



# **TEILREVISION DES GESETZES ÜBER DIE RAUMPLA- NUNG UND DAS ÖFFENTLICHE BAU- RECHT (PLANUNGS- UND BAUGESETZ, PBG)**

# **UND DER VOLLZUGSVERORDNUNG ZUM PLA- NUNGS- UND BAUGESETZ (PLANUNGS- UND BAUVERORDNUNG, PBV)**

**Bericht zur Vernehmlassung**

Titel:	TEILREVISION DES GESETZES ÜBER DIE RAUMPLANUNG UND DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT (PLANUNGS- UND BAUGESETZ, PBG) UND DER VOLLZUGSVERORDNUNG ZUM PLANUNGS- UND BAUGESETZ (PLANUNGS- UND BAUVERORDNUNG, PBV)	Typ:	Bericht Regierungsrat	Version:	
Thema:	Bericht zur Vernehmlassung	Klasse:		FreigabeDatum:	11.10.17
Autor:	Milena Bächler, Christian Blunsi	Status:		DruckDatum:	17.10.17
Ablage/Name:	Bericht NG 611.1 externe Vernehmlassung.docx			Registrator:	2015.NWBD.23

## Inhalt

<b>1</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>4</b>
2.1	Totalrevision des PBG .....	4
2.2	Muster-BZR.....	4
2.3	Handlungsbedarf.....	5
2.4	Arbeitsgruppe.....	5
2.5	Mehrwertabgabe .....	6
<b>3</b>	<b>Grundzüge der Vorlage .....</b>	<b>6</b>
3.1	Mass der Unterniveaubauten (Art. 3 Abs. 2 revPBG) .....	6
3.2	Regelungen zu Mobilfunkanlagen (Art. 16 Abs. 3 revPBG) .....	6
3.3	Aufhebung von Gestaltungsplänen (Art. 42a revPBG) .....	7
3.4	Zweckmässigkeit der Ferienhauszone (Art. 56 revPBG) .....	7
3.5	Bewilligungspflicht für Solaranlagen in Schutzzonen (Art. 66 revPBG) .....	8
3.6	Gewässerraum im Rahmen Bauprojekt (Art. 69 revPBG).....	8
3.7	Abflusswegzone (Art. 69b und 69c revPBG).....	8
3.8	Abflusskorridorzone (Art. 72a revPBG).....	9
3.9	Anwendung der Überbauungsziffer bei Unterniveaubauten und Kleinbauten (Art. 104 Abs. 1 Ziff. 3 und 4 rev PBG) .....	10
3.10	Beschränkung der talseitigen Fassadenhöhe (Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 revPBG) .....	11
3.11	Grenzabstand gemäss effektiv erstellter Baute bzw. fixer Grenzabstand (Art. 110 revPBG).....	12
3.12	Frist zur Umsetzung in den Gemeinden bis 1. Januar 2021 (Art. 177 revPBG) .....	12
3.13	Schutz von Naturobjekten (Einzelobjekte) .....	12
<b>4</b>	<b>Nicht berücksichtigte Anliegen .....</b>	<b>12</b>
<b>5</b>	<b>Bemerkungen zu einzelnen Artikeln .....</b>	<b>14</b>
5.1	Planungs- und Baugesetz (PBG) .....	14
5.2	Naturschutzgesetz .....	31
5.3	Reklameverordnung.....	32
5.4	Wasserrechtsgesetz.....	32
5.5	Kantonales Gewässerschutzgesetz .....	33
5.6	Planungs- und Bauverordnung (PBV) / Zustellung zur Orientierung .....	34
<b>6</b>	<b>Auswirkungen der Vorlage.....</b>	<b>38</b>
6.1	Auf den Kanton .....	38
6.2	Auf die Gemeinden .....	38
6.3	Auf die Privaten.....	38
<b>7</b>	<b>Zeitplan .....</b>	<b>39</b>

## **1 Zusammenfassung**

Mit dem totalrevidierten Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG; NG 611.1), das seit 1. Januar 2015 teilweise in Kraft ist, wurde das neue System des Hüllenmodells eingeführt. Bei diesem wird die Bebaubarkeit durch Abstände und eine Gesamthöhe in Kombination mit einer Überbauungsziffer (ÜZ) definiert. Zwangsläufig bestanden damit noch keine Erfahrungen, weshalb sich insbesondere im Rahmen der Erarbeitung des Muster-Bau- und Zonenreglements mit Gemeindevertretern und bei der Ausarbeitung der ersten totalrevidierten Zonenpläne Umsetzungsschwierigkeiten gezeigt haben. Die vorliegende Teilrevision dient dazu, die Umsetzung zu vereinfachen und den Gemeinden nach der Revision ihrer Bau- und Zonenreglemente (BZR) einen optimalen Start mit den neuen Bauvorschriften zu gewährleisten.

Die Grundzüge der Vorlage umfassen insbesondere Folgendes:

- Festlegung des Masses für Unterniveaubauten auf 1.5 m statt 1 m;
- Möglichkeit zur Regelung zur Standortwahl für Mobilfunkanlagen im kommunalen BZR;
- Bestimmungen zur Aufhebung von Gestaltungsplänen;
- Ferienhauszone nur in touristischen Entwicklungsgebieten, mit Möglichkeit der Kostenüberbindung für die notwendige Erschliessung;
- Bewilligungspflicht für Solaranlagen in Schutzzonen;
- Anpassungsmöglichkeit des Gewässerraums im Rahmen eines Bauprojektes;
- neue, überlagerte Zone für Abflusswege;
- neue, überlagerte Zone für Abflusskorridore;
- Aufteilung der Überbauungsziffer auf Unterniveaubauten, Kleinbauten und Hochbauten;
- Beschränkung der talseitigen Fassadenhöhe
- Grenzabstand aufgrund der höchsten effektiv erstellen Baute auf der Parzelle
- Anpassung der kommunalen Nutzungspläne und BZR bis spätestens 1. Januar 2021
- Schutz von Naturobjekten (Einzelobjekte) durch Aufnahme ins BZR durch Gemeindeversammlungsschluss;

## **2 Ausgangslage**

### **2.1 Totalrevision des PBG**

Das totalrevidierte Planungs- und Baugesetz ist am 1. Januar 2015 teilweise in Kraft getreten, zusammen mit der ebenfalls totalrevidierten Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (Planungs- und Bauverordnung, PBV; NG 611.11).

Die Bauvorschriften und Zonenbestimmungen treten gemeindeweise in Kraft. Erst wenn die jeweilige Gemeinde das Bau- und Zonenreglement sowie die Zonenplanung angepasst und der Regierungsrat die geänderte Nutzungsplanung genehmigt hat, kommen die neuen Bauvorschriften und Zonenbestimmungen zur Anwendung.

### **2.2 Muster-BZR**

Gemäss Art. 177 Abs. 1 PBG haben die Gemeinden ihre Zonenpläne sowie die Bau- und Zonenreglemente bis spätestens am 1. Januar 2019 an die Bestimmungen des PBG und der PBV anzupassen. Eine vom Kanton Nidwalden eingesetzte Arbeitsgruppe wurde deshalb damit beauftragt, eine Mustervorlage eines Bau- und Zonenreglements (Muster-BZR) zu erarbeiten und sämtlichen Gemeinden zur Verfügung zu stellen.

## 2.3 Handlungsbedarf

Das neue PBG stellt für die Baubegriffe auf die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB; NG 611.2) ab, was u.a. zur Folge hat, dass die bisher verwendete Ausnützungsziffer nicht mehr zur Verfügung steht. Diese Ausgangslage wurde für eine totale Abkehr vom bisherigen System genutzt mit dem Ziel, durch eine radikale Vereinfachung das Bauen sowohl für die Behörden wie auch für die Bauwilligen einfacher und günstiger zu machen. Zum neuen System des Hüllenmodells, bei dem die Bebaubarkeit durch Abstände und eine Gesamthöhe in Kombination mit einer Überbauungsziffer (ÜZ) definiert wird, bestehen zwangsläufig noch keine Erfahrungen, weshalb bereits kurz nach Inkrafttreten des neuen PBG Umsetzungsschwierigkeiten erkannt wurden. Solche haben sich auch im Rahmen der Erarbeitung des Muster-BZR mit Gemeindevertretern gezeigt, so dass die Umsetzung des neuen Hüllenmodell-Systems ohne weitere Anpassungen vorzunehmen, erschwert würde.

Die erkannten Problembereiche wurden vorerst von einer informellen Arbeitsgruppe, der neben Vertretern des Amts für Raumentwicklung und des Rechtsdienstes auch Gemeindevertreter (Bauvorsteher Stans und Oberdorf, Bauverwalter Stansstad) und ein baukundiger Landrat angehörten, auf ihre Relevanz geprüft und mit einer Empfehlung zur Lösung versehen. Folgende Themenbereiche wurden als relevant hinsichtlich einer Anpassung der Planungs- und Baugesetzgebung beurteilt:

- Anwendung der Überbauungsziffer bei Unterniveaubauten und Kleinbauten;
- Verzicht auf Bauziffern in gewissen Zonen;
- Bewilligungspflicht für Solaranlagen in Schutzzonen;
- Zweckmässigkeit der Ferienhauszone;
- Zone für Abflusswege und Abflusskorridore;
- Schutz von Naturobjekten (Einzelobjekte);
- verbindlicher Vorentscheid;
- Festlegung und Messweise der Wohnanteile;
- Dolinen als Naturgefahren;
- Definition Grenzabstand;
- Regelungen zu Mobilfunkanlagen;
- weitere Skizzen zum Hüllenmodell.

Im Rahmen einer kleinen, informellen Anhörung wurden den Gemeinden die Lösungsansätze für den Umgang mit Unterniveaubauten sowie Kleinbauten vor der Erarbeitung des Revisionsvorschlages für das PBG vorgestellt.

## 2.4 Arbeitsgruppe

Im August 2016 wurden die Lösungsvorschläge zur Anpassung des PBG und der PBV an einer Informationsveranstaltung Vertretern der Gemeinden, Parteien, der Kommission BUL und des Verbandes Nidwaldner Architekten und Ingenieure vorgestellt. Anlässlich dieser Informationsveranstaltung forderten die Gemeinden, dass sie stärker einbezogen werden. Sie verlangten zudem den Einbezug von Planern, die mit den Verhältnissen in Nidwalden vertraut sind, die Durchführung von Testplanungen und die Berücksichtigung von Erfahrungen aus dem Kanton Luzern.

Der Forderung der Gemeinden nach einem verstärkten Einbezug stimmte der Regierungsrat mit RRB Nr. 773 vom 8. November 2016 zu und setzte eine offizielle Arbeitsgruppe zur Bearbeitung der Teilrevision des PBG und der PBV ein. Der Arbeitsgruppe gehörten Vertreter der kommunalen Bauämter Stansstad und Buochs, Gemeinderäte aus Hergiswil und Stans, das Planungsbüro AM-Plan sowie Verwaltungsmitarbeitende (Baudirektion, Amt für Raumentwicklung und Rechtsdienst) an.

Die Arbeitsgruppe traf sich zu sieben Sitzungen. Dabei konnten die Anliegen der Gemeinden vollständig in den nun vorliegenden Gesetzesentwurf eingearbeitet werden.

## **2.5 Mehrwertabgabe**

Die Schaffung einer gesetzlichen Grundlage zur Abschöpfung von planerischen Mehrwerten, die aufgrund einer Revision des Bundesgesetzes über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) erforderlich ist, wurde in einem separaten Gesetzgebungsprojekt umgesetzt (Einführungsgesetz zum Raumplanungsgesetz betreffend Mehrwertabgabe [Mehrwertabgabengesetz, MWAG; NG 611.4], vom Landrat am 12. April 2017 verabschiedet).

## **3 Grundzüge der Vorlage**

### **3.1 Mass der Unterniveaubauten (Art. 3 Abs. 2 revPBG)**

Gemäss Art. 3 Abs. 2 PBG dürfen Unterniveaubauten nicht mehr als 1 m über das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Das Mass von 1 m verhindert zwar keine Unterniveaubauten – diese müssen einfach „tiefer“ als bisher in den Boden gebaut werden –, doch steigt der technische und damit finanzielle Aufwand dafür. Gemäss der früheren Baugesetzgebung galten Geschosse als Untergeschosse, wenn weniger als zwei Drittel der Aussenflächenabwicklung, gemessen ab einer Linie von 1.5 m unter dem Erdgeschossboden, oberhalb des Terrains lagen (siehe § 61 der Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht, BauV; NG 611.011). Zahlreiche Bauten in Nidwalden sind auf diese 1.5 m über Terrain ausgerichtet. Im Sinne der Baurechtskonformität rechtfertigt es sich deshalb, das Mass, um das Bauteile von unterirdischen Bauten über das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen, von 1 m auf 1.5 m zu erhöhen. Kein Gebäudeteil der Unterniveaubaute (ausser Erschliessung und Geländer analog unterirdische Baute) darf dieses Mass überschreiten, ansonsten der gesamte Bauteil integral als „Hochbaute“ zu betrachten ist (siehe Art. 3 Abs. 2 revPBG).

Eine Messweise mit Durchschnittswerten, wie sie von den Gemeinden vorgeschlagen wurde, wird nicht weiterverfolgt. Einerseits wären bei Durchschnittswerten (gemäss Vorschlag der Gemeinden) bis 3 m hohe und in der Länge nicht beschränkte Bauteile möglich, was als zu massiv erscheint (bei Kleinbauten hingegen, die 3 m Gesamthöhe erreichen dürfen, ist die Länge beschränkt). Andererseits würde ein Durchschnittsmass komplizierte Berechnungen mit grossem Streitpotential bedeuten, was unbedingt vermieden werden soll.

Der Grenzabstand war bei Unterniveaubauten bisher auf 1 m reduziert (Art. 111 Ziff. 2 PBG). Mit der Erhöhung des zulässigen Masses der Unterniveaubauten ist auch der Grenzabstand zu erhöhen.

### **3.2 Regelungen zu Mobilfunkanlagen (Art. 16 Abs. 3 revPBG)**

In verschiedenen Gemeinden bestehen im BZR Regelungen zu den Mobilfunkanlagen. Diese ermöglichen es, das sogenannte Kaskadenmodell oder das Dialogmodell einzuführen und so Einfluss auf die Standortwahl von Mobilfunkanlagen nehmen zu können. Beim Kaskadenmodell verpflichten sich die Mobilfunkbetreiber, bei der Standortwahl für ihre Antennen nach einem definierten Schema vorzugehen und ihrem Baugesuch eine Standortbegründung beizulegen. Beim Dialogmodell informieren die Mobilfunkanbieter die Gemeinden mindestens einmal jährlich über den geplanten Netzaufbau. Das gibt den gemeindlichen Bewilligungsbehörden Gelegenheit, rechtzeitig auf problematische Standorte hinzuweisen. Vor der Eingabe eines konkreten Bauvorhabens können die Gemeinden zudem Alternativstandorte vorschlagen, sofern sie innerhalb eines festgelegten Umkreises Optimierungspotenzial erkennen.

Das Bundesgericht hat entschieden, dass sowohl das Kaskaden- als auch das Dialogmodell im Grundsatz zulässig sind. Kanton und Gemeinden dürfen aber keine umweltschutzrechtlichen Bestimmungen erlassen, da dies abschliessend im Bundesrecht geregelt ist. Zudem muss – insbesondere für das Kaskadenmodell – in der kantonalen Gesetzgebung bzw. in den kommunalen Bau- und Zonenreglementen eine ausdrückliche Grundlage enthalten sein. Ohne die entsprechende Verankerung im BZR darf von den Mobilfunkanbietern keine raumplanerische Standortprüfung verlangt werden. Der Kanton will den Gemeinden ermöglichen, das Kaskadenmodell bzw. das Dialogmodell einzuführen bzw. beizubehalten. Deshalb muss das PBG ergänzt werden (siehe Art. 16 Abs. 3 revPBG).

Das Bundesgericht und der „Leitfaden Mobilfunk für Gemeinden und Städte“ des BAFU verwenden die Begriffe Mobilfunkanlage, Mobilfunksendeanlagen, Mobilfunksendeantenne, Mobiltelefonantennen, Mobilfunkantenne alle im gleichen Sinne.

### **3.3 Aufhebung von Gestaltungsplänen (Art. 42a revPBG)**

Die Aufhebung von Gestaltungsplänen ist im geltenden Baugesetz nicht geregelt. Insbesondere bei sehr alten Gestaltungsplänen kann die Aufhebung aber durchaus zweckmässig sein. Neu soll deshalb die Aufhebung des Gestaltungsplans ausdrücklich geregelt werden. Dabei gelten klare Voraussetzungen, damit die Gestaltungsplanpflicht nicht umgangen werden kann (siehe Art. 42a revPBG).

Auch ist zu berücksichtigen, dass eine Aufhebung nicht möglich ist, wenn für ein bestimmtes Gebiet die Gestaltungsplanpflicht gilt. In einem solchen Fall ist nur die Änderung bzw. der Ersatz des bestehenden Gestaltungsplans zulässig.

Die Aufhebung von Gestaltungsplänen dürfte regelmässig zu baurechtswidrigen Bauten führen. Denkbar ist insbesondere, dass die Überbauungsziffer verletzt wird. Zudem können kleine Bauteile auch über die zulässige Gesamthöhe der jeweiligen Zone ragen. Für diese baurechtswidrigen Bauten gilt ein (eingeschränkter) Besitzstand. Sie dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bei einem Neu- oder Ersatzbau oder einer Erweiterung ist aber selbstredend die ordentliche Zonenplanung zu berücksichtigen.

### **3.4 Zweckmässigkeit der Ferienhauszone (Art. 56 revPBG)**

Die Ferienhauszone gemäss Art. 56 PBG ist für Ferien- und Wochenendhäuser bestimmt. Eine ganzjährige Wohnnutzung ist zulässig. Faktisch dürfen in dieser Zone somit Wohnbauten erstellt werden. Zwischen der Wohnzone und der Ferienhauszone besteht inhaltlich kein Unterschied mehr. Deshalb muss die Ferienhauszone präziser umschrieben werden.

Ferienhauszonen – z.B. Wirzweli in Dallenwil oder Rinderbüel und Rotiflue in Emmetten – werden in eher peripher gelegenen Gebieten ausgeschieden. Dementsprechend muss eine restriktive Regelung gelten, ansonsten wird die Zersiedelung gefördert, was dem eidgenössischen Raumplanungsrecht widersprechen würde. Deshalb wird die Ferienhauszone auf Gebiete beschränkt, die sich für eine touristische Entwicklung eignen und für die demnach ein touristisches Feinkonzept vorliegt (siehe Art. 56 revPBG).

Auch für derartige Ferienhauszonen ist das Gemeinwesen von Bundesrechts wegen verpflichtet, die Grunderschliessung sicherzustellen. Es wäre indessen stossend, wenn die Allgemeinheit diese zusätzlichen Erschliessungskosten vollumfänglich selber tragen müsste. Aus diesem Grund wird für die Ferienhauszone ausdrücklich verankert, dass allfällige Erschliessungskosten – allenfalls auch abweichend von spezialrechtlichen Regelungen, z.B. im Strassengesetz – auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer überwältzt werden dürfen. Bei der Neuschaffung von Ferienhauszonen wird in Zukunft eine Erschliessungsvereinbarung mit Kostenregelung gemäss Art. 74 PBG getroffen werden müssen.

### 3.5 Bewilligungspflicht für Solaranlagen in Schutzzonen (Art. 66 revPBG)

Genügend angepasste Solaranlagen auf Dächern dürfen seit dem 1. Mai 2014 in Bau- und Landwirtschaftszonen gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700) grundsätzlich ohne Baubewilligung erstellt werden. Es besteht lediglich eine Meldepflicht. Das kantonale Recht kann gemäss Art. 18a Abs. 2 Ziff. 2 RPG in klar umschriebenen Typen von Schutzzonen eine Baubewilligungspflicht vorsehen.

Die neue bundesrechtliche Regelung zu Solaranlagen ist im PBG noch nicht berücksichtigt, da sich die kantonalen und eidgenössischen Revisionen im Planungs- und Baurecht zeitlich überlagert haben. Dementsprechend fehlen im kantonalen Recht Ausführungsbestimmungen zu Art. 18a Abs. 2 Ziff. 2 RPG. Es macht indessen durchaus Sinn, in bestimmten Schutzzonen für Solaranlagen eine Baubewilligungspflicht vorzusehen. Einerseits können dadurch nachträgliche Rechtsstreitigkeiten zur Frage, ob die Solaranlagen genügend angepasst sind, verhindert werden. Mit der rechtskräftigen Baubewilligung wird Klarheit und Rechtssicherheit geschaffen. Andererseits kann das Landschafts- und Ortsbild im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet und in den Ortsbildschutzzonen nur mit einer Baubewilligungspflicht genügend geschützt werden. Dementsprechend wird im revPBG für diese beiden Zonen neu eine Baubewilligungspflicht verankert. Ausserdem kann in Schutzverordnungen für bestimmte Gebiete gemäss der Naturschutzgesetzgebung ebenfalls eine Bewilligungspflicht verankert werden. Im Weiteren bleibt die Erstellung von genügend angepassten Solaranlagen auf Dächern bewilligungsfrei. Die Bewilligungspflicht erstreckt sich somit auf einen sehr eingeschränkten Typ von Schutzzonen (siehe Art. 66 Abs. 4 PBG). Auch darf die Bewilligungspflicht in diesen Zonen nicht als Instrument zur Verhinderung oder Verzögerung von Solaranlagen missbraucht werden.

### 3.6 Gewässerraum im Rahmen Bauprojekt (Art. 69 revPBG)

Das Bundesrecht verpflichtet die Kantone, Gewässerräume festzulegen. Die Ausscheidung der Gewässerraumzone ist in Art. 69 PBG geregelt. Sie dient dazu, Bach-, Fluss- und Seeufer zur Sicherung der natürlichen Funktion des Gewässers und der Förderung der Artenvielfalt sowie im Interesse des Hochwasserschutzes und des Gewässerunterhalts von Bauten und Anlagen freizuhalten. Gleichzeitig ist im noch geltenden Art. 18a des Gesetzes über die Rechte am Wasser (Wasserrechtsgesetz, WRG; NG 631.1) verankert, dass der Gewässerraum im Rahmen eines Wasserbauprojekts festzulegen ist.

Das Verhältnis zwischen der Gewässerraumzone im PBG und der Festlegung des Gewässerraums gemäss Wasserrechtsgesetz ist nicht klar. Namentlich stellt sich die Frage, ob der Gewässerraum im Rahmen des Wasserbauprojekts abweichend von der Gewässerraumzone festgelegt werden darf. Zusätzlich lässt die aktuelle Regelung offen, ob in einem Sondernutzungsplan (v.a. Gestaltungsplan) von der Gewässerraumzone abgewichen werden darf. In der Praxis muss es bei Wasserbauverfahren und Sondernutzungsplanungsverfahren zwingend möglich sein, den Gewässerraum abweichend von der Gewässerraumzone festzulegen. Denn regelmässig ist erst im Rahmen des Projekts eine exakte Festlegung des Gewässerraums möglich. Deshalb werden Art. 69 PBG und Art. 18a und 18b WRG angepasst bzw. neu eingeführt. Die neue Regelung gewährleistet die notwendige Flexibilität und entspricht einem Bedürfnis der Bauherren und des Hochwasserschutzes siehe (Art. 69 revPBG).

### 3.7 Abflusswegzone (Art. 69b und 69c revPBG)

Gemäss dem erläuternden Bericht vom 20. April 2011 zur parlamentarischen Initiative "Schutz und Nutzung der Gewässer" scheiden die Kantone den Gewässerraum sinnvollerweise für die Gewässer aus, die auf der Landeskarte 1:25'000 verzeichnet sind. Die Kantone können jedoch auch die Ausscheidung der Gewässerräume auf der Grundlage von detaillierten kantonalen Kartengrundlagen vornehmen. Um Rechtssicherheit zu schaffen, wurde auf den 1. Mai 2017 der Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) mit dem Buchstabe d ergänzt. Darin wird festgehalten, dass bei sehr kleinen Fliessgewässern auf die Ausscheidung



des Gewässerraums verzichtet werden kann, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. Bei der Beurteilung, was sehr kleine Gewässer sind, hat der Kanton einen Ermessensspielraum. Im Sinne einer optimalen Ausnutzung dieses Ermessensspielraums, nicht zuletzt auch, um die (landwirtschaftliche) Nutzung nicht unverhältnismässig weiter einzuschränken, jedoch den Hochwasserschutz trotzdem sicherzustellen, hat der Kanton Nidwalden das Instrument der Abflusswege geschaffen.

Der Abflussweg dient insbesondere dazu, die in Nidwalden zahlreich auftretenden kleinen Wasserläufe und Murgangrunsen, welche nur bei Starkniederschlägen anspringen, kenntlich zu machen. Damit kann verhindert werden, dass Gebäude in den zentralen Abfluss gebaut und bei Hochwasser beschädigt oder sogar zerstört werden. Die Gemeinden müssen dafür sorgen, dass bei einem heftigen Gewitter das Wasser aus den Bergen sicher durch den Siedlungsraum abgeleitet werden kann. Sie benötigen folglich eine Zone in der Nutzungsplanung, um diese Problematik adäquat lösen zu können.

Da es sich beim Abflussweg um ein kantonales Instrument handelt, ist es möglich, bei einem Bauvorhaben, z.B. Neubau eines Stalls, den Abflussweg im Rahmen dieses Projekts zu verschieben. Selbstverständlich muss diese Verschiebung topographisch funktionieren und es dürfen durch diese Verschiebung keine Dritten stärker gefährdet werden, als ohne Verschiebung.

### **3.8 Abflusskorridorzone (Art. 72a revPBG)**

Der Gefahrenschutz hat gemäss Bundesrecht primär durch raumplanerische Massnahmen zu erfolgen. Das Ziel ist es dabei, auf die Strategie früherer Generationen zurückzugreifen, wonach es besser ist, einer Gefahr auszuweichen als sich mit dem Risiko von Schaden oder gar Verlust von Leib und Leben sowie grossem finanziellem Aufwand dagegen zu stellen. Bisher fehlten jedoch entsprechende Bestimmungen zur Umsetzung im Kanton Nidwalden. Die Abflusskorridorzone schliesst nun diese Lücke.

Die Niederschlagsmenge und damit die Hochwassermenge ist bekanntlich eine nach oben offene Skala, womit immer ein Restrisiko verbleibt. Dies wird durch den Klimawandel in noch unbekanntem Ausmass verstärkt. Eine wirtschaftlich sinnvolle Verbauung kann immer nur bis zu einem gewissen Schutzziel realisiert werden. Bei grösseren Ereignissen besteht auch hier ein Restrisiko. Das Hochwasserereignis von 1987 hat bewusst gemacht, dass ein Hochwasserschutz ohne Beachtung des Restrisikos die immer höheren Schadenssummen trotz massiven Investitionen nicht beeinflussen kann. Deshalb muss der Hochwasserschutz primär raumplanerisch erfolgen, was in der Konsequenz heute im Bundesrecht festgelegt ist. Dies gilt auch für weitere Prozesse wie Lawinen oder Steinschlag.

Bei den Abflusskorridoren geht es primär darum, die im Überlastfall einer wasserbaulichen Struktur verbleibende Überschwemmungsfläche (bzw. Fläche anderer Prozesse) nicht unkontrolliert zu überbauen, damit das Schadenpotential nicht weiter vergrössert wird. Vielmehr sind die Abflusskorridorzonen die primären raumplanerischen Instrumente, mit denen der Raum resp. mindestens ein eingegrenzter Raum gesichert wird, um den Abfluss im Überlastfall möglichst schadarm zu gewährleisten. Da auch in Nidwalden viele natürliche Abflussbereiche bereits überbaut sind, sind abhängig von der heutigen Situation, verschiedene Abflusskorridorarten notwendig.

Die Gemeinden Ennetbürgen, Buochs, Stans, Dallenwil und Wolfenschiessen haben bereits Abflusskorridorzonen als Sondernutzungszonen ausgeschieden, da bisher eine Regelung im Planungs- und Baugesetz gefehlt hat. Die Abflusskorridorzone schliesst diese Lücke auf Gesetzesebene. Das Gesetz enthält die Grundzüge; die weiteren Bestimmungen werden auf Verordnungsstufe geregelt. In der PBV soll die Abflusskorridorzone auf Nutzungsplanungsebene in zwei verschiedene Unterzonen unterteilt werden, damit die Gemeinden je nach Bedarf die passende Zone auswählen können. Die Abflusskorridorzone A bezweckt, die Überlastsektion selbst, zentrale Systemelemente sowie Durchleitungsgebiete bis zur Vorflut freizuhalten. Die

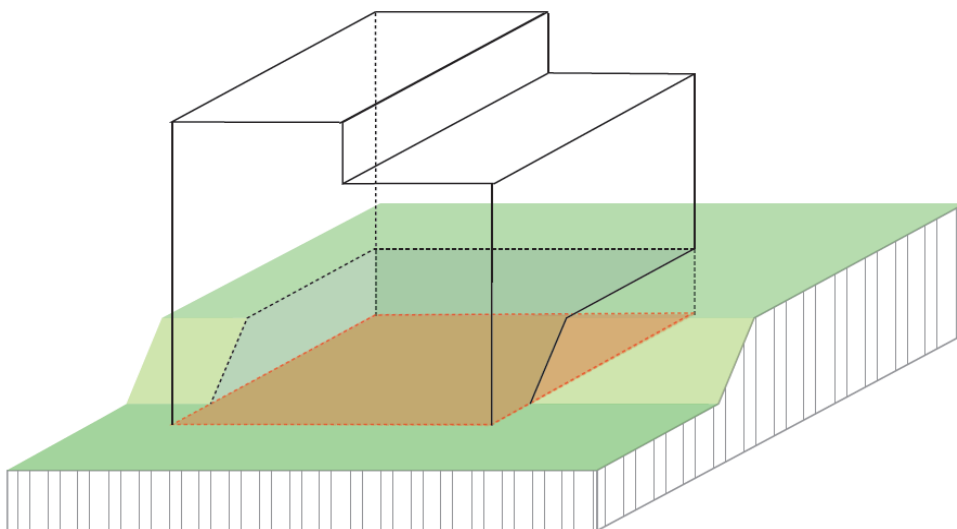
Abflusskorridorzone B dient zur raumplanerischen Sicherung der heute bereits freien, ausserhalb der heutigen Bauzone liegenden Gebiete.

Die Abflusskorridorzonen werden in einem Kataster geführt. Es wird durch orientierende Abflusskorridorgebiete ergänzt, die dem betroffenen Bauherrn die zur Wahrung seiner Eigenverantwortung erforderlichen Informationen bieten. Sie dienen somit hauptsächlich der Sensibilisierung.

Letztlich sind die Abflusskorridorzonen ein wichtiges Instrument, um die Entwicklung in Nidwalden so zu lenken, dass trotz der vielen Naturgefahren im Alpenraum für Nidwalden nicht wesentliche Standortnachteile entstehen.

### 3.9 Anwendung der Überbauungsziffer bei Unterniveaubauten und Kleinbauten (Art. 104 Abs. 1 Ziff. 3 und 4 rev PBG)

In Anhang 1 Ziff. 8.4 der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB), welcher der Kanton Nidwalden beigetreten ist, wird die Überbauungsziffer definiert als Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt jede Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie, mitunter also auch die Fläche von Unterniveaubauten und Kleinbauten. Unterniveaubauten und Kleinbauten sind demnach an die ÜZ anrechenbar; bei Unterniveaubauten jedoch nur der Teil, der tatsächlich über das massgebende Terrain hinausragt und dadurch als überbaut wahrgenommen wird.

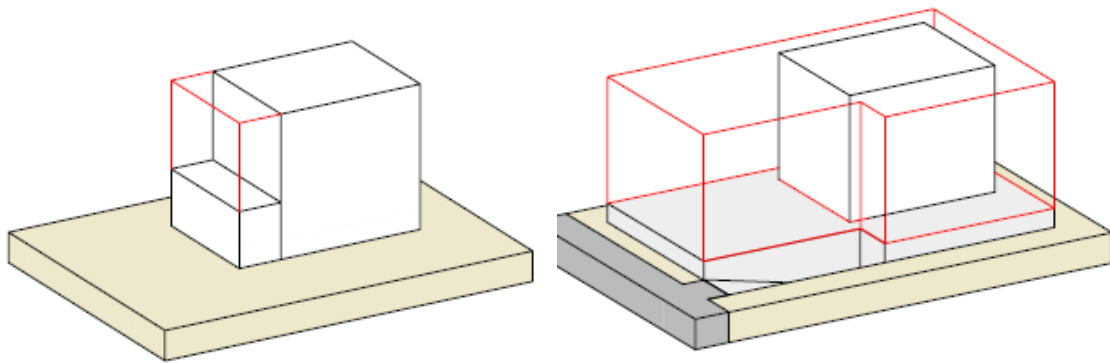


■ anrechenbare Gebäudefläche

--- projizierte Fassadenlinie

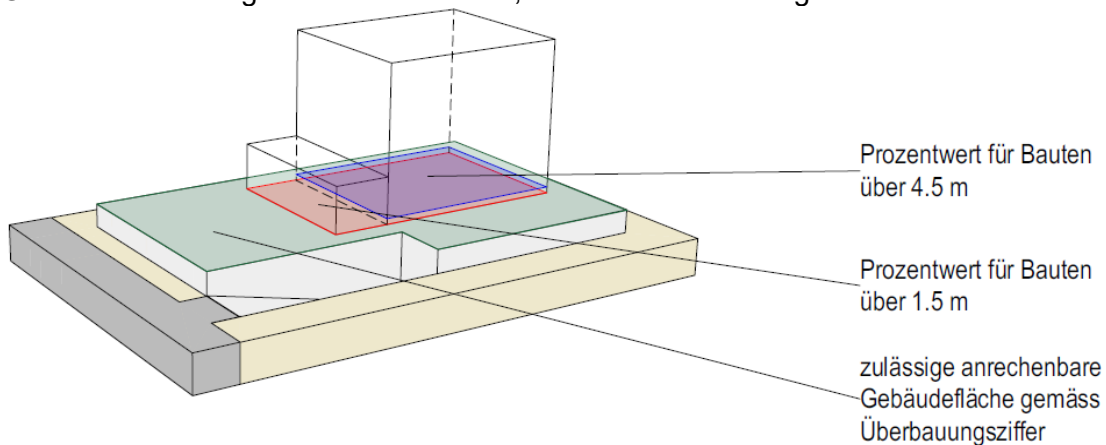
*Für die ÜZ relevant ist die anrechenbare Gebäudefläche, die über das massgebende Terrain hinausragt.*

Bei der Festlegung der ÜZ hat sich dies als Problem namentlich bei Autoeinstellhallen ergeben. Nicht immer ist die Erstellung einer gänzlich unterirdischen Anlage (nicht ÜZ-relevant) möglich. Wird zur Ermöglichung von Einstellhallen eine hohe ÜZ gewährt, besteht die Gefahr, dass völlig legal die ganze Gesamthöhe zur Erstellung von Hochbauten ausgenützt wird. Bei einer tiefen ÜZ werden Einstellhallen oftmals nicht mehr interessant sein bzw. der Aufwand steigt, um diese gänzlich unterirdisch zu gestalten. Dieselbe Problematik stellt sich auch bei Kleinbauten, entweder wird die ganze Gesamthöhe ausgenützt oder solche werden kaum mehr erstellt.



Problematik der ÜZ: zulässige Gesamthöhe wird nach Möglichkeit ausgenützt.

Als Lösung, die auch von den Gemeinden als tauglich bezeichnet wurde, erweist sich die Aufteilung der ÜZ. Die Gemeinden können im BZR eine Prozentzahl bestimmen, die festlegt, welcher Anteil der anrechenbaren Gebäudefläche durch „Hochbauten“ (= Bauten bis zur zulässigen Gesamthöhe) und durch Bauten mit einer Höhe von maximal 4.5 m überbaut werden darf. Unterniveaubauten bis 1.5 m Höhe sind auf der ganzen anrechenbaren Gebäudefläche gemäss ÜZ zulässig. Im Ergebnis führt dies dazu, dass die ÜZ nicht überall bis zur zulässigen Gebäudehöhe ausgenützt werden kann, womit eine Staffelung der Bauten erreicht wird.



### Aufteilung ÜZ

#### Beispiel

Grundstück: 1'000 m<sup>2</sup>

Überbauungsziffer: 0.6 = 600 m<sup>2</sup> zulässige anfechtbare Gebäudefläche (aGF)

bebaubar mit bis 1.5 m (Unterniveaubauten): gesamte aGF = 600 m<sup>2</sup> (grüne Fläche)

bebaubar mit Bauten über 1.5 m: max. 50 % der aGF = 300 m<sup>2</sup> (rote Fläche)

bebaubar mit Bauten über 4.5 m: max. 40% der a GF = 240 m<sup>2</sup> (blaue Fläche)

Diese Lösung ist IVHB-konform, da an der Definition der ÜZ und der Vorgabe zur Festlegung einer ÜZ nichts geändert wird. Sie lässt den Gemeinden den nötigen Spielraum zur Ermöglichung von Bauten unterschiedlicher Höhe, ohne dass neue Begriffe eingeführt werden müssen. Ziel ist es nämlich nach wie vor, die Einfachheit des Hüllenmodells beizubehalten.

### 3.10 Beschränkung der talseitigen Fassadenhöhe (Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 revPBG)

An steilen Hanglagen (45° Neigung und mehr) könnten durch das hangparallele Hüllenmodell und durch zulässige Abgrabungen von maximal 3 m in der heutigen W2-Zone bis zu sechs sichtbare „Geschosse“ realisiert werden. Dies erscheint selbst bei Berücksichtigung des Verdichtungsgedankens als übermässig, so dass ein Korrektiv eingeführt werden muss. Die Gemeinden erhalten die Möglichkeit, bei steilen Hanglagen die höhenmässige Bebaubarkeit zusätzlich zu beschränken (siehe Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 revPBG).

### **3.11 Grenzabstand gemäss effektiv erstellter Baute bzw. fixer Grenzabstand (Art. 110 revPBG)**

Der Grenzabstand ist die Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Parzellengrenze (vgl. Anhang 1 Ziff. 7.1 IVHB). Das bisherige PBG sieht vor, dass der Grundabstand einen Drittel der zonengemässen Gesamthöhe, mindestens jedoch 3 m und höchstens 10 m beträgt. Mit dem revidierten PBG soll der Grenzabstand nicht mehr von der zonengemässen Gesamthöhe abhängig sein. Neu wird der Grenzabstand anhand der effektiv bestehenden oder zu erstellenden, höchsten Baute auf der Parzelle berechnet (siehe Art. 110 revPBG). Das Grundprinzip des Hüllenmodells bleibt dabei unangetastet. Wer einmal niedriger als erlaubt baut und dadurch näher an die Grenze rückt, bleibt auch in Zukunft daran gebunden; es sei denn der entsprechende Gebäudeteil wird zurückgebaut.

Ausserdem wird den Gemeinden ermöglicht, für Zonen in welchen eine Verdichtung angestrebt wird einen fixen Grenzabstand zu definieren (z.B. in Kernzonen). Die Gemeinden können diese Zonen im Bau- und Zonenreglement definieren.

### **3.12 Frist zur Umsetzung in den Gemeinden bis 1. Januar 2021 (Art. 177 revPBG)**

Gemäss Art. 177 Abs. 3 PBG haben die Gemeinde eine Frist bis am 1. Januar 2019 ihre Zonenpläne sowie der Bau- und Zonenreglemente an das Planungs- und Baugesetz anzupassen. Aufgrund der erkannten Umsetzungsschwierigkeiten und den nun getroffenen Anpassungen im revidierten PBG ist den Gemeinden diese Frist um zwei Jahre, bis am 1. Januar 2021 zu verlängern. Die Gemeinden haben ihr neues BZR und den Nutzungsplan demnach spätestens an der Frühjahrsgemeindeversammlung 2020 zu verabschieden, damit hinreichend Zeit für die Prüfung und Genehmigung durch den Regierungsrat bleibt.

### **3.13 Schutz von Naturobjekten (Einzelobjekte)**

Der Schutz von Naturobjekten ist im kantonalen Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG; NG 331.1) geregelt. Der Kanton trifft Massnahmen insbesondere zum Schutz bedrohter Tier-, Pflanzen- und Pilzarten. Verschiedene Massnahmen stellen diesen Schutz sicher; namentlich Vereinbarungen mit den Eigentümerinnen und Eigentümern oder Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern, Schutzzonen der Gemeinden, Schutzverordnungen des Kantons und Schutzverfügungen zu Einzelobjekten.

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, grössere Gebiete mittels Schutzzone zu schützen. Solche Schutzzonen können im Bau- und Zonenreglement ausgeschieden werden. Für Einzelobjekte eignet sich die Ausscheidung von Schutzzonen hingegen nicht. Dementsprechend ist der Schutz von Einzelobjekten gemäss der Naturschutzgesetzgebung mittels Vereinbarungen oder Verfügungen sicherzustellen. Auf kommunaler Ebene ist der Gemeinderat zuständig, solche Vereinbarungen abzuschliessen und Verfügungen zu erlassen. Seitens der Gemeinde besteht der Wunsch, dass Einzelobjekte neu auch im Bau- und Zonenreglement durch die Gemeindeversammlung ausgeschieden werden können. Die Einzelobjekte werden im Bau- und Zonenreglement (bzw. im dazugehörigen Anhang) exakt bezeichnet. Durch den Beschluss der Gemeindeversammlung sind diese Objekte dann unter Schutz gestellt.

Der Kanton will den Gemeinden dieses neue Instrument für den Schutz von Einzelobjekten zur Verfügung stellen. Deshalb wird das Naturschutzgesetz ergänzt, so dass die Gemeinden die Einzelobjekte im BZR unter Schutz stellen können.

## **4 Nicht berücksichtigte Anliegen**

Im Rahmen der informellen Anhörung sind die Gemeinden auch gebeten worden, weitere Problemstellungen mit der ÜZ, die sie als nicht zufriedenstellend gelöst erachten, mitzuteilen. Von praktisch allen Gemeinden sind gleichlautende Vorschläge eingegangen.

Grundsätzlich ist zu den meisten der vorgebrachten zusätzlichen Anliegen festzustellen, dass diese bereits im Rahmen der Totalrevision der Planungs- und Baugesetzgebung diskutiert und verworfen worden sind. Die Absicht war und ist es noch heute, eine einfache, transparente Bauordnung zu schaffen, welche auch für Laien nachvollziehbar ist. Das neu geschaffene Hüllenmodell-System, bei dem grundsätzlich alle Bauten innerhalb eines durch Abstände und Höhen definierten Kubus Platz finden müssen, soll nicht ohne triftige Gründe durchbrochen werden. Dies bedingt von Architekten wie Behörden eine konsequente Verabschiedung vom bisherigen System der Ausnützung mit seinen zahlreichen Ausnahmebestimmungen.

Im Einzelnen können folgende Anliegen nicht berücksichtigt werden:

Definition zulässige vorspringende Gebäudeteile: Gemäss IVHB muss das Mass, um das vorspringende Gebäudeteile wie zum Beispiel Balkone, Erker, Vordächer u. dgl. über die Fassadenflucht hinausragen dürfen, begrenzt werden. Da das PBG den Begriff „vorspringende Gebäudeteile“ (Anhang 1 Ziff. 3.4 IVHB) für das Nidwaldner Recht jedoch gar nicht übernimmt, erübrigt sich eine solche Definition. Im Gegensatz zum alten Recht, bei dem z.B. Balkone bis 1.3 m in den Grenzabstand ragen durften, ist dies nach dem neuen PBG nicht mehr zulässig, d.h. Balkone, Erker, Vordächer usw. müssen gänzlich innerhalb der Hülle liegen und dürfen den Abstand nicht verletzen. Die Diskussion darüber wurde in der Kommission und im Landrat intensiv geführt, es war die klare Meinung, dass vorspringenden Gebäudeteile ausserhalb der Hülle nicht zulässig sein sollen. Ein Abweichen von diesem klaren Grundsatz würde zu Abgrenzungsschwierigkeiten und Rechtsstreitigkeiten führen, die mit dem neuen Recht gerade verhindert werden sollen.

Definition Anbauten: Es gilt das vorstehend zu den vorspringenden Gebäudeteilen Gesagte. Auch der Begriff „Anbaute“ (Anhang 1 Ziff. 2.3 IVHB) wurde nicht übernommen, d.h. Anbauten sind innerhalb der Hülle zu realisieren.

Würde der Begriff „Anbaute“ eingeführt und wären solche nicht nur innerhalb der Hülle zulässig, würde sich sogleich – wie auch die Gemeinden ausführen – die Frage nach der zulässigen Gesamthöhe, der Gebäudefläche und insbesondere dem Grenzabstand stellen. Es wäre eine entsprechende Sonderregelung nötig, womit wiederum die Einfachheit durch eine Abweichung vom Grundsatz eingeschränkt würde.

Das Anliegen, die ÜZ auch für Anbauten zu unterscheiden, ist mit der Aufteilung der ÜZ erfüllt; siehe die Ausführungen zu Ziff. 3.9.

Anpassung Masse für Kleinbauten: Gemäss Art. 3 Abs. 1 Ziff. 1 bzw. Ziff. 2 PBG sind Kleinbauten in der Gesamthöhe (3 m) und der Fläche (auf 9 m<sup>2</sup> bei geschlossenen und auf 30 m<sup>2</sup> bei allseitig offenen) beschränkt.

Die Gemeinden regten in der Anhörung eine Erhöhung der Gesamthöhe von geschlossenen Kleinbauten an, weil Kleinbauten auf aufgeschüttetem Terrain in Hanglagen nicht mehr möglich wären. Dem ist entgegenzuhalten, dass auf der Hälfte der nicht überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche Abgrabungen bis 3 m unter das Niveau des massgebenden Terrains zulässig sind (Art. 102 Abs. 3 revPBG), womit durchaus sinnvolle Lösungen für Gartenhäuschen etc. ermöglicht werden. Zudem treten Bauten mit mehr als 3 m Höhe massiv in Erscheinung und sind nicht mehr „klein“. Überdies kann bei ganz krassen Fällen das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen noch im Baubewilligungsverfahren abweichend vom natürlichen Geländeverlauf festgelegt werden (Anhang 1 Ziff. 1.1 IVHB; siehe auch neuer Art. 102 Abs. 4 revPBG), was insbesondere bei Kleinbauten nur äusserst zurückhaltend angewendet werden darf. Es rechtfertigt sich nicht, extra für Kleinbauten im Hang eine Ausnahmeregelung zu erlassen und damit die Einfachheit durch eine weitere Abweichung vom Grundsatz einzuschränken.

Im Weiteren wurde eine Anpassung der Grundfläche von allseitig offenen Kleinbauten wie Überdachungen und Fahrzeugunterständen von 30 auf 35 m<sup>2</sup> angeregt. Ein Grund für diese Anpassung ist jedoch nicht ersichtlich. Die Grundfläche von 30 m<sup>2</sup> reicht aus, um zwei Fahrzeuge ohne Probleme unterzubringen und trockenen Fusses ein- und aussteigen zu können.

Pro memoria: Kleinbauten müssen mindestens 1 m vom Hauptgebäude entfernt sein (Art. 115 Abs. 3 PBG), sonst sind sie als Kleinbauten nicht bewilligungsfähig. Wenn sie weniger als 1 m vom Hauptgebäude entfernt liegen, sind sie folglich nicht mehr als Kleinbauten einzustufen und müssen sich innerhalb der Hülle für die Hauptbaute befinden.

Dachgestaltungen: Die Dachgestaltung hat keinen Bezug zur ÜZ. Zudem können die Gemeinden sehr wohl Vorschriften zur Dachgestaltung im BZR vorsehen (Art. 16 Abs. 2 Ziff. 5 PBG). Für Giebelbauten sieht das PBG in Art. 103 eine spezielle Regelung mit Überschreiten der Gesamthöhe vor, damit kann der Dachgestaltung bei Giebelbauten Rechnung getragen werden. Innerhalb der Hülle ist zudem jede Dachgestaltung möglich, und die Gemeinden können über die Gesamthöhe und die Dachgestaltungsvorschriften auf örtliche Verhältnisse eingehen. Weitere Abweichungen vom Hüllenmodell, namentlich Lukarnen beim Giebelprivileg, wurden vom Landrat explizit abgelehnt.

## **5 Bemerkungen zu einzelnen Artikeln**

### **5.1 Planungs- und Baugesetz (PBG)**

#### **Art. 2 Abs. 2 Ziff. 10a, 14a Begriffe**

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

Es sind zwei zusätzliche Begriffe aus der IVHB in die kantonale Gesetzgebung zu übernehmen, die Fassadenhöhe und der Baubereich.

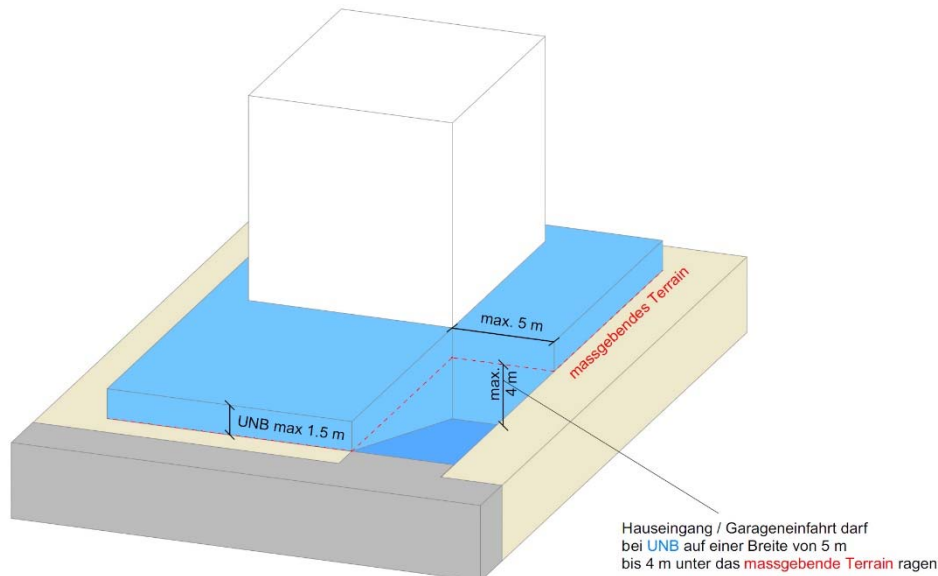
Der Begriff der Fassadenhöhe (Ziff. 5.2 Anhang 1 IVHB) wird benötigt, um Bauten im Hang, für die grundsätzlich eine hangparallele Hülle gelten würde, in der Höhe zu begrenzen (vgl. Ziff. 10a). Es besteht die Befürchtung, dass die Gesamthöhe, welche die Bebaubarkeit in der Höhe vorgibt, maximal ausgenützt würde und so faktisch in Hanglagen noch mehr „Geschosse“ möglich würden als heute schon. Die Fassadenhöhe wird im Rahmen der Begrenzung der höhenmässigen Bebaubarkeit gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 revPBG Verwendung finden (siehe Ausführungen zu Art. 104).

Der Begriff des Baubereichs ist nötig für Sondernutzungspläne (vgl. Ziff. 14a).

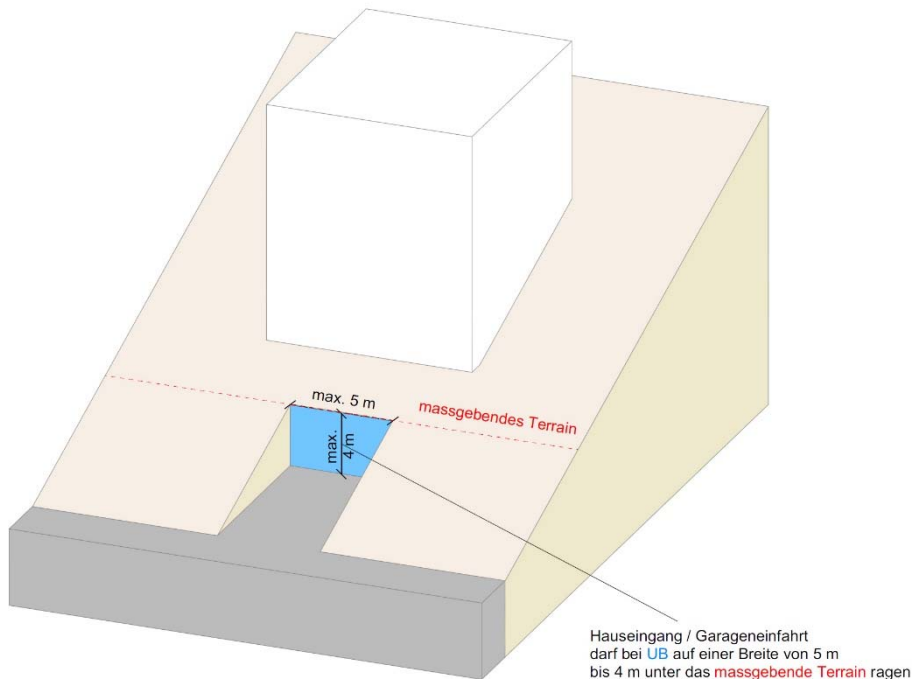
#### **Art. 3 Abs. 2 und 3 2. Zulässige Masse nach der IVHB**

Das Mass, um das Bauteile von unterirdischen Bauten über das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen, wird in Abs. 2 von 1 m auf 1.5 m erhöht (siehe die Ausführungen in Ziff. 3.1). Funktional zusammengehörige Bauteile werden einheitlich beurteilt, d.h. wenn ein Bauteil mehr als 1.5 m über das massgebende Terrain hinausragt, wird die ganze Baute nicht mehr als Unterniveaubaute angesehen. Zur Klarstellung wird ergänzt, dass sightdurchlässige (d.h. nicht massive) Absturzsicherungen angebracht werden dürfen. Das minimale Mass dieser Absturzsicherungen ergibt sich aus den einschlägigen Normen.

In Abs. 3 werden die Masse von zulässigen Erschliessungsanlagen für unterirdische und Unterniveaubauten definiert. Die für Hauseingänge und Garageneinfahrten nötigen Abgrabungen sind an das Höchstmass gemäss Art. 102 Abs. 3 revPBG anzurechnen.



UNB = Unterniveaubaute gemäss Ziff. 2.5 Anhang 1 IVHB



UB = Unterirdische Baute gemäss Ziff. 2.4 Anhang 1 IVHB

#### Abgrabungen bei Hauseingängen und Garageneinfahrten

### Art. 5 Abs. 2 und 3 Allgemeine Zuständigkeiten

Im Rahmen der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung ist das öffentliche Baurecht Sache der politischen Gemeinde. Die politische Gemeinde hat für den Vollzug der Baubewilligungen und insbesondere der damit verbundenen Massnahmen, Auflagen und Bedingungen zu sorgen. Im Rahmen ihrer baupolizeilichen Aufgaben (vgl. Art. 164 Abs. 2 PBG) müssen die Gemeinden nicht nur diejenigen Massnahmen, Bedingungen und Auflagen der eigenen Baubewilligungen, sondern auch jene aus weiteren Sonderbewilligungen (z. B. Bewilligungen im kantonalen Gesamtbewilligungsentscheid) kontrollieren und durchsetzen. Mit der Präzisierung „im Rahmen der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung“ wird klargestellt, dass die Gemeinden nur Bestimmungen ins Bau- und Zonenreglement aufnehmen dürfen, für die in der kantonalen Gesetzgebung eine ausdrückliche Grundlage besteht (vgl. Art. 16 Abs. 1 revPBG).

Abs. 3 wird insofern ergänzt, als die Delegation an eine Baukommission nicht zwingend in der Gemeindeordnung zu erfolgen hat, sondern beispielsweise auch im Bau- und Zonenreglement festgeschrieben werden kann.

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

Im bisherigen Recht konnten die Gemeinden Zonenbestimmungen erlassen (Art. 50 des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht, Baugesetz, BauG; NG 611.01). Die meisten dieser Regelungen sind nun im PBG enthalten. Gemäss Abs. 1 können die Gemeinden nur Bestimmungen ins Bau- und Zonenreglement aufnehmen, für die in der kantonalen Gesetzgebung eine ausdrückliche Grundlage besteht.

Neben Nutzungsregelungen bei Mischzonen (siehe Art. 50 Abs. 3, Art. 52 Abs. 2 und 3) besteht lediglich bezüglich Gestaltung der Bauten noch ein gewisser Spielraum der Gemeinden. Damit sie entsprechende Regelungen im BZR aufnehmen können, wird Abs. 2 mit einer Ziff. 7 ergänzt. Es können – neben Bestimmungen zur Dachgestaltung – jedoch nicht zu sämtlichen Gestaltungsfragen Regelungen erlassen werden, sondern nur bezüglich Materialisierung.

Der bisherige Abs. 3 wird gestrichen. Informationen wie Schutzgebiete und Pufferstreifen sollen in der Nutzungsplanung nicht mehr abgebildet werden, vielmehr sind sie im GIS darzustellen. Dies macht die Nutzungsplanung übersichtlicher. Im Übrigen wird dies in der neuen Verordnung über den Schutz der Moore und Trockenstandorte (Biotopschutzverordnung, BSchV; NG 332.11) genauer geregelt. Im neuen Abs. 3 erhalten die Gemeinden die Ermächtigung, im BZR Verfahrensvorschriften zur Standortwahl von Mobilfunkantennen aufzustellen und so das Kaskaden- oder Dialogmodell einzuführen. Siehe die Ausführungen in Ziff. 3.2. Sie sind jedoch nicht verpflichtet, das Kaskadenmodell im BZR zu verankern.

## **Art. 20 4. Veröffentlichung, Abänderungsanträge**

Zonenpläne und Bau- und Zonenreglemente sowie Bebauungspläne werden durch die Stimmberechtigten verabschiedet. In der Regel erfolgt der Beschluss im Rahmen einer Gemeindeversammlung; ausnahmsweise findet eine Urnenabstimmung nach einer vorgängigen Bereinigungsversammlung statt. Gemäss Art. 50 des Gesetzes über Organisation und Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesezt, GemG; NG 171.1) haben die Stimmberechtigten an der Gemeinde- bzw. Bereinigungsversammlung die Möglichkeit, Änderungsanträge zu stellen.

Änderungsanträge in Zusammenhang mit Nutzungsplanungsrevisionen beinhalten regelmässig komplizierte Sachverhalts- und Rechtsfragen, die durch den Gemeinderat vor der Gemeindeversammlung geprüft werden müssen. Deshalb schränkt das bestehende Baugesetz die Möglichkeit zur Einreichung derartiger Anträge (im Vergleich zum Gemeindegesezt) ein. Änderungsanträge können nicht direkt an der Versammlung gestellt werden, sondern müssen 10 Tage vorher eingereicht werden. Auch können nur Änderungsanträge zu Bestimmungen oder Grundstücken gestellt werden, die bereits Gegenstand der öffentlichen Auflage waren (Art. 20 PBG).

Doch selbst die Frist von 10 Tagen erweist sich für den Gemeinderat als extrem kurz. Es ist – insbesondere bei grösseren Revisionen – nicht möglich, die notwendigen Abklärungen zu tätigen, Einwendungsentscheide neu zu formulieren und Gespräche zu führen. Gleichzeitig soll aber auch die Frist für die Stimmberechtigten nicht noch weiter verkürzt werden, anderenfalls wird die Einreichung von Änderungsanträgen verunmöglicht. Aus diesem Grund ist eine flexiblere Lösung im PBG zu verankern.

Neu kann der Gemeinderat die an der Gemeindeversammlung traktandierten Nutzungsplanungsrevisionen unabhängig der ordentlichen Geschäftsordnung zu einer Gemeindeversammlung publizieren (Art. 20 Abs. 1 revPBG). Der Gemeinderat kann dadurch die Publikation der Geschäfte zur Zonenplanung vorziehen. Anschliessend haben die Stimmberechtigten 10



Tage Zeit, allfällige Änderungsanträge einzureichen (Art. 20 Abs. 2 revPBG). Mit dieser Neuregelung bestehen für den Gemeinderat somit zwei Möglichkeiten:

**1) Ordentliche Publikation (gleichzeitige Publikation aller Geschäfte einer Gemeindeversammlung)**

Die Geschäftsordnung ist gemäss Art. 37 Abs. 2 GemG spätestens 20 Tage vor der Gemeindeversammlung zu publizieren. Die Frist für die Einreichung der Änderungsanträge läuft ab dem Zeitpunkt der Publikation. Im Vergleich zur heutigen Regelung ergibt sich keine Änderung. Sowohl die Stimmberechtigten als auch der Gemeinderat haben jeweils (mindestens) 10 Tage Zeit.

Da bei kleineren Nutzungsplanungsrevisionen weiterhin die gemeinsame Publikation mit den anderen Gemeindeversammlungsgeschäften möglich sein soll, kann die Frist für die Stimmberechtigten zur Einreichung von Änderungsanträgen (10 Tage nach Veröffentlichung) nicht verlängert werden.

**2) Getrennte Publikation (Geschäft zur Zonenplanung wird vorgängig, getrennt publiziert)**

Entscheidet sich der Gemeinderat für eine vorgängige, getrennte Publikation des Geschäfts zur Zonenplanung, kann er den Zeitpunkt der Publikation je nach Umfang des Revisionsvorhabens wählen. Die Stimmberechtigten haben ab erfolgter Publikation 10 Tage Zeit, die Änderungsanträge einzureichen.

Diese Variante führt dazu, dass der Gemeinderat mehr Zeit für die Prüfung der Änderungsanträge hat. Insbesondere bei Totalrevisionen ist der Gemeinderat auf eine längere Vorbereitungsphase angewiesen.

**Art. 21 Abs. 4 5. Beschlussfassung**

Regelmässig sind in den Gemeinden Fragen aufgetaucht, wie bei Zonenplanrevisionen vorzugehen ist, die an der Urne beschlossen werden. Das bestehende Baugesetz regelt lediglich, dass eine vorgängige Bereinigungsversammlung notwendig ist.

In Art. 21 Abs. 4 revPBG wird nun einerseits klargestellt, dass an der Urnenabstimmung nur über die bereinigte Gesamtvorlage abgestimmt wird. Es wird den Stimmberechtigten für die Urnenabstimmung nur ein einziger Antrag unterbreitet. Dieser beinhaltet die Änderungen des Bau- und Zonenreglements und des Zonenplans inklusive dem Beschluss über die einzelnen Einwendungen (z.B. Nichteintreten, Gutheissung oder teilweise Gutheissung, Abweisung). Andererseits wird durch Art. 21 Abs. 4 revPBG aber auch indirekt präzisiert, dass an der Bereinigungsversammlung keine Verwerfungsanträge zulässig sind. Auch Änderungsanträge, die faktisch einen Verwerfungsantrag darstellen, sind nicht zulässig. Die eigentliche Schlussabstimmung (einschliesslich die Abstimmung über sämtliche Einwendungsentscheide) hat an der Urne stattzufinden. Anderenfalls werden die Rechte derjenigen Personen in verfassungswidriger Weise beschnitten, die nicht an der Gemeindeversammlung teilnehmen. Sie könnten sich gegen die Verwerfung nicht zur Wehr setzen, obwohl eine Urnenabstimmung erfolgen müsste.

An der Bereinigungsversammlung werden sämtliche Änderungsanträge und sämtliche Einwendungen beraten. Eine Schlussabstimmung findet aber weder über das Bau- und Zonenreglement und den Zonenplan noch über die einzelnen Einwendungen statt. Die Abstimmungen über die Änderungsanträge und die Einwendungen an der Gemeindeversammlung stellen nur einen Bereinigungsvorgang im Hinblick auf die Erstellung der Gesamtvorlage für die Urnenabstimmung dar.

Nach der Bereinigungsversammlung ist der Gemeinderat ermächtigt, die redaktionelle Bereinigung (Bau- und Zonenreglement, Zonenplan und Einwendungsentscheide einschliesslich der

Begründung) vorzunehmen. Erst nach dieser redaktionellen Bereinigung können die Unterlagen im Hinblick auf die Urnenabstimmung aufgelegt werden.

## **Art. 29 Ausnahme- und Sonderbewilligungen**

Die Implementierung des Sondernutzungsplanungsverfahrens in der Baukoordinationssoftware GemDat wurde zum Anlass genommen, das Verfahren generell unter die Lupe zu nehmen. Dabei hat sich gezeigt, dass oftmals auch weitere kantonale Bewilligungen im Zeitpunkt des Beschlusses der Gemeinde zu einem Gestaltungs- oder Bebauungsplan vorliegen müssen, damit rechtsstaatlich korrekte Abläufe ermöglicht werden. Dieser Artikel wird deshalb weiter gefasst und auf sämtliche für das Sondernutzungsplanungsverfahren erforderlichen Bewilligungen ausgedehnt. Diese verfahrensrechtliche Vorgabe ist gestützt auf die bundesrechtliche Koordinationspflicht bereits heute einzuhalten, so dass es sich bei der Anpassung von Art. 29 lediglich um eine Klarstellung handelt.

## **Art. 36 Abs. 2 Ziff. 1 Gestaltungsplanpflicht**

Die Frage der Grösse der Fläche, ab welcher zwingend ein Gestaltungsplan gefordert ist, stellt sich immer wieder. Namentlich im Zusammenhang mit der Auflösung von alten Gestaltungsplänen (siehe Art. 42a revPBG) zeigte sich, dass es wenig Sinn macht, in weitgehend überbauten Gebieten, die ursprünglich einmal die Grössenvorgabe für eine Gestaltungsplanpflicht erfüllten, weiterhin einen solchen zu verlangen. Die Formulierung von Abs. 2 Ziff. 1 wird deshalb dahingehend angepasst, dass nur noch in Gebieten mit einer zusammenhängenden, weitgehend unbebauten Gesamtfläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup> eine Gestaltungsplanpflicht besteht. Der räumliche Zusammenhang wird nicht unterbrochen, wenn das Gestaltungsplangebiet durch Gewässer, Wald, Strassen oder Eisenbahnlinien gegliedert wird, sofern eine optische Einheit erkennbar bleibt (§ 6 Abs. 2 PBV). Wann ein weitgehend unbebautes Gebiet vorliegt, hat die Praxis zu bestimmen.

## **Art. 37, Titel Abs. 1 Ziff. 6-8 und Abs. 3 Ziff. 2 und 3 Qualitätsbonus**

Das Mobilitätskonzept stellt ein Planungsdokument dar, mit welchem die verkehrliche Entwicklung im Gestaltungsplanperimeter in direkter Abstimmung mit dem angrenzenden Gebiet sowie der übergeordneten Planung antizipiert und gesteuert wird. Dementsprechend sind hinsichtlich öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr, Motorisierter Individualverkehr, sowie Ruhender Verkehr verkehrspolitische Strategien orientierend aufzuzeigen und in den Sonderbauvorschriften nachfrageorientierte Massnahmen (Mobilitätsmanagement) verbindlich festzulegen. Für die Gewährung eines Qualitätsbonus sind verbindliche Sonderbauvorschriften zwingend.

Durch die Möglichkeit der „Aufteilung“ der ÜZ muss in Abs. 3 Ziff. 2 revPBG präzisiert werden, dass der Bonus nur auf dem Anteil, der für Bauten über 1.5 m bestimmt ist, gewährt wird. Eine Gewährung des Bonus auf die ganze ÜZ würde zu einer mehrfachen Privilegierung führen und dem ursprünglichen Gedanken (Bonus für Hochbauten) widersprechen.

Diese Bestimmung regelt den Qualitätsbonus. Da eine Reduktion der Grünflächenziffer zur Qualitätssteigerung (vgl. Abs. 1 Ziff. 4 und 5) im Widerspruch steht, wird dieser „Bonustyp“ gestrichen (bisherige Ziff. 3).

Die Gemeinden können im BZR eine maximale Gebäudelänge definieren (Art. 104 Abs. 2 Ziff. 2 PBG). Es stellt sich nun die Frage, ob im Rahmen eines Gestaltungsplans ein Längenbonus gewährt werden darf. Die Qualitätsboni sind in Art. 37 PBG (abschliessend) aufgeführt. Der Längenbonus wird dort allerdings nicht erwähnt. Es kann jedoch durchaus zweckmässig sein, im Gestaltungsplan die zulässige Gebäudelänge zu erhöhen und längere Bauten zuzulassen (sofern die Qualität insgesamt dadurch gesteigert werden kann). Neu wird deshalb in Ziff. 3 ergänzt, dass die Gebäudelänge um höchstens 10 Prozent erhöht werden kann, wenn die Voraussetzungen an den Qualitätsbonus erfüllt sind. Soweit zusätzlich zu den in Art. 37 Abs. 3 PBG aufgeführten Boni vom BZR oder kantonalen Recht abgewichen werden soll, ist eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 99 PBG notwendig.

## **Art. 42a Aufhebung**

Neu soll die Aufhebung des Gestaltungsplans ausdrücklich geregelt werden. Dabei gelten klare Voraussetzungen, damit die Gestaltungsplanpflicht nicht umgangen werden kann (siehe Ausführungen in Ziff. 3.3).

Sofern gemäss Art. 36 revPBG eine Gestaltungsplanpflicht gilt, ist eine Aufhebung nicht zulässig (vgl. Art. 42a Abs. 1 Ziff. 1 und 2 PBG).

Weiter darf die Aufhebung keinen öffentlichen Interessen widersprechen (Ziff. 3). Dadurch kann sichergestellt werden, dass raumplanerisch und erschliessungsmässig wertvolle Gestaltungspläne nicht ersatzlos dahinfallen. Weiter ist zu berücksichtigen, dass in Gestaltungsplänen regelmässig ein Bonus (Höhe bzw. Bauziffer) gewährt wurde. Es wäre stossend, wenn zuerst ein Bonus in Anspruch genommen wird und anschliessend der Gestaltungsplan nach Erstellung der Bauten wieder aufgehoben wird (Besitzstandproblematik).

In Ziff. 4 wird deshalb verdeutlicht, dass nur Gestaltungspläne aufgehoben werden dürfen, bei denen die Bauten die zulässige maximale Gesamthöhe mehrheitlich nicht überschreiten. Kleine Bauteile dürfen über die zulässige maximale Gesamthöhe ragen. Sind jedoch ganze Bauten vorhanden, die diese Gesamthöhe überschreiten, ist entweder ein neuer Gestaltungsplan auszuarbeiten oder es hat zuerst eine Aufzoning im ordentlichen Zonenplanungsverfahren zu erfolgen (Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe im Bau- und Zonenreglement). Mit dieser Ziff. 4 werden die Rechte der Stimmberechtigten gewahrt; schliesslich haben sie die zulässige Gesamthöhe für die jeweilige Zone reglementarisch definiert.

Eine formelle Voraussetzung ist in Abs. 1 Ziff. 5 revPBG geregelt. Die Aufhebung kann erfolgen, wenn das erforderliche Quorum der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer vorliegt oder wenn der Gemeinderat die Aufhebung des Gestaltungsplans aufgrund öffentlicher Interessen anordnet. Dies z.B. weil verdichtetes Bauen gefördert werden soll, der Gestaltungsplan dem jedoch entgegen stehen würde oder wenn im Gestaltungsplan überholte Gestaltungsvorschriften festgeschrieben sind.

In Bezug auf die Auflage, Beschluss, Genehmigung und auch Rechtsmittelverfahren gelten bei der Aufhebung die gleichen Verfahrensvorschriften wie beim Erlass (Abs. 2).

Für baurechtswidrige Bauten, die durch die Aufhebung eines Gestaltungsplanes entstehen, gilt ein (eingeschränkter) Besitzstand. Sie dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Bei einem Neu- oder Ersatzbau oder einer Erweiterung ist aber selbstredend die ordentliche Zonenplanung zu berücksichtigen.

## **Art. 48 Abs. 3 Ziff. 5-8 Zoneneinteilung, Zonenüberlagerung**

Neu wird eine Zone für dicht überbautes Gebiet im Gewässerraum eingeführt (vgl. Art. 69a revPBG). Zudem werden Abflusswegzonen und Abflusskorridorzonen als überlagernde Zonen aufgeführt. Die Nummerierung der bereits bestehenden Gefahrenzonen ändert sich deshalb. Zum Inhalt dieser neuen Zone kann auf die Bemerkungen unter Art. 69a ff. revPBG verwiesen werden.

## **Art. 50 Abs. 3 Kernzone**

In gemischten Wohn- und Gewerbezone haben die Gemeinden die Aufteilung von Wohnen und Gewerbe im BZR zu regeln (siehe Art. 52 Abs. 2 PBG). Nun hat sich gezeigt, dass eine Festlegung des Mindest- oder Höchstanteils von Wohnen oder Gewerbe (indirekt über den Wohnanteil) auch in Kernzonen nötig sein kann, z.B. um eine attraktive Einkaufssituation zu erhalten. Zudem können die Gemeinden ergänzende Vorschriften zur zulässigen Nutzung erlassen, beispielsweise eine bestimmte Gewerbeart vorschreiben oder die Erdgeschossnut-

zung präzisieren. In Zentrumszonen hingegen ist eine solche Bestimmung nicht nötig, da immer eine Sondernutzungsplanung erforderlich ist, in deren Rahmen der Nutzungsmix definiert werden kann.

### **Art. 52 Abs. 2 und 3 Wohn- und Gewerbezone**

Bislang hatten die Gemeinden in gemischten Wohn-/Gewerbezonon lediglich den Mindestanteil für Bauten zu Wohnzwecken festzulegen. Für eine gute Durchmischung ist es aber nötig, auch den Höchstanteil für Bauten zu Wohnzwecken, und so indirekt den Mindestanteil für Gewerbebauten, festzusetzen (Abs. 2). Der festzulegende Anteil darf jedoch nicht null sein, sonst würde dies dem Sinn der gemischten Zone widersprechen.

Fakultativ können die Gemeinden ergänzende Vorschriften zur zulässigen Nutzung erlassen, beispielsweise eine bestimmte Gewerbeart vorschreiben (Abs. 3).

### **Art. 56 Ferienhauszone**

In Abs. 2 wird neu erwähnt, dass Ferienhauszonen nur dort ausgeschieden werden können, wo eine touristische Entwicklung vorgesehen ist (touristisches Feinkonzept).

Die Erschliessung solcher Zonen ist zwar durch die Gemeinden vorzunehmen, die Finanzierung kann jedoch – abweichend von spezialgesetzlichen Bestimmungen – vollumfänglich auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer überwältzt werden (Abs. 3). Dieser Absatz enthält die Kompetenz zur Abweichung von Art. 76 Abs. 1 PBG bzw. von den dortigen Verweisen. Siehe die Ausführungen in Ziff. 3.4.

### **Art. 61 Sondernutzungszone**

Die Sondernutzungszone ist nicht zwingend eine Bauzone (z.B. unterirdische Abbauzone, die nicht im Widerspruch zur landwirtschaftlichen Nutzung steht), deshalb wird sie zu den weiteren Zonen verschoben (siehe Art. 64a). Die Bestimmung wird an dieser Stelle aufgehoben.

### **Art. 64a Sondernutzungszone**

Diese Bestimmung entspricht genau dem bisherigen Art. 61; vgl. sodann Bemerkungen zu Art. 61 revPBG.

### **Art. 66 Abs. 4 2. landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet**

Die bundesrechtliche Kompetenz zur Unterstellung von Solaranlagen in Schutzgebieten unter die Baubewilligungspflicht wird in Abs. 4 umgesetzt. Siehe die Ausführungen in Ziff. 3.5.

### **Art. 67 Abs. 2 3. Ortsbildschutz**

Die bundesrechtliche Kompetenz zur Unterstellung von Solaranlagen in Schutzgebieten unter die Baubewilligungspflicht wird in Abs. 2 umgesetzt. Siehe die Ausführungen in Ziff. 3.5.

### **Art. 69 Abs. 2 und 3 Gewässerraumzone**

Die Ausscheidung und die Nutzung der Gewässerraumzone richten sich nach den Vorschriften des Bundes zum Gewässerraum (Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer [(Gewässerschutzgesetz, GSchG; SR 814.20])). Das kantonale Recht verweist auf die bundesrechtlichen Vorgaben (Abs. 2), wobei mehrheitlich nur der minimal erforderliche Gewässerraum festgelegt wird.

Die Festlegung der Grösse des Gewässerraums für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von mehr als 15 m natürlicher Breite, die der Kanton definieren kann, wird systematisch korrekt ins Wasserrechtsgesetz verschoben (Aufhebung Abs. 2 zweiter Teilsatz). Zudem wird die Bestimmung sprachlich präzisiert. Auch die Bestimmung zur Uferlinie des Vierwaldstättersees

(bisheriger Abs. 3) wird aus dem PBG entfernt und in das WRG überführt, da sie aktuell systematisch am falschen Platz ist. Siehe dazu Ziff. 3.6 der Vorlage, Änderung des Wasserrechtsgesetzes sowie Art. 18a revPBG.

Gewässerraum und Gewässerraumzone sollten bezüglich Ausdehnung und Nutzung grundsätzlich identisch sein. Es ist jedoch denkbar, dass die Gewässerräume im Rahmen eines Wasserbauverfahrens oder eines Sondernutzungsplanes abweichend von der Gewässerraumzone festgelegt werden müssen. Das Verhältnis zwischen der Gewässerraumzone gemäss PBG und dem Gewässerraum gemäss WRG ist im neuen PBG zu wenig klar umschrieben (vgl. oben Ziff. 3.6). Neu wird deshalb in Abs. 3 ausdrücklich festgehalten, dass der Gewässerraum im Rahmen eines Sondernutzungsplanungs-, eines Wasserbau- oder eines Baubewilligungsverfahrens auch abweichend von der Gewässerraumzone festgelegt werden kann. Die Festlegung der Gewässerräume bedarf der Zustimmung der Direktion. Das Amt für Umwelt bzw. – wo dies notwendig erscheint – auch das Amt für Landwirtschaft sind dabei mit einzubeziehen.

Die Gewässerraumzone ist bei der nächsten Revision der Nutzungsplanung dem geänderten Gewässerraum anzupassen. Dadurch ist sichergestellt, dass aus dem Zonenplan die effektiv gültigen Gewässerräume ersichtlich sind. In einer Zwischenphase sind Gewässerräume und Gewässerraumzonen unter Umständen jedoch nicht deckungsgleich. In einem solchen Fall gelten die individuell-konkret festgelegten Gewässerräume im Sondernutzungsplanungs-, Wasserbau- oder Baubewilligungsverfahren. Deshalb muss die Änderung des Gewässerraums im Dispositiv verfügt werden und diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dann im ÖREB-Kataster abgebildet werden. Auf eine Anmerkung im Grundbuch kann verzichtet werden, da auch der ÖREB-Kataster bekannt sein muss und der geänderte Gewässerraum mit der nächsten Zonenplanrevision nachgeführt werden muss.

Die abweichende Festlegung der Gewässerräume ist auch für die ausserhalb des Sondernutzungsplanperimeters liegenden Gebiete möglich, sofern dies aufgrund des Sondernutzungsplans notwendig ist. Andernfalls ist eine ordentliche Nutzungsplanungsrevision durchzuführen.

#### **Art. 69a Zone für dicht überbautes Gebiet im Gewässerraum**

Das Gewässerschutzgesetz und die dazugehörige Gewässerschutzverordnung regeln detailliert, wie die Gewässerräume auszuscheiden sind. Der Handlungsspielraum der Kantone ist stark eingeschränkt, wobei gewisse Ausnahmen im Bundesrecht verankert sind. So kann namentlich im dicht überbauten Gebiet die Breite des Gewässerraums den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist. Zudem sind im dicht überbauten Gebiet Ausnahmebewilligungen zulässig (Art. 41a lit. a GSchV).

Der Begriff "dicht überbautes Gebiet" ist ein bundesrechtlicher, unbestimmter Rechtsbegriff. Es gibt bereits einige Leitentscheide des Bundesgerichts. Aufgrund der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zeigt sich, dass bei der Festlegung des dicht überbauten Gebiets ein genügend grosser Betrachtungsperimeter gewählt werden muss; die Struktur des Gemeindegebiets ist zu berücksichtigen. Periphere Gebiete gelten regelmässig nicht als dicht überbaut. Der Begriff hat somit auch (aber nicht nur) eine raumplanerische Komponente.

Aus diesem Grund erscheint es zweckmässig, das dicht überbaute Gebiet im Rahmen der Nutzungsplanung für die einzelnen Gemeinden zu definieren. Es soll für das dicht überbaute Gebiet eine Zone ausgedehnt werden, die das „normale“ Baugebiet überlagert. Sowohl für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer als auch für die Entscheidungsträger vereinfacht sich danach die Anwendung der bundesrechtlichen Ausnahmebestimmungen. Im Baubewilligungsverfahren müssen die weiteren bundesrechtlichen Voraussetzungen selbstverständlich trotzdem geprüft werden. Jedoch ist zumindest das "dicht überbautes Gebiet" definiert, womit im Baubewilligungsverfahren schwierige Auslegungsfragen entfallen. Damit ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass weitere Gebiete als dicht überbaut gelten, selbst wenn sie in der Nutzungsplanung nicht als solche ausgedehnt sind.

Sowohl die Reduktion des Gewässerraums als auch die Erteilung einer Ausnahmegewilligung (vgl. diesbezüglich auch Art. 122 Abs. 2 PBG) bedürfen der Zustimmung der Baudirektion. Das Amt für Umwelt ist dabei miteinzubeziehen.

### **Art. 69b Abflusswegzone 1. Zweck**

Abflusswegzonen dienen dem Hochwasserschutz. Ziel ist es, den erforderlichen Raum freizuhalten und Bauten und Anlagen vor Schäden zu bewahren (Abs. 1).

Anstelle von Gewässerraumzonen können überlagerte Abflusswegzonen ausgeschieden werden (Abs. 2), um die landwirtschaftliche Nutzung ohne gewässerraumbedingte Einschränkung zu gewährleisten (bei eingedolten Gewässern wird in der Regel eine Gewässerraumzone ausgeschieden). Sie werden bei Gewässern ausgeschieden, welche die folgenden Kriterien erfüllen:

- sehr kleines Gewässer (in Nidwalden im Landwirtschaftsland, wenn blaue Signatur in Landeskarte 1:25'000 nicht vorhanden);
- kein Gewässercharakter, jedoch gefährliche Prozesse, z.B. Murgangrunse.

Die Abflusswegzonen werden entlang der natürlichen Abflusswege ausgeschieden. Die Abflusswegzonen werden nur auf der Breite ausgeschieden, die für ein Gerinne und dessen Unterhalt zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit erforderlich ist. Die Breite richtet sich also nach den Anforderungen im Hochwasserfall sowie dem erforderlichen Zugang. Als Leitlinie wird die Schlüsselkurve, die bei der Ermittlung der minimalen Gewässerraumbreite zur Anwendung kommt, angewendet.

Abflusswegzonen sind überlagernde Zonen. Siehe im Weiteren die Ausführungen in Ziff. 3.7.

### **Art. 69c 2. Bau- und Nutzungsbeschränkungen**

In Abflusswegzonen gelten grundsätzlich die gleichen Einschränkungen bezüglich Bauten und Anlagen wie in Gewässerraumzonen: sie sind nur ausnahmsweise und mit Zustimmung der Direktion zulässig (Abs. 1 und 2).

Durch die Abflusswegzone entsteht keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung (Abs. 3) – vorbehalten bleiben andere bestehende Normen (z.B. Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitungen und Gegenständen [Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung, ChemRRV; SR 814.81]).

In Sondernutzungsplanungs-, Wasserbau- und Baubewilligungsverfahren können die Abflusswege mit Zustimmung der Direktion abweichend von der Abflusswegzone festgelegt werden (Abs. 4). Diese Möglichkeit ist wichtig, um Anpassungen der Abflusswege an die neuen Gegebenheiten insbesondere bei einem Bachausbau zu ermöglichen.

### **Art. 72a Abflusskorridorzone**

Die Abflusskorridorzone bezieht sich auf alle gravitativen Naturgefahrenprozesse und ist immer eine überlagernde Zone. Die Abflusskorridorzone bezweckt, das Risiko bei ausserordentlichen Ereignissen im Raum durch Freihaltung zu begrenzen (Abs. 1). Siehe im Weiteren die Ausführungen in Ziff. 3.8.

Die Bestimmungen in Art. 72a revPBG beschränken sich auf die Grundzüge. Es ist nicht zweckmässig, die detaillierten Regelungen zu den Abflusskorridorzonen auf Gesetzesstufe zu verankern. Dadurch würde das PBG unnötig aufgebläht. Deshalb wird dem Regierungsrat in Abs. 3 die Kompetenz eingeräumt, die erforderlichen Bestimmungen auf Verordnungsstufe zu regeln. Der Regierungsrat darf gestützt auf diese Delegationsnorm insbesondere die Typen

der verschiedenen Abflusskorridorzonen, die zu erbringenden Nachweise und die darin zulässigen Eingriffe und Nutzungen definieren.

**Art. 102 Abs. 3 und 4 Bebaubarkeit  
1. im Allgemeinen**

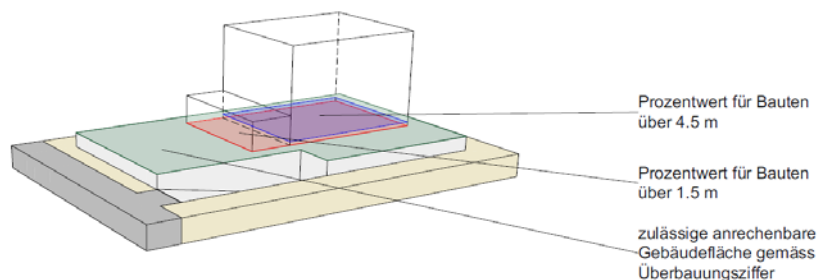
Neu wird im revPBG ermöglicht, dass Hauseingänge und Garageneinfahrten bei Unterniveaubauten und unterirdischen Bauten bis 4 m über das tiefer gelegte Terrain ragen dürfen (Art. 3 Abs. 3 revPBG). Deshalb ist das Verhältnis zwischen der Abgrabungsregel in Art. 3 und in Art. 102 zu präzisieren. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind bei der Berechnung gemäss Art. 102 Abs. 3 PBG anzurechnen. Dadurch wird verhindert, dass mit der Erstellung von Hauseingängen zusätzliche Abgrabungen ermöglicht werden, die faktisch eine Umgehung der Abgrabungsregel darstellen würden.

In Anhang 1 Ziff. 1.1 IVHB wird das massgebende Terrain definiert. Dabei wird auch festgehalten, dass das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in einem Planungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend festgelegt werden kann. Gründe des Hochwasserschutzes können beispielsweise verlangen, dass dauernd auf einem höheren als dem natürlich gewachsenen Gelände verlauf gebaut wird, weil das natürliche Terrainniveau zu einer Gefährdung führen würde. Auch eine vernünftige, mit vertretbaren Steigungen arbeitende Erschliessung kann es nötig machen, dass nicht der natürlich gewachsene Gelände verlauf für eine Baubewilligung massgebend ist, sondern ein an die Erschliessungsplanung angepasstes Terrain. Weitere planerische Gründe sind beispielsweise Terrainveränderungen zur Erzielung eines besseren Lärmschutzes oder einer besseren Einordnung ins Ortsbild. Von einer Neufestlegung des massgebenden Terrains erst im Baubewilligungsverfahren sollte allerdings sehr zurückhaltend Gebrauch gemacht werden. Der neue Abs. 4 präzisiert die in der IVHB vorgesehene Möglichkeit (nur in Sondernutzungsplanungsverfahren sowie Zustimmung der Direktion erforderlich).

**Art. 104 Abs. 1 Ziff. 3 und 4, 3. kommunale Bebauungsvorschriften  
Abs. 2 Ziff. 4 und 5, Abs. 3**

In Abs. 1 Ziff. 3 und 4 wird die Aufteilung der ÜZ für Gebäude respektive Gebäudeteile, die mehr als 1.5 m bzw. 4.5 m über das Terrain hinausragen, festgehalten. Siehe die grundsätzlichen Ausführungen zu Ziff. 3.9.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen Ziff. 3 und 4 besteht darin, dass bei Ziff. 3 auf das tiefer gelegte Terrain abgestellt wird. Ziff. 3 grenzt die Fläche, die mit Unterniveaubauten bebaut werden darf (grün in der untenstehenden Grafik), von der Fläche ab, die mit Gebäuden bis zu 4.5 m Höhe bebaut werden darf (rot in der untenstehenden Grafik). Gemäss IVHB ist für Unterniveaubauten das tiefer gelegte und nicht das massgebende Terrain relevant. Würde in Ziff. 3 auf das massgebende Terrain abgestellt, könnten auf der gesamten grünen Fläche (gemäss untenstehender Grafik) Bauten erstellt werden, die bis zu 4.5 m sichtbar sind (1.5 m zuzüglich 3 m Abgrabungen). Dadurch würden die Bauteile in der grünen Fläche viel zu massiv in Erscheinung treten.



Die Gebäude in der roten Fläche dürfen hingegen bis 7.5 m über das tiefer gelegte Terrain ragen (4.5 m zuzüglich 3 m Abgrabungen). Es gilt jedoch zu beachten, dass die Abgrabungen gemäss Art. 102 Abs. 3 PBG beschränkt sind.

Die zulässige **Sichtbarkeit** der Bauten kann somit wie folgt zusammengefasst werden:

<b>grüne Fläche (Unterniveaubauten):</b>	max. 1.5 m (Ausnahme Hauseingänge und Garageneinfahrten)
<b>rote Fläche:</b>	max. 7.5 m (4.5 m + max. 3 m Abgrabung)
<b>violette Fläche:</b>	max. zulässige Gesamthöhe plus 3 m für die Abgrabung

Beispiel einer Nutzungsübertragung

Grundstück A (1'000 m<sup>2</sup>)

ÜZ Grundstück A: 0.6 = 600 m<sup>2</sup> aGF

Bauten über 1.5 m: max. 50 % der aGF = 300 m<sup>2</sup>

Bauten über 4.5 m: max. 40% der a GF = 240 m<sup>2</sup>

Grundstück B (900 m<sup>2</sup>)

ÜZ Grundstück B: 0.6 = 540 m<sup>2</sup> aGF

Bauten über 1.5 m: max. 50 % der aGF = 270 m<sup>2</sup>

Bauten über 4.5 m: max. 40% der a GF = 216 m<sup>2</sup>

Nutzungsübertragung von 1/5 (Maximum gemäss Art. 105 Abs. 1 Ziff. 3 PBG) von A an B

Neue ÜZ Grundstück A: 480 m<sup>2</sup> (600 m<sup>2</sup> - 120 m<sup>2</sup>)

Bauten über 1.5 m: max. 50 % der aGF = 240 m<sup>2</sup>

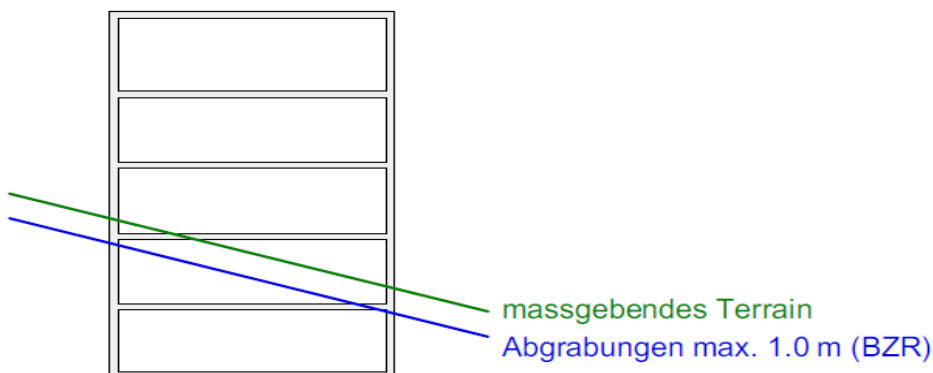
Bauten über 4.5 m: max. 40% der a GF = 192 m<sup>2</sup>

Neue ÜZ Grundstück B: 660 m<sup>2</sup> (540 m<sup>2</sup> + 120 m<sup>2</sup>)

Bauten über 1.5 m: max. 50 % der aGF = 330 m<sup>2</sup>

Bauten über 4.5 m: max. 40% der a GF = 264 m<sup>2</sup>

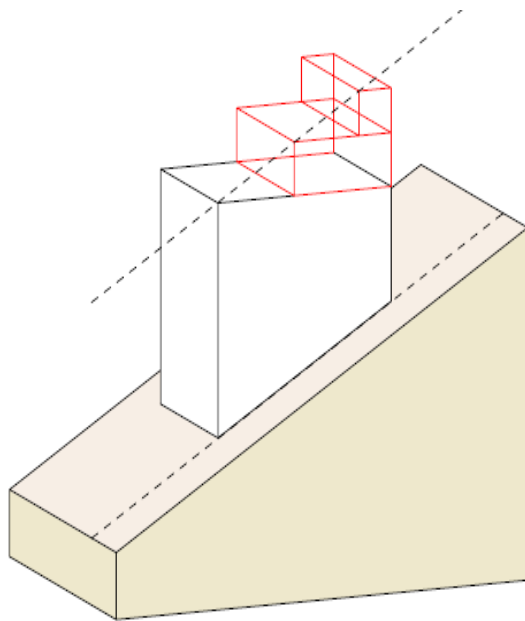
Gemäss der neuen Ziff. 4 von Abs. 2 können die Gemeinden Abgrabungen zusätzlich beschränken. Das Bedürfnis für diese Regelung ergibt sich vor allem in Hanglagen, wo durch Abgrabungen gemäss Art. 102 Abs. 3 die Sichtbarkeit und damit das Erscheinungsbild der Bauten massiv beeinflusst werden kann.



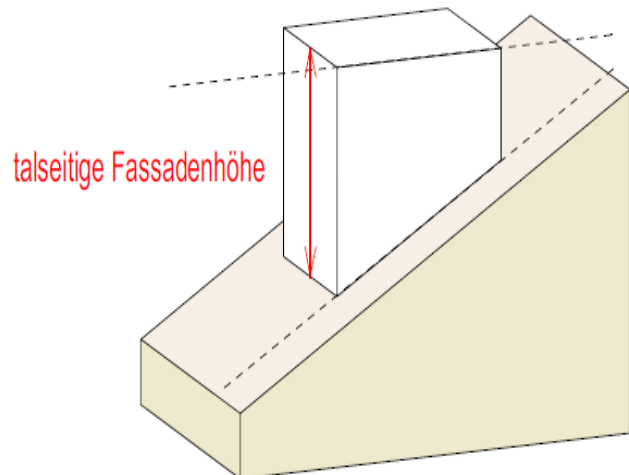
Möglichkeit der Gemeinden, Abgrabungen zu beschränken

Die Gemeinden erhalten – aufgrund der unter Ziff. 3.10 beschriebenen Problematik, dass an sehr steilen Hanglagen zu hohe Gebäude entstehen könnten – die Möglichkeit, die höhenmässige Bebaubarkeit zusätzlich zu beschränken (Abs. 2 Ziff. 5). Die Beschränkung wird durch Einführung des Begriffs der „Fassadenhöhe“ ermöglicht (siehe Art. 2 Abs. 2 Ziff. 10a rev PBG). Mit der Fassadenhöhe kann der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie definiert werden.





*Ausnützen der Hülle nur mit Gesamthöhe*



*Beschränkung der Bebaubarkeit mit Fassadenhöhe*

In gewissen Zonen macht die Festlegung von Bauziffern wenig Sinn. Im neuen Abs. 3 wird deshalb ausgeführt, dass in genau bezeichneten Zonen auf solche verzichtet werden kann, wenn kein fester Grenzabstand besteht. Je höher die Gesamthöhe im Einzelfall definiert wird, desto grösser wird folglich auch der Grenzabstand. Ist hingegen ein fester Grenzabstand im BZR definiert, muss auch die Gesamthöhe reglementarisch festgelegt werden. Anderenfalls besteht keinerlei Schutz für die benachbarten Grundstücke mehr.

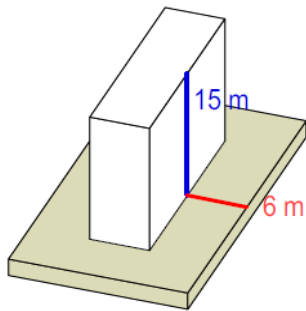
Ausserdem kann auf die Festlegung von Bauziffern verzichtet werden, wenn in der Zone keine „Hochbauten“ errichtet werden dürfen. Anlagen wie Parkplätze, Strassen und dergleichen sind trotzdem möglich. Schliesslich kann auf die Festlegung der Bauziffern verzichtet werden, wenn zwingend ein Bebauungsplan erstellt werden muss. Der Bebauungsplan muss ebenfalls durch die Stimmberechtigten verabschiedet werden. Dadurch ist sichergestellt, dass die Bauziffern demokratisch genügend legitimiert sind.

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

Die Definition des Grenzabstandes findet sich bereits in der IVHB (Anhang 1 Ziff. 7.1). Um allfällige Widersprüche mit der IVHB zu vermeiden, ist die Definition in Abs. 1 zu streichen. Bestehen bleibt der zweite Teilsatz.

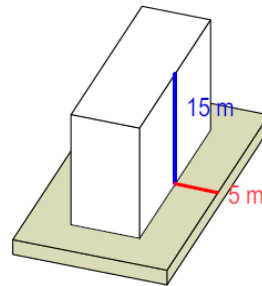
Mit dem revidierten PBG ist der Grenzabstand nicht mehr von der zonengemässen Gesamthöhe abhängig. Neu wird der Grenzabstand anhand den effektiv erstellten beziehungsweise bestehenden Bauten berechnet. Siehe die Ausführungen in Ziff. 3.11. Damit weiterhin das Hüllenmodell gilt, muss je Parzelle dennoch ein jeweils einheitlicher Mindestgrenzabstand gelten. Anderenfalls müsste jede Fassade gesondert betrachtet werden, was faktisch zu einer Rückkehr zum alten System und zu einer Abkehr vom Hüllenmodell führen würde. Deshalb ist der Grenzabstand neu anhand der höchsten Baute bestehenden oder zu erstellenden Baute auf der entsprechenden Parzelle zu bemessen. Das Hüllenmodell wird zwar teilweise beeinträchtigt, aber das Grundprinzip bleibt unangetastet. Wer einmal niedriger als erlaubt baut und dadurch näher an die Grenze rückt, bleibt auch in Zukunft daran gebunden; es sei denn der entsprechende Gebäudeteil wird zurückgebaut.

W18 = Zonengemässer Grenzabstand von 6.0 m auch für 15.0 m hohe Baute



Bisherige Regelung: Zonengemässer Grenzabstand

W18 mit Grenzabstand von 5.0 m = 1/3 der Gesamthöhe der höchsten Baute (15 m) auf dem Grundstück

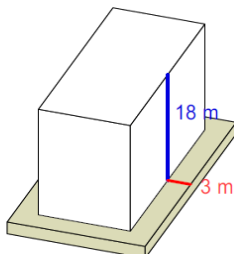


Neue Regelung: Grenzabstand aufgrund tatsächlicher Gesamthöhe

In Abs. 3 werden keine Veränderungen vorgenommen.

Neu wird den Gemeinden ermöglicht, im Bau- und Zonenreglement für bestimmte Zonen einen fixen Grenzabstand zu definieren (z.B. in Kernzonen). Der Grenzabstand ist in diesen Zonen dann ungeachtet der effektiv erstellen Bauten immer gleich gross (maximal 10 m und mindestens 3 m). Fixe Grenzabstände sollen aber nur ausnahmsweise möglich sein. Deshalb wird gesetzlich verankert, dass fixe Grenzabstände nur in Zonen möglich sind, in denen eine Verdichtung angestrebt wird. Der Regierungsrat hat dies im Rahmen der Genehmigungsverfahren der Nutzungsplanungsrevisionen entsprechend zu prüfen und notfalls die Genehmigung unzulässiger Grenzabstände zu verweigern.

W18 (18.0 m) mit festem Grenzabstand von 3.0 m anstelle von 6 m.



Festlegung eines fixen Grenzabstandes

## Art. 111 Ziff. 2 und 3 Spezielle Grenzabstände

### 1. Kleinbauten, Unterniveaubauten, unterirdische Bauten

Da Unterniveaubauten neu bis 1.5 m über das massgebende Terrain ragen dürfen (siehe Art. 3 Abs. 2 revPBG), ist auch der Grenzabstand zu erhöhen (Ziff. 2). Weiterhin privilegiert bleiben die Gebäudeteile von Unterniveaubauten, die nicht über das massgebende Terrain hinausragen. Diese dürfen wie unterirdische Bauten bis 1 m an die Grenze gestellt werden (Ziff. 3).

### Art. 122a Gewässerabstand

Gemäss Art. 41a Abs. 5 RPV bzw. Art. 41b Abs. 4 RPV kann soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn sich das Gewässer im Wald oder in Gebieten, die im landwirtschaftlichen Produktionskataster gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind, befindet, das Fliessgewässer eingedolt ist bzw. das stehende Gewässer eine Wasserfläche von weniger als 0,5 ha aufweist oder wenn das Gewässer künstlich angelegt ist. Bei einem konkreten Bauvorhaben soll aber auch in solchen Gebieten der Gewässerraum gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben festgelegt werden. Art. 122a revPBG gelangt deshalb nur Aus-

nahmsweise zur Anwendung. Der Gewässerraum kann im Rahmen des Baubilligungsverfahrens ausgeschieden werden. Im Rahmen der nächsten Zonenplanrevision ist dann die entsprechende Gewässerraumzone auszuscheiden (vgl. Bemerkungen zu Art. 69 revPBG).

Gewässerraum und Gewässerraumzone sollten bezüglich Ausdehnung und Nutzung grundsätzlich identisch sein. Es ist jedoch denkbar, dass die Gewässerräume im Rahmen eines Wasserbauverfahrens oder eines Sondernutzungsplanes abweichend von der Gewässerraumzone festgelegt werden müssen. Das Verhältnis zwischen der Gewässerraumzone gemäss PBG und dem Gewässerraum gemäss WRG ist im neuen PBG zu wenig klar umschrieben (vgl. oben Ziff. 3.6). Neu wird deshalb in Abs. 3 ausdrücklich festgehalten, dass der Gewässerraum im Rahmen eines Sondernutzungsplanungs-, eines Wasserbau- oder eines Baubewilligungsverfahrens auch abweichend von der Gewässerraumzone festgelegt werden kann. Die Festlegung der Gewässerräume bedarf der Zustimmung der Direktion. Das Amt für Umwelt bzw. – wo dies notwendig erscheint – auch das Amt für Landwirtschaft sind dabei mit einzubeziehen.

Selbst wenn kein Gewässerraum ausgeschieden wird, gilt es sicherzustellen, dass keine abflussverändernden Bauten errichtet werden. Gemäss Abs. 1 ist deshalb ein Abstand von 7 m vom Gewässerrand einzuhalten. Der Gewässerabstand ist ein Auffangtatbestand, um auch für diejenigen „Gewässer“, welche nicht ausgeschieden werden, ein Überbauen der periodisch zu erneuernden Eindolungen zu verhindern resp. einen allfällig zukünftig erforderlichen Hochwasserschutz zu ermöglichen.

Der Gemeinderat kann gemäss Abs. 2 vom Gewässerabstand Ausnahmen bewilligen. Es gelten die gleichen Voraussetzungen wie beim Gewässerraumabstand und die Bewilligung bedarf der Zustimmung der Direktion.

### **Art. 132 Abs. 1 Allgemeine Anforderungen**

Art. 132 PBG wurde dahingehend ergänzt, dass die Gemeinde, abgestützt auf Katasterpläne, zur Verhinderung von Schäden den Betrieb von Bauten, Anlagen und technischen Einrichtungen verbieten kann, sofern diese zu einer unzulässigen Erhöhung oder Verlagerung des Schadenpotentials führen können. Insbesondere soll mit der Ergänzung sichergestellt werden, dass durch Bauten und Anlagen in Abflusskorridorzonen und Abflusskorridoren gemäss Katasterplan keine unbeabsichtigte ausleitende Wirkung und damit eine Gefährdungsverlagerung, verursacht wird.

Eine unbeabsichtigte ausleitende Wirkung ist verboten, beabsichtigte ausleitende Wirkungen sind jedoch möglich. Dadurch wird eine grossflächige Schadenreduktion in einem gewissen Gebiet ermöglicht, verbunden mit einer minimalen Erhöhung der Gefährdung in einem anderen Gebiet durch eine wasserbauliche Massnahme.

## **J. Besitzstandsgarantie**

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

Im geltenden PBG ist in Art. 139 eine Besitzstandsregelung für Bauten innerhalb der Bauzonen verankert. Baurechtswidrige Bauten und Anlagen dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden (Abs. 1); dies gilt natürlich nur insoweit als kein Grund für eine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes gemäss Art. 167 PBG besteht. Unter verschärften Voraussetzungen sind auch die massvolle Erweiterung und der neubauähnliche Umbau gestattet.

Auch für Bauten ausserhalb der Bauzone existiert eine Besitzstandsregelung. Diese ist jedoch im eidgenössischen Raumplanungsgesetz (Art. 24c RPG) verankert. Das Bundesgesetz verwendet andere Begrifflichkeiten (Schutz des Bestandes, Erneuerung, teilweise Änderung, massvolle Erweiterung und Wiederaufbau) als Art. 139 PBG.

Die unterschiedliche Verwendung der Begrifflichkeiten im PBG und im RPG führt in der Praxis zu Unklarheiten. Aus diesem Grund sollen die Begriffe vereinheitlicht werden. Art. 139 PBG ist deshalb neu in drei verschiedene Tatbestände zu unterteilen:

**Erhalt und zeitgemässe Erneuerung (Abs. 1):**

Dadurch wird der Bestand der Baute in der bestehenden Form geschützt (Bestandesschutz bzw. Besitzstandsgarantie). Sofern keine Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes angeordnet werden muss (z.B. Erstellung oder Umnutzung einer Baute ohne Baubewilligung), ist der Bestandesschutz im engeren Sinne umfassend und voraussetzungslos gewährleistet.

**Massvolle Erweiterung und teilweise Änderung (Abs. 2):**

Diese beiden Begrifflichkeiten sind im Sinne des Bundesrechts zu verstehen. Eine massvolle Erweiterung und eine teilweise Änderung sind zulässig (erweiterter Bestandesschutz bzw. erweiterte Besitzstandsgarantie), wenn die Bauten rechtmässig erstellt bzw. geändert wurden und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. Dadurch wird verhindert, dass Bauherren, die vorsätzlich baurechtswidrige Bauten erstellen, einen Profit daraus ziehen können. Diese können sich nicht auf den erweiterten Bestandesschutz bzw. die erweiterte Besitzstandsgarantie berufen.

**Wiederaufbau (Abs. 3)**

Auch dieser Begriff ist im Sinne des Bundesrechts zu verstehen. Der Wiederaufbau einer baurechtswidrigen Baute ist jedoch nur unter eingeschränkten Voraussetzungen zulässig. Zu erwähnen ist insbesondere, dass die Baute durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zerstört werden muss, damit der Wiederaufbau gestattet ist. Ein freiwilliger Abriss führt nicht zum Recht auf Wiederaufbau. Mit dieser Regelung sollen Härtefälle vermieden werden. Weiter muss der Wiederaufbau möglichst schnell in die Wege geleitet werden; das Baugesuch ist binnen dreier Jahre seit der Zerstörung einzureichen. Wird während einer längeren Zeit auf die Einreichung des Baugesuchs verzichtet, besteht offensichtlich auch kein schutzwürdiges Interesse mehr. Zudem wäre die Nachvollziehbarkeit der Zerstörung und des Umfangs der vormaligen Baurechtswidrigkeit nicht mehr gewährleistet.

## 1. Vorabklärung

### Art. 142 Begriff

Bisher wurde in diesem Artikel der Vorentscheid geregelt, der für Dritte nicht verbindlich war. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung ist ein Vorentscheid ohne Drittwirkung bundesrechtswidrig. In BGE 120 Ib 48 wird ausgeführt: „Wird ein Vorentscheid für ein ausschreibungspflichtiges Bauvorhaben ohne die erforderliche Ausschreibung getroffen, ist der nach Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG vorgeschriebene Rechtsschutz nicht gewährleistet. Diese Bestimmung verlangt, dass neben dem Baugesuchsteller auch legitimierte Dritte von ihren Verfahrensrechten Gebrauch machen können. [...] Ein baurechtlicher Vorentscheid ohne die vorgeschriebene Ausschreibung widerspricht Art. 33 Abs. 3 lit. a RPG.“

Aufgrund dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung wird der Vorentscheid aus dem kantonalen Baugesetz gestrichen. Gleichzeitig soll den Bauwilligen weiterhin die Möglichkeit gewährt werden, unverbindliche Auskünfte im Rahmen von sog. Vorabklärungen bei der Baubewilligungsbehörde einzuholen. Vorabklärungen beschränken sich auf die Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen, die Baubewilligungsbehörde soll sich nicht zum Erfüllungsgehilfen der Bauherrschaft machen. Den Baubewilligungsbehörden wird empfohlen, bei Vorabklärungen ausdrücklich auf die Unverbindlichkeit der Auskunft aufmerksam zu machen.

## **Art. 166 Abs. 1 Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen**

Gemäss Art. 129 der eidgenössischen Grundbuchverordnung (GBV; SR 211.432.1) werden die von einem Träger einer öffentlichen Aufgabe gestützt auf die kantonale Gesetzgebung durch Verwaltungsverfügung oder durch einen verwaltungsrechtlichen Vertrag für ein einzelnes Grundstück angeordnete öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen **mit länger dauernder Wirkung** im Grundbuch angemerkt, wenn sie die folgenden Rechtsgebiete betreffen:

- a. Natur-, Heimat- und Umweltschutz, mit Ausnahme der Altlasten und der belasteten Standorte;
- b. Wasserrecht und Wasserbau;
- c. Strassenbau und Strassenpolizei;
- d. Förderung des Wohnungsbaus;
- e. Förderung der Land- und Forstwirtschaft;
- f. amtliche Vermessung;
- g. Baugesetzgebung;
- h. Enteignungsrecht.

Das geltende Baugesetz regelt in Art. 166 dementsprechend, dass angeordnete Massnahmen, Auflagen und Bedingungen als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt werden müssen. Aus Art. 166 Abs. 1 PBG ist jedoch nicht ersichtlich, dass nur die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen mit länger dauernder Wirkung angemerkt werden müssen. Deshalb wird dieser Artikel entsprechend ergänzt. Die Anmerkung auflösender Bedingungen beispielsweise wäre nicht zweckmässig, da die Bedingung mit Gültigkeit der Bewilligung nicht mehr relevant ist. Mit der neuen Formulierung wird eine unnötige Bürokratie verhindert.

## **Art. 169a Rechtsmittelkoordination**

Das Bundesrecht schreibt vor, dass zusammenhängende Entscheide im Planungs- und Bau-recht grundsätzlich koordiniert (gemeinsam) eröffnet werden müssen. Zudem müssen diese gemeinsam eröffneten Entscheide auch bei der gleichen Instanz binnen der gleichen Frist angefochten werden können. Anderenfalls kommt es zu komplizierten und aufwändigen Verfahren mit unterschiedlichen Rechtsmittelinstanzen bzw. -fristen.

Mit der Revision der Rechtsmittel im Verwaltungsverfahren, die am 1. Januar 2016 in Kraft getreten ist, wurde im PBG ausdrücklich eine Koordinationsregelung verankert. Art. 169a PBG bezieht sich jedoch nur auf das Baubewilligungsverfahren. Es ist denkbar, dass auch in Zonenplan- und Sondernutzungsplanungsverfahren Verfügungen gemeinsam eröffnet werden müssen, die gemäss der Spezialgesetzgebung abweichenden Rechtsmittelwegen unterstehen. Insbesondere bei Gestaltungsplanverfahren ist zu beachten, dass vom Grundsatz (Regierungsrat als Rechtsmittelinstanz in Verwaltungsbeschwerdeverfahren) abgewichen wird; Beschwerden gegen die Verabschiedung des Gestaltungsplans sind nicht beim Regierungsrat, sondern bei der Baudirektion einzureichen. Deshalb soll die neue Bestimmung zur Rechtsmittelkoordination auch auf Zonenplan- und Sondernutzungsplanungsverfahren ausgeweitet werden (Abs. 2). Der bisherige Abs. 2 wird unverändert zu Abs. 3.

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

Sobald eine Gemeinde das revidierte Bau- und Zonenreglement in Kraft gesetzt hat, gilt in dieser Gemeinde das neue PBG vollumfänglich. Neue Baugesuche werden nach den neuen Bestimmungen beurteilt. Dadurch ist sichergestellt, dass in der gleichen Gemeinde nicht während Jahren zwei verschiedene Baugesetze – das bisherige BauG und das neue PBG – nebeneinander zur Anwendung gelangen. Sowohl für die Bauwilligen als auch für die Bewilligungsinstanzen würde ein Nebeneinander zweier Bauordnungen zu komplizierten Verhältnissen führen. Die Frist für die Anpassung der BZR wird mit Abs. 1 bis zum 1. Januar 2021 verlängert. Siehe die Ausführungen in Ziff. 3.12. Die Gemeinden haben ihr neues BZR und den Nutzungsplan demnach spätestens an der Frühjahrsgemeindeversammlung 2020 zu

verabschieden, damit hinreichend Zeit für die Prüfung und Genehmigung durch den Regierungsrat bleibt.

In Abs. 2 wurde bisher auf Art. 80 Abs. 6 BauG verwiesen. Dieser Artikel ist aber bereits ausser Kraft. Korrekterweise ist auf den inhaltlich identischen Art. 18 des geltenden PBG zu verweisen.

Zur übergangsrechtlichen Regelung der Sondernutzungspläne wird ein separater Artikel geschaffen (siehe Art. 177a) und der bisherige Abs. 3 deshalb hier eliminiert. Der bisherige Abs. 4 wird unverändert zu Abs. 3.

#### **Art. 177a 5. bestehende Sondernutzungspläne**

Dieser neue Artikel fasst den bisherigen Art. 177 Abs. 3 etwas genauer. Am Grundsatz, wonach ein bestehender Sondernutzungsplan angepasst werden muss, wenn durch das Bauvorhaben der verbindliche Inhalt des Sondernutzungsplans tangiert wird, wird festgehalten (Abs. 1). Abs. 2 regelt, wie bei fehlendem Konsens umzugehen ist (Verweis auf die allgemeinen Änderungsregelungen, namentlich Quorumsregelung).

Gemäss Abs. 3 können Bauvorhaben in Gebieten mit einem teilweise umgesetzten Sondernutzungsplan unabhängig des gemeindeweißen Inkrafttretens während einer Übergangsfrist nach dem bisherigen Recht bewilligt werden. Von dieser Regelung profitieren diejenigen Gemeinden, welche ihre Nutzungsplanung zügig revidieren. Es besteht seitens der Gemeinden der Wunsch, dass diese Frist in Abs. 3 verlängert wird. Auch nach dem vollständigen Inkrafttreten des neuen PBG sollen Bauvorhaben in Gebieten mit einem teilweise umgesetzten Sondernutzungsplan in einer gewissen Zeit nach dem bisherigen Recht bewilligt werden dürfen. Die Frist muss deshalb ausgedehnt werden. Eine zu lange Frist erscheint jedoch nicht zweckmässig; anderenfalls gelten während vieler Jahre unterschiedliche Bauvorschriften. Die Frist wird deshalb um vier Jahre verlängert (vom 31. Dezember 2018 auf den 31. Dezember 2022). Andererseits können auch während der nun laufenden Revision neu eingereichte Sondernutzungspläne, deren Umsetzung noch nicht begonnen hat, noch nach altem Recht umgesetzt werden. Voraussetzung dafür ist, dass die öffentliche Auflage im Sondernutzungsplanungsverfahren beim (gemeindeweißen) Inkrafttreten des PBG bereits stattgefunden hat und das Baugesuch binnen zweier Jahre nach Rechtskraft des Sondernutzungsplans eingereicht wird.

#### **Art. 177b 6. bestehende Sondernutzungszonen**

In vereinzelt Gemeinden bestehen Sondernutzungszonen, in denen die Nutzung- und Bauvorschriften fast schon parzellenscharf festgelegt sind (insbesondere Gemeinde Stansstad). Die Überführung derartiger Sondernutzungszonen in das Hüllenmodell ist ausgesprochen anforderungsreich, da regelmässig auch landschaftliche Aspekte zu beachten sind. Deshalb soll im Sinne einer Übergangsregelung die Beibehaltung der geltenden Sondernutzungszonen ermöglicht werden. Dies jedoch nur, wenn die sofortige Überführung ins neue Recht aufgrund öffentlicher Interessen nicht zweckmässig ist. Zudem muss eine Frist von vier Jahren eingehalten werden, binnen der die Sondernutzungszone in einen Bebauungsplan oder eine PBG-konforme Zone zu überführen ist. Diese Übergangsfrist ist im Bau- und Zonenreglement in der Übergangsbestimmung festzuhalten.

Während der Übergangsphase gilt für diese Sondernutzungszone weiterhin das bisherige Recht. Die Anwendung des neuen Rechts wäre nicht praktikabel, denn diese altrechtlichen Sondernutzungszonen dürften meist nicht mit dem neuen PBG kompatibel sein.

#### **Art. 177c 7. Bauzonen im Seegebiet**

Gemäss § 10 BauV sind offene Gewässer bei der Berechnung der Ausnützungsziffer nicht als Grundstücksfläche anrechenbar. Dadurch wird die Bebaubarkeit des Grundstücks eingeschränkt. § 10 BauV ist noch in Kraft und wird erst mit vollständigem Inkrafttreten des neuen PBG aufgehoben.

In der neuen Planungs- und Baugesetzgebung ist eine derartige Ausnahmebestimmung für Seeflächen nicht mehr vorhanden. Seeflächen würden bei der Berechnung der Überbauungsziffer gemäss aktueller Einschätzung zur anrechenbaren Grundstücksfläche angerechnet. Soweit seeseitig der Uferlinie Bauzonen vorhanden wären, würde dies zu einer unerwünschten Ausweitung der Bebaubarkeit der Grundstücke am Ufer führen. Dies ist weder aus landschaftlicher noch aus raumplanerischer Sicht gewollt.

Die Gemeinden haben bei der Totalrevision der Nutzungsplanungen sicherzustellen, dass derartige Bauzonen angepasst werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden dadurch in keiner Weise eingeschränkt, da das Bebauen von Bauzonen im Seegebiet bereits heute grundsätzlich verboten ist. Es ist jedoch nicht auszuschliessen, dass bei der Nutzungsplanungsrevision die Bauzonen zu wenig exakt mit der Uferlinie abgeglichen werden und weiterhin in das Seegebiet ragen. Deshalb wird im Sinne einer Sicherung der aktuell gültigen Bebaubarkeit eine Übergangsbestimmung ins PBG aufgenommen. Bauzonen, die gemäss Zonenplan beim gemeindeweisen Inkrafttreten des PBG seeseitig der Uferlinie liegen, gelten gemäss Abs. 1 als Nichtbauzonen und sind damit nicht relevant für die ÜZ. In diesem sehr eingeschränkten Bereich übersteuert das kantonale Recht somit den Zonenplan. Im Rahmen der nächsten Zonenplanrevision sind die Bauzonen entsprechend anzupassen (Abs. 2).

Da die Nutzungspläne der Genehmigung des Regierungsrates unterliegen, dürfte Art. 177c PBG kaum eine grosse Rolle spielen. Entscheidend wird sein, dass die Uferlinie im Rahmen der Nutzungsplanung beachtet wird.

#### **Art. 207            Inkrafttreten**

Siehe die Bemerkungen zu Art. 177 sowie die Ausführungen in Ziff. 3.12.

Abs. 3 wird lediglich angepasst, weil der zitierte Art. 177 gemäss rev PBG keinen Abs. 4 mehr aufweist.

### **5.2            Naturschutzgesetz**

#### **Art. 11 Abs. 1 Ziff. 2a            Form**

In Abs. 1 Ziff. 2a wird ergänzt, dass auch Unterschutzstellungen im Bau- und Zonenreglement Schutzmassnahmen sind. Siehe dazu auch Art. 13a.

#### **Art. 13a            Unterschutzstellungen im Bau- und Zonenreglement**

Einzelobjekte können neu auch im Bau- und Zonenreglement durch die Gemeindeversammlung als Naturschutzobjekte ausgeschieden werden (Abs. 1). Die Möglichkeiten der Unterschutzstellungen werden dadurch erweitert. Siehe die Ausführungen in Ziff. 3.13.

Die Einzelobjekte müssen gemäss Abs. 2 im Bau- und Zonenreglement (bzw. im dazugehörigen Anhang) exakt bezeichnet werden. Es sind Koordinaten ins BZR aufzunehmen oder die geschützten Objekte sind im Zonenplan darzustellen. Durch den Beschluss der Gemeindeversammlung sind diese Objekte dann unter Schutz gestellt.

Die betroffenen Personen sind vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanungsrevision über die anstehende Auflage zu informieren (Abs. 3). Dadurch ist sichergestellt, dass diese Personen genügend informiert sind und ihr rechtliches Gehör während der Auflagefrist wahrnehmen können.

#### **Art. 14 Abs. 5            Schutzverordnungen des Kantons**

Die bundesrechtliche Kompetenz zur Unterstellung von Solaranlagen in Schutzgebieten unter die Baubewilligungspflicht kann auch in Schutzverordnungen nach NSchG zum Tragen kommen. Siehe die Ausführungen zu Ziff. 3.13.

## 5.3 Reklameverordnung

### § 40 Abs. 1 Zuständigkeit

Da gemäss Art. 5 Abs. 3 revPBG die Gemeinden in einem Reglement die Zuständigkeiten des Gemeinderates für die Erteilung der Baubewilligung und der Baukontrolle einer kommunalen oder interkommunalen Baukommission von mindestens drei Mitgliedern übertragen können, soll dies in Zukunft auch für die Reklamebewilligung möglich sein. Aufgrund des Rechtsmittelweges ist wichtig, dass dieselbe Behörde sowohl für die Reklamebewilligung als auch für die Baubewilligung (soweit eine solche erforderlich ist) zuständig ist.

## 5.4 Wasserrechtsgesetz

### Art. 12a Kataster der Gefahrenggebiete und Abflusskorridore

Der Kanton wird in Abs. 1 legitimiert, einen Kataster der Gefahrenggebiete und Abflusskorridore zu erstellen. Darin geführt werden wie bestehend die Gefahrenggebiete; der Kataster wird aber durch die eigentümerverbindlich festgelegten Abflusskorridortypen gemäss PBG ergänzt. Hinzu kommen behördenverbindliche Informationen zu Abflusskorridorbereichen, die heute im Rahmen von Ereignissen bekanntermassen aktiv werden. Dies soll zu Sensibilisierung der Betroffenen führen, zieht aber, abgesehen von der erforderlichen Einhaltung der Bestimmungen zur zugrundeliegenden Gefahrenzone, keine weiteren Massnahmen nach sich. Die Zusatzinformationen zum Kataster dienen der Information und sollen den Betroffenen zur vollen Wahrnehmung seiner Eigenverantwortung anregen.

An den Nachweis gemäss Abs. 3 werden keine formellen Anforderungen gestellt. Es geht darum, sich möglicher Gefahren bewusst zu werden und so Fehlinvestitionen zu verhindern.

### Art. 18a Gewässerraum 1. Begrenzung

Die Bestimmungen zum Gewässerraum bei Fliessgewässern mit einer Gerinnesohle von mehr als 15 m natürlicher Breite sowie zur Uferlinie des Vierwaldstättersees und der übrigen Seen werden aus dem PBG ins WRG überführt, weil sie hier systematisch am richtigen Ort sind.

Die Uferlinie des Vierwaldstättersees wurde bei 434.00 m ü.M. festgelegt, dies entspricht dem *mittleren Hochwasserstand*. Der mittlere Hochwasserstand kann mit einem etwa 1-jährlichen Hochwasser beschrieben werden, die Uferlinie bezeichnet also die Grenze, bis zu der regelmässig wiederkehrende Hochwasser (HQ1) vordringen. Ein Widerspruch zu Art. 159c Abs. 2 BauG, der von einem *mittleren Wasserstand* von 433.60 m ü.M. spricht, ergibt sich daraus nicht, da die beiden Masse etwas Anderes beschreiben.

Die Uferlinie ist relevant für die Festlegung des Gewässerraums. Dieser entspricht gestützt auf Art. 36a GSchG dem Raumbedarf der oberirdischen Gewässer, der erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung. Unter anderem wird dadurch an Seeufern der Raum für Revitalisierungen freigehalten. Für die seeseitige Ansetzung des Gewässerraums braucht es an Seen eine Uferlinie (Art. 41b GSchV).

Im Rahmen eines Revitalisierungsprojektes wird sich mit grosser Wahrscheinlichkeit die Seeuferlinie verändern (Flachufer anstelle steiler Uferverbauungen). Das Bundesrecht enthält keine Bestimmungen, welche Aussagen machen über den Umgang mit einem veränderten Verlauf der Uferlinie bzw. der damit verbundenen Ansetzung des Gewässerraumes. Infolgedessen wird in Abs. 3 festgelegt, wie dies im Kanton Nidwalden gehandhabt wird. Bei der Revitalisierung von Seeufern wird die Uferlinie angepasst. Ohne die Anpassung wäre deren Verlauf bereits nach wenigen Jahren nicht mehr nachvollziehbar. Getreu dem Ansatz, dass Seeanstösserinnen und -anstösser, welche für eine Seeuferrevitalisierung Hand bieten, ge-



genüber Nachbargrundstücken mit steilen, hart verbauten Uferbefestigungen nicht benachteiligt werden soll, bleibt der Gewässerraum seeseitig jedoch durch die Uferlinie vor der Revitalisierung begrenzt. Der Gewässerraum wird also trotz Revitalisierung ab der alten Seeuferlinie bemessen. Ansonsten würde die Gefahr bestehen, dass rein durch die Verschiebung der Uferlinie – also ohne wasserbauliche Gründe – der Gewässerraum weiter ins Landesinnere verschoben werden müsste, was Revitalisierung zusätzlich behindern und auch aus sachlicher Sicht keinen Sinn machen würde, da mit der Revitalisierung der Zweck des Gewässerraumes erfüllt ist.

Die Festlegung der Uferlinie hat keinen Einfluss auf die Definition des (öffentlichen) Gewässers und damit auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Verleihung.

#### **Art. 18b 2. Festlegung bei Verbauung oder Korrektur eines Gewässers**

Der neue Artikel legt fest, dass der Gewässerraum im Rahmen eines Wasserbauprojekts (Verbauung oder Korrektur, eingeschlossen Erstellung neuer Gewässer) festzulegen ist, wenn bislang keine Gewässerraumzone ausgetrennt worden ist oder wenn der Gewässerraum im Rahmen des Projekts abweichend von der Gewässerraumzone festgelegt werden soll. Dafür ist die Zustimmung der Baudirektion nötig. Mit der Klarstellung und Präzisierung werden offene Rechtsfragen geklärt und die notwendige Flexibilität gewährleistet. Siehe die Ausführungen zu Ziff. 3.7.

#### **Art. 18c Abflusswege**

Der neue Artikel legt fest, dass die Abflusswege im Rahmen eines Wasserbauprojekts (Verbauung oder Korrektur, eingeschlossen Erstellung neuer Gewässer) festzulegen sind, wenn bislang keine Abflusswegzone ausgetrennt worden ist oder wenn der Abflussweg im Rahmen des Projekts abweichend von der Abflusswegzone festgelegt werden soll. Dafür ist die Zustimmung der Baudirektion nötig. Bezüglich Bau- und Nutzungsbeschränkungen gelten die Bestimmungen zur Abflusswegzone gemäss Art. 69b PBG (Abs. 3).

### **5.5 Kantonales Gewässerschutzgesetz**

#### **Art. 10 Verbauung, Korrektur, Gewässer in Sondernutzungsplangebieten**

In Art. 37 GSchG wird vorgeschrieben, unter welchen Voraussetzungen Fliessgewässer verbaut bzw. korrigiert werden dürfen. Zudem werden auch die Anforderungen an die Verbauung und Korrektur im GSchG geregelt. Gemäss Art. 37 Abs. 1 GSchG ist die Verbauung und Korrektur bereits verbauter bzw. korrigierter Gewässer insbesondere zulässig, wenn es der Hochwasserschutz erfordert (lit. a), es für eine im öffentlichen Interesse liegende Wasserkraftnutzung nötig ist (lit. b) oder der Zustand des Gewässers verbessert wird (lit. c). Dabei muss der natürliche Verlauf des Gewässers möglichst beibehalten oder wiederhergestellt werden (Art. 37 Abs. 2 GSchG). Für eingedolte Gewässer bedeutet dies letztlich, dass diese grundsätzlich geöffnet werden müssen. Gemäss Art. 38 Abs. 1 GSchG dürfen Fliessgewässer nämlich grundsätzlich nicht überdeckt oder eingedolt werden (Ausnahmen nur gestützt auf Art. 38 Abs. 2 GSchG möglich). Art. 37 Abs. 1 GSchG regelt jedoch keine allgemeine Sanierungspflicht, sondern gilt nur bei Verbauung und Korrektur des Gewässers.

Die Kantone müssen diese Bundesvorgaben zwingend einhalten. Der Kanton Nidwalden hat die entsprechenden Ausführungsbestimmungen zu Art. 37 GSchG im bestehenden Art. 10 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Kantonales Gewässerschutzgesetz, kGSchG; NG 722.1) verankert. Zudem enthalten die Bau- und Zonenreglemente der Gemeinden Ausführungsbestimmungen zu Art. 37 GSchG. Namentlich ist in den BZR geregelt, dass eingedolte Gewässer in Sondernutzungsplänen geöffnet werden müssen. Mit dem neuen PBG und den kommenden Revisionen der BZR werden diese kommunalen Bestimmungen wegfallen. Die Gemeinden können dies nicht mehr regeln. Deshalb ist eine Überführung ins kantonale Recht notwendig. Die bestehenden kommunalen Regelungen zur

Öffnung der Gewässer in Sondernutzungsplangebieten (Gestaltungsplan- und Bebauungsplangebiete) werden deshalb in Art. 10 kGSchG überführt.

In Abs. 1 wird ergänzt, dass die ökologischen Ziele gemäss den Bundesvorgaben in Gebieten mit einem Sondernutzungsplan nicht erst im Baubewilligungsverfahren festzulegen sind. Es ist unumgänglich, dass die Bundesvorgaben bereits bei der Erarbeitung des Gestaltungs- oder Bebauungsplan beachtet werden. Anderenfalls ist der Sondernutzungsplan im anschliessenden Baubewilligungsverfahren unter Umständen nicht umsetzbar. Selbstverständlich muss die Festlegung der ökologischen Ziele stufengerecht erfolgen. Eine zu detaillierte Festlegung im Sondernutzungsplan macht keinen Sinn.

In Abs. 2 werden die kommunalen Regelungen bezüglich Bachöffnungen in Sondernutzungsplangebieten aus den bestehenden BZR ins kantonale Recht überführt (siehe oben). Eingedolte Gewässer müssen grundsätzlich geöffnet werden, wenn ein solches Gebiet zumindest zu einem grossen Teil überbaut wird oder ein wesentlicher Teil der darin bestehenden Bauten ersetzt wird. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen der Überbauung, wobei die Umsetzungsfristen bzw. eine allfällige Etappierung im Rahmen des Sondernutzungsplanungsverfahrens verbindlich zu regeln ist. Zudem besteht weiterhin die Möglichkeit, bei besonderen Verhältnissen auf die Öffnung zu verzichten. Dies wird mit dem Wort „grundsätzlich“ zum Ausdruck gebracht. In diesen Fällen ist zwingend im Rahmen des Sondernutzungsplanungsverfahrens eine Interessenabwägung notwendig. Einerseits kann auf die Öffnung verzichtet werden, wenn sie aus Gründen des Hochwasserschutzes oder der Siedlungsentwässerung nicht erforderlich ist und sie für Natur oder Landschaft keinen oder nur einen geringen Nutzen bringt. Die Bedingungen gelten kumulativ. Die Grundlage für die Beurteilung bilden insbesondere die übergeordneten behördenverbindlichen Planungen (z.B. Gefahrenbeurteilungen, genereller Entwässerungsplan, Revitalisierungsplanung). Ausnahmen sind andererseits möglich, wenn die Bachöffnung gestützt auf einen bereits genehmigten Sondernutzungsplan nicht umsetzbar ist. Damit wird denjenigen Sondernutzungsplänen Rechnung getragen, die keine Öffnung des eingedolten Gewässers vorgesehen haben. Übergangsrechtliche Probleme, die eine Anpassung des Sondernutzungsplans notwendig machen würden, werden so verhindert. Neuere Sondernutzungspläne sehen die Öffnung gestützt auf die geltenden kommunalen BZR-Bestimmungen bereits vor.

## **5.6 Planungs- und Bauverordnung (PBV) / Zustellung zur Orientierung**

### **§ 7 Ziff. 13 2. Gestaltungsplan, b) Inhalt**

Das Mobilitätskonzept stellt ein Planungsdokument dar, mit welchem die verkehrliche Entwicklung im Gestaltungsplanperimeter in direkter Abstimmung mit dem angrenzenden Gebiet sowie der übergeordneten Planung antizipiert und gesteuert wird. Dementsprechend sind hinsichtlich öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr, Motorisierter Individualverkehr, sowie Ruhender Verkehr verkehrspolitische Strategien orientierend aufzuzeigen und soweit möglich und sinnvoll in den Sonderbauvorschriften nachfrageorientierte Massnahmen (Mobilitätsmanagement) verbindlich festzulegen. Soweit von einem Bonus gemäss Art. 37 Abs. 3 PBG profitiert werden soll, sind verbindliche Massnahmen zwingend, andernfalls wünschenswert.

### **§ 10 Wohnanteil**

Der bisher zur Berechnung des Wohnanteils verwendete Begriff „Wohnfläche“ entspricht nicht den Begrifflichkeiten in der IVHB und den SIA-Normen. Er wird deshalb durch den in den SIA-Normen verwendeten Begriff „Hauptnutzflächen Wohnen“ ersetzt. Zudem wird der Verweis auf Art. 50 Abs. 3 revPBG ergänzt, indem neu ebenfalls die Aufteilung zwischen Wohnen und Gewerbe angesprochen wird.

## **§ 20      Gefahrenzone 1**

Dieser Paragraph wird bezüglich Begrifflichkeiten der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 139 angepasst.

In Abs. 1 wird ausgeführt, dass Neubauten in Gebieten mit erheblicher Gefährdung verboten sind.

Gemäss Abs. 2 werden jedoch eine massvolle Erweiterung, die teilweise Änderung sowie der Wiederaufbau von Bauten und Anlagen in der Gefahrenzone 1 ermöglicht. Dies gilt aber nur, sofern der erforderliche Schutz zur Begegnung der vorliegenden Gefährdung gesetzeskonform sichergestellt werden kann. Auf diese Weise wird verhindert, dass auffällige Anlagen in Gebieten mit erheblicher Gefährdung nicht saniert werden können und somit die darin wohnenden Personen einer erheblichen Gefährdung ausgesetzt bleiben. Ein „Verfallenlassen“ wird dadurch verhindert. Es muss aber auch klar betont werden, dass Schutzmassnahmen in Gebieten mit erheblicher Gefährdung mit erheblichen Kosten verbunden sind.

## **§ 29a      h) Dolinen**

Auf eine Regelung der Dolinen als Naturgefahren wurde bei der Totalrevision der Baugesetzgebung aufgrund der marginalen Bedeutung bewusst verzichtet. Da einzelne Gemeinden (Dallenwil, Emmetten) aber Bestimmungen dazu in ihren BZR haben, wird eine entsprechende Grundlage in der PBV eingefügt.

## **F.          Abflusskorridorzone**

### **§ 30a      Grundsatz**

In Abflusskorridorzonen sind alle Teilprozesse der gravitativen Naturgefahren zu berücksichtigen. Bei den Wasserprozessen werden die Abflusskorridorzonen meist abseits der Gerinne in Überschwemmungsflächen ausgeschieden, welche beim Ausufernd im Überlastfall für das schadarme Abfliessen des ausufernden Wassers erforderlich sind (Abs. 1). Im Gegensatz dazu liegen Gewässerräume und Abflusswege mehrheitlich entlang von Gewässern.

Abflusskorridorzonen werden grundsätzlich in Nichtbauzonen ausgeschieden (Abs. 2).

Der Kataster der Gefahrenggebiete gemäss Art. 12a WRG wird durch einen Abflusskorridorkataster ergänzt. Darin geführt werden neben eigentümerverschrieben festgelegten Abflusskorridorzonen auch orientierende Abflusskorridorgebiete. Diese orientierenden Abflusskorridorgebiete beschreiben den Abfluss aus Gerinnen infolge Überlast (etwa vor Verengungen des Querschnittes z.B. durch Brückenbauwerke) und dienen der Sensibilisierung der Betroffenen. Dabei gelten die Erfordernisse der zugrundeliegenden Gefahrenzonen. Des Weiteren ist hier auf den allgemeinen Sicherheitsartikel zu verweisen (Art. 132 revPBG), in dem festgehalten wird, dass eine Baute oder Anlage so zu konzipieren ist, dass weder Menschen noch Tiere oder Sachen gefährdet werden.

### **§ 30b      Abflussverändernde Bauten und Anlagen**

Eingriffe innerhalb von Abflusskorridoren, die einen ungestörten Abfluss verhindern, werden im Rahmen dieses Gesetzes als „abflussverändernd“ bezeichnet. Unter diesen Eingriffen werden Bauten, Anlagen und Bepflanzungen verstanden (Abs. 2).

Unter Ableitung wird das Abdrängen des natürlich abfliessenden Wassers entlang des bestehenden Gefälles verstanden. Ziel ist es, das Wasser schadarm bzw. schadfrei in eine Vorflut abfliessen zu lassen, und nicht durch Eingriffe seitlich aus dem Abflusskorridor auszuleiten. Insbesondere ist ein Ableiten in nicht gefährdete, schadenintensive Gebiete zu vermeiden. Dies ist beispielsweise wichtig bei Strassenanlagen, die innerhalb von Abflusskorridoren so gestaltet sein müssen, dass eine Ableitung aus dem Abflusskorridor hinaus nicht möglich ist (Abs. 3)

## **§ 30c Nachweis Naturgefahren, Bewilligung**

Mit dem Nachweis Naturgefahren ist darzulegen, dass die Bestimmungen der überlagernden Gefahren- und Abflusskorridorzone eingehalten sind. Konkret hat das Baugesuch auf die Abflusskorridorzone bezogen aufzuzeigen, dass kein Wasser resp. Prozess in ungefährdete Gebiete abgeleitet und dadurch ein Nachbar unzulässig stärker gefährdet wird.

## **§ 30d Typen von Abflusskorridorzonen** **1. Grundsatz**

Mit der Unterscheidung von zwei Abflusskorridorzonen gemäss § 30e und 30f wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, für die jeweilige Situation die passende Zone festzulegen. Die Abflusskorridorzonen müssen die Zwecke gemäss Art. 72a revPBG abdecken und sind auch deshalb in verschiedene Zonen zu differenzieren.

Je nach Zonenzweck der verschiedenen Abflusskorridorzonen sind gewisse abflussverändernde Eingriffe zulässig, nur eingeschränkt zulässig oder nicht zulässig.

Die Zulässigkeit von Hochbauten und Anlagen sowie Bepflanzungen innerhalb der Abflusskorridorzonen ergibt sich grundsätzlich aus dem PBG und den Zweckbestimmungen zu den beiden Abflusskorridorarten.

## **§ 30e 2. Abflusskorridorzone A**

Die Abflusskorridorzone A dient der Sicherstellung des Abflusses im Überlastfall sowie der Sicherheit in systemrelevanten Bereichen. Sie stellt sicher, dass im Bereich der Ausuferung bzw. im Bereich zentraler Systemelemente keine Eingriffe erfolgen, die zu einer verhängnisvollen Schadenausweitung führen könnten.

Die Abflusskorridorzone A wird an kritischen Stellen ausgeschieden, an denen Eingriffe den Schaden beträchtlich erhöhen würden. Dies ist beispielsweise im Bereich von künstlich geschaffenen Ausuferungsstellen (Abfluss im Überlastfall) wichtig. Hier besteht die Gefahr, dass durch Eingriffe die Entlastungsstelle nicht mehr wie geplant funktioniert und zu viel oder zu wenig Wasser entlastet wird. Neben den Ausuferungsbereichen wird die Zone A beispielsweise auch in Engstellen des Hochwasserabflusses (systemrelevante Bereiche) ausgeschieden. Hier würde eine weitere Einengung einen Aufstau bewirken, welcher das Überschwemmungsgebiet vergrössert.

Aufgrund der kritischen Situation sind die Bestimmungen in der Abflusskorridorzone A restriktiv und es sind keine neuen abflussverändernden oder das System beeinträchtigenden Eingriffe zulässig. Es gelten die Bestimmungen der jeweils überlagernden Gefahrenzone – diese werden aber durch die speziellen Regelungen der Abflusskorridorzone erweitert:

- Neubauten sind nicht erlaubt.
- Für bestehende, abflussverändernde Hochbauten und Anlagen gilt insbesondere: Ersatzbauten und Umbauten sind gestattet, sofern die Erfordernisse der Gefahrenzone berücksichtigt sind, die Nachbargefährdung nicht erhöht wird und keine Ausleitung aus dem Abflusskorridor erfolgt.
- Hochkulturen sind erlaubt, sofern sich diese im Fruchfolgefächbereich befinden. In diesem Fall muss ein ggf. dort zu projektierendes Hochwasserschutzprojekt auf die möglicherweise verschlechterte Fließhydraulik angepasst sein. Quer zur Fließrichtung verlaufende Gebüschreihen sind gemäss § 40 Ziff. 10 revPBV bewilligungspflichtig.

### **§ 30f 3. Abflusskorridorzonen B**

Die Abflusskorridorzonen B stellen den Abfluss in heute unverbauten Bereichen sicher. Sie stellen damit in Zonen, die heute nicht der Bauzone sowie der übrigen Zone zugeordnet sind, die erforderliche Raumsicherung für die Zukunft sicher.

Einzonungen in den Abflusskorridorzonen B sind nicht möglich. Hochbauten, Anlagen und Bepflanzungen müssen standortgebunden und zonenkonform sein. Sie können nur errichtet werden, sofern eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 RPG gewährt werden kann.

Für Bauten gilt insbesondere:

- Neu-, Ersatz- und Umbauten sind unter Berücksichtigung von Art. 24 RPG möglich.

Für Anlagen gilt insbesondere:

- Strassen, Terrainveränderungen, Parplätze und Zäune sowie massive Leitelemente sind nur dann zulässig, wenn durch sie keine Ausleitung aus dem Abflusskorridor erfolgen kann.

Für Bepflanzungen gilt insbesondere:

- Landwirtschaftliche Hochkulturen sowie Gebüsche quer zur Fliessrichtung sind erlaubt, soweit diese kein Wasser aus dem Abflusskorridor ausleiten.

### **§ 40 Ziff. 10 und 11 Bewilligungspflicht**

Dieser Paragraph wurde dahingehend ergänzt, dass abflussverändernde Bepflanzungen innerhalb der Abflusskorridorzone A, wie Hochkulturen und quer zur Fliessrichtung angeordnete Gehölzreihen, einer Baubewilligung bedürfen. Die Ergänzung ist notwendig, damit rechtzeitig geprüft werden kann, ob mit Bepflanzungen in einer Abflusskorridorzone A der Abfluss des Naturgefahrenprozesses in unzulässiger Weise verändert wird. Dasselbe gilt für jegliche erheblichen temporären und permanenten Eingriffe in die Ufer oder Sohle eines Gewässers.

### **§ 41 Abs. 2 Bewilligungsfreiheit**

Abs. 2 wurde dahingehend ergänzt, dass innerhalb der Abflusskorridorzone abflussverändernde Bauten und Anlagen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unabhängig von ihren Ausmassen einer Baubewilligung bedürfen. Für die Gefahrenzone war dies bereits statuiert. Die Ergänzung ist notwendig, damit rechtzeitig geprüft werden kann, ob mit Bauten und Anlagen in einer Abflusskorridorzone der Abfluss des Naturgefahrenprozesses in unzulässiger Weise verändert wird.

### **§ 62a Übergangsbestimmungen**

Gestützt auf das bisherige Baugesetz waren unter gewissen Voraussetzungen sog. Ausnutzungsübertragungen zulässig. Dabei wurden anrechenbare Bruttogeschossflächen von einem Grundstück auf ein anderes übertragen. Die Ausnutzung erhöhte sich dadurch auf dem begünstigten Grundstück, während das belastete Grundstück weniger Ausnutzungsziffer zur Verfügung hatte.

An der Aufrechterhaltung von Ausnutzungsübertragung besteht regelmässig ein wirtschaftliches (finanzielles) Interesse. Gemäss Art. 176 PBG sind bestehende Ausnutzungsübertragungen deshalb im Baubewilligungs- und Sondernutzungsplanungsverfahren auch nach neuem Recht sowohl auf dem berechtigten als auch auf dem belasteten Grundstück zu berücksichtigen. Die zuständigen Instanzen müssen diese altrechtlichen Nutzungsübertragungen verhältnismässig anrechnen. Im PBG ist jedoch nicht detailliert definiert, was unter der "verhältnismässigen Berücksichtigung" zu verstehen ist. Dies wird nun in der Planungs- und Bauverordnung ausgeführt.

Die Ausnutzungsübertragung soll sich nur auf die Fläche auswirken, die für die Hauptbaute zur Verfügung steht (Gebäude mit einer Gesamthöhe über 4.5m gemäss Art. 104 Abs. 1 Ziff. 4

revPBG). Dies ist insofern sachgerecht, als die Ausnützungsziffer gemäss geltendem Recht faktisch nur für die Hauptbaute (anrechenbare Bruttogeschossflächen) relevant war. Da neu für die Berechnung der Überbauungsziffer die anrechenbare Gebäudefläche ausschlaggebend ist, müssen die übertragenen Bruttogeschossflächen in übertragene anrechenbare Gebäudeflächen umgerechnet werden. Diese übertragenen anrechenbaren Gebäudeflächen ergeben sich mittels Division der damals übertragenen anrechenbaren Bruttogeschossflächen durch die im Zeitpunkt der Übertragung zulässigen Anzahl Vollgeschosse.

**Beispiel:**

Zone alt:	W3 (drei Geschosse)
übertragene aBGF	120m <sup>2</sup>
übertragene anrechenbare Gebäudefläche	120m <sup>2</sup> / 3 = <b>40m<sup>2</sup></b>

Bei diesem Beispiel steht der Grundeigentümerin bzw. dem Grundeigentümer des begünstigten Grundstücks zusätzlich 40 m<sup>2</sup> für die Hauptbaute zur Verfügung. Selbstverständlich müssen die ordentlichen Grenzabstände dennoch eingehalten werden.

## 6 Auswirkungen der Vorlage

### 6.1 Auf den Kanton

Die Änderungen des revPBG und der revPBV haben mit Ausnahme der in Zukunft erheblichen Einsparungen bei den Beiträgen an den technischen Hochwasserschutz der Gemeinden keine erkennbaren Auswirkungen auf den Kanton.

### 6.2 Auf die Gemeinden

Die vorliegenden Änderungen zu den Bauvorschriften des PBG und der PBV gehen mehrheitlich auf Anregungen der Gemeinden zurück. Sie sollen dazu dienen, die Umsetzung des Planungs- und Baurechts auf Gemeindeebene in der Nutzungsplanung zu erleichtern. Der Handlungsspielraum der Gemeinden wird etwas erweitert (z.B. durch die Aufteilung der ÜZ), im Gegenzug werden die Gemeinden zusätzliche Bereiche in ihren BZR zu regeln und dann auch zu überprüfen haben. Der Mehraufwand dürfte aber gering sein, und weitere finanzielle Auswirkungen sind nicht ersichtlich.

Hinsichtlich des Zeitplans ist darauf hinzuweisen, dass die Frist für die Anpassung der kommunalen Bau- und Zonenreglemente zu verlängern ist (vgl. Art. 177 revPBG und 207 Abs. 2 revPBG), damit die Gemeinden genügend Zeit haben, auch die vorliegenden Anpassungen zu berücksichtigen.

Die Anpassung gemäss Art. 20 revPBG ermöglicht dem Gemeinderat das Geschäft zur Zonenplanung getrennt von der ordentlichen Geschäftsordnung zu publizieren. Dadurch gewinnt er mehr Zeit für eine seriöse Prüfung der Abänderungsanträge und Antragstellung zuhanden der Gemeindeversammlung.

Die Aufnahme der Abflusskorridorzonen ins Planungs- und Baugesetz ermöglichen es den Gemeinden, kostengünstig die Bundesgesetzgebung umzusetzen. Die Ausscheidung insbesondere der Abflusskorridorzonen erspart durch die zukünftige Vermeidung von Fehlentwicklungen hohe Investitionskosten in den technischen Gefahrenschutz.

### 6.3 Auf die Privaten

Die baurechtlichen Möglichkeiten der Privaten werden teilweise leicht erweitert, teilweise aber auch eingeschränkt. Im Grossen und Ganzen ändert sich für die Privaten gegenüber der Totalrevision des Planungs- und Baugesetzes vom 21. Mai 2014 aber wenig – abgesehen von der höheren Planungssicherheit aufgrund der klareren Bestimmungen.

In zeitlicher Hinsicht ist einerseits darauf hinzuweisen, dass den Gemeinden für die Anpassung der kommunalen Bau- und Zonenreglemente mehr Zeit zur Verfügung zu stellen ist. Gemäss Art. 177 Abs. 3 revPBG soll die Frist um zwei Jahre bis am 1. Januar 2021 verlängert werden (vgl. auch Art. 207 Abs. 2 revPBG). Wer also nach dem „Hüllenmodell“ bauen möchte, muss sich noch etwas länger gedulden. Andererseits werden aber Bauvorhaben in Gebieten mit einem teilweise umgesetzten Sondernutzungsplan unabhängig des gemeindeweisen Inkrafttretens während einer Übergangsfrist bis am 31. Dezember 2022 nach dem bisherigen Recht bewilligt werden. Zudem wird auch für die Anpassung von bestehenden Sondernutzungszonen eine Frist von längstens vier Jahren ab Inkrafttreten des kommunalen BZR eingeführt.

## 7 Zeitplan

Externe Vernehmlassung	Oktober-Dezember 2017
Verabschiedung der Vorlage an Landrat	Februar 2018
Kommissionssitzungen	März-April 2018
1. Lesung Landrat	9. Mai 2018
2. Lesung Landrat	13. Juni 2018 (letzte Sitzung Legislatur 14–18)
Inkraftsetzung	Gemeindeweise (mit Inkrafttreten PBG, spätestens 1. Januar 2021)

## REGIERUNGSRAT NIDWALDEN

Landammann

Yvonne von Deschwanden

Landschreiber

Hugo Murer