelbauten folgende Rahmenbedingungen: Innerhalb des mittleren Drittels einer Gebäudebreite oder Gebäudelänge (vgl. dazu die Ziffern 4.1 und 4.2 des Anhanges 2 zur IVHB, in denen diese Begriffe definiert werden) kann die zulässige **Gesamthöhe in einem Punkt (First) um höchstens 2 m überschritten** werden. Um die nachbarlichen Interessen nicht zu sehr zu tangieren und einen entsprechenden Ausgleich zu gewährleisten, muss im Gegenzug auf den beiden Endpunkten der Gebäudelänge beziehungsweise der Gebäudebreite, das heisst auf den beiden Seiten der massgebenden Fassade, die zulässige Gesamthöhe um die durch den Giebel verursachte Mehrhöhe – höchstens aber 2 m – unterschritten werden. Die Querschnittsfläche solcher Bauten bleibt sich letztlich gleich. Denn die Mehrhöhe im mittleren Drittel wird durch die Minderhöhe auf den beiden Seiten jeweils kompensiert.



Firstbaute quer zum Hang, Giebel zentriert



Firstbaute mit Giebel im äussersten Drittel

Durch die Beanspruchung des „Giebelprivilegs“ entsteht eine „spezialrechtliche“ Hülle. Für diese gilt im Übrigen jedoch auch die Regelung von Art. 102 Abs. 2, wonach nur technisch bedingte Dachaufbauten um höchstens 1 m darüber hinaus ragen dürfen. **Dachgaben, Lukarnen** und dergleichen sind somit nicht möglich bzw. müssen innerhalb der Hülle angeordnet werden.

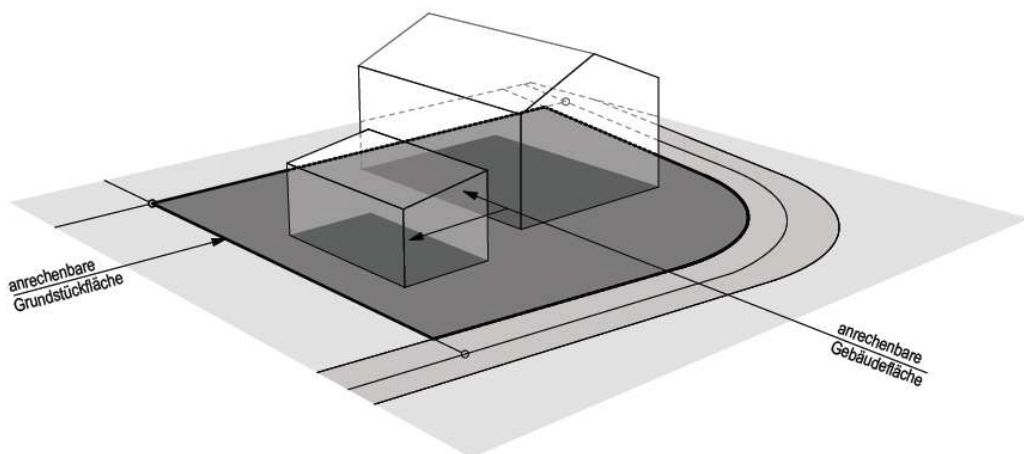
In Gebieten beziehungsweise Zonen, in denen das BZR einen Giebel als Dachform zwingend vorschreibt, kann die Giebelprivilegierung nicht noch zusätzlich in Anspruch genommen werden. In diesem Falle gilt die zonengemässe Gesamthöhe absolut.

### Art. 104 3. kommunale Bauvorschriften

Es versteht sich von selbst, dass in der Regel der Nutzkörper aus Landschaftsschutz- und wohngyienischen Gründen nicht vollumfänglich genutzt werden kann. Um die Be-

baubarkeit eines Grundstücks in raumverträglicher Art und Weise zu ermöglichen, haben die Gemeinden in ihren BZR für die einzelnen Zonen eine **Überbauungsziffer**, bei Bedarf ergänzt mit einer **Grünflächenziffer**, festzulegen (Abs. 1 Ziff. 2). Die Überbauungsziffer, welche je Nutzungszone die Körnung der Überbauung bestimmt und letztlich den „Fussabdruck“ der einzelnen Baute auf dem jeweiligen Grundstück begrenzt, ist eine einfach anwendbare und auch eine einfach bestimmbare Bauziffer. Währenddem in Kernzonen durchaus auch eine Überbauungsziffer von 1.0 festgelegt werden kann, wird sich diese in wenig dicht bebauten Wohnzonen massiv unter diesem Werte einpendeln.

Die Festsetzung dieser Bauziffer, vor allem in bereits überbauten Gebieten, stellt eine anspruchsvolle Tätigkeit dar, da das Ziel darin besteht, dass der grösste Teil der bestehenden Bauten baurechtskonform bleibt. Allerdings lässt sich die Überbauungsziffer für bestehende Bauvolumen auf der Basis der Angaben der amtlichen Vermessung (Bodenbedeckung) vergleichsweise einfach ermitteln. Selbstverständlich sind auch bei der Umrechnung von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer in Einzelfällen Probleme zu erwarten. Gleichwohl ist aber eine solche **Umrechnung** insgesamt mit relativ geringem Aufwand möglich. Dies haben entsprechenden Untersuchungen im Kanton Luzern gezeigt, welcher ein praktisch gleiches System mit der Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes einführt (Inkrafttreten am 1. Januar 2014). Eine stichprobenartige Ermittlung der Überbauungsziffer in den Gemeinden Schüpfheim, Sempach und Schongau hat ergeben, dass sich der massgebende Dichtewert für die einzelnen Zonen anhand der bestehenden Überbauungsstruktur nach dem skizzierten Vorgehen unkompliziert und für kleinere Gemeinden mit einem Zeitaufwand von etwa einem Tag ermitteln lässt.



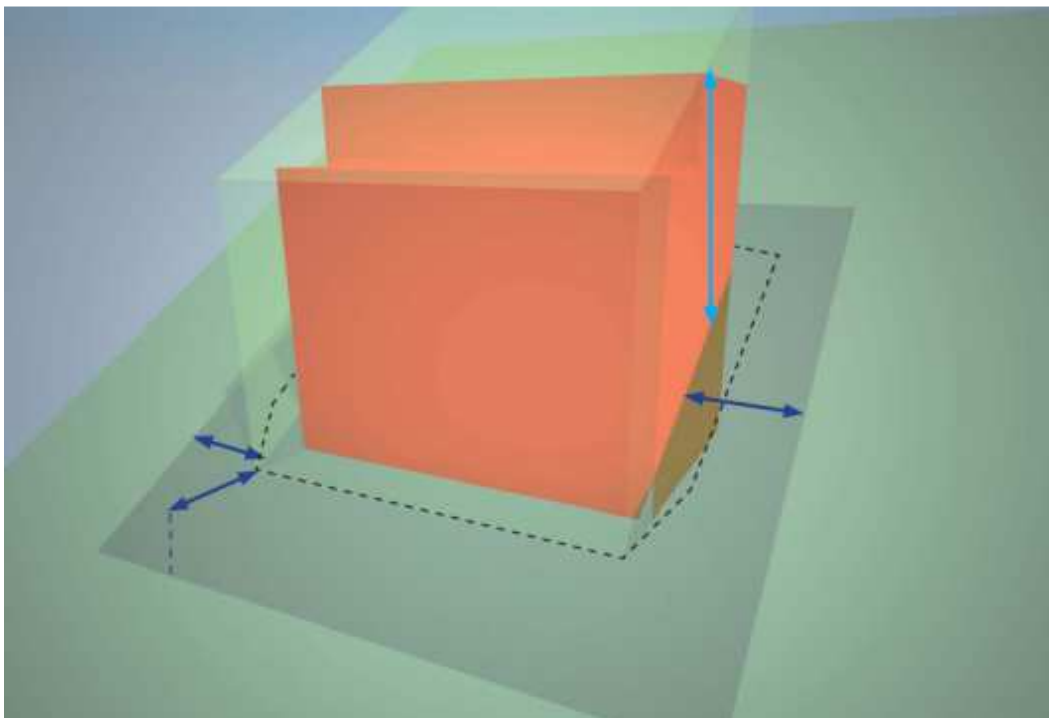
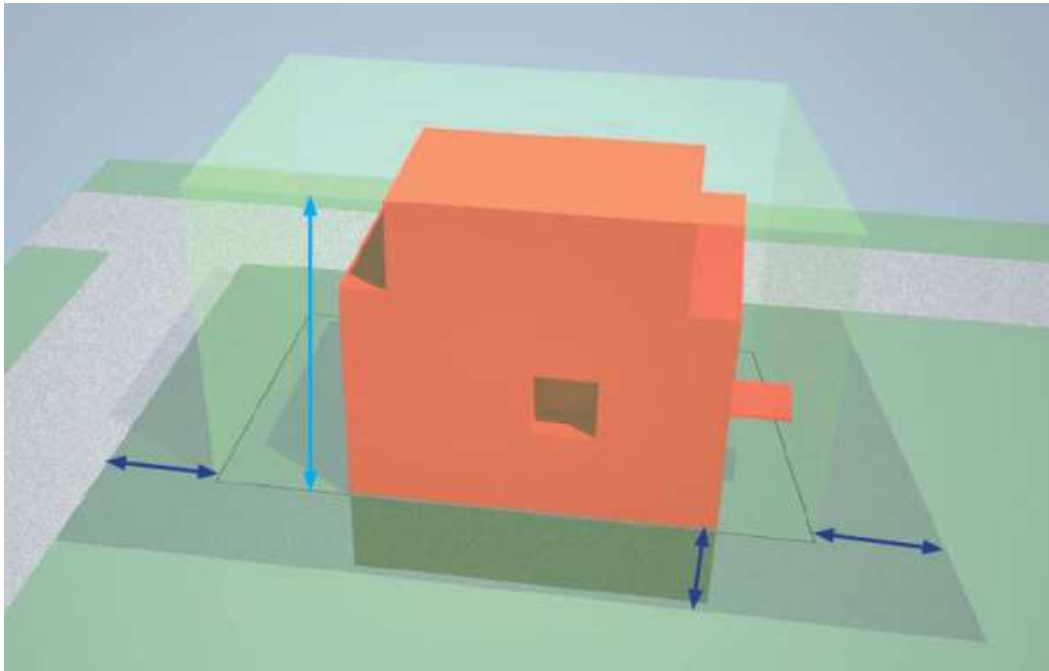
Überbauungsziffer: Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.

Der Wechsel von der Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer dürfte in erster Linie für diejenigen Bauten vorteilhafter sein, die kompakt und in die Höhe gebaut wurden. Nachteile können sich für – etwa durch Garagenanbauten – stark in die Breite gebaute Häuser ergeben. Dem kann durch die geeignete Festlegung von Überbauungsziffern begegnet werden.

Vereinzelte wird der Überbauungsziffer entgegengehalten, sie führe zu simplen, schuh-schachtelartigen Gebäudekörpern. Dem kann die Gemeinde aber mit der Festlegung von unterschiedlichen Überbauungsziffern je Zone, Nutzung und Gebäude und weiteren Korrekturmöglichkeiten begegnen. Ohnehin ist es nicht Aufgabe einer Nutzungsziffer, die konkrete Gestaltung einer Baute zu regeln. Sie bestimmt vielmehr die Volumenverteilung auf einer Parzelle. Letztlich hängt eine hochstehende Siedlungsgestaltung und Architektur denn auch nicht von den öffentlich-rechtlichen Vorgaben ab. Diese haben allein limitierend zu wirken.

Die Gemeinden sind somit verpflichtet, im BZR Nutzungsziffern festzulegen. Dies nicht nur im Sinne einer maximalen, sondern auch einer **minimalen Nutzung**, um die planerisch vorgegebene Dichte der Bebauung auch tatsächlich zu erreichen. Fehlt die Festlegung einer minimalen Nutzung, wird eine Genehmigung des BZR nicht erfolgen können.

Kommunale Steuerungsmechanismen bestehen zudem bei der Festlegung der **Gesamthöhe**. Diese ist im BZR festzulegen (Abs. 1 Ziff. 1). Neue Bauvorhaben sollen sich mehrheitlich in die bestehende Bausubstanz eingliedern und sich diesen auch hinsichtlich Höhe angleichen. Gemäss Abs. 2 Ziff. 1 können die Gemeinden im BZR auch eine minimale Gesamthöhe festlegen, um so die angestrebte Bauweise zu erzwingen.



Abstände, Gesamthöhe, Bauziffer: nur ein Teil des Nutzkörpers (hellgrün) darf tatsächlich genutzt werden (rot).

Ferner können die Gemeinden im BZR die Bebaubarkeit von Grundstücken weiter regeln, indem sie eine maximale Gebäudelänge oder einen Mehrlängenzuschlag bereits ab einer Fassadenflucht von 25 m vorsehen (Abs. 2 Ziff. 2 und Ziff. 3).

Den Gemeinden kommt schliesslich, sofern alle Stricke reissen, im Sinne einer ultimo ratio eine Bestimmung zu Hilfe, die heute kaum zum Tragen kommt – die **Eingliederungs-**

**vorschrift** nach Art. 131. Danach sind Bauten und Anlagen in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind, selbst wenn sie sämtliche Bauvorschriften einhalten, zu verbieten, wenn sie unter anderem durch ihre Grösse, Proportion und Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen.

## **Art. 105 Nutzungsübertragung**

### **1. Zulässigkeit**

Entspricht inhaltlich – adaptiert auf die neuen Vorschriften über die Nutzung von Grundstücken – den § 14 Abs. 1 und Abs. 3 sowie § 15 BauV.

## **Art. 106 2. in Sondernutzungsplangebieten**

Entspricht inhaltlich § 14 Abs. 2 BauV.

## **Art. 107 3. Form, Anmerkung im Grundbuch**

Entspricht inhaltlich § 16 BauV.

## **Art. 108 Nutzungsziffern bei Parzellierungen**

In der Praxis haben sich gelegentlich Probleme ergeben, wenn von bereits überbauten Grundstücken Teile abparzelliert worden sind. Erwerber solcher Teilparzelle mussten dann bei der Überbauung ihres Grundstückes feststellen, dass deren Grundstücksfläche bereits in die Berechnung der Bauziffer zu Gunsten der Stammparzelle Eingang gefunden hat. § 11 BauV sieht ein Verbot mehrfacher Berücksichtigung vor. Um solcherlei Tätigkeiten gegenüber Dritten transparent zu machen und demzufolge inskünftig die nötige Publizität zu verschaffen, wird eine entsprechende Regelung in das PBG aufgenommen. Damit ist nun geregelt, wie vorzugehen ist, wenn auf einem bereits überbauten Grundstück eine Abparzellierung eines noch nicht überbauten Teils erfolgen soll. Der Gemeinderat stellt, nachdem er vom Grundbuchamt entsprechend informiert worden ist (Abs. 1), in einer Verfügung die tatsächlich beanspruchten Nutzungsziffern des überbauten Grundstückes fest und nimmt, falls nötig, die entsprechende Nutzungsübertragung (zu Gunsten des bereits überbauten und zu Lasten des noch nicht überbauten, abzutrennenden Grundstückes) vor (Abs. 2). Aufgrund der Anmerkung im Grundbuch (Abs. 3) ist diese Nutzungsübertragung auch für Dritte ersichtlich, so dass auch für sie feststeht, welche Nutzungsmöglichkeit für das abparzellierte Grundstück noch besteht.

## **D. Abstände**

### **1. Grundsatz**

## **Art. 109 Mehrere Abstände**

Die gesetzlichen Abstände sind Minimalabstände. Das heisst, sie dürfen nicht unterschritten werden, es sei denn, es liege ein Ausnahmetatbestand vor.

Das Baugesetz beinhaltet zwar diverse Abstandsvorschriften. Es enthält jedoch bis heute keine Regelung darüber, welche Vorschriften in welchem Verhältnis zueinander stehen, wenn mehrere Abstandsvorschriften anwendbar sind (vor allem beim Zusammentreffen von Grenz- und Strassenabstand). Mit der neuen Regelung, wonach alle Abstandsvorschriften einzuhalten sind, wird diesem Umstand begegnet.

Die neue Regelung bedeutet nicht zwingend, dass mit der Einhaltung des grössten Abstandes automatisch auch kleinere Abstände eingehalten sind, dies aufgrund der unterschiedlichen Messweise (z.B. ist der Grenzabstand ab der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze zu messen, der Waldabstand indes bis zur Stockgrenze). So ist beispielsweise auch der (kleinere) Grenzabstand einzuhalten, auch wenn der Wald auf dem Nachbargrundstück weit zurückversetzt ist und der (grössere) Waldabstand bei weitem eingehalten ist.

## 2. Grenzabstand

### **Art. 110 Messweise, Grundabstand, Mehrlängenzuschlag**

Der Grenzabstand setzt sich wie bis anhin aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag zusammen (Abs. 1; vgl. Art. 145 BauG).

Der Grenzabstand bemisst sich neu nicht mehr nach der Fassadenhöhe, sondern nach der Gesamthöhe. Das heisst auch, dass sich der Grenzabstand künftig nicht mehr nach der tatsächlichen Gebäudehöhe, sondern nach der planerisch festgelegten maximal zulässigen (zonengemässen) Gesamthöhe richtet. Damit einher geht auch, dass der Grenzabstand auf allen Gebäudeseiten identisch ist, weil für alle Seiten auf die Gesamthöhe abgestellt wird; dies im Unterschied zum geltenden Recht, wonach der Grenzabstand auf der Fassadenhöhe beruhte, die auf jeder Gebäudeseite unterschiedlich sein konnte. Der Grenzabstand beträgt 40 Prozent der Gesamthöhe, mindestens jedoch 3 m (wie bis anhin) und höchstens 10 m (Begrenzung neu; vgl. Abs. 2). Mit dieser Angleichung ans bisherige Recht ist sichergestellt, dass den bisherigen Abstandsvorschriften so weit wie möglich entsprochen wird und damit keine Verschärfung für die Bauherrschaft, aber auch keine Verschlechterung der nachbarschaftlichen Situation entsteht.

Das geltende Recht enthält in Art. 145 Abs. 2 BauG insofern eine Privilegierung von Giebelbauten, als bei Giebelfassaden die Höhe des Giebeldreiecks bei der Berechnung der Fassadenhöhe nicht mitzuberücksichtigen ist. Diese soll zumindest teilweise beibehalten werden. Nachdem nun aber nicht mehr auf die Fassadenhöhe abzustellen ist – und im Übrigen die IVHB die Fassadenhöhe auch mit Giebeldreieck berechnet – und die Gesamthöhe massgebende Grenzabstandsgrösse ist, ist für die Grenzabstandsberechnung bei Giebelbauten eine Sonderregelung zu erlassen. Diese ermöglicht es, dass die die Hülle durchstossende Mehrhöhe nicht zu berücksichtigen ist. Mit anderen Worten ist auch für die Berechnung des Grenzabstandes für Giebelbauten die für diese Zone geltende Gesamthöhe massgebend.

Bei Fassadenlängen von mehr als 40 m vergrössert sich der sogenannte Grundabstand um eine Mehrlänge von 10 Prozent der Mehrlänge. Die Mehrlänge beträgt maximal 4 m (Abs. 3). Somit beträgt beispielsweise bei einem 50 m langen Gebäude (mit max. 12 m Höhe) der Grenzabstand demnach 4 m, bestehend aus 3 m Grundabstand + 1 m Mehrlängenzuschlag (10 % von [50 m - 40 m]).

### **Art. 111 Spezielle Grenzabstände**

#### **1. Kleinbauten, Unterniveaubauten, unterirdische Bauten**

Entspricht in Verbindung mit Art. 3 Abs. 1 und Abs. 2 (Definition der Kleinbauten und Unterniveaubauten) für Kleinbauten und unterirdische Bauten im Wesentlichen den Art. 146 und Art. 147 BauG. Für Unterniveaubauten gilt neu ein Grenzabstand von noch 1 m statt wie bisher 2 m.

#### **Art. 112 2. Einfriedungen**

Entspricht der bisherigen Regelung von Art. 148 Abs. 1 und 3 BauG.

#### **Art. 113 3. Terrainveränderungen**

Entspricht inhaltlich der bisherigen Regelung von Art. 148 Abs. 2 BauG.

#### **Art. 114 4. Bauten und Anlagen am Bauzonenrand**

Entspricht grundsätzlich Art. 149 BauG.

Am Bauzonenrand beträgt der Grenzabstand für Bauten mindestens 2 m, ausgenommen davon sind unterirdische Bauten. Für diese gilt einen Zonenabstand von nur noch 1 m.

### 3. Gebäudeabstand

#### **Art. 115 Bemessung**

Entspricht grundsätzlich Art. 153 und 154 BauG.

Kleinbauten sind nach den Bestimmungen der IVHB freistehende Gebäude. Aufgrund dessen geniessen sie auch das Privileg eines geringeren Grenzabstandes. Freistehend heisst, dass sie einen gewissen Abstand zum „Hauptgebäude“ aufweisen müssen, damit sie als Kleinbauten gelten (1 m). Demgegenüber sind Anbauten an das Hauptgebäude angebaut und darum zusammen mit diesem innerhalb des Nutzkörpers zu realisieren. Eine Privilegierung hinsichtlich des Grenzabstandes besteht somit für Anbauten nicht. Damit die freistehende Kleinbaute als solche zu qualifizieren ist, hat der Gebäudeabstand mindestens 1 m zu betragen.

### 4. Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

#### **Art. 116 Ausnahmegewilligung**

Entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 155 BauG. Namentlich sind energetische Sanierungen bei bestehenden Bauten über eine Ausnahmegewilligung bezüglich Grenz-/Gebäudeabstand zu regeln.

Die Vorschriften von Art. 155 BauG über die Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen in ausserordentlichen Fällen werden in Abs. 1 Ziff. 10 modifiziert. Dass Ausnahmen „in anderen in diesem Gesetz vorgesehenen Fällen“ möglich sein sollen, versteht sich von selbst und wird ersatzlos gestrichen. Stattdessen sind die ausserordentlichen Fälle an die Voraussetzung zu knüpfen, dass die Einhaltung der ordentlichen Abstände eine besondere Härte darstellen würde.

In Abs. 2 werden die Voraussetzungen aufgeführt, unter denen eine Ausnahmegewilligung zu erteilen ist. Eine Ausnahmegewilligung führt dazu, dass der Nutzkörper ausgedehnt wird. Die zonengemässe Überbauungsziffer muss aber dennoch eingehalten werden.

#### **Art. 117 Vereinbarung**

Neu ist in diesem Zusammenhang, dass durch eine (öffentlich beurkundete) Vereinbarung zwischen den Parteien neben den Grenz- auch von den Gebäudeabständen abgewichen werden kann (Abs. 1). Dies war privatrechtlich für den Gebäudeabstand bis anhin nicht der Fall (vgl. Art. 155a Abs. 1 BauG). Damit soll inskünftig vor allem all jenen Fällen Rechnung getragen werden, die heute Gebieten mit geschlossener Bauweise vorbehalten sind. Auf diese Bauweise kann inskünftig verzichtet werden, denn dort, wo die geschlossene Bauweise zum Tragen käme, besteht in der Regel eine Sondernutzungsplanung (Gestaltungsplan, Bebauungsplan).

Mit der privaten Vereinbarung ist es jedoch nicht getan; eine Ausnahmegewilligung bedarf der Genehmigung des Gemeinderates und darf von ihm nur erteilt werden, wenn öffentliche und schutzwürdige private Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden sowie die für den Feuerschutz zuständige Instanz zustimmt (Abs. 2; ähnlich bisher Art. 155a Abs. 3 BauG).

Schliesslich ist die Vereinbarung im Grundbuch einzutragen (Abs. 3, bisher Art. 155a Abs. 2 BauG).

### 5. Andere Abstände

#### **Art. 118 Messweise**

In dieser Bestimmung wird neu die Messweise der Spezialabstände Strassenabstand, Waldabstand, Gewässerabstand und Bahnlinienabstand nach den Art. 119 – 123 zusammengefasst.

**Art. 119 Strassenabstand**

Der Verweis auf die Bundesvorschriften bei Nationalstrassen wird gestrichen.

Wie bis anhing beträgt der Abstand zu Kantonsstrassen 6 m. Bei allen übrigen Strassen wird neu ein einheitlicher Strassenabstand von 4 m festgesetzt. Die Strassenabstände gelten auch unter Terrain.

Die Herabsetzung oder Aufhebung von Strassenabständen wird nicht mehr im PBG geregelt, sondern richtet sich nach dem Strassengesetz (Abs. 2).

**Art. 120 Waldabstand**

Entspricht inhaltlich weitgehend dem bisherigen Art. 158 BauG.

Kleinbauten gemäss Art. 3 Abs. 1 Ziff. 2, also zum Beispiel Autounterstände und dergleichen, müssen den ordentlichen Waldabstand von 15 m einhalten. Dies, weil mit der neuen Kategorie der allseitig offenen Kleinbauten mit wesentlich grösserer Grundfläche (25 m<sup>2</sup>) sonst zu grosse Sachwerte zu nahe am Wald ermöglicht werden. Durch diese doch grossen Bauten werden ansonsten Haftungsfragen in Schadenfällen provoziert, etwa bei herunterfallenden Dürrästen oder bezüglich des Niederhaltens von Wald wegen Schattenwurf oder Blattfall. Auch wird ansonsten die Waldbewirtschaftung, insbesondere die Waldrandpflege, aber auch das Abtransportieren von Holz aus dem Wald zu stark eingeschränkt. Kleinbauten im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Ziff. 1 hingegen (z.B. Geräteschuppen) dürfen bis auf 6 m an den Waldrand gebaut werden.

**Art. 121 Gewässerraumabstand****1. Grundsätze**

Entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 159a BauG.

Der Gewässerraumabstand ist der Abstand von der Gewässerraumzone bzw. vom Gewässerraum. Er ist unbedingt nötig, da auch in Fällen, in denen der Gewässerraum Bestockung aufweist oder das Gewässer bis an die Gewässerraumgrenze reicht, Raum für Unterhalt, Intervention und Hochwasserschutz vorhanden sein muss. Die Unterscheidung zwischen Bauten, die über das Niveau ragen (oberirdische Bauten) und ebene/unterirdische Bauten mit entsprechenden Abstandsvorschriften dient auch diesem Anliegen.

**Art. 122 2. Ausnahmen**

Entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 159d BauG.

Der Gemeinderat kann zweierlei Ausnahmegewilligungen im Zusammenhang mit Bauten und Anlagen an Gewässern erteilen:

1. Soweit dies Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerabstandes betrifft, regelt das kantonale Recht die Voraussetzungen (Standortgebundenheit; Abs. 1). Der Gewässerraumabstand kann herabgesetzt oder auch aufgehoben werden. Der Gemeinderat erteilt die Ausnahmegewilligung jedoch nicht autonom. Vorbehalten bleibt die Genehmigung des Kantons (Baudirektion).
2. Soweit dies Bauten und Anlagen im Gewässerraum betrifft, regelt das Bundesrecht die Voraussetzungen (vgl. Art. 41c Abs. 1 GSchV). Demnach dürfen im Gewässerraum nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Diese Behörde ist gestützt auf Abs. 2 der Gemeinderat. Auch hier besteht der Vorbehalt der Genehmigung durch den Kanton (Baudirektion).

**Art. 123 Abstand gegenüber Bahnlinien**

Entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 160 Abs. 2 BauG.

**E. Abstellplätze für Fahrzeuge****Art. 124 Erstellungspflicht, Aufhebung**

Die bestehenden Formulierungen betreffend Erstellungspflicht in Art. 137 BauG i.V.m. § 53 BauV sind nicht widerspruchsfrei, insbesondere was die Erstellungspflicht von Abstellplätzen bei Erweiterungen von Bauten und Anlagen betrifft. Hier herrscht Handlungsbedarf.

Die Verpflichtung zur Erstellung von Abstellplätzen – dies unter Vorbehalt von Art. 126 (Reduktion des Pflichtabstellplatzbedarfs) – ist bei allen Arten von Bauvorhaben (Neubau, Umbau, Erweiterung oder Nutzungsänderungen) nicht davon abhängig, ob nun Verkehr ausgelöst wird oder ob eine wesentlich stärkere Nutzung als bisher möglich ist. Die Erstellungspflicht besteht grundsätzlich bei jedem Neu- oder Umbau sowie bei jeder Erweiterung oder Nutzungsänderung. Bei Neubauten richtet sich die Berechnung nach den massgebenden Vorschriften der Bauverordnung, je nach der Art der Baute oder der Anlage. Anders präsentiert sich die Ausgangslage bei den übrigen Bauvorhaben. Es besteht bereits eine Baute oder Anlage mit einer bestimmten Anzahl Parkplätze. Ist dieses Bauvorhaben fertig erstellt, ist eine Berechnung mit der Baute oder Anlage im vollendeten Stadium anzustellen, wie wenn es sich um einen Neubau handeln würde. Ergibt diese Berechnung eine Anzahl Abstellplätze, die über der bisherigen Zahl liegt, ist die Differenz neu zu erstellen. Damit werden alle Bauvorhaben über einen Leist geschlagen, unabhängig davon, ob sie nun als Neubau oder als Bauvorhaben in Etappen erstellt werden. Damit wird insbesondere verhindert, dass mit einer „Salamitaktik“ Bauten und Anlagen immer wieder Tranche für Tranche erweitert werden, ohne dass die nötige Anzahl an Abstellplätzen erstellt werden muss.

Parkplätze liegen primär im Interesse der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Es gibt aber auch ein öffentliches Interesse an einer geordneten Parkierung, da bei fehlenden Parkplätzen „wild“ parkiert wird. Ohne Vorschriften wird das Problem auf die Gemeinden verschoben.

**Art. 125 Anzahl, Lage**

Abs. 1 und Abs. 2 entsprechen dem bisherigen Art. 138 Abs. 1 BauG. In Abs. 3 wird dem Regierungsrat die Kompetenz eingeräumt, in einer Verordnung die Anzahl der notwendigen Abstellplätze festzulegen.

**Art. 126 Reduktion des Pflichtabstellplatzbedarfs**

Diese Vorschrift stellt eine Neuerung in der Nidwaldner Baugesetzgebung dar. Damit soll den Gemeinden die Möglichkeit gegeben werden, beim Vorliegen einer qualitativ hochwertigen Anbindung an den öffentlichen Verkehr von der Pflicht zur Erstellung von Abstellplätzen abweichen zu können und die Anzahl von Pflichtabstellplätzen zu reduzieren. Was in den Zentren wie Zürich oder Bern schon praktiziert wird, dürfte in Nidwalden wohl eher die Ausnahme bleiben. Dennoch ist aufgrund der Vernehmlassungsantworten eine entsprechende Möglichkeit vorzusehen.

In diesem Zusammenhange ist es auch nur konsequent, wenn die Reduktion oder gar die Aufhebung des Abstellplatzpflichtbedarfs keine Ersatzpflicht für die Parkplätze auslöst.

**Art. 127 Rechtliche Sicherung**

Entspricht dem bisherigen § 56 BauV.

**Art. 128 Gemeinschaftsanlagen, Erstellungspflicht**

Entspricht dem bisherigen Art. 141 BauG.

**Art. 129 Ersatzabgabe**  
**1. Voraussetzung, Verwendung**

Entspricht weitgehend den bisherigen Art. 142 Abs. 1 und 2 sowie Art. 143 BauG.

Die in der Praxis immer wieder strittige Frage, bis wann eine Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage erfolgen muss, damit keine Ersatzabgaben zu entrichten ist, wird nun explizit geregelt: entscheidend ist der Zeitpunkt der Bauvollendung (Abs. 1). Ebenfalls geklärt wird in Abs. 3, dass keine Rückerstattung der Ersatzabgabe erfolgt, wenn nachträglich doch noch Abstellplätze erstellt werden.

**Art. 130 2. Höhe**

Entspricht weitgehend den bisherigen Art. 142 Abs. 3 und Abs. 4 BauG. Streitigkeiten über die Höhe sind jedoch neu im Baubewilligungsverfahren und nicht mehr im Enteignungsverfahren zu regeln.

**F. Gestaltung**

**Art. 131 Eingliederung, Begrünung**

Entspricht wörtlich dem bisherigen Art. 164 BauG.

Bestimmungen zur Begrünung sind weiterhin nötig, da bei Anwendung der Überbauungsziffer zwar nicht überbaute Flächen, aber nicht unbedingt auch Grünflächen vorgegeben sind.

**G. Sicherheit, Gesundheit**

**Art. 132 Allgemeine Anforderungen**

Entspricht inhaltlich Art. 168 und 172 BauG.

Neu ist die Regelung in Abs. 2, wonach der Gemeinderat die erforderlichen Massnahmen zur Gewährleistung und Erhaltung der Sicherheit unter Androhung der Ersatzvornahme anordnen kann. Einer allfälligen Beschwerde gegen solche Anordnungen kommt keine aufschiebende Wirkung zu (Abs. 3).

Auf Bestimmungen zur Isolation (bisher Art. 176 BauG) wurde verzichtet, nachdem eine gute Wärmedämmung dem heutigen Standard entspricht. Sie ist zudem auch im Interesse des Bauherrn.

**Art. 133 Schutzmassnahmen während Bau-, Unterhalts- und Abbrucharbeiten**

Entspricht inhaltlich den bisherigen Art. 168a und 181 BauG.

**Art. 134 Anforderungen an Räume, Nebenräume**

Zusammenfassung und Straffung der bisherigen Art. 36 Abs. 2 sowie Art. 173 - 175 BauG. Die Einzelheiten werden vom Regierungsrat in der Verordnung geregelt (Abs. 3).

Die Verpflichtung zur Erstellung von Nebenräumen wie Abstellräume (für Velos, Kinderwagen und dergleichen) und Keller wird aufgrund des Vernehmlassungsergebnisses beibehalten (bisher Art. 36 Abs. 2 BauG und § 65 BauV). Auf Bestimmungen zu Spielplätzen und Freizeitanlagen (bisher Art. 178 und 179 BauG) wird auf Initiative des runden Tisches hingegen verzichtet.

## **Art. 135 und 136 Behindertengerechtes Bauen**

### **1. Geltungsbereich, Anforderungen**

### **2. Verhältnismässigkeit, Vollzug**

Nach Art. 8 Abs. 4 BV sieht das Gesetz Massnahmen zur Beseitigung von Benachteiligungen der Behinderten vor. Der Bund hat von dieser Kompetenz im Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz, BehiG; SR 151.3) sowie der eidgenössischen Verordnung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsverordnung, BehiV; SR 151.31) Gebrauch gemacht. BehiG und BehiV sind seit dem 1. Januar 2004 in Kraft.

Die Thematik des behindertengerechten Bauens wird damit aber bundesrechtlich nicht abschliessend geregelt, so dass der Kanton nicht auf solche Vorschriften verzichten kann. Beim BehiG handelt es sich um eine Rahmengesetzgebung, die gesamtschweizerische Minimalstandards formuliert. Die Bundesvorschriften erfordern zwingend kantonale materielle Bauvorschriften, um im einzelnen Fall anwendbar zu sein (vgl. dazu das Urteil des Bundesgerichtes 1C\_48/2008 vom 9. Juli 2008 und BGE 132 1 82).

Das BehiG beschränkt sich hinsichtlich der Beseitigung baulicher Hindernisse grundsätzlich darauf, allgemeine Voraussetzungen festzusetzen, die – mit Rücksicht auf die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Kantonen – detaillierte Normen des materiellen kantonalen Baurechts vorbehalten und erfordern. Gemäss Art. 4 BehiG haben die Kantone deshalb zwingend die Gleichstellungsmassnahmen zu konkretisieren und eigene materielle Bestimmungen über das behindertengerechte Bauen zu erlassen.

Das BehiG unterscheidet Bauten und Anlagen nach folgenden Kategorien, die – auch hinsichtlich ihrer mengenmässigen Grösse – unverändert ins PBG übernommen werden:

- a) öffentlich zugängliche und benützbare Bauten und Anlagen (Art. 3 lit. a BehiG i.V.m. Art. 2 lit. c BehiV);
- b) Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten (Art. 3 lit. c BehiG);
- c) Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen (Art. 3 lit. d BehiG).

Öffentlich zugängliche und benutzbare Bauten und Anlagen im Sinne von Art. 3 lit. a BehiG und Art. 2 lit. c BehiV sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderungen nach Art. 2 Abs. 1 BehiG zugänglich und benützbar sind. Diese Vorschrift beschränkt sich jedoch nicht nur auf den Neubau von Publikumsbauten und -anlagen. Bestehende öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind bei ihrer Erweiterung und neubauähnlichen Umbauten den Bedürfnissen der Menschen mit Behinderungen anzupassen.

Bei Wohngebäuden mit acht und mehr Wohneinheiten müssen alle Einheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Zudem muss auch das Innere der einzelnen Wohneinheiten an die Bedürfnisse von Menschen mit Behinderungen anpassbar sein.

Bei Gewerbegebäuden wird ebenfalls auf das BehiG abgestellt. Die Grenze wird bei Gebäuden mit 50 und mehr Arbeitsplätzen belassen.

## **H. Campingplätze**

### **Art. 137 Zulässigkeit, Begriff, Voraussetzungen**

Entspricht weitgehend den bisherigen Art. 201 und 202 BauG. Auf die Wiederholung der Bewilligungsvoraussetzungen (bisher Art. 202 Abs. 3 BauG) wurde verzichtet, diese ergeben sich aus Abs. 3 und dem übrigen öffentlichen Recht.

## **I. Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen**

Auf eine Bestimmung zu Wohnwagen, Wohnmobilen und Zelten ausserhalb der Bauzone ist zu verzichten. Wohnwagen und dergleichen, die über eine gewisse Zeit abgestellt werden, sind Fahrnisbauten. Bei ihnen fehlt die Absicht einer bleibenden, festen Verbin-

dung mit dem Boden. Werden sie über eine gewisse Zeit – z.B. ausserhalb der Betriebsdauer – ausserhalb der Bauzone abgestellt, können sie nur bewilligt werden, wenn sie entweder zonenkonform sind oder wenn sie aus objektiven Gründen auf einen Standort ausserhalb der Bauzone angewiesen sind. Die massgebenden Vorschriften richten sich nach dem RPG (vgl. auch Art. 138).

### **Art. 138 Zuständigkeit**

Es wird nur noch die Zuständigkeit gemäss RPG geregelt, alles andere ergibt sich aus dem übrigen Baurecht (bisher Art. 208 und 209 BauG).

## **J. Besitzstandsgarantie**

### **Art. 139 Innerhalb der Bauzone**

Zusammenfassung der bisherigen Art. 205 und 206 BauG.

Die sich aus der Bundesverfassung (Eigentumsgarantie, Vertrauensschutz, Rückwirkungsverbot) ergebende Besitzstandsgarantie umfasst das Recht, eine ursprünglich rechtmässig erstellte Baute oder Anlage bestehen zu lassen und periodisch zu unterhalten, obwohl sie als Folge einer Rechts- oder Planänderung mit dem geltenden Recht nicht mehr im Einklang steht (z.B. Zuweisung zu anderer Nutzungszone, Änderung des BZR). Dem Gesetzgeber steht es frei, die Besitzstandsgarantie für gewisse Fälle über das verfassungsmässige Minimum hinausgehend auszugestalten und Erneuerungen oder Erweiterungen zuzulassen. Dies ist mit dem vorliegenden Artikel geschehen, indem innerhalb der Bauzone Erneuerungen generell zulässig sind (Abs. 1), massvolle Erweiterungen und neubauähnliche Umbauten dann, wenn keine überwiegenden öffentlichen und privaten Interessen entgegenstehen (Abs. 2).

Auch durch die vorliegende Baugesetzrevision zonen- oder baupolizeiwidrig gewordene Bauten unterstehen der Besitzstandsgarantie.

### **Art. 140 Ausserhalb der Bauzone**

Entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 207 BauG.

Für Bauten ausserhalb Bauzone genügt ein Verweis auf die Raumplanungsgesetzgebung des Bundes, da diese die Besitzstandsgarantie ausserhalb der Bauzonen abschliessend regelt (Art. 24c RPG).

## **VII. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE**

### **A. Baubewilligungspflicht**

#### **Art. 141 Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen**

Das Gesetz erwähnt aufgrund der Vorgaben des RPG nur noch den Grundsatz, wonach Errichtung, Änderung oder Abbruch von Bauten und Anlagen bewilligungspflichtig ist. Die konkrete Regelung der Bewilligungspflicht in einer Verordnung wird dem Regierungsrat übertragen (bisher Art. 212 BauG).

Gemäss Art. 18a Abs. 1 revRPG ist vorgesehen, dass „auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung“ bedürfen. Unklar ist die Tragweite des Begriffs „genügend angepasst“. Da gerade keine Bewilligung nötig ist, kann dies nicht überprüft werden. Nachdem es sich aber um eine bundesrechtliche Regelung handelt, besteht keine Möglichkeit, etwas anderes zu bestimmen.

Nur bewilligungsfreie Bauten zu definieren bringt keine Vereinfachung. Zudem sind gewisse Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone von Bundesrechts wegen bewilligungspflichtig.

## **B. Baubewilligungsverfahren**

### 1. Vorentscheid

#### **Art. 142 Begriff, Verbindlichkeit, Geltungsdauer**

Entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 230 BauG.

### 2. Ordentliches Verfahren

#### **Art. 143 Baugesuch**

Die Anforderungen an die Baugesuche (bisher Art. 215ff. BauG) regelt neu der Regierungsrat (vgl. § 37ff.).

#### **Art. 144 Überprüfung des Baugesuches, Mängelbehebung**

##### **1. Grundsatz**

Der Gemeinderat überprüft das Baugesuch formell (Vollständigkeit und Richtigkeit), materiell nur summarisch. Entspricht inhaltlich § 81 Abs. 1 BauV.

##### **Art. 145 2. formelle Mängel**

Entspricht inhaltlich Art. 220 Abs. 1 BauG. Zudem wird ausdrücklich festgehalten, dass auf das Gesuch nicht eingetreten wird, wenn der Mangel nicht fristgerecht behoben wird.

Beim Vorliegen von Mängeln wird das Verfahren immer mit einem Beschluss (Nichteintreten, Abweisung) mit Kostenverlegung abgeschlossen.

##### **Art. 146 3. materielle Mängel**

Entspricht inhaltlich Art. 220 Abs. 2 BauG.

Offensichtlich sind Mängel dann, wenn ohne grosse Abklärung feststeht, dass ein Gesuch nicht bewilligt werden kann (z.B. wenn die Baute der Zone nicht entspricht oder massiv zu hoch ist).

##### **Art. 147 Auflage, Einwendung**

Entspricht den bisherigen Art. 221 und Art. 222 Abs. 1 BauG.

Bei der Auflage durch die Gemeinde ist die Koordination mit anderen Verfahren zu beachten.

##### **Art. 148 Baugespann**

###### **1. allgemeine Bestimmungen**

Zusammenfassung und Straffung der bisherigen Art. 219 Abs. 1 und 2 BauG sowie teilweise Verschiebung der Kompetenz zum Regierungsrat (Erlass einer Verordnung).

###### **Art. 149 2. Beseitigung**

Entspricht weitgehend den bisherigen Art. 219 Abs. 4 und 5 BauG.

##### **Art. 150 Baukoordination**

###### **1. Einleitung des Verfahrens**

Diese Bestimmung regelt den Verfahrensgang eines Baugesuches nach dessen Einreichung bei der Gemeinde. Gleichzeitig mit der Publikation im Amtsblatt wird es an das kantonale Amt überwiesen (Koordinationsstelle), es sei denn, es sei weder eine eidgenössische oder kantonale Bewilligung, Begutachtung, Stellungnahme oder dergleichen erforderlich.

**Art. 151 2. kantonale Gesamtstellungnahme,  
kantonale Gesamtbewilligung**

Diese Bestimmung führt auf kantonaler Stufe den Einheitsentscheid ein und bedeutet einen Systemwechsel vom Koordinations- zum Konzentrationsmodell. In Zukunft wird somit nur noch ein kantonaler Entscheid beziehungsweise eine kantonale Stellungnahme vorliegen (Abs. 1), nicht mehr mehrere Bewilligungen oder Stellungnahmen von verschiedenen Amtsstellen. Mit der Mitte 2012 eingeführten Baugesuchs-Software „GemDat Rubin“ stehen auch die technischen Grundlagen bereit, um die Gesamtbewilligung beziehungsweise Gesamtstellungnahme effizient abzuwickeln. Zuständige Direktion für die kantonale Gesamtbewilligung und die kantonale Gesamtstellungnahme ist die Baudirektion.

Falls ein Entscheid in der Zuständigkeit des Regierungsrats liegt, ergeht der Gesamtentscheid trotzdem durch die Direktion. Die betreffenden Entscheidungspunkte, z.B. bezüglich Wärmepumpen, sind bei der Beschwerdebehandlung als Einsprache zu behandeln.

Die kantonale Gesamtbewilligung und die kantonale Gesamtstellungnahme sind zu unterscheiden: Die kantonale Gesamtbewilligung ist unverändert als Anhang der kommunalen Baubewilligung beizufügen, während die Punkte der kantonalen Stellungnahme in die kommunale Bewilligung einfließen.

Idealerweise ergeben sich bei einem Einheitsentscheid keine Widersprüche, da jede Amtsstelle nur in ihrem Zuständigkeitsbereich entscheidet. Bei tatsächlich verbleibenden Widersprüchen muss in der Baubewilligung begründet werden, welche Lösung weshalb gewählt wird (Abs. 2). Selbstverständlich kann eine Gesamtbewilligung nur erteilt werden, wenn die gesetzlichen Bestimmungen aus allen betroffenen Gebieten eingehalten sind. Gesetzliche Vorgaben können nicht unter Hinweis auf widersprechende (politische) Interessen ausgehebelt werden. Bei Widersprüchen sind deshalb immer auch die betroffenen Fachstellen anzuhören, bevor die Direktion einen Entscheid fällt.

Im Gesamtentscheid sind auch die Gebühren und Auslagen aller kantonalen Instanzen gesamthaft festzulegen (Abs. 3).

**Art. 152 Kommunale Baubewilligung  
1. Entscheid, Eröffnung**

Entspricht teilweise den bisherigen Art. 226 und 227 BauG.

**Art. 153 2. Verzicht auf Begründung**

Entspricht teilweise dem bisherigen Art. 226 BauG.

**3. Einfaches Verfahren****Art. 154 Voraussetzungen, Inhalt, Verfahren**

Bereits das BauG kennt ein einfaches beziehungsweise vereinfachtes Baubewilligungsverfahren. Es unterscheidet sich vor allem darin vom ordentlichen Baubewilligungsverfahren, dass keine Publikation zu erfolgen hat und auf ein Baugespann verzichtet werden kann. Statt der Publikation ist die Zustimmung der Nachbarschaft und weiterer Betroffener beizubringen. Dieser Umstand beinhaltet jedoch die Gefahr, nicht alle allfällig Einspracheberechtigten in das Verfahren zu involvieren. Zudem hat sich in der Praxis gezeigt, dass die Zeitersparnis im vereinfachten Baubewilligungsverfahren in der Regel gering ist. Denn sämtliche Baugesuche sind zwecks Einholung der erforderlichen kantonalen Bewilligungen und Stellungnahmen ohnehin dem Kanton zu übermitteln. Demgegenüber birgt das vereinfachte Verfahren das nicht unwesentliche Risiko der Rechtsunsicherheit hinsichtlich des Kreises der berechtigten Einwendenden. Demzufolge wird zwecks Erhöhung der Rechtssicherheit neu das Publikationserfordernis für sämtliche Baubewilligungsverfahren vorgesehen. Beim einfachen Verfahren kann wie bis anhin auf das Baugespann verzichtet werden. Zudem sind dem Baugesuch lediglich ein Situationsplan und weitere sachdienliche Unterlagen beizulegen.

Das einfache Verfahren kann sowohl innerhalb wie auch ausserhalb der Bauzone zur Anwendung gelangen.

4. Änderungen während des Bauverfahrens

**Art. 155 Planänderungen**

**1. Unzulässigkeit, Meldepflicht**

Sowohl Art. 155 als auch Art. 156 beziehen sich nicht nur auf Planänderungen während des Baubewilligungsverfahrens. Sie gelangen zwecks Rechtsgleichheit auch im Rahmen von Planänderungen nach der Erteilung der Baubewilligung, mithin in der Phase der Bauausführung, zur Anwendung.

Neu wird gesetzlich ausdrücklich festgehalten, dass eine Planänderung während der Auflagefrist nicht mehr zulässig ist (Abs. 1). Denn in der Praxis kam es bisweilen vor, dass Pläne während der Auflage geändert wurden, was bei den Baubehörden und den Einsprechern zu Verwirrung und unklaren Verhältnissen führte. Die Änderungen sind dem Gemeinderat umgehend zu melden (Abs. 2). Dieser entscheidet dann, ob das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen ist (vgl. Art. 156).

**Art. 156 2. Wesentlichkeit, Entscheid, einfaches Verfahren**

Abs. 1 entspricht inhaltlich Art. 233 Abs. 2 BauG.

Abs. 2 schreibt neu einen formellen Entscheid über die Wiederholung des Baubewilligungsverfahrens vor, der den Parteien zu eröffnen ist und – sofern die Voraussetzungen von § 69 Abs. 2 VRPV erfüllt sind – selbstständig angefochten werden kann. Später kann nicht mehr geltend gemacht werden, es hätte eine unzulässige Planänderung stattgefunden.

Planänderungen können nur dann im einfachen Verfahren abgewickelt werden, wenn das ganze Bauvorhaben die Voraussetzungen für ein einfaches Verfahren erfüllt (Abs. 3).

5. Baubeginn

**Art. 157 Grundsatz**

Entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Art. 231 BauG.

**Art. 158 Während eines Rechtsmittelverfahrens**

Entspricht dem bisherigen Art. 231a BauG.

6. Geltungsdauer der Baubewilligung

**Art. 159 Grundsatz**

Entspricht im Wesentlichen dem bisherigen Art. 232 BauG. Neu wird die Regelung der Voraussetzungen für die Verlängerung an den Regierungsrat delegiert (Abs. 2, 2. Halbsatz).

7. Meldepflicht, Baukontrolle

**Art. 160 Meldepflicht**

Entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 234 BauG.

Die Pflicht zur Ablieferung von Plänen nach der Fertigstellung von Bauten und Anlagen als Grundlage für die Nachführung im GIS ist ausdrücklich in § 49 statuiert (bisher Art. 236 BauG).

**Art. 161 Zutrittsberechtigung der Baukontrolle**

Entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 234 Abs. 3 Satz 2 BauG.

8. Sicherheitsleistungen

**Art. 162 Sicherstellung von Erschliessungskosten**

Entspricht dem bisherigen Art. 226 Abs. 7 BauG.

**Art. 163 Sicherstellung von Auflagen**

Diese Regelung entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 235 BauG. Er ermöglicht den Gemeinden, die gesuchstellende Person in der Baubewilligung mittels einer Sicherheitsleistung anzuhalten, angeordnete wichtige Auflagen zu erfüllen.

**VIII. AUFSICHT**

**Art. 164 Grundsatz**

Entspricht den bisherigen Art. 244 (Abs. 1) und Art. 4 Abs. 1 BauG (Abs. 2).

**Art. 165 Einstellung von Bauarbeiten**

Entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 241 BauG.

**Art. 166 Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen**

Entspricht fast wörtlich dem bisherigen Art. 242 BauG.

**Art. 167 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes**

Entspricht fast wörtlich dem bisherigen Art. 240 BauG.

**IX. VERFAHRENSKOSTEN**

**Art. 168 Amtliche Kosten**

Der Gesetzgeber legt fest, nach welchem Kriterium im Rahmen des Vollzugs der Planungs- und Baugesetzgebung die amtlichen Kosten erhoben werden. Kantonale wie kommunale Instanzen erheben die im Rahmen der Erfüllung ihrer planungsrechtlichen Aufgaben anfallenden Kosten nach Massgabe des damit verbundenen Aufwandes. Der Regierungsrat legt alsdann in der PBV den Gebührentarif und damit insbesondere auch den Höchstbetrag der amtlichen Kosten fest (vgl. § 53 und § 54).

Die Frage der Erhebung der amtlichen Kosten im Einwendungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften der Verwaltungsrechtspflegeverordnung (VRPV, NG 265.1; vgl. Art. 182 – das Einwendungsverfahren nach der neuen Planungs- und Baugesetzgebung bleibt kostenpflichtig wie bereits das Einspracheverfahren in der geltenden Baugesetzgebung [vgl. § 91 BauV]).

Auf die Einführung einer Kostenvorschusspflicht im Einwendungsverfahren soll auch inskünftig verzichtet werden, obwohl damit allenfalls leichtfertige und trölerische Einwendungen teilweise verhindert werden könnten. Das Einwendungsverfahren stellt eine besonders statuierte Form der Anhörung (rechtliches Gehör) dar, die mit einer Vorschusspflicht eingeschränkt würde. Einwendungen, die lediglich zur Verzögerung des Verfahrens oder zur Schikane der bauwilligen Person eingereicht werden, können auch mit einem Vorschuss nicht verhindert werden. Zudem müsste die Gemeinde jeweils eine separate Kostenvorschussverfügung erlassen.

Neu wird der Regierungsrat die Höhe der amtlichen Kosten sowohl für die Gemeinden als auch für den Kanton festlegen. Im Übrigen gelten selbstredend die Vorschriften der kan-

tonalen Gebührengesetzgebung (NG 265.5 und 265.51). Es hat sich im Rahmen der Gesuchsbeurteilung gezeigt, dass die Einspracheverfahren oft kompliziert und zeitaufwändig sind (Einigungsverhandlung). Das hat dazu geführt, dass die Gemeinden ihre aufgelaufenen Kosten nicht vollumfänglich einem Gesuchsteller überbinden können und diese Kosten stattdessen durch die Allgemeinheit (Steuern) zu tragen sind. Dieser Umstand vermag nicht zu befriedigen. Es ist deshalb vorgesehen, auf eine Gebührenerhebung nach Bausumme zu verzichten und auf den Zeitaufwand abzustellen. Gebühren nach Baukosten bergen die Gefahr, dass sie verfassungswidrig sind (Promillegebühren, sofern sie dazu führen, dass mehr als die tatsächlichen Kosten erhoben werden). Zudem können die Baukosten oft nicht hinreichend detailliert überprüft werden, man ist auf die Ehrlichkeit des Bauherrn angewiesen. Die Kosten für die Bewilligung von geringfügigen Bauten und Anlagen, die bis anhin aufgrund ihres Investitionsvolumens gering ausfielen, werden inskünftig tendenziell höher ausfallen, wenn die Gebühren nach dem Zeitaufwand erhoben werden.

Auf eine unbeschränkte Gebühr nach Zeitaufwand im Einwendungsverfahren wird jedoch verzichtet, wiewohl die Befürchtungen, dass die Bauverwaltungen ungerechtfertigten Aufwand betreiben würden, unbegründet sind. In anderen Kantonen wird zum Teil ebenfalls eine Obergrenze festgelegt. Neu wird in der Planungs- und Bauverordnung durch den Regierungsrat für die Behandlung der Einwendung eine Grenze von je Fr. 3'000.- angesetzt, was als durchaus angebracht und massvoll zu erachten ist.

Die Festlegung der Parteientschädigung im Einwendungsverfahren richtet sich nach der Verwaltungsrechtspflegeverordnung (§ 123 Abs. 1 VRPV [NG 265.1]; vgl. Ausführungen zu Art. 182).

Bei einer Kostenerhebung nach Zeitaufwand können auch Auslagen Dritter (z.B. externer Kontrolleure) in Rechnung gestellt werden (als Teil der Gebühr, nicht als Auslage; vgl. die Ausführungen zu § 55). Bei einem (pauschalen) Grundbetrag wäre dies nicht möglich.

Die bisherige Halbierung der Gebühr bei Abweisung des Gesuches (bisher § 87 Abs. 2 BauV) wird ersatzlos gestrichen; sie entspricht nicht dem Grundgedanken der Gebührenerhebung nach Zeitaufwand. Gerade Gesuche, die abgelehnt werden müssen, verursachen in der Regel einen grösseren Aufwand.

## **X. RECHTSSCHUTZ- UND STRAFBESTIMMUNGEN**

### **Art. 169 Rechtsmittel**

Als Grundsatz gilt weiterhin in Abs. 2, dass wie bis anhin (Art. 237 Abs. 2 BauG) jeder erstinstanzliche Entscheid mit einem Rechtsmittel beim Regierungsrat angefochten werden kann. Ausnahme ist das Gestaltungsplanverfahren, in welchem die Baudirektion die Genehmigungsbehörde – und somit auch die Beschwerdeinstanz – ist (Abs. 1).

Der Nidwaldner Instanzenzug ist so konzipiert, dass nach einem erstinstanzlichen Entscheid eine verwaltungsinterne Überprüfung erfolgt. Der verwaltungsinterne Beschwerdeentscheid unterliegt alsdann direkt einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde (Abs. 3). Anfechtbar sind damit Verfügungen und Entscheide des Regierungsrates und der Baudirektion in Sachen Gestaltungspläne.

### **Art. 170 Legitimation, Behördenbeschwerde**

Nachdem sich die Regelungen von VRPV und Baugesetzgebung betreffend Beschwerdelegitimation entsprechen, ist im Spezialerlass auf eine entsprechende Regelung zu verzichten. Abs. 1 ist ein rein deklaratorischer Verweis, der allein stehengelassen wird als „Aufhänger“ für den nach wie vor nötigen Abs. 2 (vgl. auch den bisherigen Art. 238 Abs. 2 BauG). Beschwerde kann nach einem Entscheid durch die Behörde nur erheben, wer sich bereits im vorgängigen Einwendungsverfahren beteiligt hat.

Neu wird in Abs. 3 eine Behördenbeschwerde durch eine kantonale Stelle (Direktion) vorgesehen. Damit soll sichergestellt werden, dass den kantonalen Bewilligungen und

Stellungnahmen hinreichend Nachachtung verschafft wird, nachdem die Gemeinden weiterhin die Baubewilligung erteilen.

Die Behördenbeschwerde durch die Baudirektion ist aber nur beschränkt möglich. Die Ergreifung eines Rechtsmittels beim Regierungsrat ist nur gegen erstinstanzliche Verfügungen der Baubewilligungsbehörde möglich, die zusammen mit der kantonalen Gesamtbewilligung ergangen sind oder Inhalte der kantonalen Gesamtstellungnahme umfassen. Die Ergreifung weiterer kantonaler Rechtsmittel (beispielsweise die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Rechtsmittelentscheide des Regierungsrates) durch die Direktion ist ausgeschlossen.

Damit die als zuständig bezeichnete kantonale Instanz (Baudirektion) von ihrem Beschwerderecht Gebrauch machen kann, sind alle Verfügungen der Baubewilligungsbehörde (Gemeinderat), die gemeinsam mit einer kantonalen Gesamtbewilligung oder aufgrund einer kantonalen Gesamtstellungnahme ergangen sind, der Baudirektion zuzustellen.

### **Art. 171 Strafbestimmungen**

Die Strafraumen der Bussen (bisher Fr. 10'000.- bzw. 40'000.- bei schweren Fällen oder Rückfall) wurden präventiv und angemessen auf Fr. 100'000.- beziehungsweise Fr. 200'000.- (bei besonders schweren Fällen und bei Rückfall) erhöht. Entspricht im Übrigen dem bisherigen Art. 245 BauG.

### **Art. 172 Anzeigepflicht**

Entspricht dem bisherigen § 93 BauV.

Ein Anzeigerecht besteht grundsätzlich immer. Um aber nicht jede Bagatelle zur Anzeige bringen zu müssen, wird der Gemeinderat nur dann zur Anzeige verpflichtet, wenn die Widerhandlung nicht nur geringfügig ist. Mit dieser Bestimmung entgeht der Gemeinderat einer sonst drohenden Verurteilung wegen Begünstigung.

## **XI. VOLLZUGS-, ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN**

### **Art. 173 Vollzug**

Keine Bemerkung.

### **Art. 174 Übergangsbestimmungen 1. hängige Verfahren**

Massgebender Zeitpunkt für die Anwendung des neuen Baurechts ist nicht mehr der erstinstanzliche Entscheid, wie dies im bisherigen Baurecht der Fall war (vgl. Art. 252 BauG). Entscheidend ist mit dem PBG – wie im neuen kantonalen Energiegesetz – der Zeitpunkt der Einreichung des Baugesuches, mithin der Rechtshängigkeit des Baubewilligungsverfahrens.

### **Art. 175 2. Auszonung von eingezontem Bauland**

Art. 27 sieht die Auszonung von Bauland über 3'000 m<sup>2</sup> vor, auf welchem innert 10 Jahren nach der rechtskräftigen Einzonung nicht mit dem Bau begonnen worden ist.

In den Gemeinden bestehen Landreserven, die bereits im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses Gesetzes eingezont sind und dennoch seit Jahren nicht überbaut worden sind. Auch diese sind ins Visier der gesetzlichen Bestimmung hinsichtlich Auszonung zu nehmen und die Frist gleichfalls auf 10 Jahre festzusetzen; diese beginnt mit dem gemeindeweißen Inkrafttreten dieses PBG. Auch übergangsrechtlich gelten die Regelungen zum Friststillstand (Abs. 2) und zum Verzicht auf Auszonungen (Abs. 3; vgl. die Ausführungen zu Art. 27)

Bei Anwendung der vorliegenden Übergangsbestimmung ergibt sich bei der Auszonung erschlossener Grundstücken (das Bundesrecht spricht von Überbauung in naher Zukunft, was in etwa der Erschliessung entspricht) eine materielle Enteignung. In der Regel investiert der Bauherr jedoch nicht in Erschliessungen, wenn er nicht bauen will. Deshalb dürfte dies in den wenigsten Fällen vorkommen. Zur Frage der Entschädigung wird auf die Ausführungen zu Art. 27 verwiesen.

### **Art. 176 3. bestehende Ausnützungsübertragungen**

Die aktuelle Gesetzgebung kennt das Instrumentarium der Ausnützungsübertragung (vgl. § 14 BauV). Solche sind heute auf etlichen Grundstücken vermerkt beziehungsweise angemerket. Sie basieren jedoch auf einer Übertragung der Ausnützung, das heisst auf einer Grundlage, die so im neuen Recht nicht mehr existiert. Solche Übertragungen sollen aber mit dem Inkrafttreten des neuen Rechts nicht ihre Gültigkeit verlieren. Sie sind deshalb angemessen beziehungsweise verhältnismässig zu berücksichtigen, dies im Zusammenhang mit der Festlegung der für das betroffene Grundstück geltenden Nutzungsziffer.

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

Das Bauwesen ist ein „Miteinander“ von kommunalem und kantonalem Recht. Dies bedingt auch ein gleichzeitiges Inkrafttreten von kommunalen und kantonalen Vorschriften. Es ist vorgesehen, das neue PBG spätestens auf den 1. Januar 2019 in Kraft treten soll (Art. 198 Abs. 2). Mithin haben auch die Gemeinden dafür besorgt zu sein, dass ihre Zonenpläne und BZR ebenfalls spätestens auf diesen Termin in Kraft treten. Sie sind demzufolge dazu in Abs. 1 zu verpflichten (vgl. dazu auch Art. 198 Abs. 3).

Zur Nichtgeltung der Regelung der „doppelten Erfüllung“ von inskünftigem und bisherigem Recht gemäss Art. 80 Abs. 6 BauG (Abs. 2) siehe die Ausführungen zu Art. 18.

Bebauungs- und Gestaltungspläne können vorläufig belassen werden wie sie sind und müssen daher nicht angepasst werden. Eine Anpassung ist jedoch dann erforderlich, wenn im Bebauungs- oder Gestaltungsplangebiet ein baubewilligungspflichtiger Vorgang erfolgen soll, der den verbindlichen Inhalt des Sondernutzungsplanes beeinträchtigt. Danach löst aber nicht jede baubewilligungspflichtige Baute von untergeordneter Bedeutung eine Sondernutzungsplananpassung aus; nur Bauten, die das Wesen, den Charakter des Gestaltungsplanes zumindest teilweise tangieren, vermögen dies zu tun (Abs. 3).

Eine Sonder- beziehungsweise eine Ausnahmeregelung von Abs. 3 erfahren Bauvorhaben in Gebieten mit Sondernutzungsplanpflicht, die noch nicht vollständig umgesetzt worden ist. Selbst wenn in der betroffenen Gemeinde die Nutzungsplanung bereits an das neue Recht angepasst und in Kraft gesetzt worden ist und somit neues Recht zum Tragen kommen würde, gelangt im Zusammenhang mit baubewilligungspflichtigen Bauvorhaben noch bis spätestens 31. Dezember 2018 das geltende Baurecht zur Anwendung. Damit wird den Grundeigentümern ermöglicht, während einer Übergangsfrist den Sondernutzungsplan nach bisherigem Recht zu vollenden.

Wenn die Gemeinden das kommunale Recht nicht rechtzeitig anpassen, nimmt der Regierungsrat die nötigen Anpassungen nach den Regeln des Nutzungsplanungsverfahrens auf Kosten der Gemeinden vor (Abs. 4)

### **Art. 178 Aufhebung bisherigen Rechts**

BauG und BauV werden gemeindeweise aufgehoben, sobald das neue Recht aufgrund der neurechtlichen kommunalen Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente in Kraft tritt (vgl. Art. 198 Abs. 2).

### **Art. 179 Änderung bisherigen Rechts 1. Gemeindegesetz**

Formelle Anpassung, da neuer Verweis.

**Art. 180 2. Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch**

Formelle Anpassungen, da neuer Verweis.

**Art. 181 3. Flurgenossenschaftsgesetz**

Formelle Anpassungen, da neu „Einwendung“ statt „Einsprache“.

**Art. 182 4. Verwaltungsrechtspflegeverordnung**

Die geltende VRPV kennt als besonderes Verfahren vor den Verwaltungsbehörden das Einspracheverfahren nach den §§ 61 – 64. Gemäss § 61 VRPV verpflichtet die Einsprache im Sinne der VRPV die Verwaltungsbehörde, ihren angefochtenen Entscheid gestützt auf die Vorbringen der Partei zu überprüfen und nochmals einen Entscheid in derselben Angelegenheit zu erlassen; klassische Einspracheverfahren nach diesen Vorgaben kennen unter anderem das Steuerrecht und das Strassenverkehrsrecht.

Die Nidwaldner Gesetzgebung kennt nun diverse Verfahren, bei denen die Verwaltungsbehörde verpflichtet wird, öffentlich aufzulegende Gesuche, Pläne, Projekte und dergleichen gestützt auf die Vorbringen der einwendenden Personen erstmals zu überprüfen und in einem erstinstanzlichen Entscheid zu behandeln. Die bisherige Einsprache in den jeweiligen Spezialerlassen war jedoch keine Einsprache im Sinne der VRPV. Diese ist den Anfechtungen einer Verfügung vorbehalten, die ohne vorgängiges rechtliches Gehör erlassen wurde. Vielmehr stellt dieses „Einspracheverfahren“ eine besondere Form der Wahrung des rechtlichen Gehörs dar. Wird nun durch die Verwaltungsbehörde über die öffentlich aufgelegten Gesuche, Pläne, Projekte und dergleichen gestützt auf die Vorbringen der einwendenden Person erstmals zu entscheiden sein, ist in diesen Verfahren inskünftig nicht mehr Einsprache zu erheben, sondern neu die Einwendung im Sinne der §§ 60a und 60b VRPV.

§ 33a VRPV regelt den Stillstand der Fristen in allen Verfahren vor den Verwaltungsbehörden und im Verwaltungsgerichtsbeschwerdeverfahren. Um den Fristenstillstand beziehungsweise den Fristenlauf nicht unnötig zu verkomplizieren, werden zwei Kategorien geschaffen. Zum einen die Einwendungsverfahren, zum anderen die Einsprache- und Rechtsmittelverfahren vor den Verwaltungsbehörden sowie die Verwaltungsgerichtsverfahren. In Einwendungsverfahren – die auch die öffentliche Auflage von Gesuchen, Plänen, Projekten und dergleichen umfassen – steht der Fristenlauf durch gesetzliche oder behördlich angeordnete Fristen nur noch über Weihnachten/Neujahr still, das heisst vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar (vgl. Abs. 1), dies insbesondere deshalb, um die Verfahren nicht unnötig zu verlängern.

Umfangreicher ist der Fristenstillstand in übrigen Verwaltungs- beziehungsweise Verwaltungsgerichtsverfahren, das heisst dem Einsprache- und dem Rechtsmittelverfahren vor den Verwaltungsbehörden sowie in Verwaltungsgerichtsverfahren. Insofern erfolgt eine Angleichung an Art. 46 Abs. 1 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (Bundesgerichtsgesetz, BGG; SR 173.110). Auch diese Vorschrift bestimmt – wie § 33a Abs. 2 VRPV –, dass die gesetzlich oder richterlich nach Tagen bestimmten Fristen jeweils vom siebenten Tag vor Ostern bis und mit dem siebenten Tag nach Ostern, vom 15. Juli bis und mit dem 15. August und vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar stillstehen.

§ 60a Abs. 1 VRPV legt den Begriff der „Einwendung“ fest (vgl. vorstehende Ausführungen). Mit der Einwendung kann allein die Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen geltend gemacht werden. Soweit einwendende Personen – wie vor allem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens – privatrechtliche Vorbringen geltend machen (wie beispielsweise Dienstbarkeiten), verweist die Verwaltungsbehörde die einwendenden Personen mit diesen an den Zivilrichter (§ 60 Abs. 2 VRPV). Die Zulässigkeit der Einwendung richtet sich nach der jeweiligen Gesetzgebung (§ 60 Abs. 3 VRPV). Dort kann sodann auf weitere Vorschriften verzichtet werden, soweit sich diese aus der VRPV ergeben (vgl. dazu die grundsätzliche Pflicht zur Durchführung einer Einigungsverhandlung gemäss § 64b Abs. 2 und 3 VRPV).

Gewisse Vorschriften über das Rechtsmittelverfahren (vgl. §§ 69ff. VRPV) sind auch auf das Einwendungsverfahren anwendbar (§ 64b Abs. 1 VRPV). Soweit die Spezialgesetzgebung keine abweichenden Vorschriften enthält, gelten für das Einwendungsverfahren sinngemäss die §§ 70, 73-75 und 79; sinngemäss deshalb, weil beispielsweise im Einwendungsverfahren kein angefochtener Entscheid im Sinne von § 74 Abs. 2 VRPV oder keine Rechtsmittelinstanz im Sinne von § 79 vorhanden ist. Damit steht auch fest, dass sich die Legitimation zur Einreichung einer Einwendung nicht von der Legitimation zur Einreichung einer Einsprache (vgl. § 64 Abs. 1 VRPV) oder eines Rechtsmittels (vgl. Art. 172 i.V.m. § 70 VRPV) unterscheidet.

Im Rahmen des Einwendungsverfahrens ist nach Ablauf der Auflagefrist die Einwendung der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller zur Stellungnahme zuzustellen. In der Regel ist anschliessend durch die Verwaltungsbehörde zu versuchen, zwischen den Parteien eine gütliche Einigung herbeizuführen (vgl. Art. 64b Abs. 3 VRPV).

Das erstinstanzliche Verwaltungsverfahren gemäss § 116 Abs. 1 VRPV umfasst auch das Einwendungsverfahren. Auch die Festlegung der amtlichen Kosten in diesem Verfahren richtet sich nach der Gebührengesetzgebung. Es ist deshalb in der Gebührenverordnung ein entsprechender Tarif aufzunehmen. Für die Verlegung der amtlichen Kosten im Einwendungsverfahren wird auf die Regelung der Kostentragung nach § 122 VRPV verwiesen (vgl. § 116 Abs. 1 Satz 2 VRPV).

Im erstinstanzlichen Verwaltungsverfahren wird unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen keine Parteientschädigung zugesprochen (§ 123 Abs. 1 Satz 1 VRPV). Dieser Grundsatz würde somit ohne spezielle Regelung auch für das Einwendungsverfahren als erstinstanzliches Verwaltungsverfahren gelten. Um dieses dem Grundsatz der Entschädigungslosigkeit zu entziehen, ist ausdrücklich zu bestimmen, dass im Einwendungsverfahren eine Parteientschädigung bis höchstens CHF 3'000.- zugesprochen werden kann, dies nach dem sogenannten „Unterliegerprinzip“ (§ 123 Abs. 1 Satz 2 VRPV).

#### **Art. 183 5. Denkmalschutzgesetz**

Art. 214 Abs. 1, Satz 1 BauG bestimmt, dass der Abbruch von Bauten oder Anlagen der Bewilligung durch den Gemeinderat bedarf. Dieser Grundsatz wird ins PBG übernommen (vgl. Art. 141 Abs. 1).

Art. 214 Abs. 1, Satz 2 BauG bestimmt zudem, dass in geschützten Ortsbildern der Gemeinderat vorgängig die verbindliche Stellungnahme – mithin im Sinne einer Genehmigung – der Fachstelle für Denkmalpflege einzuholen hat. Dieser Passus wird – inhaltlich unverändert, aber systematisch korrekt – ins Denkmalschutzgesetz eingefügt. Neu postuliert das PBG im Falle eines Abbruchs eine Zustimmung der Fachstelle für Denkmalpflege, die verbindlich in die kantonale Gesamtbewilligung einfliesst (Art. 8 Abs. 4 DSchG). Inhaltliche Änderungen, wie teilweise in der Vernehmlassung gefordert, werden im Zusammenhang mit dieser Revision nicht vorgenommen, dies ist allein Sache der gegenwärtig ebenfalls laufenden (Teil-)Revision der Denkmalschutzgesetzgebung.

Der Abbruch einer Baute oder Anlage ist zu verweigern, wenn berechtigte Interessen der Denkmalpflege diesem entgegenstehen (bisheriger Art. 214 Abs. 2 BauG).

#### **Art. 184 6. Naturschutzgesetz**

Formelle Anpassung, da neuer Verweis.

#### **Art. 185 7. Zivilschutzgesetz**

Formelle Anpassung, da neuer Verweis.

#### **Art. 186 8. Feuerschutzverordnung**

Formelle Anpassung, da neuer Verweis.

**Art. 187 9. Fuss- und Wanderweggesetz**

Reduktion der Auflagedauer für Fuss- und Wanderwegpläne von bisher 60 Tagen auf das ordentliche Mass von neu 30 Tagen für diese Planaufgabe ( 19 Abs. 1 und Art. 23 Abs. 1).

Anpassen des Verfahrens an die Vorschriften des PBG. Zum einen wird die Frist für die Einreichung von Abänderungsverfahren wie im Zonenplanverfahren auf neu zehn Tage festgesetzt (bisher sieben Tage). Zudem ist das Rechtsmittel gegen Beschlüsse der Stimmberechtigten allgemein geregelt und muss nicht separat erwähnt werden.

**Art. 188 10. Strassengesetz**

Neben der formellen Anpassung des Verweises wird die bisherige Praxis festgehalten, dass die Direktion nur bei Kantonsstrassen die Herabsetzung der Strassenabstände genehmigt. Zudem wird als zusätzliche Voraussetzung für eine Herabsetzung die Verkehrsentwicklung erwähnt, die nicht beeinträchtigt werden darf (Art. 28 Abs. 3).

**Art. 189 11. Strassenverordnung**

Formelle Anpassung, da neuer Verweis.

**Art. 190 12. Wasserrechtsgesetz**

Formelle Anpassung, da neuer Verweis.

**Art. 191 13. Wasserrechtsverordnung**

Formelle Anpassung, da neuer Verweis.

**Art. 192 14. kantonales Energiegesetz**

Formelle Anpassung, da neuer Verweis.

**Art. 193 15. kantonales Gewässerschutzgesetz**

Formelle Anpassung, da neuer Verweis.

**Art. 194 16. Sozialhilfeverordnung 2**

Formelle Anpassung, da neuer Verweis.

**Art. 195 17. kantonales Waldgesetz**

Formelle Anpassung, da neuer Verweis.

**Art. 196 18. Gastgewerbeverordnung**

Formelle Anpassung, da Verweis eliminiert.

**Art. 197 19. Markt- und Reisendengesetz**

Formelle Anpassung, da neuer Verweis.

**Art. 198 Inkrafttreten**

Art. 177 Abs. 1, 2 und 4 werden unmittelbar nach dem unbenutzten Ablauf der Referendumsfrist in Kraft gesetzt (Abs. 3). Diese Bestimmung verpflichtet sodann die Gemeinden, bis zum spätesten Inkrafttreten des PGB am 1. Januar 2019 (Abs. 2) auch ihre Zonenpläne und BZR zu überarbeiten und in Kraft zu setzen.

**5 Bemerkungen zu einzelnen ausgewählten Paragraphen der PBV****§ 4 2. Inhalt von Bebauungsplänen**

Umsetzung der Kompetenz gemäss Art. 31 Abs. 2. Entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 85 BauG.

**§ 6 b) Inhalt**

Umsetzung der Kompetenz gemäss Art. 35 Abs. 2. Entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 95 BauG.

**§ 8 Inhalt**

Umschreibung der öffentlichen oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen, die in der Zone für öffentliche Zwecke zugelassen sind (siehe Art. 57). Entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 67 Abs. 3 BauG.

**§ 9 Bestimmung der Gefahrenzonen  
1. Klassifizierungen**

Die Vorschriften über die Gefahrenzonen sind so konzipiert, dass in den §§ 9 - 15 zunächst die allgemeinen Vorschriften aufgeführt sind; daran anschliessend folgen die jeweiligen Vorschriften für die Gefahrenzonen 1 – 3.

**§ 11 Allgemeine Bestimmungen  
1. Grundsatz**

§ 11 beinhaltet im Grundsatz nicht nur den Schutz der Umwelt (Ziff. 1) und Dritter (Ziff. 2), sondern im Einleitungssatz auch den Objektschutz. Diesem ist sodann insbesondere in der Gefahrenzone 2 Nachachtung zu verschaffen.

**§ 17 Gefahrenzone 2  
1. Allgemeines**

In der Gefahrenzone 2 ist das anzustrebende Schutzziel primär mittels eines hinreichenden Objektschutzes anzustreben (vgl. Abs. 1). In der Regel wird dies durch den Einsatz verhältnismässiger Massnahmen erfolgen können, so dass a) das Objekt hinreichend geschützt ist und b) demzufolge eine Einbusse des Versicherungsschutzes durch die Gebäudeversicherung (Nidwaldner Sachversicherung, NSV) nicht zur Diskussion steht. Nun sind aber Situationen denkbar, in denen das Schutzziel mit verhältnismässigen Massnahmen nicht erreicht werden kann. In diesen Fällen ist darauf hinzuwirken, dass ein hinreichender Versicherungsschutz durch die NSV dennoch gewährleistet wird, auch wenn auf unverhältnismässige Massnahmen verzichtet wird und das betreffende Objekt somit nicht hinreichend geschützt ist (Abs. 2).

**§ 20 b) Seehochwasser**

Die Überschwemmungshöhe im Zuge von Hochwasser im Vierwaldstättersee bei mittleren Ereignissen wurde auf 435.05 m festgesetzt. Darin enthalten ist bereits eine Höhe von 25 cm für Wellenschlag.

**§ 29 Abstellplätze für Autos  
1. Anzahl**

Entspricht weitgehend dem bisherigen § 54 BauV. Neu ist allein die Anrechenbarkeit von Garagenvorplätzen auch bei Mehrfamilienhäusern, wenn der Vorplatz mindestens 6 m lang ist. Für eine Ungleichbehandlung gegenüber Einfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhäusern besteht kein sachlicher Grund.

## **§ 31 Schutz der Gesundheit**

### **1. Belichtung, Belüftung**

Entspricht fast wörtlich den bisherigen Art. 173 Abs. 2 bis Abs. 4 BauG. Die Vorschrift, dass Fenster erstellt werden müssen, die geöffnet werden können, entspricht nicht mehr den tatsächlichen Verhältnissen, insbesondere bei Bauten nach dem Minergiestandard, und wird daher gestrichen.

## **§ 32 2. Raummasse, Nebenräume**

Abs. 1 und Abs. 2 entsprechen dem bisherigen Art. 174 Abs. 2 BauG mit der Anpassung, dass neu zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume eine lichte Höhe von mindestens 2.3 m aufweisen müssen (Abs. 1 Ziff. 2). Eine lichte Höhe von 2.2 m kann der Gemeinderat in Zonen mit Ortsbildschutz bewilligen (Abs. 3).

Die Regelung in Abs. 4 über die Nebenräume entspricht der bisherigen Vorschrift von § 65 BauV. Sie wurde aufgrund der Rückmeldungen im Vernehmlassungsverfahren wieder in die Baugesetzgebung aufgenommen.

## **§ 33 Behindertengerechtes Bauen**

Diese Vorschrift legt fest, an wen sich die Zugänglichkeit und die Benutzbarkeit der Bauten und Anlagen insbesondere richtet (Bewohnerinnen und Bewohner, Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer sowie Besucherinnen und Besucher).

## **§ 34 Bewilligungspflicht**

Die Kompetenz gemäss Art. 141 Abs. 3 wird hier umgesetzt. Entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 212 Abs. 2 BauG, wobei die Tatbestände so weit wie möglich so formuliert wurden, dass sie unter die Bewilligungsfreiheit subsumiert werden können.

## **§ 35 Bewilligungsfreiheit**

Die aufgeführten Vorschriften entsprechen denjenigen der geltenden kantonalen Baugesetzgebung (Art. 212 Abs. 2 e contrario BauG und § 74 BauV).

Am 3. März 2013 haben die Schweizer Stimmberechtigten einer Änderung des RPG zugestimmt (vgl. dazu auch die Ausführungen unter Ziffer 2.5). Im Rahmen der parlamentarischen Debatte wurde ins RPG auch ein neuer Art. 18a eingefügt. Damit ergibt sich als direkt anwendbare Bestimmung von Bundesrechts wegen, dass in Bau- und Landwirtschaftszonen auf Dächern genügend angepasste Solaranlagen keiner Baubewilligung bedürfen. Eine Umsetzung im kantonalen Recht ist nicht erforderlich. Für diese Anlagen besteht lediglich eine Meldepflicht (Art. 18a Abs. 1 RPG). Ob der Kanton noch weitere Gebiete für den bewilligungslosen Bau von anderen Solaranlagen im Sinne von Art. 18a Abs. 2 revRPG öffnen will, ist jedoch nicht Gegenstand dieser Vorlage.

## **§ 36 Baugesuch**

### **1. Inhalt**

Mit dieser Vorschrift über die zwingend erforderlichen Unterschriften von Gesuchsteller, Bauherrschaft, Planverfasser und Grundeigentümer zur Gültigkeit des Baugesuches wird von Seiten des Gesetzgebers unmissverständlich dargelegt, dass diese Regelung nicht nur der Charakter einer Ordnungsvorschrift zukommt, sondern dass sie Gültigkeitserfordernis ist. Fehlen die nötigen Unterschriften, tritt die Baubewilligungsbehörde auf dieses Baugesuch nicht ein beziehungsweise weist dieses zur Verbesserung zurück.

In den §§ 36 – 38 wird die Kompetenz gemäss Art. 143 umgesetzt. Die Bestimmungen entsprechen weitgehend dem bisherigen Recht (Art. 215, Art. 217 BauG und § 76ff. BauV).

**§§ 39 und 40 Baugespann**

Umsetzung der Kompetenz gemäss Art. 148 Abs. 2. Zusammenfassung der bisherigen Art. 219 Abs. 1 – 3 BauG.

**§ 42 Bauplatzinstallationen**

Wird das Baugesuch bewilligt, so werden damit auch die für die Erstellung und Änderung von Bauten und Anlagen erforderlichen Bauplatzinstallationen wie insbesondere Baubarracken, Krane, Bauwasser, Baustrom oder Toilettenanlagen bewilligt (Abs. 1). Nun ist es aber oft der Fall, dass für die Bauplatzinstallationen, Gerüste oder Abschränkungen Boden benötigt wird, der nicht zum Baugrundstück gehört. Ist dies der Fall, so ist vor Baubeginn die Zustimmung der Grundeigentümer (Gemeinwesen bei Strassen, Plätzen und dergleichen oder Private) einzuholen, was nun ausdrücklich in Abs. 2 statuiert wird (bisher bloss Anzeigepflicht, vgl. Art. 213 Abs. 2 BauG). Dieser Aspekt ist zivilrechtlicher Natur und kann allenfalls auch die Leistung einer Entschädigung bedingen.

**§ 43 Wechsel von Beteiligten**

Entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 216 BauG.

**§ 44 Verlängerung der Gültigkeit der Baubewilligung**

Umsetzung der Kompetenz gemäss Art. 159 Abs. 2. Entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 232 Abs. 2 BauG.

**§ 46 2. Ausübung durch Private**

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, fachtechnische Kontrollen durch private Fachleute vornehmen lassen. Diesen kommt jedoch keine Verfügungskompetenz zu; sie sind allein Erfüllungsgehilfen der Baubewilligungsbehörde.

**§ 47 3. Durchführung der Baukontrolle**

Entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 234 Abs. 3 BauG. Die Frist für die Kontrolle von bisher drei Arbeitstagen wurde auf Antrag der Gemeinden auf fünf Arbeitstage erhöht.

**§ 48 Ablieferung der Pläne**

Entspricht weitgehend dem bisherigen Art. 236 BauG. Zur Klarstellung sind die Pläne aber neu mit der Bauabnahme abzugeben.

**§ 52 Gebühren  
1. kommunale Instanzen**

Umsetzung der Kompetenz gemäss Art. 168 Abs. 2. Die Gebühren für amtliche Kosten kommunaler Instanzen sind nach dem tatsächlichen Aufwand zu erheben und sind auf Fr. 20'000.- begrenzt, was in der Regel ausreichen dürfte. Vorbehalten bleibt Art. 12 des kantonalen Gebührengesetzes (NG 265.5; doppelter Maximalansatz bei Missverhältnis zwischen Aufwand und Gebührentarif).

Das Einwendungsverfahren gilt als erstinstanzliches Verwaltungsverfahren. Für die Festsetzung der Höhe der amtlichen Kosten im Einwendungsverfahren wird auf die Gebührengesetzgebung verwiesen (vgl. § 122 VRPV). Demzufolge ist in Anhang zur Gebührenverordnung ein Gebührenrahmen festzulegen (CHF 100.- bis 3'000.-). Für die Verlegung der amtlichen Kosten beziehungsweise die Kostentragung im Einwendungsverfahren wird § 116 Abs. 1 VRPV mit einem neuen Satz ergänzt, wonach sich die Kostentragung sinngemäss nach § 122 VRPV richtet (vgl. Ausführungen zu Art. 182).

## **§ 53      2. kantonale Instanzen**

Umsetzung der Kompetenz gemäss Art. 168 Abs. 2. Die Gebühren für amtliche Kosten kantonaler Instanzen sind nach dem tatsächlichen Aufwand zu erheben und sind auf höchstens Fr. 20'000.- begrenzt. Dieser Gebührenrahmen ist in der Regel ausreichend. Vorbehalten bleibt jedoch beispielsweise bei Grossprojekten die Anwendung von Art. 12 Abs. 1 des kantonalen Gebührengesetzes (NG 265.5). Besteht danach zwischen dem Arbeitsaufwand und dem anwendbaren Gebührentarif ein offensichtliches Missverhältnis, ist die Gebühr im Rahmen des doppelten Maximalansatzes nach Zeitaufwand festzusetzen.

## **§ 54      Auslagen**

Auslagen können separat in Rechnung gestellt werden. Wurde die Kontrolltätigkeit im Sinne eines sogenannten „Outsourcings“ an private Fachleute abgegeben, so sind deren Kosten jedoch nicht als Auslagen zu qualifizieren. Sie sind Bestandteil der Gebühr und können somit nicht zusätzlich in Rechnung gestellt werden. Anderes zu vertreten hiesse, diejenigen Gemeinden zu bestrafen, die Dienstleistung der Baubewilligungsbehörde „In-house“ anbieten und diejenigen Gemeinwesen zu begünstigen, die ihre Tätigkeiten an Dritte vergeben. Bei beiden bleibt der Gebührenrahmen, in welchem der betroffenen Person Gebühren auferlegt werden können, identisch. Als Auslagen gelten nur solche im Sinne von Art. 6 des Gebührengesetzes.

## **§ 62      Inkrafttreten**

Auch die PBV tritt zusammen mit dem PBG, das heisst gemeindeweise, in Kraft. Siehe dazu auch die Ausführungen zu Art. 198.

## **6      Auswirkungen der Vorlage**

### **6.1      Auf den Kanton**

Durch die vereinfachte Regelbauweise dürfte sich der Aufwand beim Kanton bei Stellungnahmen und Bewilligungen verringern.

In Rechtsmittelverfahren werden die vereinheitlichten Baubegriffe dazu führen, dass sich eine breitere Rechtsprechung entwickeln kann (auch über die Kantongrenzen hinweg, da gleiche Begriffe).

Durch die neuen Regelungen in der Planungs- und Baugesetzgebung werden die Voraussetzungen geschaffen, dass Verdichtungen, wie sie auch das Bundesrecht verlangt, ermöglicht werden.

### **6.2      Auf die Gemeinden**

Aufgrund der zu überarbeitenden Nutzungsplanung mit den neuen Bauziffern werden die Gemeinden anfänglich einen nicht zu unterschätzenden Aufwand zu betreiben haben (Festlegung der neuen Gesamthöhen und Bauziffern für bestehende Bebauungen). Der Kanton wird die Gemeinden bei der Erarbeitung eines Muster-BZR und auch bei der technischen Umsetzung unterstützen. Nach diesem Initialaufwand dürfte sich der Aufwand bei den Gemeinden aufgrund der einfacheren Regelungen vermindern.

### **6.3      Auf die Privaten**

Durch die Vereinheitlichung der Baubegriffe und die Vereinfachung des Bausystems kann der Planungsaufwand der damit betrauten Personen wie insbesondere Architektinnen und Architekten gesenkt werden. Die Planer müssen nicht mehr unzählige Bauvorschriften kennen beziehungsweise sich dazu kundig machen, sondern müssen nur mehr die konkreten Masse je Gemeinde in Erfahrung bringen.

Die Einführung des Hüllenmodells mit Nutzkörper trägt dazu bei, die zu erwartenden Bauvolumina besser zu erfassen bzw. zu erkennen, da sich Gebäude nicht mehr über die Geschossigkeit definieren, sondern über Gesamthöhen und Abstände.

Mit dem neuen System der Gebührenerhebung nach Aufwand werden diejenigen Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller, die gute und vollständige Unterlagen einreichen, belohnt. Diejenigen, die durch unvollständige, schlechte Unterlagen die Baubewilligungsinstanzen über Mass beanspruchen, bezahlen den durch sie verursachten Mehraufwand. Abgesehen davon werden kleinere Bauvorhaben tendenziell eher teurer, grössere eher günstiger, da ein gewisser Grundaufwand in jedem Fall entsteht.

Stans, 26. November 2013

NAMENS DES REGIERUNGSRATS

Landammann

*Yvonne von Deschwanden*

Landschreiber

*Hugo Murer*

Anhang: Mitglieder des runden Tisches zur Revision des Baugesetzes

**Mitglieder des runden Tisches zur Revision des Baugesetzes (Stand Sept. 2013)**

Heinz	Urech	Gemeinderat Beckenried
Toni	Intlekofer	Gemeindeverwaltung Beckenried
Werner	Zimmermann	Gemeinderat Buochs
Patrik	Dommen	Gemeindeverwaltung Buochs
Serge	Estermann	Gemeindeverwaltung Dallenwil
Valentino	Tramonti	Gemeindepräsident Emmetten
Alois	Vogler	Gemeindeschreiber Emmetten
Remo	Niess	Gemeinderat Ennetbürgen
Ernst	Huser	Ehem. Gemeinderat Ennetbürgen
Martin	Blättler	Gemeinderat Hergiswil
Karin	Kayser	GemeindePräsidentin Oberdorf
Anton	Zimmermann	Gemeinderat Oberdorf
Martin	Mathis	Gemeinderat Stans
Brigitte	Waser-Lüthi	Gemeindeverwaltung Stans
Norbert	Rohrer	Gemeinderat Stansstad
Roger	Deflorin	Gemeindeverwaltung Stansstad
Richard	Graf	Gemeinderat Wolfenschiessen
Christof	Tofaute	Komitee „Nein zum Baugesetz“
Joseph	Lustenberger	Baumeisterverband Unterwalden
Bruno	Duss	Hauseigentümerverband Nidwalden
Richy	Fürsinger	Präsident Verband Nidwaldner Architekten und Ingenieure
Niklaus	Reinhard	Verband Nidwaldner Architekten und Ingenieure
Ralph	Sigg	Präsident Anwaltsverband Unterwalden
Susann	Trüssel	Kommission BUL
Martin	Zimmermann	Kommission BUL
Bruno	Durrer	Kommission N+L
Roland	Scherer	architekturwerk ag
Emil	Amacher	Am-Plan
Beat	Meier	Nidwaldner Sachversicherung
Georg	Müller	emerit. Professor Uni Zürich, rechtliche Beratung
Hans	Wicki	Regierungsrat, Baudirektor
Markus	Huwiler	Vorsteher Steueramt
Rolf	Brühwiler	Rechtsdienst
Markus	Gammeter	Vorsteher Amt für Raumentwicklung
Markus	Von Holzen	Amt für Raumentwicklung
Beat	Zumbühl	Amt für Raumentwicklung
Urs	Achermann	Direktionssekretär Baudirektion