



PRAXISHILFE ZUM GESETZ ÜBER DIE RAUMPLANUNG UND DAS ÖFFENTLICHE BAURECHT (PLANUNGS- UND BAUGE- SETZ, PBG)

Praxishilfe PBG

Hinweis: Diese Praxishilfe ist ein Hilfsmittel zur Auslegung der Planungs- und Baugesetzgebung. Sie hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ist nicht rechtsverbindlich.

Inhalt

A.	Quellenverzeichnis.....	12
B.	Literaturverzeichnis.....	12
C.	Abkürzungsverzeichnis.....	13
D.	Verweise auf Gesetze und Verordnungen.....	13
	Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln.....	16
	1 Allgemeine Bestimmungen.....	16
Art. 1	Zweck.....	16
Art. 2	Begriff; 1. Grundsatz.....	16
Art. 3	2. zulässige Masse nach der IVHB.....	17
Art. 4	Normen anerkannter Fachverbände.....	20
Art. 5	Allgemeine Zuständigkeiten.....	20
Art. 6	Vorprüfung.....	21
	2 Raumplanung.....	22
	2.1 Allgemeine Bestimmungen.....	22
Art. 7	Planungsträger, Koordination, Finanzierung.....	22
Art. 8	Planungsgrundsätze.....	22
	2.1 Richtplanung.....	22
Art. 9	Allgemeine Bestimmungen; 1. Inhalt, Grundlagen.....	22
Art. 10	2. Inkrafttreten, Änderung, Rechtsmittel.....	23
Art. 11	Kantonaler Richtplan; 1. Auflage, Mitwirkung.....	23
Art. 12	2. Zuständigkeit, Verbindlichkeit.....	23
Art. 13	Kommunale Richtpläne; 1. Grundsatz, Verbindlichkeit.....	23
Art. 14	2. Auflage, Mitwirkung.....	24
Art. 15	3. Zuständigkeit, Genehmigung.....	24
	2.3 Nutzungsplanung.....	24
	2.3.1 Zonenplanung.....	24
Art. 16	Zonenplan, Bau- und Zonenreglement.....	25
Art. 17	Verfahren; 1. Auflage.....	27
Art. 18	2. Wirkung der Auflage.....	29

Art. 19	3. Einwendungen.....	29
Art. 20	4. Veröffentlichung, Abänderungsanträge.....	31
Art. 21	5. Beschlussfassung.....	35
Art. 22	6. Eröffnung der Beschlüsse.....	36
Art. 23	7. Genehmigung; a) Grundsatz.....	37
Art. 24	b) Wirkung bei Zonen für öffentliche Zwecke	38
Art. 25	Änderungsanträge	39
Art. 26	Überbauungsvereinbarung	39
Art. 27	Auszonung von Bauland.....	40
Art. 27a	Vereinbarung über preisgünstigen Wohnraum; 1. Grundsatz.....	42
Art. 27b	2. Kontrolle	43
	<i>2.3.2 Sondernutzungsplanung</i>	<i>43</i>
	<i>2.3.2.1 Allgemeine Bestimmungen.....</i>	<i>43</i>
Art. 28	Genehmigung, Anmerkung im Grundbuch.....	43
Art. 29	Ausnahme- und Sonderbewilligungen	44
Art. 30	Kosten	45
	<i>2.3.2.2 Bebauungsplan</i>	<i>45</i>
Art. 31	Zweck, Inhalt	45
Art. 32	Verhältnis zur Zonenplanung.....	45
Art. 33	Verfahren.....	46
Art. 34	Zusätzliche Rechtswirkungen	46
	<i>2.3.2.3 Gestaltungsplan</i>	<i>47</i>
Art. 35	Zweck, Inhalt, Mindestfläche.....	47
Art. 36	Gestaltungsplanpflicht	48
Art. 37	Qualitätsbonus.....	50
Art. 38	Verfahren; 1. Auflage, Mitteilung.....	51
Art. 39	2. Einwendung, Einigungsverhandlung, Entscheid	51
Art. 40	Erstellung	52
Art. 41	Änderung.....	52
Art. 42	Geltungsdauer	53

Art. 42a	Aufhebung	54
2.3.3	Planungszone	55
Art. 43	Zweck, provisorische Bestimmungen	55
Art. 44	Geltungsdauer, Verlängerung, Erlöschen	55
Art. 45	Zuständigkeit, Verfahren	55
2.3.4	Baulinien	56
Art. 46	Festlegung	56
Art. 47	Wirkung	56
3	Zonenbestimmungen	57
3.1	Zonen 57	
3.1.1	Allgemeine Bestimmungen	57
Art. 48	Zoneneinteilung, Zonenüberlagerung	57
3.1.2	Bauzonen	58
Art. 49	Wohnzone	58
Art. 50	Kernzone	58
Art. 51	Zentrumszone	59
Art. 52	Wohn- und Gewerbezone	59
Art. 53	Gewerbezone	60
Art. 54	Industriezone	61
Art. 55	Kurzzone	61
Art. 56	Ferienhauszone	62
Art. 57	Zone für öffentliche Zwecke	62
Art. 57a	Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus; 1. Zweck, Überlagerung	63
Art. 57b	2. Nutzungsbonus; a) Voraussetzungen	63
Art. 57c	b) Höhe des Nutzungsbonus	64
Art. 57d	3. Sicherung des Zwecks; a) Veräußerungsbeschränkung	65
Art. 57e	b) Kaufrecht	65
Art. 57f	c) Eintragung und Löschung im Grundbuch	66
Art. 58	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	66
Art. 59	Grünzone	67

Art. 60	Verkehrszone	68
Art. 61	68
3.1.3	<i>Nichtbauzonen</i>	68
Art. 62	Landwirtschaftszone.....	68
	Nidwaldner Richtlinien für Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen, Baudirektion Nidwalden, Dezember 2016: Richtlinien BaB_Stand Dezember 2016.....	68
Art. 63	Speziallandwirtschaftszone.....	69
Art. 64	Übriges Gebiet.....	69
3.1.4	<i>Weitere Zonen</i>	69
Art. 64a	Sondernutzungszone.....	69
Art. 65	Schutzzone; 1. Grundsatz.....	73
Art. 66	2. landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet	73
Art. 67	3. Ortsbildschutz.....	74
Art. 68	Freihaltezone.....	74
Art. 69	Gewässerraumzone.....	74
Art. 69a	75
Art. 69b	Abflusswegzone; 1. Zweck	75
Art. 69c	2. Bau- und Nutzungsbeschränkungen.....	76
Art. 70	Gefahrenzone; 1. allgemeine Bestimmungen	76
Art. 71	2. Nachweis Naturgefahren	78
Art. 72	3. Ausführungsbestimmungen	78
Art. 72a	Abflusskorridorzone	79
3.2	<i>Erschliessung von Bauzonen</i>	79
Art. 73	Erschliessungspflicht, Erschliessungsanlagen	79
Art. 74	Erschliessungsvereinbarung.....	80
Art. 75	Rechte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.....	80
Art. 76	Beiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.....	81
4.	Landumlegung, Grenzregulierung.....	81
4.1	<i>Landumlegung</i>	81
Art. 77	Zweck, Geltungsbereich	81

Art. 78	Voraussetzungen.....	81
Art. 79	Entscheid, Einleitung, Auflage.....	82
Art. 80	Planungszone	82
Art. 81	Land für den Gemeindebedarf	82
Art. 82	Neuzuteilung, Wertausgleich, Wert	82
Art. 83	Auflage, Einwendung, Entscheid.....	83
Art. 84	Beiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer	83
Art. 85	Kosten	83
<i>4.2 Grenzregulierung</i>		<i>83</i>
Art. 86	Voraussetzungen.....	84
Art. 87	Wertausgleich	84
Art. 88	Verfahren.....	84
5 Übernahmespflicht, Entschädigungen und Beiträge.....		84
Art. 89	Übernahmespflicht der Gemeinde	84
Art. 90	Anmerkung von Entschädigungen im Grundbuch	85
Art. 91	Beiträge für öffentliche Werke; 1. Beitragspflicht.....	85
Art. 92	2. Beiträge	85
Art. 93	3. Pfandrecht	85
6 Bauvorschriften		85
<i>6.1 Allgemeine Bestimmungen.....</i>		<i>86</i>
Art. 94	Benützung öffentlichen Grundes	86
Art. 95	Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund	86
Art. 96	Strassenbenennung, Häusernummerierung.....	86
Art. 97	Reklamen	86
Art. 98	Unterhalt von Gebäuden und Grundstücken	87
Art. 99	Ausnahmen von kommunalen und kantonalen Bauvorschriften	87
<i>6.2 Erschliessung von Baugrundstücken.....</i>		<i>88</i>
Art. 100	Zufahrt	88
Art. 101	Rechtliche Sicherung	88
<i>6.3 Bebauungsvorschriften.....</i>		<i>89</i>

Art. 102	Bebaubarkeit; 1. im Allgemeinen	89
Art. 103	2. bei Giebelbauten.....	94
Art. 104	3. kommunale Bebauungsvorschriften.....	96
Art. 104a	4. Unterteilung der Überbauungsziffer	100
Art. 105	Nutzungsübertragung; 1. Zulässigkeit.....	102
Art. 106	Zweck 2. in Sondernutzungsplangebieten	105
Art. 107	3. Form, Anmerkung im Grundbuch.....	105
Art. 108	Nutzungsziffern bei Parzellierungen	106
<i>6.4 Abstände</i>		<i>106</i>
<i>6.4.1 Grundsatz</i>		<i>106</i>
Art. 109	Mehrere Abstände	106
<i>6.4.2 Grenzabstand</i>		<i>107</i>
Art. 110	Grundabstand, Mehrlängenzuschlag	107
Art. 111	Spezielle Grenzabstände; 1. Kleinbauten, Unterniveaubauten, unterirdische Bauten, Nebenbauten.....	108
Art. 112	2. Einfriedungen	109
Art. 113	3. Terrainveränderungen	109
Art. 114	4. Bauten und Anlagen am Bauzonenrand	109
<i>6.4.3 Gebäudeabstand</i>		<i>109</i>
Art. 115	Bemessung	109
<i>6.4.4 Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen</i>		<i>110</i>
Art. 116	Ausnahmebewilligung.....	110
Art. 117	Vereinbarung.....	111
<i>6.4.5 Andere Abstände</i>		<i>111</i>
Art. 118	Messweise.....	111
Art. 119	Strassenabstand.....	111
Art. 120	Waldabstand.....	112
Art. 121	113
Art. 122	113
Art. 122a	Gewässerabstand.....	113
Art. 123	Abstand gegenüber Bahnlinien	114

<i>6.5 Abstellplätze für Fahrzeuge</i>	114
Art. 124 Erstellungspflicht, Aufhebung.....	114
Art. 125 Anzahl, Lage.....	115
Art. 126 Reduktion des Pflichtabstellplatzbedarfs.....	115
Art. 127 Rechtliche Sicherung.....	115
Art. 128 Gemeinschaftsanlagen, Erstellungspflicht.....	116
Art. 129 Ersatzabgabe; 1. Voraussetzung, Verwendung.....	116
Art. 130 2. Höhe.....	116
<i>6.6 Gestaltung</i>	117
Art. 131 Eingliederung, Begrünung.....	117
<i>6.7 Sicherheit, Gesundheit</i>	117
Art. 132 Allgemeine Anforderungen.....	117
Art. 133 Schutzmassnahmen während Bau-, Unterhalts- und Abbrucharbeiten	117
Art. 134 Anforderungen an Räume, Nebenräume.....	118
Art. 135 Behindertengerechtes Bauen; 1. Geltungsbereich, Anforderungen..	118
Art. 136 2. Verhältnismässigkeit, Vollzug.....	119
<i>6.8 Campingplätze</i>	119
Art. 137 Zulässigkeit, Begriff, Voraussetzungen.....	119
<i>6.9 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen</i>	119
Art. 138 Zuständigkeit.....	119
<i>6.10 Besitzstandsgarantie</i>	119
Art. 139 Innerhalb der Bauzone.....	120
Art. 140 Ausserhalb der Bauzone.....	122
<i>7 Baubewilligung und Baukontrolle</i>	122
<i>7.1 Bewilligungspflicht</i>	122
Art. 141 Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen.....	123
<i>7.2 Baubewilligungsverfahren</i>	124
<i>7.2.1 Vorabklärung</i>	124
Art. 142 Begriff.....	124
<i>7.2.2 Ordentliches Verfahren</i>	124

Art. 143	Baugesuch	124
Art. 144	Überprüfung des Baugesuchs, Mängelbehebung; 1. Grundsatz	124
Art. 145	2. formelle Mängel	124
Art. 146	3. materielle Mängel	125
Art. 147	Auflage, Einwendung	125
Art. 148	Baugespann; 1. allgemeine Bestimmungen	125
Art. 149	2. Beseitigung	125
Art. 150	Kantonale Baukoordination; 1. Einleitung des Verfahrens	126
Art. 151	2. kantonale Gesamtstellungnahme, kantonale Gesamtbewilligung	126
Art. 152	Kommunale Baubewilligung; 1. Entscheid, Eröffnung	127
Art. 153	2. Verzicht auf Begründung	128
	<i>7.2.3 Einfaches Verfahren</i>	<i>128</i>
Art. 154	Voraussetzungen, Inhalt, Verfahren	128
	<i>7.2.4 Änderungen während des Bauverfahrens</i>	<i>128</i>
Art. 155	Planänderungen; 1. Unzulässigkeit, Meldepflicht	128
Art. 156	2. Wesentlichkeit, Entscheid, einfaches Verfahren	129
	<i>7.2.5 Baubeginn</i>	<i>129</i>
Art. 157	Grundsatz	129
Art. 158	Während eines Rechtsmittelverfahrens	129
	<i>7.2.6 Geltungsdauer der Baubewilligung</i>	<i>130</i>
Art. 159	Grundsatz	130
	<i>7.2.7 Meldepflicht, Baukontrolle</i>	<i>130</i>
Art. 160	Meldepflicht	130
Art. 161	Zweck Zutrittsberechtigung der Baukontrolle	130
	<i>7.2.8 Sicherheitsleistungen</i>	<i>130</i>
Art. 162	Sicherstellung von Erschliessungskosten	130
Art. 163	Sicherstellung von Auflagen	131
8 Aufsicht		131
Art. 164	Grundsatz	131
Art. 165	Einstellung von Bauarbeiten	131

Art. 166	Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen	131
Art. 167	Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes	132
9	Verfahrenskosten	132
Art. 168	Amtliche Kosten	132
10	Rechtsschutz- und Strafbestimmungen	132
Art. 169	Rechtsmittel	133
Art.170	Legitimation, Behördenbeschwerde	133
Art. 171	Strafbestimmungen	134
Art. 172	Anzeigepflicht	134
11	Vollzugs-, Übergangs- und Schlussbestimmungen	134
Art. 173	Vollzug	134
Art. 174	Übergangsbestimmungen; 1. hängige Verfahren	134
Art. 175	2. Zweck Auszonung von eingezontem Bauland	135
Art. 176	3. bestehende Ausnützungsübertragungen	136
Art. 177	4. Anpassung von Zonenplänen, sowie Bau- und Zonenreglementen	136
Art. 177a	5. bestehende Sondernutzungspläne	137
Art. 177b	6. bestehende Sondernutzungszonen	138
Art. 177c	7. Bauzonen im Seegebiet	139
Art. 177d	Übergangsbestimmung zur Änderung vom 29. Mai 2024; 1. Grundsatz	139
Art. 177e	2. Ausnahmen	140
Art. 178	Aufhebung bisherigen Rechts	141
Art. 179	Änderung bisherigen Rechts; 1. Bürgerrechtsgesetz	141
Art. 180	2. Bürgerrechtsverordnung	141
Art. 181	3. Proporzgesetz weck	141
Art. 182	4. Wahl- und Abstimmungsgesetz	141
Art. 183	5. Gemeindegesetz	141
Art. 184	6. Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch	142
Art. 185	7. Vollziehungsverordnung 2 zum EGZGB	142
Art. 186	8. Flurgenossenschaftsgesetz	142

Art. 187	9. Verwaltungsrechtspflegeverordnung.....	142
Art. 188	10. Enteignungsgesetz	142
Art. 189	11. Enteignungsverordnung.....	142
Art. 190	12. Denkmalschutzgesetz.....	142
Art. 191	13. Naturschutzgesetz	143
Art. 192	14. Zivilschutzgesetz	143
Art. 193	15. Feuerschutzverordnung	143
Art. 194	16. Fuss- und Wanderweggesetz	143
Art. 195	17. Strassengesetz	143
Art. 196	18. Strassenverordnung	143
Art. 197	19. Wasserrechtsgesetz	143
Art. 198	20. Wasserrechtsverordnung.....	143
Art. 199	21. kantonales Energiegesetz.....	144
Art. 200	15. kantonales Gewässerschutzgesetz.....	144
Art. 201	23. Sozialhilfeverordnung 2	144
Art. 202	17. kantonales Waldgesetz.....	144
Art. 203	25. Bergregalgesetz.....	144
Art. 204	26. Bergregalverordnung	144
Art. 205	27. Gastgewerbeverordnung	144
Art. 206	28. Markt- und Reisendengesetz	144
Art. 207	Inkrafttreten	145
	Änderungstabelle.....	146

A. Quellenverzeichnis

Totalrevision Planungs- und Baugesetz 2014 (nwbd.89)

- Bericht an den Landrat "Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG), inklusive Entwurf der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (Planungs- und Bauverordnung, PBV) vom 26. November 2013

Link: [Bericht PBG 2013](#)

Quellenangabe im Text, Bsp.: (Bericht PBG 2013, S. 10-12)

Ergänzend:

Link: [Antrag an den Landrat](#)

- Bericht und Antrag der Kommission BUL "Planungs- und Baugesetz" (1. Lesung), Stans 20. Februar 2014
- Bericht und Antrag der Kommission BUL "Planungs- und Baugesetz" (2. Lesung), Stans 8. Mai 2014
- Stellungnahme des Regierungsrates zu den Änderungsanträgen anlässlich der 2. Landratssitzung, Stans 13. Mai 2014

Teilrevision Planungs- und Baugesetz 2018 (2015.nwbd.23)

- Bericht an den Landrat "Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)" vom 6. März 2018

Link: [Bericht PBG 2018](#)

Quellenangabe im Text, Bsp.: (Bericht PBG 2018, S. 10-12)

Teilrevision Planungs- und Baugesetzgebung 2022 (2021.nwbd.43)

- Bericht Antrag an den Landrat "Teilrevision des Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)" vom 7. Juni 2022

Link: [Bericht PBG 2022](#)

Quellenangabe im Text, Bsp.: (Bericht PBG 2022, S. 10-12)

Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes 2024 (2022.nwbd.146)

- Bericht an den Landrat "Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (Abschaffung Gewässer- raumabstand) vom 20. Februar 2024

Link: [Bericht PBG Abschaffung Gewässerraumabstand](#)

Quellenangabe im Text, Bsp.: (Bericht PBG 2024, S. 17)

Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes betreffend die Aufhebung der Vorwirkung (2021.NWBD.43)

- Bericht an den Landrat "Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes (Aufhebung Vorwirkung) vom 27. November 2024

Link: [Bericht PBG Aufhebung Vorwirkung bei Totalrevision](#)

Quellenangabe im Text, Bsp.: (Bericht PBG Vorwirkung, S. 5)

Gewässergesetzgebung 2019 (2015.nwbd.18)

- Bericht an den Landrat "Gesetz über die Gewässer (Gewässergesetz, GEWG)" vom 11. Juni 2019

Link: [Bericht GEWG 2019](#)

Quellenangabe im Text, Bsp.: (Bericht GEWG 2019, S. 10-12)

Wohnraumfördergesetzgebung 2017 (2014.nwvd.22)

- Bericht zuhanden Landrat "Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes (Wohn- raumförderungsgesetz, WRFG)" vom 23. August 2016

Link: [Bericht WRFG 2019](#)

Quellenangabe im Text, Bsp.: (Bericht WRFG 2019, S. 10-12)

B. Literaturverzeichnis

AEMISEGGER / MOOR / RUCH / TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG: Nutzungsplanung, Zürich / Basel / Genf 2016, (zit. Praxiskommentar RPG, Art., N).

AEMISEGGER / MOOR / RUCH / TSCHANNEN, Praxiskommentar RPG Bauen ausserhalb der Bauzone: Nutzungsplanung, Zürich / Basel / Genf 2017, (zit. Praxiskommentar RPG (Bauen ausserhalb der Bauzone, Art., N)

BAUMANN / VON DEN BERGH / GROSSWEILER / HÄUPTLI / HÄUPTLI-SCHWALLER / SOMMERHALDER FORRESTIER (HRSG.): Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Bern 2013, (zit. Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, Art., N).

CAVIEZEL / GIOVANNINI: Rechtsgutachten betr. Rechtsfragen und Spielräume im Gewässerraum, Chur, 2017 (zit. Rechtsgutachten Chur 2017)

Fritzsche / BÖSCH, Zürcher Planungs- und Baurecht, Zürich 2003, 3. A., N 20- (zit. FRITSCHKE /BÖSCH, N)

MARK GIESLER, Ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, in: ZBI 8 [2000] 407 (zit. ZBI 8 [2000] 407)

PETER HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 5. Aufl., Bern 2008, S. 186 (zit. PETER HÄNNI, S. 186).

THOMAS GEISER/STEPHAN WOLF (HRSG.), Basler Kommentar Zivilgesetzbuch II (Art. 457-977 ZGB), 3. Aufl. (zit. BSK ZGB II-Bearbeiterin, Art., N.)

VAN DEN BERGH: Gefahren und Gefahrenhinweiskarte Hochwasser, 2011 (zit. VAN DEN BERGH, S.)

WALDMANN / HÄNNI, Raumplanungsgesetz, Bern 2006, zu Art. 2, N 25 (zit. WALDMANN / HÄNNI, zu Art., N).

C. Abkürzungsverzeichnis

BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) Link: Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
BZR	Bau- und Zonenreglement
BV	Bundesverfassung (SR 101) Link: SR 101 - Bundesverfassung der Schweizerischen Eidgenossenschaft
ISOS	Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) Link: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
NSV	Nidwaldner Sachversicherung
ÖREB- Kataster	Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen Link ÖREB-Kataster Nidwalden: WebGIS ÖREB NW
ÜZ	Überbauungsziffer

D. Verweise auf Gesetze und Verordnungen

BehiG	Bundesgesetz über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsgesetz; SR 151.3) Link: SR 151.3 BehiG
BehiV	Verordnung über die Beseitigung von Benachteiligungen von Menschen mit Behinderungen (Behindertengleichstellungsverordnung, BehiV; SR 151.31) Link: SR 151.31 BehiV
ChemRRV	Verordnung zur Reduktion von Risiken beim Umgang mit bestimmten besonders gefährlichen Stoffen, Zubereitung und Gegenständen (Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung; SR 814.81) Link: SR 814.81 ChemRRV
EG ZGB	Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch; NG 211.1): Link: NG 211.1 Einführungsgesetz zum ZGB
GBG	Gesetz über das Grundbuch (Grundbuchgesetz; NG 214.1) Link: NG 214.1 Grundbuchgesetz
GBV	Grundbuchverordnung (SR 211.432.1) Link: SR 211.432.1 GBV
GebG	Gesetz über die amtlichen Kosten (Gebührengesetz; NG 265.5) Link: NG 265.5 Gebührengesetz

GemG	Gesetz über Organisation und Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz; NG 171.1) Link: NG 171.1 Gemeindegesetz
GeoNV	Verordnung über die geografischen Namen (SR 510.625) Link: SR 510.625 Verordnung über die geografischen Namen
GewG	Gesetz über die Gewässer (Gewässergesetz; NG 631.1) Link: NG 631.1 Gewässergesetz
GewV	Vollzugsverordnung zum Gewässergesetz (Gewässerverordnung; NG 631.11) Link: NG 631.11 Gewässerverordnung
GSchG	Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz; SR 814.20) Link: SR 814.20 GSchG
GSchV	Gewässerschutzverordnung (SR 814.201) Link: SR 814.201 GSchV
IVHB	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (NG 611.2) Link: NG 611.2 IVHB Link Anhang 1 – Begriffe und Messweisen: 611.2 Anhang 1 Link Anhang 2 – Skizzen: 611.2 Anhang 2 Link IVHB: IVHB (bpuk.ch) Link IVHB-Erläuterungen, Stand 3.9.2013: IVHB-Erläuterungen
kWaG	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Wald (Kantonales Waldgesetz; NG 831.1) Link: NG 831.1 Waldgesetz
LBV	Verordnung über landwirtschaftliche Begriffe und die Anerkennung von Betriebsformen (Landwirtschaftliche Begriffsverordnung; SR 910.91) Link: SR 910.91 LBV
NHG	Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (SR 451) Link: SR 451 NHG
NSchG	Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz; NG 331.1) Link: NG 331.1 Naturschutzgesetz
OR	Bundesgesetz betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuch (Fünfter Teil: Obligationenrecht) (SR 220) Link: SR 220 OR
PBG	Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, NG 611.1): Link: NG 611.1 Planungs- und Baugesetz
PBV	Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (PBV, NG 611.11) Link: NG 611.11 Planungs- und Baugesetzverordnung
PeriV	Vollzugsverordnung über das Perimeterverfahren (Perimeterverordnung, NG 622.14) Link: NG 622.14 Perimeterverordnung
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung (Raumplanungsgesetzes; SR 700) Link: SR 700 RPG
RPV	Raumplanungsverordnung (SR 700.1) Link: SR 700.1 RPV
ReklV	Verordnung über die Aussen- und Strassenreklame (Reklamenverordnung; NG 611.12) Link: NG 611.12 Reklamenverordnung
StGB	Schweizerisches Strafgesetzbuch (SR 311.0) Link: SR 311.0 StGB
StrG	Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen (Strassengesetz; SR 622.1) Link: NG 622.1 Strassengesetz
USG	Bundesgesetz über den Umweltschutz (Umweltschutzgesetz; SR 814.01) Link: SR 814.01 USG

VRG	Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, NG 265.1) Link: NG 265.1 Verwaltungsrechtspflegegesetz
WaG	Bundesgesetz über den Wald (Waldgesetz; SR 921.0) Link: SR 921.0 WaG
WBV	Verordnung über den Wasserbau (Wasserbauverordnung; SR 721.100.1); Link: SR 721.100.1 WBV
WRFG	Gesetz über die Förderung des preisgünstigen Wohnraumes (Wohnraumförderungsgesetz; NG 751.3) Link: NG 751.3 Wohnraumförderungsgesetz
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210) Link: SR 210 ZGB

Erläuterungen zu den einzelnen Artikeln

Hinweis: **Gemeindeweises Inkrafttreten**

1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

¹ Dieses Gesetz bezweckt eine haushälterische Nutzung und geordnete Besiedlung des Bodens. Es dient dem Schutz der Lebensgrundlagen und bildet im Rahmen des Bundesrechts die rechtliche Grundlage für eine ausgewogene räumliche Entwicklung des Kantons.

² Es regelt die Erstellung von Bauten und Anlagen und sorgt dafür, dass diese bezüglich Sicherheit und Gesundheit den jeweiligen sozialen und technischen Anforderungen entsprechen.

Erläuterungen

Verweise

Skizzen

Art. 2 Begriff; 1. Grundsatz

¹ Dieses Gesetz bestimmt abschliessend die Anwendbarkeit der Baubegriffe und Messweisen nach Massgabe der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB).

² Für die kantonale und die kommunale Planungs- und Baugesetzgebung sind die folgenden Begriffe des [Anhangs 1](#) der IVHB anwendbar:

1. massgebendes Terrain (Ziff. 1.1);
2. Gebäude (Ziff. 2.1);
3. Kleinbauten (Ziff. 2.2);
4. unterirdische Bauten (Ziff. 2.4);
5. Unterniveaubauten (Ziff. 2.5);
6. Fassadenflucht (Ziff. 3.1);
7. projizierte Fassadenlinie (Ziff. 3.3);
- 7a. vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4);
8. Gebäudelänge (Ziff. 4.1);
9. Gebäudebreite (Ziff. 4.2);
10. Gesamthöhe (Ziff. 5.1);
- 10a. Fassadenhöhe (Ziff. 5.2);
11. lichte Höhe (Ziff. 5.4);
12. Grenzabstand (Ziff. 7.1);
13. Gebäudeabstand (Ziff. 7.2);
14. Baulinien (Ziff. 7.3);
- 14a. Baubereich (Ziff. 7.4);
15. anrechenbare Grundstücksfläche (Ziff. 8.1);
16. Überbauungsziffer einschliesslich anrechenbare Gebäudefläche (Ziff. 8.4);
17. Grünflächenziffer (Ziff. 8.5).

Erläuterungen

1. Allgemein

Die [IVHB](#) ist nicht nur für den Kanton, sondern auch für die Gemeinden verbindlich. Das heisst, es ist den Gemeinden verwehrt, inskünftig weitere Begriffe aus der IVHB zu verwenden oder diese neu zu definieren ([Bericht PBG 2013](#), S. 14).

2. Zu Abs. 1

3. Zu Abs. 2

	<p>Grenzabstand beim Hüllenmodell und freistehende Baute: Beim Hüllenmodell ist es unerheblich, wie ein Gebäude gegliedert ist. So ist beispielsweise ein Anbau immer Teil des (allgemeinen) Baukörpers und demnach den Regelungen über das "Hüllenmodell" unterstellt (kein Überschreiten des zulässigen Grenzabstandes und der zulässigen Maximalhöhe und somit auch keine Festlegung des zulässigen Masses gemäss Art. 3 PBG). Nur freistehende, demzufolge nicht jedoch angebaute Kleinbauten profitieren von einem reduzierten Grenzabstand (vgl. Art. 111 PBG) und bilden für sich eine spezialrechtlich zulässige Gebäudehülle. Diese dürfen aber faktisch nicht wie eine Anbaute in Erscheinung treten und nur marginal vom „Hauptgebäude“ abgesetzt sein, da ansonsten der Wille des Gesetzgebers unterlaufen würde. Aus diesem Grunde ist in Art. 115 Abs. 3 PBG verankert worden, dass Kleinbauten mindestens einen Gebäudeabstand von 1 m einzuhalten haben (Bericht PBG 2013, S. 14).</p> <p>Fassadenhöhe und Baubereich als zusätzliche Begriffe aus der IVHB in der kantonalen Gesetzgebung: Der Begriff der Fassadenhöhe (Ziffer 5.2 Anhang 1 zur IVHB) wird benötigt, um Bauten im Hang, für die grundsätzlich eine hangparallele Hülle gelten würde, in der Höhe zu begrenzen (vgl. Ziff. 10a). Damit kann erreicht werden, dass die Gesamthöhe, welche die Bebaubarkeit in der Höhe vorgibt, nicht maximal ausgenützt wird und so faktisch in Hanglagen noch mehr „Geschosse“ als mit dem alten Baugesetz möglich wären. Die Fassadenhöhe wird im Rahmen der Begrenzung der höhenmässigen Bebaubarkeit gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 6 PBG Verwendung finden. Der Begriff des Baubereichs ist nötig für Sondernutzungspläne (vgl. Ziff. 14a) (Bericht PBG 2018, S. 16).</p>
Verweise	<p>Skizzen IVHB – Anhang 2: 611.2_Anhang_2.docx (nw.ch)</p> <p>Zu Art. 2 Abs. 2 Ziff. 17: Richtlinie Grünflächenziffer mit Empfehlungen zur Grün-/ Aussenraumgestaltung, Baudirektion Nidwalden, Juli 2020: Richtlinie Grünflächenziffer Juli 2020 (nw.ch)</p>
Skizzen	

Art. 3 2. zulässige Masse nach der IVHB

1 Kleinbauten sind:

1. freistehende Gebäude mit folgenden Höchstmassen:

- a) 3 m Gesamthöhe;
- b) 4 m Gebäudelänge; und
- c) 9 m² anrechenbare Gebäudefläche;

2. allseitig offene freistehende Gebäude wie Überdachungen, Fahrzeugunterstände und dergleichen mit folgenden Höchstmassen:

- a) 3 m Gesamthöhe; und
- b) 30 m² überdachte Fläche.

2 Unterniveaubauten dürfen nicht mehr als 1.5 m über das massgebende beziehungsweise das tiefer gelegte Terrain hinausragen; zusätzlich darf eine sichtdurchlässige Absturzsicherung angebracht werden.

3 Bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten dürfen sichtbare Hauseingänge und Garagenzufahrten bis 4 m unter das massgebende Terrain ragen, dies auf einer Breite von höchstens 6 m. Diese Abgrabungen sind bei der Berechnung gemäss Art. 102 Abs. 3 anzurechnen.

4 Als vorspringender Gebäudeteil gilt ein Gebäudeteil, der:

1. höchstens 1.3 m über die Fassadenflucht hinausragt;
2. höchstens eine Ausdehnung von 40 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnitts aufweist; und
3. nicht in den minimalen Grenzabstand von 3 m gemäss Art. 110 Abs. 2 beziehungsweise in die speziellen Grenzabstände gemäss Art. 111 hineinragt.

Erläuterungen

1. Allgemeines

Die [IVHB](#) definiert die Begriffe und Messweisen, welche in der Regel keine weiteren Präzisierungen durch den Gesetzgeber verlangen. Ausnahmen von diesem Grundsatz gibt es dann, wenn eine Begriffsbestimmung auf das „zulässige Mass“ verweist, das vom

kantonales Recht festzulegen ist. In Art. 3 PBG wird dieses zulässige Mass insbesondere für Kleinbauten und Unterniveaubauten festgelegt ([Bericht PBG 2013](#), S. 14).

2. Zu Abs. 1

Pergola keine Kleinbaute: Gebäude im Sinne von Ziffer 2.1 in [Anhang 1](#) zur IVHB sind ortsfeste Bauten, die zum Schutz von Menschen, Tieren und Sachen eine feste Überdachung und in der Regel weitere Abschlüsse aufweisen. Sie sind somit im Dach geschlossen. Pergolen verfügen in der Regel nicht über eine feste Überdachung, so dass sie nicht als Kleinbaute im Sinne von Ziffer 2.2 des Anhangs 1 zur IVHB zu qualifizieren sind, weil nach dieser Vorschrift Kleinbauten als freistehende Gebäude (im Sinne von Ziffer 2.1) gelten. Sie sind demzufolge von der Baubewilligungspflicht ausgenommen, wenn sie eine Grundfläche von 12 m² nicht übersteigen (vgl. §41 Abs. 1 Ziff. 2 lit. g [PBV](#)) ([Bericht PBG 2013](#), S. 13-14).

2.1 Zu Abs. 1 Ziff. 1

Definition Gebäudefläche: Der Begriff „Gebäudefläche“ bei Kleinbauten im Sinne von Abs. 1 Ziff. 1 lit. c ergibt sich aus der IVHB-Definition der Überbauungsziffer (Ziffer 8.4 in [Anhang 1](#) zur IVHB). Sie entspricht der Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie, d.h. hier der projizierten Dachfläche ([Bericht PBG 2013](#), S. 15).

2.2 Zu Abs. 1 Ziff. 2

Allseitig offenes überdachtes Gebäude als Kleinbaute: Überdachungen aller Art (Gartensitzplätze und dergleichen oder Autounterstände) setzen voraus, dass diese allseitig offen sind. Dies bedeutet, dass keine ganze oder teilweise Ummantelung dieser Überdachung mit Materialien jeder Art (auch Glas) zulässig ist, andernfalls die Kleinbaute zum „normalen“ Bauteil mutiert und nicht von reduzierten Abständen profitiert ([Bericht PBG 2013](#), S. 15).

3. Zu Abs. 2

Einheitliche Beurteilung von funktional zusammenhängenden Bauteilen: 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 sichtdurchlässige (d.h. nicht massive) Absturzsicherungen angebracht werden dürfen. Das minimale Mass dieser Absturzsicherungen ergibt sich aus den einschlägigen Normen ([Bericht PBG 2018](#), S. 17).

Unterbrechung bei der Messung der Gebäudelänge und dazu nötige Mindestabstände:

Der über dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegende Teil einer Unterniveaubaute, der an eine Hauptbaute angebaut ist, wird zur Gebäudelänge dazu gerechnet - sofern er nicht als vorspringender Gebäudeteil nach Art. 3 Abs. 4 PBG gilt. Werden z.B. zwei Hauptbauten durch solche Unterniveaubauten verbunden, gelten diese als eine Baute bezüglich der Gebäudelänge. Dies kann zu einer deutlichen Überschreitung der zulässigen Gebäudelänge führen. Dieser Zusammenhang gilt jedoch als unterbrochen, wenn die gesetzlichen Gebäudeabstände eingehalten werden.

4. Zu Abs. 3

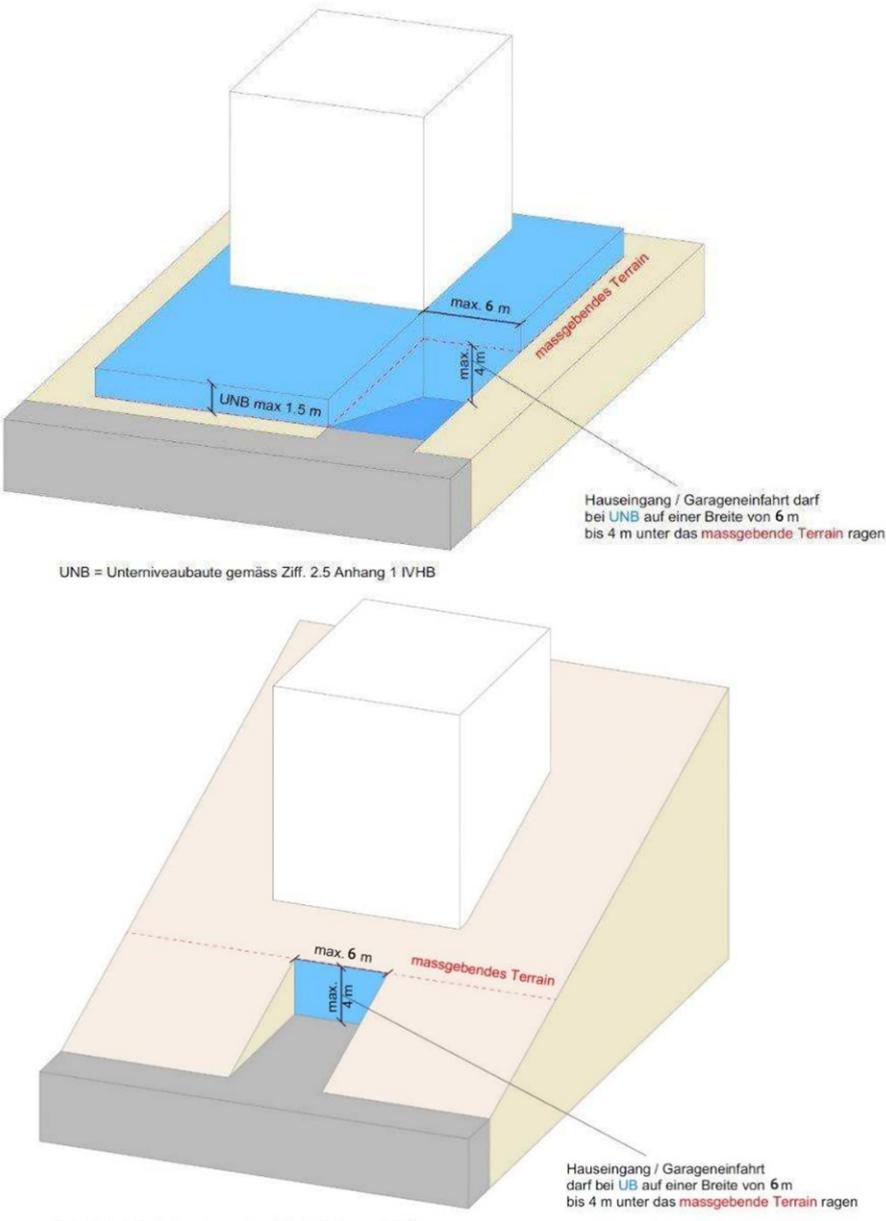
Zulässiges Mass der Erschliessungsanlagen unterirdische und Unterniveaubauten: Die für Hauseingänge und Garageneinfahren nötigen Abgrabungen sind an das Höchstmass gemäss Art. [102](#) Abs. 3 PBG anzurechnen ([Bericht PBG 2018](#), S. 17).

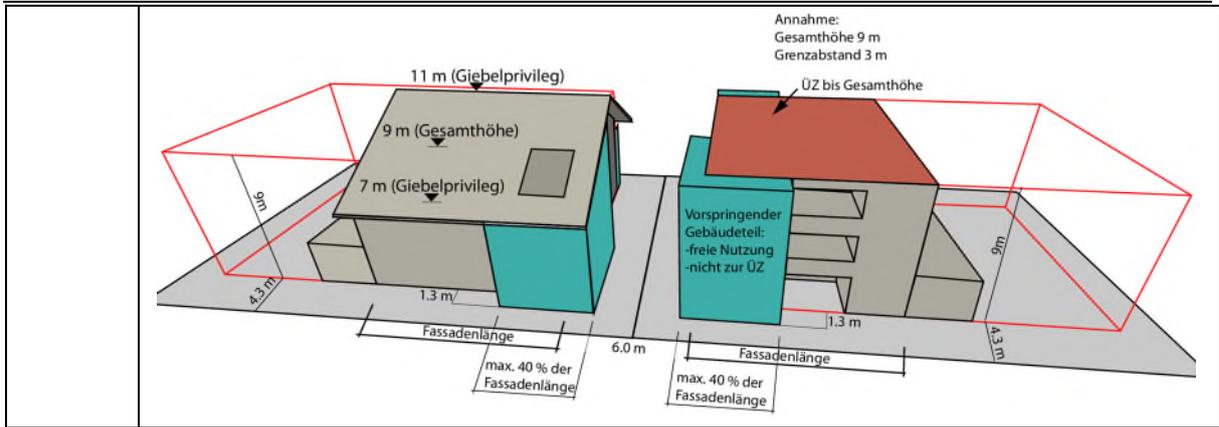
5. Zu Abs. 4

Allgemeines zu vorspringenden Gebäudeteilen: Für die Prüfung des vorspringenden Gebäudeteils ist auf die jeweils konkret verlaufende Fassadenflucht abzustellen. Gestützt auf Ziffer [3.1 Anhang 1 IVHB](#) ist die Fassadenflucht die Mantelfläche, gebildet aus den lotrechten Geraden durch die äussersten Punkte des Baukörpers über dem massgebenden Terrain: Vorspringende und unbedeutend rückspringende Gebäudeteile werden nicht berücksichtigt. Beim Fassadenabschnitt für vorstehende Gebäudeteile gemäss Abs. 4 Ziff. 2 ist nicht die Gebäudelänge, sondern die Fassadenlinie bzw. -flucht beizuziehen.

5.1 Zu Abs. 4 Ziff. 1

5.2 Zu Abs. 4 Ziff. 2

	<p>Zugehöriger Fassadenabschnitt: Als zugehöriger Fassadenabschnitt wird die Fassade verstanden, bei welcher der vorspringende Gebäudeteil realisiert wird. Auch wenn der vorspringende Gebäudeteil über die Ecke geht, bleibt der dazugehörige Fassadenabschnitt gleich, d.h. der vorspringende Gebäudeteil kann nicht zum Fassadenabschnitt dazugezählt werden. Die Länge des Fassadenabschnitts vergrössert sich somit nicht.</p> <p>5.3 Zu Abs. 4 Ziff. 3</p> <p>Einhalten der "anderen Abständen": Der Art. 3 Abs. 4 Ziff. 3 bezieht sich auf den Grenzabstand. Der Art. 109 PBG zu mehreren Abständen kommt weiterhin zu Anwendung. Die "anderen Abstände" gemäss PBG, wie Strassenabstand, Waldabstand, Gewässerabstand und Abstand gegenüber Bahnlinien sind einzuhalten (Art. 119 ff. PBG).</p>
<p>Verweise</p>	<p>Zu Abs. 4 Ziff. 4: <u>Vorspringende Gebäudeteile im Zusammenhang mit der Bebaubarkeit eines Grundstücks und Gebäudeteil mit Auskragung über 1.3 m:</u> Art. 102 Abs. 2 Ziff. 3 und 4 PBG</p>
<p>Skizzen</p>	<p>Zu Abs. 2 und 3: <u>Abgrabungen bei Hauseingängen und Garageneinfahrten</u> (Bericht PBG 2018, 17)</p>  <p>UNB = Unterniveaubaute gemäss Ziff. 2.5 Anhang 1 IVHB</p> <p>UB = Unterirdische Baute gemäss Ziff. 2.4 Anhang 1 IVHB</p> <p>Zu Abs. 4: <u>Vorspringende Gebäudeteile</u></p>



Art. 4 Normen anerkannter Fachverbände

- 1 Die Normen anerkannter gesamtschweizerischer Fachverbände gelten als Richtlinien.
- 2 Der Regierungsrat kann die Normen in einer Verordnung als verbindlich erklären.

Erläuterungen

1. Allgemein

Richtlinien: Die staatliche Rechtsetzung kann sich die Fachkenntnisse von Fachorganisationen zunutze machen, indem sie die Inhalte von deren technischen Normen wörtlich ins Gesetz übernimmt oder auf diese verweist. Bezeichnet der Gesetzestext eine Norm als anwendbar, wird deren gesamter Inhalt zu einem Teil des Gesetzes. Unter delegationsrechtlichen Aspekten und wegen der fehlenden Publizität ist dieses Vorgehen jedoch nicht unproblematisch ([Bericht PBG 2013](#), S. 15).

2. Zu Abs. 1

Berücksichtigung der Normen: Meist nimmt der Gesetzestext in allgemeiner Form auf technische Normen Bezug und statuiert, solche seien „zu berücksichtigen“ oder „zu beachten“. Damit begründet die Abweichung von solchen technischen Normen faktisch eine Art Vermutung sorgfaltswidrigen Handelns. Den gleichen Sinn hat die Formulierung von Abs. 1, wonach Normen anerkannter gesamtschweizerischer Fachverbände als Richtlinien gelten ([Bericht PBG 2013](#), S. 15).

3. Zu Abs. 2

Wirkung von Normen: Der Abs. 2 ermächtigt den Regierungsrat, Normen als verbindlich zu erklären und damit als anwendbar zu bezeichnen. Die Einhaltung verbindlich erklärter Normen ist von der Baupolizeibehörde zu kontrollieren. Der Regierungsrat hat in der PBV auf die Verbindlicherklärung von Normen verzichtet ([Bericht PBG 2013](#), S. 15).

Verweise

Skizzen

Art. 5 Allgemeine Zuständigkeiten

- 1 Der Kanton ist insbesondere zuständig für die kantonale Planung und für die Koordination der Planungsmassnahmen unter den einzelnen Gemeinden sowie mit den angrenzenden Kantonen und mit dem Bund.
- 2 Die Raumplanung und das öffentliche Baurecht auf kommunaler Ebene sind im Rahmen der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung Sache der politischen Gemeinde. Sie sorgt dabei auch für den Vollzug der Baubewilligungen, insbesondere der damit verbundenen Massnahmen, Auflagen und Bedingungen.
- 3 Die Gemeinden können 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.

Erläuterungen

1. Allgemein

	<p><u>Grundlegende Zuständigkeiten des Kantons und der Gemeinden:</u> Das PGB verzichtet darauf, die Zuständigkeiten der Instanzen gesondert und gebündelt aufzuzählen, da dies in den einzelnen Bereichen übersichtlicher ist. In dieser Vorschrift sind jedoch die grundlegenden Zuständigkeiten von Kanton und Gemeinden festgehalten, wie namentlich die Zuständigkeit des Kantons für die kantonalen Planungen und die Koordination der Planungsmassnahmen (Abs. 1) und die Zuständigkeit der Gemeinden für die kommunale Planung und das kommunale Baurecht sowie den Vollzug der Baubewilligungen (Abs. 2) (Bericht PBG 2013, S. 14-15).</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Zuständigkeit der politischen Gemeinde:</u> 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 (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 PBG) (Bericht PBG 2018, S. 17-18).</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p><u>Übertragung von Zuständigkeiten an eine Baukommission:</u> Der Abs. 3 bildet die Grundlage für die Einsetzung kommunaler oder interkommunaler Baukommissionen, dies anstelle des Gemeinderates. Diese Kommissionen sind jedoch nur zuständig für das Baubewilligungsverfahren und die Baukontrolle. Alle übrigen Aufgaben – insbesondere im planerischen Bereich – verbleiben weiterhin beim Gemeinderat (Bericht PBG 2013, S. 16). Die Delegation an eine Baukommission hat nicht zwingend in der Gemeindeordnung zu erfolgen, sondern kann beispielsweise auch im Bau- und Zonenreglement festgeschrieben werden (Bericht PBG 2018, S. 18). Dabei hat die Gemeinde klare Kriterien für die Kompetenzaufteilung festzulegen (z.B. Bausumme).</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 6 Vorprüfung	
<p>¹ Pläne und Erlasse, die von einer kantonalen Instanz zu genehmigen sind, bedürfen vor der öffentlichen Auflage der Vorprüfung durch die Direktion; diese erstellt einen Vorprüfungsbericht.</p>	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Vorprüfungsverfahren beim Gestaltungsplan:</u> Beim Vorprüfungsverfahren handelt es sich um ein informelles Verfahren, das nicht in einem verbindlichen Entscheid mündet. Dementsprechend hat die betroffenen Grundeigentümerschaft im Vorprüfungsverfahren keine Parteistellung oder dergleichen. Zudem ist der Gemeinderat Gesuchsteller für eine Vorprüfung und nicht die Grundeigentümerschaft. Schliesslich ist der Gemeinderat sowohl für die öffentliche Auflage als auch die Verabschiedung zuständig. Ziel des Vorprüfungsverfahrens ist eine inhaltliche Überprüfung, so dass die öffentliche Auflage durchgeführt werden kann. Ein Beschluss der Grundeigentümerschaft im erforderlichen Quorum gemäss Art. 41 Abs. 1 PBG ist für die Einreichung des Vorprüfungsberichts noch nicht erforderlich.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p>
Verweise	
Skizzen	

2 Raumplanung

2.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 7 Planungsträger, Koordination, Finanzierung

- ¹ Träger der Planung sind der Kanton und die Gemeinden.
- ² Die Behörden und Ämter arbeiten bei der Ausübung raumwirksamer Tätigkeiten zusammen und sind für die nötige Koordination besorgt.
- ³ Die Träger der Planung tragen die Kosten ihrer Planung.
- ⁴ Der Landrat beschliesst mit dem Budget frei über die erforderlichen Mittel.

<i>Erläuterungen</i>	
----------------------	--

<i>Verweise</i>	
-----------------	--

<i>Skizzen</i>	
----------------	--

Art. 8 Planungsgrundsätze

- ¹ Kanton und Gemeinden beachten die Ziele der Raumplanung sowie die Planungsgrundsätze im Sinne des RPG.
- ² Sie achten auf die natürlichen Gegebenheiten sowie auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft.

<i>Erläuterungen</i>	
----------------------	--

<i>Verweise</i>	
-----------------	--

<i>Skizzen</i>	
----------------	--

2.1 Richtplanung

Art. 9 Allgemeine Bestimmungen; 1. Inhalt, Grundlagen

- ¹ Die Richtpläne geben eine Gesamtschau über die Ausgangslage und die anzustrebende räumliche Entwicklung. Sie enthalten Grundlagen und Konzepte, insbesondere über Siedlung, natürliche Lebensgrundlagen, Erholung, Landwirtschaft, Tourismus, Natur- und Landschaftsschutz, Ortsbilder und Kulturobjekte, öffentliche Bauten und Anlagen, privaten und öffentlichen Verkehr sowie Versorgung und Entsorgung.
- ² Sie zeigen insbesondere auf:
 1. wie die raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die anzustrebende Entwicklung aufeinander abgestimmt werden;
 2. in welcher zeitlichen Folge und mit welchen Mitteln vorgesehen ist, die Aufgaben zu erfüllen.
- ³ Als Grundlagen für die Richtplanung sind alle für den Stand und die anzustrebende räumliche Entwicklung wesentlichen Tatsachen zu ermitteln; Art. 6 RPG ist sinngemäss anwendbar.

<i>Erläuterungen</i>	
----------------------	--

<i>Verweise</i>	Zu Abs. 3: <u>Grundlagen</u> : Art. 6 RPG
-----------------	---

<i>Skizzen</i>	
----------------	--

Art. 10 2. Inkrafttreten, Änderung, Rechtsmittel

¹ Die Richtpläne erlangen ihre Wirkung mit der Genehmigung.

² Sie werden überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn:

1. sich die Verhältnisse geändert haben;
2. sich neue Aufgaben stellen; oder
3. eine gesamthaft bessere Lösung möglich ist.

³ Verwaltungs- und Verwaltungsgerichtsbeschwerden gegen den Erlass und die Genehmigung von Richtplänen sind ausgeschlossen.

*Erläuterungen***1. Allgemein****2. Zu Abs. 1****3. Zu Abs. 2**

Kriterien für Anpassung des Richtplans: In Abs. 2 werden die Umstände aufgezählt, welche eine Überprüfung und allenfalls Anpassung der Richtplanung rechtfertigen. Die regelmässig alle zehn Jahre stattfindende Überprüfung ist in Art. 9 Abs. 3 RPG statuiert ([Bericht PBG 2013](#), S.17).

4. Zu Abs. 3

Kein Beschwerderecht gegen den Richtplan: Gegen den Erlass und die Genehmigung von Richtplänen sind die Verwaltungs- und die Verwaltungsgerichtsbeschwerde nicht zulässig, weil diese grundsätzlich nur behördenverbindlich sind ([Bericht PBG 2013](#), S.17).

*Verweise**Skizzen***Art. 11 Kantonaler Richtplan; 1. Auflage, Mitwirkung**

¹ Der Regierungsrat legt den Entwurf des kantonalen Richtplans bei der Direktion und in allen betroffenen Gemeinden während 60 Tagen öffentlich auf.

² Während dieser Frist können bei der Direktion schriftlich und begründet Anregungen und Vorschläge eingereicht werden.

*Erläuterungen**Verweise**Skizzen***Art. 12 2. Zuständigkeit, Verbindlichkeit**

¹ Der Landrat erlässt den kantonalen Richtplan.

² Der Regierungsrat kann für einzelne Teile des Richtplans geringfügige Änderungen vornehmen, sofern dadurch keine wesentlichen raumrelevanten Auswirkungen auf die Richtplanung zu erwarten sind.

³ Der kantonale Richtplan ist für die Behörden aller Stufen verbindlich.

*Erläuterungen**Verweise**Skizzen***Art. 13 Kommunale Richtpläne; 1. Grundsatz, Verbindlichkeit**

¹ Die Gemeinden erlassen kommunale Richtpläne.

² Diese sind für die Gemeindebehörden verbindlich.

*Erläuterungen***1. Allgemein**

Pflicht zu kommunalen Richtplänen: Die Statuierung einer Pflicht zur kommunalen Richtplanung soll das übergeordnete, strategische Denken und Handeln sowie die Abstimmung der räumlichen Konflikte auf Stufe der Gemeinde fördern und verbessern. Richtpläne sind auf eine langfristige Entwicklung abgestimmte

	<p>Planungsmassnahmen, welche verbindliche Wirkung für die Behörden zeigen (Bericht PBG 2013, S. 17).</p> <p><u>Kommunale Richtplanung im Verhältnis zur Nutzungsplanung:</u> Diese Bestimmung klärt das Verhältnis zur Nutzungsplanung, welche durch die Gemeindeversammlung erfolgt. In einem ersten Schritt – und damit vor dem Erlass der Nutzungsplanung an der Gemeindeversammlung – erlässt der Gemeinderat unter anderem das behördenverbindliche Siedlungsleitbild. Darin bestimmt er die Siedlungsentwicklung der Gemeinde, indem er die Siedlungsentwicklungsstrategie in Abstimmung mit dem Verkehr und der Landschaft behördenverbindlich definiert. Im Anschluss daran wird gestützt auf das Siedlungsleitbild durch die Stimmberechtigten die Nutzungsplanung festgelegt. Damit wird verhindert, dass eine ähnlich gelagerte Diskussion zweimal geführt wird. Das erste Mal mit dem Effekt, dass sie für die Behörden verbindlich ist (Erlass des kommunalen Richtplanes) und das zweite Mal, dass sie für die Grundeigentümer verbindlich ist (Nutzungsplanung), wobei im ersten Fall, beim Erlass der Richtplanung, dem Grundeigentümer keine Rechtsmittel zustehen, währenddem im zweiten Falle die Betroffenen Rechtsmittel zur Verfügung haben.</p> <p>2. Zu Abs. 1 3. Zu Abs. 2</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 14 2. Auflage, Mitwirkung	
<p>¹ Der Gemeinderat legt den Entwurf der kommunalen Richtpläne während 30 Tagen auf der Gemeindeganzlei öffentlich auf.</p> <p>² Während dieser Frist können beim Gemeinderat schriftlich und begründet Anregungen und Vorschläge eingereicht werden.</p>	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein 2. Zu Abs. 1 3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Anregungen und Vorschläge zum kommunalen Richtplan:</u> Da Richtpläne nicht grundeigentümerverbindlich sind, können dagegen keine Einwendungen erhoben, sondern lediglich Anregungen und Vorschläge eingereicht werden (Bericht PBG 2013, S.15-16).</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 15 3. Zuständigkeit, Genehmigung	
<p>¹ Der Gemeinderat erlässt die kommunalen Richtpläne, insbesondere den Verkehrsrichtplan.</p> <p>² Die Direktion genehmigt die kommunalen Richtpläne.</p>	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>Im Rahmen des Siedlungsleitbilds werden die Themen Verkehr und Siedlung koordiniert, sodass der Verkehrsrichtplan in das Siedlungsleitbild integriert wird. D.h. der Verkehrsrichtplan ist Bestandteil des Siedlungsleitbilds.</p>
Verweise	
Skizzen	

2.3 Nutzungsplanung

2.3.1 Zonenplanung

Art. 16 Zonenplan, Bau- und Zonenreglement

¹ Die Gemeinden haben einen Zonenplan sowie ein Bau- und Zonenreglement zu erlassen. Das Bau- und Zonenreglement darf nur Regelungen enthalten, zu deren Erlass die Gemeinden in der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung ermächtigt werden.

² Das Bau- und Zonenreglement hat nach Bedarf Vorschriften zu enthalten über:

1. die zulässige Nutzung nach dieser Gesetzgebung;
2. die Umgebungsgestaltung, insbesondere über Terraingestaltung, Mauern und Bepflanzung;
3. den Schutz des Ortsbildes sowie die Erhaltung und Pflege der Bausubstanz ortsbildgerechter Gebäude;
4. den Schutz des Landschaftsbildes, die Erhaltung und den Schutz von Naturobjekten sowie den Schutz von Lebensräumen für Tiere und Pflanzen;
5. die Zuordnung zu Lärmempfindlichkeitsstufen nach der Umweltschutzgesetzgebung.

³ Es kann Bestimmungen enthalten über:

1. die Dachgestaltung, insbesondere Form, Neigung, Ausrichtung und Materialisierung;
2. die Gestaltung der Bauten hinsichtlich Materialisierung und Farbe;
3. das Verfahren zur Standortwahl bei der Bewilligung von Mobilfunkantennen.

Erläuterungen**2. Allgemein**

Ziele und Grundsätze der Nutzungsplanung: Die Gemeinden haben gestützt auf Art. 16 Abs. 1 PBG einen Zonenplan zu erlassen. Die Gemeinden unterteilen ihr Gebiet in den Zonenplänen nach Massgabe der kantonalen Zonenvorschriften (Art. 48 Abs. 1 PBG). Dabei können sich Zonenarten im Sinne von Art. 48 Abs. 3 Ziff. 1 - 8 PBG nach Massgabe überlagern, wenn sich ihre Zwecke nicht ausschliessen (Art. 48 Abs. 2 Ziff. 1) oder die Nutzung zeitlich gestaffelt erfolgt (Ziff. 2). Art. 49 - 60 PBG enthalten die verbindlichen Vorschriften über die einzelnen Bauzonenarten und regeln deren Inhalt.

Eine isolierte Betrachtung eines einzelnen Gemeindegebietes oder einzelner Parzellen ohne Beachtung des planerischen Gesamtkonzepts ist unzulässig. Die Nutzungsplanung einer Gemeinde hat nach Massgabe von Art. 1 und 2 **RPG** als Ganzes den Anforderungen der Raumplanungsgesetzgebung zu genügen (BGE 139 II 470, E. 3.2). Zudem fliesst aus Art. 25a Abs. 4 RPG die Pflicht der Planungsbehörden, die Grundsätze der Koordination auf Nutzungspläne sinngemäss anzuwenden (Entscheid des Verwaltungsgerichtes St. Gallen vom 24. November 2016 [B2015/70] mit Verweisen auf die kantonale Rechtsprechung).

Der kommunale Zonenplan bestimmt die Zonenzugehörigkeit der einzelnen Parzellen und die zulässige Nutzungsart. Der Nutzungsplan (Zonenplan sowie Bau- und Zonenreglement) legt die zulässige Bodennutzung flächendeckend für das ganze Gemeindegebiet grundeigentümergebunden fest, um eine geordnete Siedlungsentwicklung und Bodennutzung zu erreichen. Diesem Ansinnen steht eine Umzonung, die zu einer zufälligen Zerstückelung der Zonenplanung führen würde, aus grundlegenden Überlegungen entgegen. Die Zonenplanung soll nicht zur einzelfallweisen Parzellennutzung nach aktuellen Wünschen der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer verkommen.

3. Zu Abs. 1

Qualitätssteigerndes Verfahren: Die Gemeinden sind gemäss Art. 16 PBG in der Regelungskompetenz eingeschränkt. Sie können grundsätzlich keine Verfahrensbestimmungen erlassen. Namentlich sind auf Stufe Baubewilligungsverfahren qualitätssteigernde Verfahren nur in Schutzzonen zulässig (vgl. § 12 PBV und Art. 65 Abs. 3 PBG). Demgegenüber ist es zulässig, für die Erarbeitung eines Sondernutzungsplans ein qualitätssteigerndes Verfahren zu verlangen. Dies bedingt eine Grundlage im BZR.

Zeitpunkt für die Anpassung und Überarbeitung der Nutzungsplanung: Gemäss Art. 2 RPG besteht eine Planungspflicht. Namentlich müssen die Gemeinden eine Nutzungsplanung erstellen. Die Nutzungsplanung muss grundsätzlich aus einer Gesamtsicht der raumdeutlichen Belange heraus erfolgen (WALDMANN / HÄNNI, zu Art. 2, N 25). Gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG müssen Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert

haben. Somit sind eine Überprüfung und Anpassung unter folgenden zwei Voraussetzungen angezeigt. Einerseits müssen sich die Verhältnisse geändert haben. Dazu zählt auch die Änderung des Planungs- und Umweltrechts. Andererseits muss die Änderung der Verhältnisse erheblich sein. Dies ist der Fall, wenn entweder die tatsächlichen oder rechtlichen Umstände, die der Planfestsetzung zugrunde gelegen haben, zu wesentlichen Teilen dahingefallen sind, oder wenn seither neue bedeutende Bedürfnisse entstanden sind. Die Verhältnisse müssen sich mit anderen Worten in einer Weise geändert haben, dass kein öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung der bisherigen Nutzungsordnung besteht (WALDMANN / HÄNNI, zu Art. 21, N 15 ff.). Die Nutzungsänderung kann dann die Grundnutzung und/oder die überlagernden Nutzungen betreffen.

Grundsatz der Planbeständigkeit: Haben sich die Verhältnisse erheblich verändert, so werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst (Art. 21 Abs. 2 RPG). Die Prüfung erfolgt jeweils in zwei Schritten. Erstens ist zu prüfen, ob sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Zweitens sind die Interessen an der Änderung den Interessen des Grundeigentümers gegenüberzustellen (Praxiskommentar RPG, Art. 21, N 34). Gemäss Lehre und Rechtsprechung ist bei einem Plan, je neuer er ist, umso mehr mit seiner Beständigkeit zu rechnen. Dies bedeutet, dass die Gründe für die Planänderung in einem solchen Fall umso gewichtiger sein müssen, je einschneidender sich die beabsichtigte Änderung auswirkt (Praxiskommentar RPG, Art. 21, N 39). Es ist davon auszugehen, dass erheblich geänderte Verhältnisse vorliegen, wenn man vernünftigerweise annehmen kann, das Gemeinwesen hätte anders entschieden, wenn es im Zeitpunkt der Entscheidung mit den gegenwärtigen Verhältnissen konfrontiert gewesen wäre. Bei den Änderungen kann es sich um solche rein faktischer oder rechtlicher Natur handeln (vgl. Praxiskommentar RPG; zu Art. 21, N 43 ff.).

4. Zu Abs. 2

4.1 Zu Abs. 2 Ziff. 1

4.2 Zu Abs. 2 Ziff. 2

Regelung zu Neophyten im BZR: Eine Regelung im BZR, wonach keine invasiven Neophyten gepflanzt werden dürfen, ist im Rahmen von Art. 16 Abs. 2 Ziff. 2 PBG zulässig. Die Aufnahme einer solchen Bestimmung hat zur Folge, dass die Gemeinde für den Vollzug und die Kontrolle verantwortlich ist.

Vorgaben zu Steingärten: Die [IVHB](#) anerkennt generell sickerfähige Steingärten als Grünflächen. Demzufolge erweist sich eine kantonale oder kommunale Vorschrift, welche sickerfähige Steingärten nur mit einem maximalen Anteil an der Grünflächenziffer zulässt, als nicht mit der IVHB vereinbar. Zulässig ist gemäss Art. 16 Abs. 2 Ziff. 2 PBG allerdings, wenn die Gemeinden zusätzlich zur Grünflächenziffern im BZR Vorgaben zu Steingärten vorsehen. Ebenfalls zulässig ist, wenn diese Vorgaben nur in Zonen gelten, in welchen die Grünflächenziffer zu beachten ist. Führt die Gemeinde eine Vorschrift zu den Steingärten ein, ist diese aber unabhängig der Grünflächenziffer zu beurteilen. Somit ist einerseits zu prüfen, ob die Grünflächenziffer eingehalten ist. Andererseits ist zu prüfen, ob die Vorgaben zu den Steingärten eingehalten sind. Es handelt sich um zwei eigenständige Themenbereiche. Steingärten können (müssen jedoch nicht) beide Vorgaben betreffen. Dies hängt von der Ausgestaltung der entsprechenden Steingärten ab.

4.3 Zu Abs. 2 Ziff. 3

Unterschutzstellung von Naturschutzobjekten: Der Schutz von Naturobjekten richtet sich nach dem Naturschutzgesetz ([NSchG](#)). Werden einzelne Naturobjekte mittels BZR unter Schutz gestellt, sind die Bestimmungen des Naturschutzgesetzes einschlägig. Die Einzelobjekte sind im BZR (bzw. im dazugehörigen Anhang; BZR) exakt zu bezeichnen. Es sind Koordinaten ins BZR aufzunehmen oder die geschützten Objekte sind im Zonenplan darzustellen. Durch den Beschluss der Gemeindeversammlung sind diese Objekte unter Schutz gestellt. Die betroffenen Personen sind vor der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanungsrevision über die anstehende Auflage zu informieren. Dadurch ist sichergestellt, dass diese Personen genügend informiert sind und ihr rechtliches Gehör während der Auflagefrist wahrnehmen können ([Bericht PBG 2018](#), S.34).

5. Zu Abs. 3

	<p><u>Abschliessende Regelungskompetenz in Bauzonen</u>: Die Regelungskompetenz der Gemeinden beschränken sich auf die in Abs. 3 aufgeführten Merkmale. Insbesondere die Grundrisskonzeption und wohl auch die Stellung und die Staffelung betreffen das "Innenleben" einer Baute bzw. einer Anlage und sind demzufolge dem Regelungsbereich von Art. 16 PBG entzogen.</p> <p><u>Weitere Gestaltungsvorschriften in Schutzzonen zulässig</u>: In Schutzzonen können gemäss Art. 65 Abs. 3 PBG (lex specialis) Gemeinden weitergehende Gestaltungsvorschriften erlassen werden, als die Grundkompetenz von Art. 16 Abs. 3 PBG vorgibt. Wichtig ist, dass die gestalterischen Regelungen dem Schutzzweck dienen (Art. 65 Abs. 3 PBG). Sachfremde Gestaltungsvorschriften sind nicht zulässig. Die Grenzen können abstrakt festgelegt werden; dies ist abhängig von der konkreten Regelung im BZR (z.B. Sockelgeschoss).</p>
Verweise	<p>Allgemein: Das PBG schreibt bereits in diversen <u>Vorschriften ergänzend zu Art. 16 „dezentral“</u> vor, was Inhalt des BZR zu sein hat, wie im Einzelnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art. 52 Abs. 2: Festlegung Wohnanteil in Wohn- und Gewerbezone; - Art. 55 Abs. 2: zulässige Nutzung in der Kurzone; - Art. 57 Abs. 1: zulässige Nutzung in der Zone für öffentliche Zwecke; - Art. 58 Abs. 2: zulässige Nutzung in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen; - Art. 59 Abs. 2: zulässige Nutzung in der Grünzone; - Art. 64a Abs. 1 Sondernutzungszone; - Art. 65 Abs. 3: Bau- und Nutzungsbeschränkungen in der Schutzzone; - Art. 68 Abs. 2: Zweck der Freihaltezone; - Art. 104: Festlegung von Gesamthöhe; maximale und minimale Überbauungsziffer / Grünflächenziffer; maximaler Gebäudelänge; geringerer Gebäudelänge für Mehrlängenzuschlag (<u>Bericht PBG 2013</u>, S.16-17). <p>Zu Abs. 2 Ziff. 2: <u>Liste invasive Neophyten</u>: https://www.infoflora.ch/de/neophyten/listen-und-infoblätter.html</p>
Skizzen	

Art. 17 Verfahren; 1. Auflage

1 Der Gemeinderat legt während 30 Tagen auf der Gemeindekanzlei öffentlich auf:

1. den Zonenplan;
2. das Bau- und Zonenreglement; und
3. den Vorprüfungsbericht.

2 Die Auflage ist unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einwendung zu veröffentlichen.

3 Auf die Auflage und die öffentliche Bekanntmachung kann verzichtet werden, wenn:

1. es sich um unwesentliche Änderungen handelt;
2. alle Betroffenen bekannt sind; und
3. diese schriftlich ihr Einverständnis zur geplanten Änderung erklärt haben.

Erläuterungen

1. Allgemein

Allgemeines zur Wiederholung der öffentlichen Auflage: Im kantonalen Recht ist für das Nutzungsplanungsverfahren – im Gegensatz zum Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 156 PBG – nicht geregelt, wann die Wiederholung der öffentlichen Auflage notwendig ist. Zur Klärung der Frage ist deshalb der Sinn und Zweck der öffentlichen Auflage zu analysieren. Die öffentliche Auflage erfüllt insbesondere drei Funktionen:

1. Die Mitwirkung der Bevölkerung gemäss Art. 4 RPG wird sichergestellt.
2. Das rechtliche Gehör der betroffenen Personen wird sichergestellt.
3. Der Rechtsschutz gemäss Art. 33 RPG wird sichergestellt. Gemäss Art. 19 Abs. 1 PBG kann während der öffentlichen Auflage Einwendung erhoben werden. Die Erhebung einer Einwendung bildet die Voraussetzung für die Legitimation zur Verwaltungsbeschwerde (vgl. Art. 70 Abs. 1 Ziff. 1 VRG). Dies wird als sog. formelle Beschwerde bezeichnet.

	<p><u>Neuaufgabe</u>: Wesentliche Änderungen müssen neu aufgelegt werden, wenn Personen tangiert sind, die bis anhin keine Einwendung erhoben haben. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass die betroffene Person von der Änderung keine Kenntnis erlangen und ihr Beschwerderecht verliert. Dies würde gegen Art. 33 Abs. 1 RPG verstossen.</p> <p><u>Vorgehen seitens der Gemeinde bzgl. Wiederholung der öffentlichen Auflage</u>:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Prüfung der Wesentlichkeit einer Änderung des Nutzungsplans/des BZR: Beispiele/Massstäbe für die Wesentlichkeit sind: <ul style="list-style-type: none"> - Die Belastungen oder Einschränkungen für einzelne Betroffene nehmen intensiv zu. - Eine Änderung wird vorgenommen, welche den Kreis der Einwendungsberechtigten verändert. - Der Änderung kommt im Verhältnis zum aufgelegten Projektgegenstandsgrosse Bedeutung zu (BG-Urteil 1C_38/2017 vom 21. Februar 2018, E. 3.2). - Die Änderung hat eine Ausweitung des Handlungsspielraums für die Bewilligungsbehörde zur Folge (BG-Urteil 1C_441/2015 vom 18. November 2015, E. 5.3). <p>Ob eine Änderung wesentlich ist, ist durch die Gemeinde zu entscheiden. Beispiel: Kleinere Bereinigungen ohne materielle Änderungen im BZR sind nicht wesentliche Änderungen.</p> 2. Darlegung im Bericht gemäss Art. 47 RPV bei unwesentlichen Änderungen: Bei unwesentlichen Änderungen muss das rechtliche Gehör nicht noch einmal gewährt werden. Aus Transparenzgründen ist es empfehlenswert, in den Unterlagen zuhanden der Gemeindeversammlung (insbesondere im Bericht) darauf hinzuweisen, welche unwesentlichen Änderungen gegenüber den aufgelegten Unterlagen vorgenommen wurden. 3. Bei wesentlichen Änderungen ist zu unterscheiden: <ol style="list-style-type: none"> a. <u>Personenkreis ist bekannt oder klar bestimmbar</u>: Diesen Personen ist die Änderung schriftlich mitzuteilen und ihnen die Möglichkeit zur Einwendung zu geben. Andernfalls könnten sie ihre Rechtsschutzmöglichkeit nicht mehr wahrnehmen. Dies ist dann (allenfalls) nicht nötig, wenn die tangierten Personen bereits Einwendung erhoben haben. Sie können in einem Rechtsmittelverfahren ihre Rechte vollständig wahrnehmen. b. <u>Personenkreis ist unbekannt und/oder gross</u>: Grundsätzlich ist eine zweite öffentliche Auflage durchzuführen; namentlich, wenn es um eine Änderung des Zonenplans geht. Werden Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung wesentlich geändert, ist regelmässig eine unbekannte Vielzahl von Personen betroffen und es ist ebenfalls grundsätzlich eine zweite öffentliche Auflage durchzuführen. <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Publikation im Amtsblatt</u>: Die (öffentliche) Auflage umfasst auch die Publikation im Amtsblatt, ansonsten die Auflage mangels Kenntnis der Öffentlichkeit keinen Sinn macht (Bericht PBG 2013, S.17).</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Nur Einwendungen und keine Abänderungsanträge</u>: Im Rahmen der öffentlichen Auflage können nur Einwendungen erhoben werden (Art. 19 PBG). Für die im Vernehmlassungsverfahren beantragte Möglichkeit für Abänderungsanträge während der Auflage kann kein Platz bleiben. Denn dabei handelt es sich um ein Instrumentarium im Zusammenhang mit der Vorlage zuhanden der Gemeindeversammlung (vgl. dazu auch die Ausführungen zu Art. 20 PBG) (Bericht PBG 2013, S.17).</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 18 2. Wirkung der Auflage

¹ Vom Tag der öffentlichen Auflage der Änderungen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements an dürfen Bauten und Anlagen nur noch bewilligt werden, wenn sie sowohl den aufgelegten als auch den geltenden Zonenplänen sowie den Bau- und Nutzungsvorschriften entsprechen.

*Erläuterungen***1. Allgemein**

Zweck: Art. 18 PBG definiert die sogenannte Vorwirkung. Um die Bestrebungen einer Änderung von Bauvorschriften / Zonenplänen nicht zu untergraben, dürfen ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage Bauten und Anlagen nur bewilligt werden, wenn sie sowohl die bisherigen als auch die neuen Vorschriften zu erfüllen vermögen. Oft ist dies jedoch nicht der Fall, so dass diese Vorschrift faktisch der Anordnung einer Planungszone gleichkommt, mithin einem temporären Bauverbot ([Bericht PBG 2013](#), S. 6).

2. Zu Abs. 1

Vorwirkung bei Bebauungsplänen: Grundsätzlich kommt gemäss Art. 33 Abs. 1 PBG für Bebauungspläne das Verfahren gemäss Art. 17 ff. PBG zur Anwendung. Da für Bebauungspläne diesbezüglich keine abweichenden Bestimmungen normiert sind, gilt die Vorwirkung folglich ebenfalls.

Baugesuche ab dem Jahr 2025: Für das Übergangsrecht gemäss Art. 177 PBG ist primär zu beachten, dass die Vorwirkung von Art. 18 PBG für Baugesuche, die erst ab dem Jahr 2025 eingereicht werden, zwingend gilt. Derartige Baugesuche müssen sowohl dem neuen als auch dem alten Recht entsprechen, damit sie bewilligt werden können. Für Baugesuche, die vor dem 1. Januar 2025 eingereicht wurden, gilt die Vorwirkung gemäss Art. 18 PGB bei der Anpassung an das neue PBG hingegen weiterhin nicht.

Wegfall der "Wirkung der Auflage": Der Zonenplan und das BZR bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung durch den Regierungsrat (Art. 23 PBG). Die Genehmigungspflicht ist bundesrechtlich vorgeschrieben. Gemäss Art. 26 RPG genehmigt eine kantonale Behörde die Nutzungspläne und ihre Anpassungen. Die kantonale Behörde (Regierungsrat) prüft diese auf ihre Übereinstimmung mit den vom Bundesrat genehmigten kantonalen Richtplänen. Mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich. Die Genehmigung ist somit konstitutiv. Das Nutzungsplanungsverfahren ist auf kantonaler Stufe in Art. 17 ff. PBG geregelt. Zuständig für die Beschlussfassung sind die Stimmberechtigten (Art. 21 PBG) und nicht der Gemeinderat. Demnach sind die durch die Stimmberechtigten beschlossenen Änderungen noch nicht verbindlich, solange die Genehmigung durch den Regierungsrat noch nicht erfolgt ist. Gleichzeitig wirkt Art. 18 PBG weiter; die gesetzliche Planungszone besteht weiterhin. Die Wirkung von Art. 18 PBG fällt erst dahin, wenn das Nutzungsplanungsverfahren endgültig abgeschlossen wird.

*Verweise**Skizzen***Art. 19 3. Einwendungen**

¹ Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat gegen den Zonenplan sowie das Bau- und Zonenreglement schriftlich, begründet und mit Anträgen Einwendung erhoben werden.

² Kann die Einwendung nicht gütlich erledigt werden, teilt der Gemeinderat der einwendenden Person mit, warum er der Gemeindeversammlung die Abweisung der Einwendung beantragen werde.

³ Hat die Einigung die Zuweisung eines Grundstücks in eine Zone mit einer anderen oder erweiterten Nutzung zur Folge, ist das Auflageverfahren zu wiederholen.

*Erläuterungen***1. Allgemein****2. Zu Abs. 1**

Einwendungen bei Teilrevisionen: Ist nur eine Teilrevision Gegenstand einer öffentlichen Auflage, ist nur diese Verfahrensgegenstand und daher können Einwendungen nur dagegen erhoben ([Bericht PBG 2013](#), S.19).

	<p>Fristenstillstand bei Einwendungsverfahren: In Einwendungsverfahren – die auch die öffentliche Auflage von Gesuchen, Plänen, Projekten und dergleichen umfassen – steht der Fristenlauf durch gesetzliche oder behördlich angeordnete Fristen nur über Weihnachten/Neujahr still, das heisst vom 18. Dezember bis und mit dem 2. Januar (vgl. Art. 33a Abs. 1 VRG), dies insbesondere deshalb, um die Verfahren nicht unnötig zu verlängern (Bericht PBG 2013, S.58-59).</p> <p>Definition Einwendung: Art. 60a VRG legt den Begriff der „Einwendung“ fest. Mit der Einwendung kann allein die Verletzung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen geltend gemacht werden. Soweit einwendende Personen – wie vor allem im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens – privatrechtliche Vorbringen geltend machen (wie beispielsweise Dienstbarkeiten), verweist die Verwaltungsbehörde die einwendenden Personen mit diesen an den Zivilrichter (Art. 60a Abs. 2 VRG). Die Zulässigkeit der Einwendung richtet sich nach der jeweiligen Gesetzgebung (Art. 60a Abs. 3 VRG). Dort kann sodann auf weitere Vorschriften verzichtet werden, soweit sich diese aus der VRG ergeben (Bericht PBG 2013, S.58-59).</p> <p>Hinweise zum Einwendungsverfahren: Gewisse Vorschriften über das Rechtsmittelverfahren (vgl. Art. 69 ff VRG) sind auch auf das Einwendungsverfahren anwendbar (Art. 60b Abs. 1 VRG). Soweit die Spezialgesetzgebung keine abweichenden Vorschriften enthält, gelten für das Einwendungsverfahren die Art. 70, 73-75 und 79 VRG; sinngemäss deshalb, weil beispielsweise im Einwendungsverfahren kein angefochtener Entscheid im Sinne von Art. 74 Abs. 2 VRG vorhanden ist. Auch die Legitimation zur Einreichung einer Einwendung unterscheidet sich nicht von der eines Rechtsmittels (Vgl. Art. 60b Abs. 1 i.V.m. Art. 72 VRG).</p> <p>Im Rahmen des Einwendungsverfahrens ist nach Ablauf der Auflagefrist die Einwendung der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller zur Stellungnahme zuzustellen. In der Regel ist anschliessend durch die Verwaltungsbehörde zu versuchen, zwischen den Parteien eine gütliche Einigung herbeizuführen (vgl. Art. 60b Abs. 2 VRG).</p> <p>Auch die Festlegung der amtlichen Kosten in diesem Verfahren richtet sich nach der Gebührengesetzgebung (Art. 116 Abs. 1 VRG). In Einwendungsverfahren werden von Einwenderinnen und Einwender keine amtlichen Kosten erhoben, sofern die Einwendung nicht offensichtlich missbräuchlich erfolgt (Art. 8 Abs. 4 GebG).</p> <p>Im erstinstanzlichen Verwaltungsverfahren wird unter Vorbehalt abweichender Bestimmungen keine Parteienschädigung zugesprochen. Im Einwendungsverfahren haben die unterlegenden Einwenderinnen und Einwender den obsiegenden Gesuchstellerinnen und Gesuchsteller eine angemessene Parteienschädigung zu entrichten, wenn die Einwendung offensichtlich missbräuchlich ist (Art. 123 Abs. 1 Satz 1 VRG).</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>Mitteilung eines Antrags auf Nichteintreten: Ein Antrag auf Nichteintreten ist den Einwenderinnen und Einwendern mitzuteilen, da es für diese im Resultat nur eine untergeordnete Rolle spielt, ob die Einwendung abgewiesen oder ob auf die Einwendung nicht eingetreten wird.</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 20 4. Veröffentlichung, Abänderungsanträge

¹ Der Gemeinderat hat die Einberufung einer Gemeindeversammlung, an der die Zonenplanung behandelt wird, und den Hinweis auf die dazugehörige Aktenaufgabe im Amtsblatt zu veröffentlichen. Die Geschäfte zur Zonenplanung können getrennt von der ordentlichen Geschäftsordnung veröffentlicht werden.

² Die Stimmberechtigten können binnen zehn Tagen nach erfolgter Veröffentlichung beim Gemeinderat schriftlich und begründet Abänderungsanträge im Sinne des Gemeindegesetzes einreichen. Die Abänderungsanträge können binnen 20 Tagen eingereicht werden, wenn die Zonenplanung getrennt von der ordentlichen Geschäftsordnung veröffentlicht wurde.

³ Abänderungsanträge sind nur zulässig, wenn sie sich auf Bestimmungen oder Grundstücke beziehen, die bereits durch das öffentliche Auflageverfahren betroffen waren.

⁴ Die Gemeinde orientiert die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Direktion über den Eingang von Abänderungsanträgen.

Erläuterungen**1. Allgemein**

Publikation: Der Gemeinderat kann die an der Gemeindeversammlung traktandierete Nutzungsplanungsrevisionen unabhängig der ordentlichen Geschäftsordnung zu einer Gemeindeversammlung publizieren (Abs. 1). Der Gemeinderat kann dadurch die Publikation der Geschäfte zur Zonenplanung vorziehen. Anschließend haben die Stimmberechtigten 20 Tage Zeit, allfällige Änderungsanträge einzureichen (Abs. 2). Erfolgt die Publikation der Nutzungsplanungsrevision gemeinsam mit der ordentlichen Geschäftsordnung sind die Änderungsanträge aus zeitlichen Gründen weiterhin binnen 10 Tagen einzureichen. Für den Gemeinderat bestehen 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. 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 20 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. Der Gemeinderat muss mittels rechtzeitiger Publikation sicherstellen, dass nach Eingang der Änderungsanträge genügend Zeit für die Prüfung der Änderungsanträge verbleibt ([Bericht PBG 2018](#), S.18-19).

2. Zu Abs. 1**3. Zu Abs. 2**

Zeitpunkt Abänderungsanträge: Änderungsanträge in Zusammenhang mit Nutzungsplanungsrevisionen beinhalten regelmässig komplizierte Sachverhalts- und Rechtsfragen, die durch den Gemeinderat vor der Gemeindeversammlung geprüft werden müssen. Deshalb schränkt das PBG die Möglichkeit zur Einreichung derartiger Anträge (im Vergleich zum Gemeindegesetz) ein. Änderungsanträge können nicht direkt an der Versammlung gestellt werden, sondern müssen vorher eingereicht werden. 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 auch die Frist für die Stimmberechtigten nicht noch weiter verkürzt werden, anderenfalls wird die Einreichung von Änderungsanträgen verunmöglicht ([Bericht PBG 2018](#), S.18-19).

Bei separater Publikation der Zonenplanung von der ordentlichen Geschäftsordnung, gilt eine Frist von 20 Tagen zur Einreichung von Abänderungsanträgen.

Keine neuen Abänderungsanträge an der Gemeindeversammlung: Mit Art. 20 Abs. 2 PBG wurde Art. 50 Abs. 1 GemG modifiziert, weswegen an der Versammlung keine Änderungsanträge mehr gestellt werden dürfen.

Nichteintretensentscheid bei Abänderungsanträgen: Abänderungsanträge, die aus formellen Gründen nicht der Gemeindeversammlung unterbreitet werden dürfen (z.B. fehlende Antragsberechtigung), können allenfalls durch den Gemeinderat als unzulässig taxiert werden. Der Gemeinderat müsste einen Nichteintretensentscheid fällen, der mit Verfassungsgerichtsbeschwerde mit einer Rechtsmittelbelehrung von drei Tagen (Verfassungsgerichtsbeschwerde gemäss Art. 219 Abs. 3 GemG) eröffnen. Zum Vergleich: Bei materieller Unzulässigkeit (z.B. Verletzung übergeordneten materiellen Rechts, wie beispielsweise der Planbeständigkeit, ist ein solcher Entscheid des Gemeinderates nicht zulässig. Die Änderungsanträge müssen der Versammlung unterbreitet werden. Im Rahmen des Genehmigungsentscheids durch den Regierungsrat ist zu prüfen, ob der Antrag dem übergeordneten Recht entspricht und genehmigt werden kann.

Keine Vorprüfung des schriftlichen Abänderungsantrags vor der Gemeindeversammlung auf die Rechtmässigkeit und allenfalls Zweckmässigkeit: Weder das PBG (Art. 20 PBG) noch das Gemeindegesetz (Art. 50 GemG) enthalten Bestimmungen, dass rechtswidrige Änderungsanträge zu Nutzungsplanungsverfahren nicht an der Gemeindeversammlung behandelt werden dürfen. Allenfalls müsste Art. 67 GemG sinngemäss angewendet werden. Dieser Artikel bezieht sich auf schriftliche Anträge, mit denen die Behandlung eines Geschäfts an der Gemeindeversammlung verlangt wird ("Initiativrecht der Aktivbürgerschaft"): "Die Anträge zuhanden der Gemeindeversammlung dürfen nichts enthalten, was dem Bundesrecht oder dem kantonalen Recht widerspricht." Bei Änderungsanträgen zu Nutzungsplanungsverfahren ist jedoch nicht Praxis, dass ein Zulässigkeitsentscheid gemäss Art. 67 GemG vor oder gar an der Gemeindeversammlung gefällt wird. Da ein kantonales Genehmigungsverfahren gemäss Raumplanungsgesetzgebung zwingend ist, wird eine sinngemässe Anwendung von Art. 67 GemG nicht als notwendig beurteilt. Die Nichtentgegennahme eines Änderungsantrags dürfte – sofern er die formellen Vorgaben einhält – rechtlich problematisch sein.

Wiederholung des Vorprüfungsverfahrens und der öffentlichen Auflage bei wesentlichen Abänderungsanträgen: Sollen wesentliche Abänderungen vorgenommen werden, wäre das Vorprüfungsverfahren zu wiederholen und die geänderte Nutzungsplanvorlage zu veröffentlichen. Sofern die Nutzungsplanvorlage getrennt von der ordentlichen Geschäftsordnung veröffentlicht worden ist, wäre dies ohne weiteres möglich. Erfolgte die Veröffentlichung zusammen mit der Einberufung einer Gemeindeversammlung, wäre die Geschäftsordnung zu bereinigen und das Geschäft abzutraktandieren (Art. 45 Abs. 1 GemG). Auch könnte während der Behandlung an der Gemeindeversammlung ein Rückweisungsantrag (Ordnungsantrag gemäss Art. 49 GemG) gestellt werden. Dies ist indessen dann nicht zulässig, wenn bloss eine Bereinigungsversammlung (Art. 34 GemG und Art. 21 Abs. 4 PBG) im Hinblick auf eine Urnenabstimmung (Art. 74 und 81 GemG) stattfindet.

Unterschied zwischen Einwendungen und Abänderungsanträgen: Nur jene Personen können eine Einwendung einreichen, die dazu auch legitimiert, das heisst mehr betroffen als jedermann sind (vgl. Art. 70 VRG). Abänderungsanträge können ausschliesslich durch Stimmberechtigte gestellt werden, nicht jedoch beispielsweise durch einen direktbetroffenen Grundeigentümer mit ausserkantonalem oder -kommunalem Wohnsitz. Diesem steht allein die Möglichkeit zur Einwendung offen. Gegen den Einwendungsentscheid kann ein ordentliches Rechtsmittel erhoben werden, bei dem alle Rügen erhoben werden können. Ein solches steht gegen Beschlüsse der Gemeindeversammlung über Abänderungsanträge grundsätzlich nicht zur Verfügung. Es verbleibt allein eine Stimmrechtsbeschwerde für den Fall, dass formelle Mängel das Abstimmungsverfahren behaftet haben sollen ([Bericht PBG 2013](#), S.18-19).

4. Zu Abs. 3

5. Zu Abs. 4

Keine vorgängige Information der Stimmberechtigten über Änderungsanträge: Die Stimmberechtigten werden erst an der Gemeindeversammlung über die Änderungsanträge informiert. Nur die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind vorgängig zu informieren.

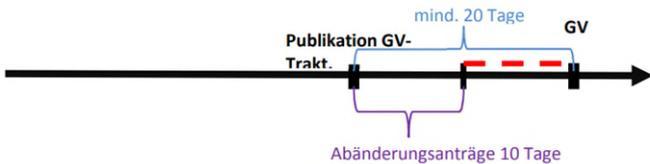
Wiederholung der öffentlichen Auflage: Muss die öffentliche Auflage in einem Nutzungsplanungsverfahren wiederholt werden, wenn Aktivbürgerinnen und Aktivbürger vor der Gemeindeversammlung einen Abänderungsantrag stellen?

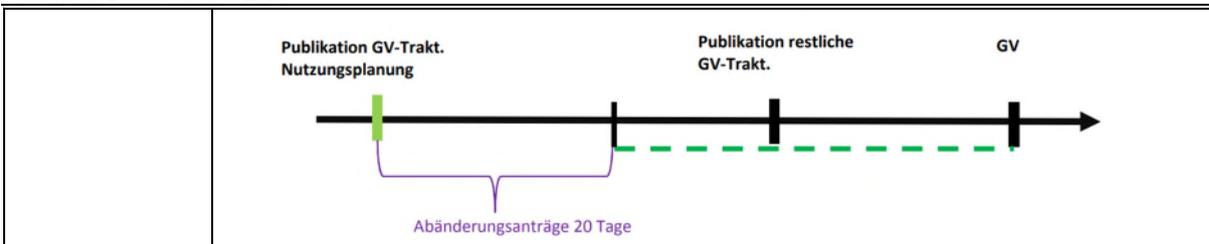
1. Zulässigkeit von Abänderungsanträgen: Abänderungsanträge sind gemäss Art. 20 PBG im Grundsatz zulässig. Solche Abänderungsanträge dürfen sich nur auf Parzellen beziehen, die bereits Gegenstand der öffentlichen Auflage waren. Fraglich ist bloss, ob die öffentliche Auflage (und allenfalls das Vorprüfungsverfahren) infolge des Abänderungsantrags zu wiederholen ist.
2. Sinn und Zweck der öffentlichen Auflage: Im kantonalen Recht ist für das Nutzungsplanungsverfahren – im Gegensatz zum Baubewilligungsverfahren gemäss Art. 156 PBG – nicht geregelt, wann die Wiederholung der öffentlichen Auflage notwendig ist. Daher ist zur Klärung der Frage deshalb der Sinn und Zweck der öffentlichen Auflage zu analysieren. Die öffentliche Auflage erfüllt insbesondere drei Funktionen:
 1. Die Mitwirkung der Bevölkerung gemäss Art. 4 RPG wird sichergestellt.
 2. Das rechtliche Gehör der betroffenen Personen wird sichergestellt.
 3. Der Rechtsschutz gemäss Art. 33 RPG wird sichergestellt. Gemäss Art. 19 Abs. 1 PBG kann, während der öffentliche Auflage Einwendung erhoben werden. Die Erhebung einer Einwendung bildet Voraussetzung für die Legitimation zur Verwaltungsbeschwerde (vgl. Art. 70 Abs. 1 Ziff. 1 VRG). Dies wird als sog. formelle Beschwerde bezeichnet.

Prüfung der Ziffern 1 bis 3 bezogen auf den Abänderungsantrag:

- a. Mitwirkung der Bevölkerung ist gewährleistet: Zur Sicherstellung der Mitwirkung der Bevölkerung ist im Falle eines Abänderungsantrages keine neuerliche öffentliche Auflage notwendig. Die Abänderungsanträge werden an der Gemeindeversammlung oder der Bereinigungsversammlung behandelt. Aktivbürgerinnen und Aktivbürger können sich an der Debatte beteiligen; auch die Information ist sichergestellt.
- b. Rechtliches Gehör ist gewährleistet: Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden gemäss Art. 20 Abs. 4 PBG informiert. Von Abänderungsanträgen betroffene Personen können sich gemäss Art. 21 Abs. 3 PBG an der Gemeindeversammlung äussern.
- c. Rechtsschutz im Einzelfall (nicht) gewährleistet: Schwieriger ist hingegen die Frage in Zusammenhang mit der Sicherstellung des Rechtsschutzes gemäss Art. 33 RPG zu beantworten. Nutzungspläne müssen im Hinblick auf den Rechtsschutz öffentlich aufgelegt werden (Art. 33 Abs. 1 RPG). Das Grundproblem ist, dass betroffene Personen bei der Anpassung der Nutzungsplanung infolge eines Abänderungsantrags (ohne neuerliche öffentliche Auflage) keine Rügen gegen diese Änderung vorbringen und unter Umständen keine Einwendung erheben können. Schliesslich werden Änderungsanträge erst nach der Zustellung der Vorlage an die Stimmberechtigten erhoben. Betroffene Personen können folglich in der Regel nur an der Gemeindeversammlung Kenntnis vom Änderungsantrag erlangen.

Bei wesentlichen Änderungen ist die öffentliche Auflage zu wiederholen (Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau, zu § 24, N 23 f.). Dies ist zweifelsfrei sachgerecht, wenn der Kreis der betroffenen Personen erweitert wird oder aufgrund der Änderungen neue Einwendungen auslösen könnten. Dies ist namentlich der Fall, wenn die Immissionen, Belastungen etc. für Dritte (wesentlich) ansteigen. Auch ist eine öffentliche Auflage zwingend notwendig, wenn Organisationen gemäss Art. 12 ff. NHG oder gemäss Art. 55 ff. USG neu einwendungsberechtigt sein könnten. Die Zuteilung in eine Zone mit einer anderen oder erweiterten Nutzung ist somit in der Regel zwingend neu aufzulegen (vgl. Art. 19 Abs. 3 PBG analog).

	<p>Gemäss Art. 70 Abs. 1 Ziff. 1 VRG ist die Legitimation im Beschwerdeverfahren auch erfüllt, wenn keine Möglichkeit zur Teilnahme am Einwendungsverfahren bestand. Erfolgt widerrechtlich keine öffentliche Auflage, kann somit auch Beschwerde eingereicht werden, wenn keine Einwendung erhoben werden konnte. Daraus zu schliessen, dass auf die öffentliche Auflage verzichtet werden kann, wäre jedoch ein Trugschluss. Erfolgt keine neuerliche öffentliche Auflage haben die betroffenen Personen – wie einleitend dargelegt – keine Kenntnis von der effektiv verabschiedeten Nutzungsplanungsrevision. Folglich wird ihnen nicht nur die Möglichkeit zur Einwendung, sondern auch zur Beschwerde entzogen. Solche Nutzungsplanungsrevisionen dürften nicht genehmigt werden.</p> <p>Ob eine öffentliche Auflage auch zu wiederholen ist, wenn nur diejenigen Personen (z.B. Grundeigentümerschaft) tangiert sind, die bereits Einwendung erhoben haben, ist zumindest fraglich. Die entsprechenden Personen haben bereits Einwendung erhoben und können Beschwerde erheben. Allfällige Rügen können im Rahmen des Beschwerdeverfahrens vorgetragen werden. Zudem wird die vom Abänderungsantrag betroffene Person gemäss Art. 20 Abs. 4 PBG informiert und kann sich gemäss Art. 21 Abs. 3 PBG an der Versammlung äussern. Der Rechtsschutz gemäss Art. 33 RPG wird folglich nicht beeinträchtigt. Eine abschliessende Beantwortung ist jedoch nicht möglich; es muss immer der Einzelfall betrachtet werden. Denkbar ist, dass ein allfälliger formeller Fehler im Rahmen des Beschwerdeverfahrens geheilt werden kann (evtl. mit Kostenfolge zu Lasten der Gemeinde).</p> <p>3. <u>Fazit</u>: Es ist zwischen <i>folgenden Konstellationen zu unterscheiden</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Unwesentliche Änderungen sind nicht neu aufzulegen (Art. 156 PBG analog). Anderenfalls würde das Instrument des Abänderungsantrags obsolet. - Wesentliche Änderungen sind neu aufzulegen, wenn Personen tangiert sind, die bis anhin keine Einwendung erhoben haben. Anderenfalls besteht die Gefahr, dass die betroffenen Personen von der Änderung keine Kenntnis erlangen und ihr Beschwerderecht verlieren. Dies wäre ein Verstoß gegen Art. 33 RPG, insbesondere gegen Art. 33 Abs. 1 RPG. - Liegt eine wesentliche Änderung vor und sind dadurch nur Personen tangiert, die bereits Einwendung erhoben haben, kann allenfalls auf eine öffentliche Auflage verzichtet werden. Dies gilt insbesondere dann, wenn nur die Grundeigentümerschaft betroffen ist. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sind bereits Verfahrenspartei, werden über die Abänderungsanträge informiert (Art. 20 Abs. 4 PBG), können an der Gemeindeversammlung Stellung nehmen (Art. 21 Abs. 3 PBG) und haben das Recht im Beschwerdeverfahren neue Rügen vorzutragen. Denkbar ist allerdings, dass der Verzicht auf die öffentliche Auflage als Verfahrensfehler taxiert wird und (mit Kostenfolge) im Beschwerdeverfahren geheilt werden muss.
<p>Verweise</p>	
<p>Skizzen</p>	<p>Zu Abs. 2 (Bericht PBG 2018, S. 19):</p> <p><u>Ordentliche Publikation</u>: gleichzeitige Publikation aller Geschäfte einer Gemeindeversammlung:</p>  <p><u>Getrennte Publikation</u>: Geschäft zur Zonenplanung wird vorgängig, getrennt publiziert:</p>



Art. 21 5. Beschlussfassung

1 Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung:

1. den Zonenplan;
2. das Bau- und Zonenreglement;
3. seine Anträge auf Abweisung der nicht gütlich erledigten Einwendungen; und
4. die Abänderungsanträge.

2 Wesentliche Differenzen zum Vorprüfungsbericht der Direktion sind bekanntzugeben und zu begründen.

3 Nicht stimmberechtigte Personen, die Einwendungen erhoben haben oder deren Grundeigentum durch Einwendungen oder Abänderungsanträge direkt betroffen ist, sind berechtigt, sich an der Gemeindeversammlung persönlich zur Einwendung beziehungsweise zum Abänderungsantrag zu äussern; die Vertretung durch eine bevollmächtigte Person ist nicht zulässig.

4 Vor einer allfälligen Urnenabstimmung findet die Bereinigung an der Gemeindeversammlung statt. An der Urnenabstimmung wird über die bereinigte Gesamtvorlage einschliesslich sämtlicher Einwendungsentscheide abgestimmt.

Erläuterungen

1. Allgemein

2. Zu Abs. 1

Beratung an der Gemeindeversammlung: Massgebend für das ordnungsgemässe Vorgehen an der Gemeindeversammlung ist einerseits die publizierte Geschäftsordnung und andererseits das Gemeindegesetz (vgl. insbesondere Art. 45 ff. [GemG](#)). Sinnvollerweise ist zuerst über die Einwendung zu entscheiden. Je nach Ausgang der Einwendungen hat dies Einfluss auf das Bau- und Zonenreglement oder den Zonenplan. Es darf daher nur über Artikel entschieden werden, zu denen Anträge in den Einwendungen vorhanden sind.

Für die Beratung des Traktandums "Zustimmung zu den Zonenplänen Siedlung und Landschaft sowie zum Bau- und Zonenreglement" ist Art. 48 GemG massgebend. Diese Bestimmung regelt nicht, wie das Geschäft behandelt wird. Wichtig erscheint, dass die Verhandlungsleitung zuerst gut erläutert, welche Rechte die Bürgerinnen und Bürger haben. Namentlich ist darauf aufmerksam zu machen, dass keine Änderungsanträge mehr gestellt werden dürfen. Zulässig ist demgegenüber, dass Fragen gestellt werden oder über einzelne Artikel diskutiert wird (ohne Beschlussfassung zum jeweiligen Artikel). Dies kann allenfalls später zur Nachvollziehbarkeit von Sinn und Zweck der Regelung durchaus nützlich sein. Es ist wenig praktikabel, wenn das gesamte BZR und der gesamte Zonenplan unstrukturiert zur Diskussion gestellt wird. Es besteht die Gefahr, dass die Diskussion unübersichtlich wird. Deshalb ist es empfehlenswert, beispielsweise kapitelweise vorzugehen und den Zonenplan separat zur Diskussion zu stellen. Die Schlussabstimmung erfolgt über das BZR und den Zonenplan gemeinsam (nur eine Abstimmung).

2.1. Zu Abs. 1 Ziff. 1

2.2. Zu Abs. 1 Ziff. 2

2.3. Zu Abs. 1 Ziff. 3

Anträge zur Abweisung bzw. Gutheissung nicht gütlich erledigten Einwendungen: Der Gemeindeversammlung sind alle nicht gütlich erledigte Einwendungen vorzulegen, dabei kann der Gemeinderat einen Antrag zur Abweisung wie auch einen Antrag zur Gutheissung stellen.

2.4. Zu Abs. 1 Ziff. 4

	<p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Rückweisungsanträge an der Gemeindeversammlung:</u> Rückweisungsanträge (Ordnungsanträge) sind gemäss Art. 49 GemG grundsätzlich jederzeit zulässig. An der Bereinigungsversammlung gemäss Art. 34 GemG in Hinblick auf eine Urnenabstimmung (Art. 34 GemG und Art. 21 Abs. 4 PBG) ist eine Rückweisung hingegen nicht zulässig. Dies würde zu einer Verletzung von Art. 74 und insbesondere Art. 81 GemG führen.</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p>5. Zu Abs. 4</p> <p><u>Urnenabstimmung anstelle einer Gemeindeversammlung:</u> In folgenden alternativen Fallkonstellationen sind Urnenabstimmungen denkbar (Art. 74 Abs. 2 GemG):</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Gemeindeordnung ist ausdrücklich geregelt, dass Nutzungspläne oder Bebauungspläne der Urnenabstimmung unterliegen; - Der administrative Rat (Gemeinderat) beschliesst, dass ein Bebauungsplan oder Nutzungsplan an der Urne behandelt wird; - Ein Zwanzigstel der stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürger verlangt schriftlich die Durchführung einer Urnenabstimmung. <p><u>Bereinigungsversammlung und Urnenabstimmung:</u> In Abs. 3 wird 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 des Beschlusses über die einzelnen Einwendungen (z.B. Nichteintreten, Gutheissung oder teilweise Gutheissung, Abweisung). Andererseits wird durch Abs. 4 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 der 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 (Bericht PBG 2018, S.20).</p> <p>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 (Bericht PBG 2018, S.20).</p> <p>Nach der Bereinigungsversammlung ist der Gemeinderat ermächtigt, die redaktionelle Bereinigung (BZR, Zonenplan und Einwendungsentscheide einschliesslich der Begründung) vorzunehmen. Erst nach dieser redaktionellen Bereinigung können die Unterlagen im Hinblick auf die Urnenabstimmung aufgelegt werden (Bericht PBG 2018, S.20).</p>
Verweise	
Skizzen	

<p>Art. 22 6. Eröffnung der Beschlüsse</p>	
<p>¹ Der Gemeinderat eröffnet den einwendenden Personen den Entscheid über ihre Einwendungen und den betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen.</p>	
<p>² Betreffen beschlossene Änderungen grössere Gebiete, kann die Mitteilung an die betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer durch Veröffentlichung des Dispositivs im Amtsblatt unter Hinweis auf das Rechtsmittel erfolgen. Die Zustellung gilt am Tag der Veröffentlichung als erfolgt. Der begründete Entscheid kann bei der Gemeindekanzlei bezogen werden.</p>	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p>

	<p>Rechtsmittel: Es ist zwischen dem Protokoll gemäss Art. 44 GemG und dem zugestellten Entscheid gemäss Art. 22 Abs. 1 PBG zu unterscheiden. Das Protokoll gemäss Art. 44 GemG bildet die gesamte Verhandlung ab (inkl. Voten etc.). Der Entscheid gemäss Abs. 1 stellt demgegenüber die eigentliche Verfügung dar. Dort braucht es ein ordnungsgemässes Dispositiv mit einer Rechtsmittelbelehrung. Im Protokollauszug gemäss Art. 44 GemG ist demgegenüber nicht zwingend eine Rechtsmittelbelehrung aufzunehmen. Der Protokollauszug kann jedoch durchaus mit dem Entscheid gemäss Abs. 1 miteröffnet werden. Dies kann für die Nachvollziehbarkeit des Entscheids der Versammlung durchaus sinnvoll sein. Die eigentliche Begründung zur Einwendung dürfte in der Regel in der Botschaft enthalten sein. Das ordentliche Rechtsmittel ist die Beschwerde an den Regierungsrat (Art. 169 Abs. 2 PBG).</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 23 7. Genehmigung; a) Grundsatz	
<p>¹ Der Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates.</p> <p>² Vor der Nichtgenehmigung einer von den Stimmberechtigten beschlossenen Zonenplanänderung ist den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie der Gemeinde das rechtliche Gehör zu gewähren.</p>	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Kognition des Regierungsrates im Genehmigungsverfahren:</u> Im Genehmigungsverfahren ist zweifelsfrei die Richtplankonformität (Art. 26 Abs. 2 RPG) und die Rechtmässigkeit zu prüfen. Nutzungsplanungen, die dem Richtplan oder eidgenössischem oder kantonalen Recht widersprechen, sind nicht genehmigungsfähig (vgl. WALDMANN / HÄNNI, Art. 26, N 14). Fraglich ist, inwiefern im Genehmigungsverfahren eine Zweckmässigkeitskontrolle durchgeführt werden kann. Der Gesetzestext des PBG deutet eher auf eine reine Rechtskontrolle (Praxiskommentar, Art. 26, N 58). Gleichzeitig gilt es zu berücksichtigen, dass ein koordiniertes Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren vorgesehen ist (vgl. Art. 169 Abs. 2 PBG). Im Beschwerdeverfahren muss von Bundesrechts wegen volle Kognition – inkl. Prüfung der Angemessenheit – gewährt werden (Art. 33 Abs. 3 lit. b RPG). Wurde keine Beschwerde eingereicht, ist nur eine Rechtskontrolle zulässig. Es gilt aber zu bedenken, dass im Rahmen der Verhältnismässigkeitsprüfung eine Eignungsprüfung vorzunehmen ist, die zur Rechtskontrolle zählt (WALDMANN / HÄNNI, Art. 26, N 15). Insofern ist der Ermessensspielraum der Genehmigungsbehörde sehr weitgreifend.</p> <p><u>Sistierung des Genehmigungsverfahrens:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Voraussetzungen:</i> Weder in der kantonalen noch in der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung ist ausdrücklich geregelt, ob ein Genehmigungsverfahren sistiert werden darf. Im Umkehrschluss ergibt sich aus der fehlenden gesetzlichen Grundlage auch kein offensichtliches Verbot einer Sistierung. In einem Genehmigungsverfahren kann Art. 25 VRG angewendet werden. Der Vorsitzende der Behörde kann aus Gründen der Zweckmässigkeit von Amtes wegen oder auf Antrag einer Partei das Verfahren aussetzen, namentlich wenn der Entscheid von einem anderen abhängt oder wesentlich beeinflusst werden kann. - <i>Wirkung:</i> Mit der Sistierung bleibt das Genehmigungsverfahren beim Regierungsrat anhängig. Es werden bloss vorübergehend keine Verfahrenshandlungen vorgenommen. Die Planungszone gemäss Art. 18 PBG gilt zudem weiterhin. - <i>Zuständigkeit für Antrag auf Sistierung:</i> Die Sistierung kann von Amtes wegen oder auf Gesuch einer Partei hin erfolgen (Art. 25 VRG). Fraglich ist, ob der Gemeinderat antragsberechtigt ist, wenn die Beschlussfassung bereits erfolgt

	<p>ist. Der Beschluss erfolgt auf kommunaler Stufe durch die Stimmberechtigten und nicht durch den Gemeinderat. Dennoch kann wohl nicht in Abrede gestellt werden, dass der Gemeinderat im Rahmen der Nutzungsplanung verschiedene Aufgaben wahrnimmt bzw. wahrnehmen muss. Mitunter stellt der Gemeinderat den Antrag auf Genehmigung der durch die Stimmberechtigten verabschiedeten Nutzungsplanung. Im Genehmigungsverfahren vertritt der Gemeinderat die Gemeinde. Dies dürfte Ausfluss aus Art. 88 Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 2 GemG sein. In der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung sind keine abweichenden Bestimmungen enthalten. Es ist deshalb nicht per se ausgeschlossen, dass der Gemeinderat einen Sistierungsantrag stellen darf. Gleichzeitig gilt es zu bedenken, dass der Gemeinderat nicht die Anordnungen der Stimmberechtigten umgehen darf. Handlungen des Gemeinderates im Genehmigungsverfahren dürfen dem Willen der Stimmberechtigten nicht widersprechen; andernfalls würde eine Verletzung von Art. 88 Abs. 2 Ziff. 2 GemG vorliegen. Aufgrund des Weiterbestands der Vorwirkung der neuen Zoneneinteilung (vgl. Art. 18 PBG) ist eine Verletzung des Willens der Stimmberechtigten im Falle einer Sistierung jedoch nicht erkennbar. Es ist auch während der Sistierung sichergestellt, dass keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die der beschlossenen Zonenplanänderung widersprechen. Aus diesem Grund es zulässig, dass der Gemeinderat den Sistierungsantrag stellt.</p> <p>- <i>Vorgehen im Falle einer Sistierung:</i> Das Genehmigungsverfahren darf nur sistiert werden, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Antrag des Gemeinderates liegt mit einer stichhaltigen Begründung (vgl. oben). 2) Zustimmung des Grundeigentümers liegt vor: Anderenfalls besteht die Gefahr, dass eine Rechtsverzögerung geltend gemacht werden könnte. Zudem könnte der Anspruch auf das rechtliche Gehör gemäss Art. 29 Abs. 2 BV verletzt sein. 3) Zweckmässigkeit muss vorliegen: Die Sistierung ist nur zulässig, wenn die neu angedachte Nutzungsplanänderung zulässig ist (vgl. Art. 25 VRG). 4) Befristung der Sistierung: Die Sistierung ist einerseits auf eine bestimmte Dauer zu beschränken. Andererseits ist gegenüber der Gemeinde klar anzuordnen, welche konkreten Schritte sie während dieser Zeit in die Wege leiten muss. <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Genehmigung:</u> Die Genehmigungspflicht ist bundesrechtlich so vorgeschrieben. Gemäss Art. 26 RPG genehmigt eine kantonale Behörde die Nutzungspläne und ihre Anpassungen. Mit der Genehmigung durch die kantonale Behörde werden die Nutzungspläne verbindlich. Die Genehmigung ist somit konstitutiv.</p> <p>3. Zu Abs. 2</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 24 b) Wirkung bei Zonen für öffentliche Zwecke	
<p>¹ Mit der Genehmigung erhalten die gemäss Art. 57 Abs. 3 zur Nutzung der Zone für öffentliche Zwecke Berechtigten das Enteignungsrecht für die in dieser Zone gelegenen Grundstücke.</p> <p>² Für Nutzungsberechtigte gemäss Art. 57 Abs. 4 richtet sich die Erteilung des Enteignungsrechts nach dem Enteignungsgesetz.</p>	
Erläuterungen	
Verweise	Zu Abs. 1 und 2: <u>Zone für öffentliche Zwecke:</u> Art. 57 PBG
Skizzen	

Art. 25 Änderungsanträge

¹ Der Gemeinderat hat Anträge auf Änderung des Zonenplans oder des Bau- und Zonenreglements in der Regel binnen dreier Jahre seit deren Einreichung der Gemeindeversammlung vorzulegen.

² Bei Änderungen, die nicht im Rahmen einer Gesamtrevision oder ordentlichen Teilrevision erfolgen, können die amtlichen Kosten des Kantons und der Gemeinden ganz oder teilweise der Gesuchstellerin oder dem Gesuchsteller auferlegt werden.

*Erläuterungen***1. Allgemein****2. Zu Abs. 1****3. Zu Abs. 2**

Rechnungstellung amtlichen Kosten: Beansprucht eine Grundeigentümerin oder ein Grundeigentümer das Recht auf eine umgehende Planänderung, ist die Gemeinde berechtigt, ihre sowie die kantonalen amtlichen Kosten mittels anfechtbarer Verfügung des Gemeinderates in Rechnung zu stellen ([Bericht PBG 2013](#), S.21).

*Verweise**Skizzen***Art. 26 Überbauungsvereinbarung**

¹ Der Gemeinderat ist verpflichtet, vor der Beschlussfassung über die Einzonung neuer Bauzonen auf schriftliche Überbauungsvereinbarungen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern des einzuzonenden Landes hinzuwirken, die insbesondere regeln:

1. den spätesten Ausführungszeitpunkt des Bauvorhabens, wobei die Frist gemäss Art. 27 nicht überschritten werden darf;
2. die Modalitäten der Auszonung des Grundstücks oder von Grundstücksteilen für den Fall der Nichtrealisierung des Bauvorhabens; und
3. die Entschädigungsfolgen für den Fall der Auszonung.

² Kommt eine Vereinbarung nicht zustande, orientiert der Gemeinderat die Stimmberechtigten über die Gründe.

³ Die Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

*Erläuterungen***1. Allgemein****2. Zu Abs. 1****2.1 Zu Abs. 1 Ziff. 1****2.2 Zu Abs. 1 Ziff. 2****2.3 Zu Abs. 1 Ziff. 3**

Entschädigung nicht zwingend: Die Regelung der Entschädigungsfolgen für den Fall der Auszonung gemäss Abs. 1 Ziff. 3 bedeutet nicht zwingend, dass auch tatsächlich eine Entschädigung zu leisten (materielle Enteignung) ist. Die Überbauungsvereinbarung kann und soll in der Regel auch vorsehen, dass eine spätere Auszonung entschädigungslos erfolgt. Dies würde den Druck auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erhöhen, ihr Grundstück in der Bauzone auch tatsächlich zu überbauen ([Bericht PBG 2013](#), S.19-20).

3. Zu Abs. 2**4. Zu Abs. 3**

Anmerkung im Grundbuch: Die Überbauungsvereinbarung stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar und ist deshalb im Grundbuch anzumerken.

Kaufrecht in einer Überbauungsvereinbarung:

1. Sog. "öffentliche" (mittelbar gesetzliche) Kaufrechte (wie sie beispielsweise den Kantonen Bern oder Obwalden in ihrer Baugesetzgebung verankert haben) stellen aus rechtlicher Sicht öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen dar. Nur Kaufrechte, die als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gelten, unterliegen nicht dem Beurkundungszwang gemäss Art. 216 Abs. 2 [OR](#).

	<p>2. Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen müssen auf einer genügenden gesetzlichen Grundlage beruhen. Das gilt auch für öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen, die vertraglich vereinbart und nicht mittels Verfügung angeordnet werden. Folglich stellt sich die Frage, ob Art. 26 PBG eine genügende gesetzliche Grundlage für ein "öffentliches" Kaufrecht (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung mittels Verwaltungsvertrag) darstellt.</p> <p>3. Art. 26 PBG bildet für ein "öffentliches" Kaufrecht keine genügende gesetzliche Grundlage. Im Auswertungsbericht vom 26. November 2013 zur externen Vernehmlassung zur Totalrevision der Planungs- und Baugesetzgebung ist zu Art. 26 PBG ausdrücklich aufgeführt, dass die Einführung eines Kaufrechts seitens der Gemeinden nicht gewollt ist. Der Gesetzgeber hat deshalb bewusst auf ein Kaufrecht verzichtet, weshalb Art. 26 PBG keine rechtliche Grundlage bilden kann. Zudem dürfte es in Bezug auf das Kaufrecht auch am Erfordernis der Bestimmtheit von Art. 26 PBG mangeln. Es ist zwar davon ausgehen, dass das Grundbuchamt eine allfällige Überbauungsvereinbarung mit einem Kaufrecht im Grundbuch anmerken würde. Allerdings würde das Grundbuchamt eine schriftliche Ausübungserklärung nicht akzeptieren. Das vereinbarte Kaufrecht würde letztlich keine Wirkung entfalten.</p> <p>4. Da gestützt auf Art. 26 PBG somit kein rechtswirksames "öffentliches" Kaufrecht vereinbart werden kann, gelten für den Abschluss eines Kaufrechts die Bestimmungen gemäss Art. 216 OR. Einerseits muss das Kaufrecht öffentlich beurkundet werden. Andererseits wird es im Grundbuch vorgemerkt (und nicht angemerkt). Dementsprechend ist es nicht möglich, dass (privatrechtliche) Kaufrecht in der Überbauungsvereinbarung abzuschliessen, da diese nicht öffentlich beurkundet werden muss und im Grundbuch bloss angemerkt wird.</p> <p>5. Ein privatrechtliches Kaufrecht gestützt auf Art. 216 OR ist durch die Gemeinde (in einem öffentlich beurkundeten Vertrag) zulässig. Hier stellt sich allerdings die Frage, ob die Grundeigentümerschaft einwilligt. Es dürfte heikel sein, die Einzonung vom Abschluss eines privatrechtlichen Kaufrechts zugunsten der Gemeinde abhängig zu machen. Zudem ist zu bedenken, dass das Kaufrecht nur für höchstens 10 Jahre abgeschlossen werden kann. Es müsste zudem ein bedingtes Kaufrecht vereinbart werden, das nur zum Tragen kommen kann, wenn die Überbauung nicht rechtzeitig erstellt wird.</p> <p>Fazit: <u>Abschliessen von zwei Verträgen</u>: Sollte die Gemeinde eine Überbauungsvereinbarung und ein privatrechtliches Kaufrecht abschliessen wollen, wird die Erstellung zweier eigenständiger Verträge empfohlen. Einerseits eine Überbauungsvereinbarung gemäss Art. 26 PBG (öffentlich-rechtlicher Vertrag ohne öffentliche Beurkundung) und andererseits einen privatrechtlichen Vertrag gemäss Art. 216 OR (mit öffentlicher Beurkundung). Von einer Vermischung ist dringend abzuraten.</p>
Verweise	Zu Abs. 1 Ziff. 1: <u>Auszonung von Bauland</u> : Art. 27 PBG
Skizzen	

Art. 27 Auszonung von Bauland	
<p>¹ Zusammenhängendes Bauland von über 3'000 m², auf dem mit dem Bau binnen zehn Jahren nach seiner rechtskräftigen Einzonung in eine Wohnzone oder in eine Wohn- und Gewerbezone noch nicht begonnen wurde, ist bei der nächsten ordentlichen Revision der Zonenplanung einer Nichtbauzone zuzuweisen.</p> <p>² Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, insbesondere wegen Rechtsmittelverfahren in Sondernutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.</p> <p>³ Eine Auszonung kann unterbleiben, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Bauzonenkapazitäten den bundesrechtlichen Planungshorizont nicht übersteigen; 2. keine anderweitigen Einzonungsmöglichkeiten bestehen; oder 3. Baugebiete in teilweise überbauten Sondernutzungsplangebieten betroffen sind. 	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Anwendung für Einzonungen nach Inkraftsetzung</u>: Bei Art. 27 PBG geht es um Fälle von Einzonungen, die bei der Verabschiedung des Planungs- und</p>

Baugesetzes bzw. dem Inkrafttreten von Art. 27 PBG noch nicht erfolgt sind. Für solche Neueinzonungen gilt die Frist von 10 Jahren im Sinne von Art. 27 PBG. Die Frist läuft für jede Neueinzonung separat. Sinnvollerweise wird die Neueinzonung mit einer Überbauungsvereinbarung gemäss Art. 26 PBG kombiniert, damit die Überbauungstermine noch klarer fixiert und allfällige Entschädigungspflichten geregelt werden können. Die Fristen in Überbauungsvereinbarungen gehen der Frist gemäss Art. 27 PBG vor.

Zweck der Bestimmung: Nur eine verpflichtende Vorschrift entlastet den Gemeinderat von Druckversuchen. Den Gemeinden ist weiterhin ein Instrument in die Hände zu geben, Eigentümerinnen und Eigentümer von Bauland dazu zu verhalten, dieses binnen 10 Jahren nach der Einzonung tatsächlich zu überbauen – oder zu veräussern und überbauen zu lassen. Eine seriöse Zonenplanung zielt darauf ab, dass eingezontes Land fristgerecht einer Überbauung zugeführt wird. Es hat sich aber schon verschiedentlich gezeigt, dass zwar Bauland noch vorhanden ist, dass dieses aber weder überbaut noch veräussert, sondern – aus welchen Gründen auch immer – vielmehr „gehörtet“ wird. Damit wird eine sinnvolle Zonenplanung untergraben. Mit der Auszonung von Bauland soll diesem Umstand ein Riegel geschoben werden. Unterschiedlich behandelt werden Parzellen jedoch, wenn sie in Wohn- oder in Wohn- und Gewerbezononen oder in einer anderen Zone liegen. Nur für die ersteren ist die Auszonungsvorschrift anwendbar. Insbesondere in reinen Gewerbezononen oder in Industriezononen wird eine längerfristige Nichtüberbauung toleriert und auf eine Auszonung verzichtet, um die Entwicklung von Gewerbe- und Industriebetrieben nicht zu beeinträchtigen ([Bericht PBG 2013](#), S.22 f).

Entschädigungspflicht aufgrund materieller Enteignung: Auszonungen können eine allfällige Entschädigungspflicht des Gemeinwesens nach sich ziehen (materielle Enteignung). Nicht baureifes Bauland kann dabei einfacher ausgezont werden, weil dies in der Regel entschädigungslos möglich ist ([Bericht PBG 2013](#), S.22).

2. Zu Abs. 1

Auszonung von Bauland: Es wird nicht unterschieden, ob eingezontes Land baureif ist oder nicht. Massgebend ist allein, dass Land eingezont worden ist (Bauland), letztlich aber nicht fristgerecht (binnen 10 Jahren) überbaut wird. Massgebender Zeitpunkt für die Einhaltung der Frist ist der Baubeginn. Die vorgesehenen 10 Jahre sind kein Widerspruch zum Bundesrecht, das den Horizont für Bauland auf 15 Jahre festsetzt. Bis eine Zonenplanrevision durchgeführt ist, vergeht einige Zeit, so dass letztlich auch die Frist von 15 Jahre gemäss Bundesrecht eingehalten ist. Nach dem Ablauf der Frist von 10 Jahren hat die Gemeinde die Verpflichtung, die Auszonung in der Nutzungsplanung vorzusehen und vor die Gemeindeversammlung zu bringen. Der Regierungsrat als Genehmigungsbehörde ist nicht an einen allfälligen negativen Entscheid der Gemeindeversammlung gebunden. Ein Verzicht auf eine Auszonung durch die Gemeindeversammlung trotz Ablauf der 10 Jahre ist von ihm nicht zu genehmigen, da dies letztlich auch dem Bundesrecht widerspricht, sofern die Bauzone zu gross angelegt worden ist. Ein Ermessen ist nur dort vorhanden, wo eine Gemeinde entscheidet, die über weniger Reserven als für 15 Jahre verfügt ([Bericht PBG 2013](#), S.22 f.).

Mindestgrösse der Auszonungsfläche: Die Mindestgrösse beträgt 3'000 m² (der gleichen Eigentümerschaft, ab welcher der Auszonungsmechanismus greift). Dies einerseits, um innerhalb des Siedlungsgebiets einen „Flickenteppich“ mit ausgezonten Kleinparzellen zu verhindern und andererseits, um nur die für das Entwicklungspotential einer Gemeinde massgebende Flächen zu erfassen. Die Gemeinden können auch kleinere Gebiete auszonen, sollte dies ein Bedürfnis sein ([Bericht PBG 2013](#), S.22).

3. Zu Abs. 2

Der Abs. 2 sieht einen Stillstand der 10-jährigen Frist gemäss Abs. 1 aus Gründen vor, welche die Bauherrschaft nicht zu verantworten hat. Dies sind beispielsweise Rechtsmittelverfahren, die ohne Weiteres Jahre in Anspruch nehmen können, oder dem Baubewilligungsverfahren vorangehende Sondernutzungsplanverfahren ([Bericht PBG 2013](#), S.22 ff.).

4. Zu Abs. 3

	Belassen in der Bauzone: Von einer Auszonung kann jedoch abgesehen werden, wenn damit die raumplanerischen Ziele nicht erreicht werden können, weil beispielsweise gar nicht für 15 Jahre Baulandreserven vorhanden sind oder anderweitige Einzonungsmöglichkeiten nicht bestehen bzw. der gleiche Grundeigentümer wieder zum Zuge käme. Von einer Auszonung ausgenommen sind auch Bauzonen in Sondernutzungsplangebieteten (Bericht PBG 2013 , S.22 ff.).
Verweise	
Skizzen	

Art. 27a Vereinbarung über preisgünstigen Wohnraum; 1. Grundsatz	
<p>¹ Der Gemeinderat kann vor der Beschlussfassung über Ein-, Um- oder Aufzonungen in Wohnzonen, Kernzonen, Zentrumszonen, Wohn- und Gewerbebezonen und Sondernutzungszonen, die hauptsächlich Wohnzwecken dienen, mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine Vereinbarung über preisgünstigen Wohnraum abschliessen.</p> <p>² In dieser Vereinbarung ist insbesondere zu regeln:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. wie viele Wohnungen als preisgünstige Wohnungen erstellt werden müssen; 2. welches die Anforderungen an die preisgünstigen Wohnungen sind; 3. wie die Kontrolle erfolgt und welche regelmässigen Nachweise zu erbringen sind; und 4. welche Folgen die Nichterfüllung der Vereinbarung wie Gewinnabschöpfungen und dergleichen hat. <p>³ Der Gemeinderat hat die Vereinbarung den Stimmberechtigten vor der Beschlussfassung zu unterbreiten.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat hat die Vereinbarung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.</p>	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Freiwillige Vereinbarung:</u> Der Gemeinderat kann mit der Grundeigentümerschaft vor der Zonenplanrevision eine Vereinbarung abschliessen und darin Vorschriften zum preisgünstigen Wohnraum machen. Es handelt sich um ein freiwilliges Instrument – sowohl für den Gemeinderat als auch für die Grundeigentümerschaft (Bericht WRFG 2019, S. 27-28).</p> <p><u>Zweck der Anmerkung im Grundbuch:</u> Solche freiwilligen Vereinbarungen sind als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch anzumerken, so dass sie auch für allfällige Rechtsnachfolger bei einem Eigentumswechsel bekannt sind. Die Stimmberechtigten sind über den Inhalt der Vereinbarung zu informieren, damit sie sich vor dem Beschluss zur Zonenplanungsrevision ein Bild über deren Inhalt und auch Wert machen können (Bericht WRFG 2019, S. 27-28).</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Mindestinhalt der Vereinbarung:</u> Will eine Gemeinde eine entsprechende Vereinbarung abschliessen, hat sie mindestens die in Abs. 2 aufgeführten Punkte zu regeln. Unter anderem verlangt Ziff. 3, dass die Gemeinden festlegen, wie die Kontrolle erfolgt und welche regelmässigen Nachweise zu erbringen sind. Wenn die Gemeinde anderweitig sicherstellen kann, dass der Zweck (preisgünstiger Wohnraum) gesichert bleibt (z.B. über Eigentümerschaft [gemeinnütziger Wohnbauträger]), braucht es nur sehr „einfache“ regelmässige Nachweise (Bericht WRFG 2019, S. 27-28).</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p>5. Zu Abs. 4</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 27b 2. Kontrolle

- ¹ Der Gemeinderat hat die Einhaltung der Vereinbarungen zu überprüfen.
- ² Stellt der Gemeinderat eine Verletzung der Vereinbarung fest, hat er von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümerge die Herstellung des vereinbarungsgemässen Zustands binnen einer angemessenen Frist zu verlangen.
- ³ Der Gemeinderat ist zur Strafanzeige und zur Einleitung der in der Vereinbarung vorgesehenen rechtlichen Schritte verpflichtet, wenn der vereinbarungsgemässe Zustand nicht hergestellt wird.

*Erläuterungen***1. Allgemein**

Hinweise zur Kontrolle der Einhaltung der Vereinbarung: Sofern eine Vereinbarung mit der Grundeigentümerschaft abgeschlossen wird, muss der Gemeinderat die Einhaltung des Vertrags kontrollieren. Dies kann beispielsweise erfolgen, indem in der Vereinbarung von der Grundeigentümerschaft jährliche Nachweise eingefordert werden. Vertragsverletzungen können erst sanktioniert werden, wenn die Grundeigentümerschaft durch den Gemeinderat darauf aufmerksam gemacht wurde. Der Grundeigentümerschaft ist eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel anzusetzen. Verletzt die Grundeigentümerschaft den Vertrag auch nach Ablauf dieser Frist, hat der Gemeinderat ein Strafverfahren und die weiteren rechtlichen Schritte, die im Vertrag verankert sind, einzuleiten ([Bericht WRFG 2019, S.28](#)).

2. Zu Abs. 1**3. Zu Abs. 2****4. Zu Abs. 3***Verweise**Skizzen***2.3.2 Sondernutzungsplanung****2.3.2.1 Allgemeine Bestimmungen****Art. 28 Genehmigung, Anmerkung im Grundbuch**

- ¹ Als Sondernutzungspläne gelten Bebauungs- und Gestaltungspläne; sie bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung.
- ² Der Regierungsrat genehmigt:
 1. Bebauungspläne;
 2. Gestaltungspläne, wenn ihnen mit der Genehmigung das Enteignungsrecht gemäss Art. 34 Abs. 2 erteilt werden soll.
- ³ Die Direktion genehmigt die übrigen Gestaltungspläne.
- ⁴ Die Sondernutzungspläne sind durch den Gemeinderat auf Kosten der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümerge als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

*Erläuterungen***1. Allgemein****2. Zu Abs. 1****2.1 Zu Abs. 1 Ziff. 1****2.2. Zu Abs. 1 Ziff. 2**

Nichtgenehmigung eines Gestaltungsplans: Im Gestaltungsplanverfahren besteht – im Gegensatz zur "Rahmennutzungsplanung" – keine Möglichkeit zur teilweisen Genehmigung. Die Sonderbauvorschriften und Planbeilagen sind materiell (und formell) zu koordinieren. Es ist nicht möglich, einzelne Teile des Gestaltungsplanes zu genehmigen; andere hingegen nicht. Dadurch würde ein Gestaltungsplan lückenhaft bzw. unvollständig. Die rechtskonforme Umsetzung wäre nicht möglich. Das Koordinationsprinzip wäre verletzt. Somit sind nicht rechtskonforme

	<p>Gestaltungspläne nicht zu genehmigen. Die Genehmigungsinstanz darf die verbindlichen Planunterlagen nicht von sich aus ändern.</p> <p><u>Vorgehen bei nichtgenehmigungsfähigen Gestaltungsplan:</u> Kann ein Gestaltungsplan nicht genehmigt werden, ist sinnvollerweise mit der Gemeinde sowie den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine umsetzbare und rechtskonforme Lösung zu suchen. Allenfalls kann die Genehmigungsinstanz gar einen Vorschlag machen, der rechtskonform ist und dem Grundanliegen der Grundeigentümerschaft entspricht. Sind die Gemeinde und die Grundeigentümerschaft bereit, den Vorschlag zu übernehmen, ist entweder ein geändertes Gestaltungsplan direkt im Genehmigungsverfahren einzureichen oder die Gemeinde hat den neuen Gestaltungsplan noch einmal zu verabschieden. Im ersten Fall ist bei der Grundeigentümerschaft und der Gemeinde sinnvollerweise ein Rechtsmittelverzicht einzufordern, da die Genehmigungsinstanz faktisch eine Änderung des verabschiedeten Gestaltungsplans verfügt. Bei wesentlichen Planänderungen ist die öffentliche Auflage zu wiederholen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn Dritte durch die Planänderung stärker belastet werden. Derartige Korrekturen müssen zwingend durch die Gemeinde – nach erfolgter öffentlicher Auflage - noch einmal verabschiedet werden.</p> <p><u>Genehmigung vom Gestaltungsplan mit Auflagen und Vorbehalten:</u> Gestaltungspläne dürfen grundsätzlich mit Auflagen oder Vorbehalten genehmigt werden. Solche Auflagen und Vorbehalte sind nur insoweit zulässig, als damit keine Änderung der Sonderbauvorschriften oder verbindlichen Planbeilagen verbunden sind. Müsstes die Sonderbauvorschriften oder Planbeilagen (inhaltlich) geändert werden, kommt nur eine Rückweisung in Betracht. Auch dürfen Auflagen und Vorbehalte nicht im Widerspruch zu den verbindlichen Teilen des Gestaltungsplanes stehen. Sinnvollerweise wird auf Auflagen und Vorbehalte verzichtet. Die massgebenden Bestimmungen müssen direkt aus dem Gestaltungsplan (insbesondere Sonderbauvorschriften) ersichtlich sein. Anderenfalls lässt sich kaum mehr nachvollziehen, welche Vorschriften im Gestaltungsplanperimeter zu beachten sind.</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
<i>Verweise</i>	Zu Abs. 2 Ziff. 2: <u>Zusätzliche Rechtswirkungen:</u> Art. 34 PBG
<i>Skizzen</i>	

Art. 29 Ausnahme- und Sonderbewilligungen	
<p>¹ Für das Sondernutzungsplanungsverfahren erforderliche Bewilligungen, insbesondere Ausnahmebewilligungen der Direktion gemäss Art. 99 und spezialrechtliche Sonderbewilligungen, müssen vor dem Beschluss der Gemeinde vorliegen.</p>	
<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Kenntnis über alle rechtlichen Rahmenbedingungen:</u> Die Zustimmung der Baudirektion hat vor dem Beschluss der Gemeinde vorzuliegen, damit der Gemeinderat (bei Gestaltungsplänen) beziehungsweise die Gemeindeversammlung (bei Bebauungsplänen) in voller Kenntnis aller rechtlichen Rahmenbedingungen entscheiden kann (Bericht PBG 2013, S.21).</p> <p>2. Zu Abs. 1</p>
<i>Verweise</i>	<u>Ausnahmen von kommunalen und kantonalen Bauvorschriften:</u> Art. 99 PBG
<i>Skizzen</i>	

Art. 30 Kosten	
<p>¹ Die Kosten für die Ausarbeitung und den Erlass von Sondernutzungsplänen tragen die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer innerhalb des Sondernutzungsplangebietes im Verhältnis ihrer Interessen beziehungsweise ihres wirtschaftlichen Nutzens.</p> <p>² Wo erhebliche öffentliche Interessen an einem Sondernutzungsplan bestehen, hat die Gemeinde Beiträge zu leisten.</p> <p>³ Können sich die Beteiligten über die Aufteilung der Kosten nicht einigen, entscheidet auf Antrag die Direktion.</p>	
<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Öffentliches Interesse</u>: Ein öffentliches Interesse liegt nicht bereits vor, wenn eine Sondernutzungsplanung verlangt wird (Bericht PBG 2013, S.21-22).</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

2.3.2.2 Bebauungsplan

Art. 31 Zweck, Inhalt	
<p>¹ Der Bebauungsplan bezweckt die Festlegung massgeblicher Elemente einer Überbauung, die weitere Unterteilung der Bauzonen, die Freihaltung des für die Erschliessungsanlagen erforderlichen Landes und die Ausscheidung des im öffentlichen Interesse nicht zu überbauenden Gebietes.</p> <p>² Die Baubewilligung für ein Einkaufszentrum mit einer Nettofläche von mehr als 4000 m² darf nur in Berücksichtigung eines Bebauungsplanes erteilt werden, welcher in der betreffenden Zone ein Einkaufszentrum mit Angabe der maximalen Nettofläche vorsieht.</p> <p>³ Der Regierungsrat legt Form und Inhalt von Bebauungsplänen in einer Verordnung fest.</p>	
<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 32 Verhältnis zur Zonenplanung	
<p>¹ Der Bebauungsplan kann in Einzelheiten vom Zonenplan sowie vom Bau- und Zonenreglement abweichen.</p>	
<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Festlegung der Nutzungsziffern oder Höhenangaben im Bebauungsplan</u>: Der Bebauungsplan wird im gleichen Verfahren wie der Zonenplan bzw. das BZR verabschiedet (vgl. Art. 33 PBG). Da das demokratische Mitwirkungsrecht beim Bebauungsplan gewährleistet ist, ist es deshalb grundsätzlich zulässig, wenn auch wichtige Nutzungsziffern oder Höhenangaben erst im Bebauungsplan und nicht bereits im Zonenplan bzw. im BZR definiert werden. Dies ist ein wesentlicher Unterschied zum Gestaltungsplan.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Abweichung vom anwendbaren kantonalen Planungs- und Baurecht</u>: Ein Bebauungsplan kann zwar vom Zonenplan und dem BZR abweichen, wenn die zulässige Nutzung im Einklang mit dem Zonenzweck steht; Abweichungen vom anwendbaren PBG sind aber nur unter den Voraussetzungen gemäss Art. 99 PBG möglich. Abweichungen vom kantonalen Recht sind in Art. 29 PBG in Verbindung mit Art. 99 Abs. 3 PBG geregelt, d.h. sie sind nur mit Zustimmung der Direktion und unter den Voraussetzungen von Art. 99 Abs. 1 und Abs. 2 PBG möglich (Bericht PBG 2013, S.24).</p>

Verweise	
Skizzen	

Art. 33 Verfahren

¹ Das Verfahren zum Erlass eines Bebauungsplanes richtet sich unter Vorbehalt nachfolgender Vorschriften nach Art. 17 ff.

² Gleichzeitig mit der Auflage informiert der Gemeinderat die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer des Bebauungsplangebietes sowie die Eigentümerinnen und Eigentümer der angrenzenden Grundstücke über die Auflage.

³ In der Bekanntmachung und der Mitteilungen ist auf die Abweichungen gemäss Art. 32 hinzuweisen.

⁴ Hat die Erledigung der Einwendungen wesentliche Änderungen des Bebauungsplanes zur Folge, ist das Einwendungsverfahren für betroffene Dritte zu wiederholen.

<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Wichtiger Unterschied zwischen Bebauungs- und Gestaltungsplanverfahren im Verfahren:</u> Der Gestaltungsplan wird durch den Gemeinderat verabschiedet und von der (Bau-)Direktion genehmigt wird; demgegenüber wird der Bebauungsplan durch die Gemeindeversammlung beschlossen (vgl. Art. 21 Abs. 1 PBG analog) und vom Regierungsrat genehmigt (Bericht PBG 2013, S.22).</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Verfahren:</u> Für das Verfahren wird grundsätzlich auf das Nutzungsplanungsverfahren verwiesen. Besonderheiten sind in den Abs. 2 - 4 geregelt.</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p>5. Zu Abs. 4</p>
<i>Verweise</i>	<p>Zu Abs. 1: <u>Verfahren – Auflage, Wirkung der Auflage, Einwendungen, Veröffentlichung, Beschlussfassung, Eröffnung der Beschlüsse und Genehmigung:</u> Art. 17, 18, 19, 20, 21, 22 und 23 PBG</p> <p>Zu Abs. 3: <u>Verhältnis zur Zonenplanung:</u> Art. 32 PBG</p>
<i>Skizzen</i>	

Art. 34 Zusätzliche Rechtswirkungen

¹ Mit der Genehmigung des Bebauungsplanes erhalten die Gemeinwesen und die Anstalten des kantonalen öffentlichen Rechts für die für öffentliche Zwecke ausgeschiedenen Flächen das Recht zur Enteignung.

² Soweit in der Grünzone und in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen gelegene Grundstücke für die Erfüllung von Aufgaben benötigt werden, die im öffentlichen Interesse liegen, kann der Regierungsrat das Enteignungsrecht nach dem Enteignungsgesetz erteilen. Unter der gleichen Voraussetzung ist er befugt, das Enteignungsrecht Dritten zu erteilen.

³ Die Gemeinwesen und die Körperschaften, die öffentliche Zwecke erfüllen, sind berechtigt, gegen Ersatz des verursachten Schadens schon vor dem Erwerb des Landes, das für Verkehrsanlagen vorgesehen ist, Leitungen einzulegen und diese zu unterhalten. Die Höhe der Entschädigung wird im Streitfall von der Enteignungskommission festgesetzt.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

2.3.2.3 Gestaltungsplan

Art. 35 Zweck, Inhalt, Mindestfläche

1 Der Gestaltungsplan bezweckt eine siedlungsgerechte, architektonisch und erschliessungsmässig gute, der baulichen und landschaftlichen Umgebung angepasste Überbauung beziehungsweise Nutzung eines zusammenhängenden Gebietes.

2 Der Regierungsrat legt Form und Inhalt von Gestaltungsplänen in einer Verordnung fest.

3 Die Mindestfläche für einen Gestaltungsplan beträgt 3'000 m².

*Erläuterungen***1. Allgemein**

Aufgliederung eines zusammenhängenden Gebiets in zwei separate Gestaltungspläne: Zulässig unter Einhaltung folgender kumulativer Voraussetzungen:

- Die Trennung beruht auf sachlichen Kriterien: Hierfür ist auf den Zweck des Gestaltungsplanes gemäss Abs. 1 abzustellen. Namentlich ist zu prüfen, ob die aktuelle und geplante Grundordnung den Erlass zweier separaten Sondernutzungspläne rechtfertigt. Dies ist etwa der Fall, wenn innerhalb des Plangebiets unterschiedliche Nutzungen, Siedlungsstrukturen, Architektur und/oder Erschliessungssituationen vorliegen. Demgegenüber stellen formelle oder faktische Hindernisse (fehlende Zustimmung oder mangelnde Baubereitschaft der betroffenen Eigentümer) keine sachlichen Gründe dar. Notfalls bestünde denn auch die Möglichkeit, einen Gestaltungsplan von Amtes wegen zu verlangen. Auch eine geplante Etappierung stellt nicht a priori Grund für eine Aufteilung eines zusammenhängenden Gebiets dar. Einerseits würde die Ausklammerung eines Teilgebiets mit Gestaltungsplanpflicht aus einem Gestaltungsplan dem Grundsatz der Raumplanungsgesetzgebung zuwiderlaufen, wonach Bauland verflüssigt werden sollte (Verbot der Baulandhortung). Andererseits kann eine angemessene Etappierung auch in den Sonderbauvorschriften verankert werden.
- Die einzelnen Gestaltungspläne sind für sich allein rechtskonform bzw. genehmigungsfähig: Die materiellen Vorgaben gemäss Art. 35 ff. PBG müssen für jeden Gestaltungsplan separat geprüft werden und erfüllt sein (Minimalgrösse erreicht, keine Übernutzung, Qualitätsvorgaben eingehalten etc.).
- Die separaten Gestaltungspläne werden – soweit erforderlich – in materieller und formeller Hinsicht koordiniert: Trotz Aufteilung auf zwei unterschiedliche Perimeter erfolgt eine Gesamtbetrachtung über das zusammenhängende Gebiet.
- Die Planungsgrundsätze der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung werden eingehalten: Widerspricht die Aufteilung eines Gebiets auf zwei separate Gestaltungspläne dem Raumplanungsrecht, muss die Genehmigung verweigert werden. Es sei unter anderem auf die Art. 1 bis 3 [RPG](#) verwiesen. Bei der Aufteilung eines bereits bestehenden Gestaltungsplans ist dabei insbesondere auch Art. 21 Abs. 2 RPG zu beachten, wonach eine Planänderung nur zulässig ist, wenn sich die Verhältnisse, seit dessen Erlass erheblich geändert haben.

2. Zu Abs. 1**3. Zu Abs. 2****4. Zu Abs. 3**

Gestaltungsplan-Varianten für ein zusammenhängendes Gebiet ab 3'000m²:

1. Einheitlicher Gestaltungsplan über den gesamten Perimeter mit einheitlichen Sondervorschriften.
2. Einheitlicher Gestaltungsplan über den gesamten Perimeter, jedoch mit Gebietsaufteilung bzw. gebietsspezifischen Sondervorschriften: Der Gestaltungsplan hat den betroffenen Eigentümern einen angemessenen Spielraum zu belassen, sprich Bauprojekte verschiedener Ausgestaltung zu ermöglichen (ZBI 8 [2000] 407; PETER HÄNNI, S. 186). Es ist daher zulässig und steht dem Zweck des Gestaltungsplans nicht entgegen, in einem einzigen Gestaltungsplan verschiedene Teilgebiete mit je unterschiedlichen Sonderbauvorschriften vorzusehen. Voraussetzung ist allerdings, dass der Gestaltungsplan den gestaltungsplanerischen Zweck einer einheitlichen Überbauung durch entsprechende

	<p>gemeinsame Bestimmungen sicherstellt (vgl. das Urteil des Verwaltungsgerichts Nidwalden VA 18 4 vom 29. Januar 2019, E. 4).</p> <p>3. Separate Gestaltungspläne, die — soweit erforderlich — koordiniert werden: Damit die raumplanerischen Ziele bei der Nutzung des zusammenhängenden Gebiets erfüllt werden können, müssen in einem zusammenhängenden Gebiet separate Gestaltungspläne koordiniert werden, zumindest, soweit dies erforderlich ist. Hierzu können beispielsweise sog. "Masterpläne" bzw. "Gesamtkonzepte" erstellt und bei der Ausarbeitung der einzelnen Gestaltungspläne berücksichtigt werden. Solche Pläne gehören nach bundesgerichtlicher Rechtsprechung jedoch weder zur Richt- noch zur Nutzungsplanung und sind daher sowohl für die Behörden als auch für die betroffenen Eigentümer unverbindlich.</p> <p>Weiter ist möglich, in allen Gestaltungsplänen einen "Allgemeinen Teil" mit einheitlichen Vorschriften vorzusehen. Hierdurch werden die Gestaltungspläne (zumindest bei ihrem erstmaligen Erlass) in materieller Hinsicht koordiniert. Diese Variante hat sich in der Vergangenheit jedoch als wenig zweckdienlich erwiesen; von ihrem Gebrauch wird ausdrücklich abgeraten.</p> <p><u>Koordination ohne gemeinsame Vorschriften:</u> Schliesslich kann die Koordination der einzelnen Gestaltungspläne auch ohne gemeinsame Vorschriften (wie Masterpläne einen einheitlichen Allgemeinen Teil) erfolgen, namentlich, indem die zuständige Planbehörde die materielle Koordination raumplanerisch sicherstellt. Die Planbehörde hat diesfalls eine Gesamtbetrachtung über das zusammenhängende Gebiet vorzunehmen und zu prüfen, ob die materiellen Planvorschriften der einzelnen Gestaltungspläne (betreffend Erschliessung, Eingliederung, Umgebungsgestaltung usw.) aufeinander abgestimmt sind und eine sinnvolle, den raumplanerischen Zielen entsprechende Gesamtnutzung ermöglichen. Allenfalls ist die materielle Koordination bei Planerlass formell sicherzustellen (z.B. durch eine aufschiebende Bedingung, wonach die separaten Pläne gemeinsam in Kraft treten).</p>
Verweise	
Skizzen	

<p>Art. 36 Gestaltungsplanpflicht</p>	
<p>¹ Die Gemeinden können, soweit erhebliche öffentliche Interessen es erfordern, im Zonenplan Gebiete bezeichnen, in denen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden darf.</p> <p>² Sofern kein Bebauungsplan vorliegt, dürfen Baubewilligungen für Bauten in Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen sowie Gewerbebezonen nur aufgrund eines Gestaltungsplans erteilt werden:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in Gebieten mit einer zusammenhängenden, weitgehend unbebauten Gesamtfläche von mehr als 5'000 m²; 2. für Bauten mit einer Gesamthöhe über 25 m. <p>³ Der Inhalt von Gestaltungsplänen über Gewerbebezonen beschränkt sich auf die grundlegenden Gestaltungselemente wie insbesondere die Erschliessung sowie die Festlegung der Baufelder.</p>	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Zonenplanrevision:</u> Die Gemeinden müssen die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht gestützt auf raumplanerische Grundsätze (Interessenabwägung etc.) für die einzelnen Gebiete beurteilen. Es ist für die jeweiligen Gebiete zu klären, ob weiterhin ein öffentliches Interesse an einer Gestaltungsplanpflicht besteht (Schutz Landschaft, Ortsbild, Wegrechte, Grünflächen, Umgebungsgestaltung, Erschliessung etc.). Allenfalls sind wichtige Qualitäten in die Zonenplanung zu überführen (Umgebungsgestaltung etc.), soweit dies gemäss Art. 16 PBG zulässig ist. Somit hat bei der Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Zonenplanung mindestens eine summarische Prüfung zu erfolgen, ob keine öffentlichen Interessen gegen eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht sprechen. Eine giesskannenartige und unbegründete Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht ist nicht zulässig.</p> <p><u>Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht und die Neueinführung einer Bebauungspflicht sowie Vorgehen Aufhebung Gestaltungsplan:</u> Wird die im Zonenplan festgelegte Gestaltungsplanpflicht in eine Bebauungsplanpflicht überführt, kann dies</p>

	<p>in einem einzelnen nutzungsplanerischen Schritt erfolgen (Nutzungsplanrevision). Die Aufhebung des Gestaltungsplans erfolgt gemäss Art. 42a PBG. Sollten die Voraussetzungen für die Aufhebung des Gestaltungsplans gemäss Art. 42a Abs. 1 PBG erfüllt sein, gibt es drei Möglichkeiten:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) Die Aufhebung des Gestaltungsplans wird nach Rechtskraft der neuen Zonenplanordnung in einem ordentlichen Verfahren durch den Gemeinderat eigenständig öffentlich aufgelegt etc. und beschlossen. b) Die Aufhebung des Gestaltungsplans wird nach Rechtskraft der neuen Zonenplanordnung zusammen mit dem neuen Bebauungsplan öffentlich aufgelegt. Zu beachten ist dabei aber, dass der Bebauungsplan durch die Gemeindeversammlung und die Aufhebung des Gestaltungsplans durch den Gemeinderat zu erfolgen hat. c) Die Aufhebung des Gestaltungsplans erfolgt koordiniert mit der Nutzungsplanung. Eine Pflicht dazu besteht nicht. Wird allerdings parallel zur Nutzungsplanrevision auch der Bebauungsplan öffentlich aufgelegt, ist es sinnvoll, die Aufhebung des Gestaltungsplans auch parallel dazu zu begründen und öffentlich aufzulegen. Ausserdem ist zu beachten, dass nicht die Gemeindeversammlung, sondern der Gemeinderat für die Aufhebung zuständig ist. <p>Welche Variante seitens der Gemeinde gewählt wird, ist abhängig von der konkreten Situation. Zu beachten ist, dass der Gestaltungsplan erst auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des neuen Bebauungsplans aufgehoben wird. Dies kann im Aufhebungsbeschluss sichergestellt werden. Auch sollte die Aufhebung erst nach rechtskräftiger Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht beschlossen werden.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>3.1 Zu Abs. 2 Ziff. 1</p> <p><u>Zusammenhängendes Gebiet bei Gestaltungsplänen:</u> Gemäss Abs. 2 Ziff. 1 PBG besteht eine Gestaltungsplanpflicht auch dann, wenn weitgehende unbebaute Gesamtflächen von mehr als 5'000m² überbaut werden. Dazu ist nicht erforderlich, dass im Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht festgehalten ist. Regelmässig besteht die Gestaltungsplanpflicht auch dann, wenn nur ein Teil einer solchen zusammenhängenden Fläche bebaut wird, da ein raumplanerisches Interesse an einem Gestaltungsplan besteht.</p> <p>3.2 Zu Abs. 2 Ziff. 2</p> <p><u>Hochhausbauten:</u> In den Zonenvorschriften der Art. 48 ff. PBG wurde darauf verzichtet, eine spezielle Hochhauszone auszuscheiden. Dies bedeutet indes nicht, dass Hochhausbauten nicht erlaubt sind. Sie sollen auch zu Wohn- und Gewerbezwecken zulässig sein. Voraussetzung ist allerdings, dass vorgängig ein Sondernutzungsplan erstellt wird, in welchem die Rahmenbedingungen mit Rücksicht auf die Umgebung festgelegt werden. Deshalb werden Bauten mit einer Gesamthöhe von über 25 m der Gestaltungsplanpflicht unterstellt (Abs. 2 Ziff. 2) (Bericht PBG 2013, S.25).</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
Verweise	<p>Zu Allgemein: <u>Aufhebung Gestaltungsplanpflicht vor Aufhebung Gestaltungsplan</u>: Art. 42a PBG</p> <p>Zu Abs. 2: Hochhauskonzept Nidwalden: Bericht als Ergänzung zu FEKLHAS (nw.ch)</p>
Skizzen	

Art. 37 Qualitätsbonus

¹ Der Gestaltungsplan kann vom Zonenplan, Bau- und Zonenreglement oder Bebauungsplan abweichen, wenn:

1. wegen der besonderen Verhältnisse eine eigene Regelung sinnvoll erscheint;
2. der Zonencharakter gewahrt bleibt;
3. die geplante Überbauung gegenüber der Normalbauweise wesentliche Vorteile aufweist;
4. es sich um eine siedlungs- und landschaftsgerechte sowie architektonisch und wohngyienisch qualitätsvolle Überbauung handelt;
5. grössere zusammenhängende Grünflächen und ein gutes Bepflanzungskonzept vorgesehen sind;
6. abseits des Verkehrs gelegene Spielplätze oder andere Freizeitanlagen erstellt werden; und
7. die Flächen für den Fussgänger- und Fahrverkehr sowie die vorgeschriebenen Abstellflächen für Fahrzeuge zweckmässig angelegt werden.

² In Gewerbe- und Industriezonen sind Ziff. 5 und 6 nicht anwendbar.

³ Je nach dem Verhältnis der Umsetzung der Qualitätsmerkmale kann folgender Qualitätsbonus zugesprochen werden:

1. Erhöhung der Gesamthöhe um höchstens 3.5 m;
2. Erhöhung des Höchstanteils an Hauptbauten gemäss Art. 104a Abs. 2 um höchstens einen Fünftel;
3. Erhöhung des Höchstanteils an Nebenbauten und Hauptbauten gemäss Art. 104a Abs. 3 um höchstens einen Fünftel;
4. Erhöhung der Gebäudelänge um höchstens 10 Prozent.

⁴ Weitere Boni sind nicht zulässig; vorbehalten bleibt der Nutzungsbonus gemäss Art. 57c Abs. 3.

Erläuterungen**1. Allgemein**

Näherbaurechte, Fusswegrechte und dgl. als Grunddienstbarkeiten im Grundbuch:

Der Gestaltungsplan stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar, weshalb ein darin verankertes Wegrecht auch ohne Dienstbarkeit Wirkung entfaltet. Dazu sind aber exakte Regelungen im Gestaltungsplan (insbesondere auch der zugelassene Benutzerkreis) notwendig. Regelmässig dürfte es Sinn machen, dass Wegrechte innerhalb von Gestaltungsplangebieten auch mittels Dienstbarkeit gesichert werden. Die Problematik fehlender Dienstbarkeiten zeigt sich insbesondere bei Aufhebung von Gestaltungsplänen. Nicht mittels Dienstbarkeiten gesicherte Näherbaurechte und Wegrechte fallen dahin. Es gilt nur noch der Besitzstand. Allerdings kann vor der Aufhebung von Gestaltungsplänen verlangt werden, dass vorgängig die entsprechende Rechte vereinbart und um Grundbuch eingetragen werden. Anderenfalls könnte die Aufhebung öffentlichen Interessen widersprechen (Art. [42a](#) Abs. 1 Ziff. 3 PBG).

2. Zu Abs. 1**3. Zu Abs. 2****4. Zu Abs. 3**

Abschliessende Regelung der Abweichungen: Die in Abs. 3 aufgeführten Abweichungen (Boni) sind abschliessend. Weitere Abweichungen von den kommunalen Vorschriften sind gestützt auf Art. 37 PBG nicht zulässig. Dies ergibt sich einerseits aus der Systematik. So sind in Abs. 1 und 2 die Voraussetzungen für die Boni aufgeführt. Alle zulässigen Abweichungen bzw. Boni werden dann in Abs. 3 aufgeführt; und zwar nur bei der Gesamthöhe und bei der Gebäudelänge sowie beim Höchstanteil an Hauptbauten und beim Höchstanteil an Nebenbauten und Hauptbauten. Zusätzlich kann auch aus Abs. 4 geschlossen werden, dass weitere Abweichungen von den (kommunalen) Vorschriften nicht möglich sind. Es besteht keine Möglichkeit, dass Unterniveaubauten in Gestaltungsplänen mit Qualitäts(Bonus) eine grössere Überbauungsziffer zugesprochen werden kann. So sind keine Abweichungen zu den Dachgestaltungsvorschriften, den Umgebungsvorschriften etc. gemäss Art. [16](#) Abs. 2 PBG möglich. Sofern aus wichtigen Gründen von den kommunalen Vorschriften abgewichen werden muss, ist eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. [99](#) PBG notwendig.

	<p>Kein Höchstanteil über 100 %: Da kein Bonus für die Überbauungsziffer gewährt werden darf (vgl. Abs. 3), kann der Anteil der Hauptbaute nicht grösser sein als 100 %. Dies gilt auch dann, wenn ein Qualitätsbonus gemäss Abs. 3 Ziff. 2 gewährt werden kann. Der Bonus kann nur insoweit gewährt werden, als die ÜZ dadurch nicht überschritten wird. Es wäre überdies zu bezweifeln, dass die Qualitätsvorgaben gemäss Abs. 3 eingehalten würden, wenn mehr Fläche verbraucht wird. Es stehen bei Gestaltungsplänen andere Boni als Optionen zur Verfügung (v.a. Erhöhung der Gesamthöhe).</p> <p>Grenz- und Gebäudeabstand innerhalb Gestaltungsplangebiet: Die Reduktion der Gebäude- und Grenzabstände innerhalb eines Gestaltungsplangebiets kann mittels Ausnahmegewilligung erfolgen (Art. 116 Abs. 1 Ziff. 6 PBG). Eine Vereinbarung gemäss Art. 117 PBG ist nicht erforderlich. Die Ausnahmegewilligung kann mit Verabschiedung des Gestaltungsplans erteilt werden. Der Gestaltungsplan stellt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dar, weshalb das Näherbaurecht auch gilt, wenn es nur aus dem Gestaltungsplan ersichtlich ist und keine Dienstbarkeit errichtet wurde. Dennoch kann es aus Gründen der Rechtssicherheit sinnvoll sein, eine entsprechende Dienstbarkeit zu begründen. An der Aussen-grenze des Gestaltungsplangebiets gelten die allgemeinen Grenzabstände gemäss Art. 110 PBG.</p> <p>5. Zu Abs. 4</p> <p>"Doppelter Boni": In den von den Gemeinden im Zonenplan definierten Gebieten (überlagernde Zone) sind sowohl ein Qualitätsbonus gemäss Art. 37 PBG als auch ein Nutzungsbonus gemäss Art. 57a ff. PBG zulässig (Bericht WRFG 2019, S.29).</p>
Verweise	<p>Zu Abs. 3 Ziff. 2 und 3: <u>Unterteilung der Überbauungsziffer:</u> Art. 104a PBG</p> <p>Zu Abs. 4: <u>Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus:</u> Art. 57a ff. PBG</p>
Skizzen	

Art. 38 Verfahren; 1. Auflage, Mitteilung

¹ Der Gemeinderat legt den Gestaltungsplan während 30 Tagen öffentlich auf und veröffentlicht diese Auflage unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einwendung.

² Gleichzeitig mit der Auflage teilt der Gemeinderat den Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern des vom Plan erfassten Gebietes und den Eigentümerinnen und Eigentümern der angrenzenden Grundstücke die Auflage mit.

Erläuterungen

Verweise

Skizzen

Art. 39 2. Einwendung, Einigungsverhandlung, Entscheid

¹ Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat schriftlich, begründet und mit Anträgen Einwendung erhoben werden.

² Hat die Erledigung der Einwendungen wesentliche Änderungen zur Folge, ist das Einwendungsverfahren zu wiederholen.

³ Der Gemeinderat entscheidet gleichzeitig über den Gestaltungsplan und die nicht erledigten öffentlich-rechtlichen Einwendungen.

Erläuterungen

1. Allgemein

2. Zu Abs. 1

3. Zu Abs. 2

	<p><u>Wiederholung Verfahren:</u> Bei wesentlichen Änderungen ist das Verfahren (inklusive Auflage) zu wiederholen, damit auch eine neuerliche Vorprüfung erfolgen kann (Bericht PBG 2013, S. 26).</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p>Der Gemeinderat verabschiedet den Gestaltungsplan und entscheidet über die Einwendungen. Sinnvollerweise erfolgt dies in einem einzigen Beschluss. Für die Eröffnung gilt Art. 22 PBG sinngemäss. Der Gemeinderat hat den einwenden Personen den Entscheid und den betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer den Beschluss (einschliesslich Gestaltungsplanunterlagen und Einwendungsentscheid) zu eröffnen. Der Beschluss ist mit einem Rechtsmittel zu versehen (Verwaltungsbeschwerde bei der Baudirektion gemäss Art. 169 Abs. 1 PBG). Bei einer allfälligen Beschwerde koordiniert die Baudirektion das Genehmigungs- und das Beschwerdeverfahren.</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 40 Erstellung	
<p>¹ Die Erstellung eines Gestaltungsplanes bedarf der Zustimmung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.</p> <p>² Verständigen sich diese nicht, kann der Gemeinderat auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter die Erstellung eines Gestaltungsplanes beschliessen, wenn eine Gestaltungsplanpflicht besteht oder es die öffentlichen Interessen erfordern.</p>	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Erarbeitung des Gestaltungsplan durch gesuchstellende Person:</u> Der Gestaltungsplan ist durch die gesuchstellende Person auszuarbeiten. Der Gemeinderat beschliesst den Gestaltungsplan, wobei er am eingereichten Entwurf selbstredend Änderungen vornehmen kann (Bericht PBG 2018, S.21).</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 41 Änderung	
<p>¹ Verständigen sich mindestens zwei Drittel der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die mindestens über zwei Drittel der betroffenen Gestaltungsplanfläche verfügen, über die Änderung eines Gestaltungsplanes, beschliesst der Gemeinderat auf begründetes Gesuch die Änderung des Gestaltungsplans. Gemeinschaftliche Eigentumsverhältnisse gelten als eine Grundeigentümerschaft.</p> <p>² Erfordern es öffentliche Interessen, verlangt der Gemeinderat von Amtes wegen die Änderung eines Gestaltungsplanes.</p> <p>³ Änderungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn dadurch:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Qualität des Gestaltungsplanes verbessert wird oder diese mindestens gleichwertig ist; und 2. keine privaten oder öffentlichen Interessen übermässig beeinträchtigt werden. 	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Definition "Grundstück":</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Liegenschaften gelten als ein Grundstück – ungeachtet der Anzahl Miteigentümerinnen und Miteigentümer (bzw. Stockwerkeigentümerinnen und Stockwerkeigentümer) – vorbehalten bleibt die nachstehende Ziff. 2. 2. Im Grundbuch eingetragene selbständige und dauernde Rechte (Baurechte) gelten als ein Grundstück – ungeachtet der Anzahl Miteigentümer (bzw. Stockwerkeigentümer). Der Eigentümer des Stammgrundstücks gilt nur noch

	<p>insoweit als Grundeigentümer als er nicht ein selbständiges und dauerndes Baurecht im Grundbuch hat eintragen lassen (Beispiel: Stammgrundstück = 1'000 m², Baurecht 1 = 300 m², Baurecht 2 = 200 m², so verbleiben dem Stammgrundstück 500 m²).</p> <p>3. Miteigentümer an Liegenschaften oder selbständigen und dauernden Baurechten gelten nicht als Grundeigentümer. Nur das Stammgrundstück (Liegenschaft oder Baurecht) gilt als Grundstück gemäss Art. 41 Abs. 1 PBG.</p> <p>Die Miteigentümer müssen ihre Rechte im Innenverhältnis einer Stockwerk- bzw. Miteigentümergeinschaft geltend machen. Dabei gelten die Quoren gemäss Art. 647a ff. ZGB. Die Miteigentümergeinschaft hat einen Beschluss im entsprechenden Quorum zu fällen. Es handelt sich bei der Zustimmung zu einer Gestaltungsplanänderung nicht um eine bauliche Massnahme gemäss Art. 647c ff. ZGB. Vielmehr kommt innerhalb der Miteigentümergeinschaft das Quorum gemäss Art. 647b ZGB zur Anwendung (BSK-ZGB, Art. 457-977). Kommt der Beschluss im Innenverhältnis nicht zu Stande, dann liegt die Zustimmung für dieses Grundstück zur Änderung des Gestaltungsplans gemäss Art. 41 Abs. 1 PBG nicht vor.</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
Verweise	Art. 6 PBG: Kein Quorum ist für das Vorprüfungsverfahren erforderlich.
Skizzen	

<p>Art. 42 Geltungsdauer</p> <p>¹ Der Gestaltungsplan erlischt, wenn mit den Bauarbeiten nicht binnen fünf Jahren nach der rechtskräftigen Genehmigung begonnen wird.</p> <p>² Der Gemeinderat kann die Geltungsdauer um höchstens zwei Jahre verlängern.</p>	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Geltungsdauer bei neuen und altrechtlichen Gestaltungspläne:</u> Auch für neu erarbeitete Gestaltungspläne gilt die Geltungsdauer gemäss Art. 42 PBG. Wird nicht binnen 5 bzw. 7 Jahren mit den Bauarbeiten begonnen, erlischt der Gestaltungsplan. Sowohl altrechtliche als auch neurechtliche Gestaltungspläne sind fristgerecht umzusetzen. Eine Privilegierung einzelner Gestaltungspläne sieht die Gesetzgebung nicht vor. Die Übergangsbestimmung in Art. 177a PBG regelt bloss, wann ein altrechtlicher Gestaltungsplan vor Erteilung einer Baubewilligung ans neue Recht anzupassen ist.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 42a Aufhebung

¹ Gestaltungspläne können ersatzlos aufgehoben werden, wenn:

1. für das Gestaltungsplangebiet im Zonenplan keine Gestaltungsplanpflicht verankert ist;
2. im Gestaltungsplangebiet keine Bauten mit einer Gesamthöhe über 25 m erstellt werden dürfen;
3. die Aufhebung keinen öffentlichen Interessen widerspricht;
4. höchstens kleine Bauteile die zonengemäss maximal zulässige Gesamthöhe überschreiten; und
5. die Zustimmung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer gemäss Art. 41 Abs. 1 vorliegt oder öffentliche Interessen die Aufhebung erforderlich machen.

² Für die Aufhebung von Gestaltungsplänen gelten die gleichen Verfahrensvorschriften wie beim Erlass.

³ Bestehende Bauten und Anlagen, die aufgrund der Aufhebung des Gestaltungsplans der Nutzungszone oder den baupolizeilichen Bestimmungen widersprechen, dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden.

<p><i>Erläuterungen</i></p>	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Aufhebung Gestaltungsplanpflicht und Aufhebung Gestaltungsplan:</u> Die Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht hat nicht per se zur Folge, dass ein bestehender Gestaltungsplan tatsächlich aufgehoben werden darf. Die Aufhebung bestehender Gestaltungspläne sind nur unter den Voraussetzungen gemäss Art. 42a PBG möglich. Es gilt somit ein zweistufiges Vorgehen (Aufhebung Gestaltungsplanpflicht und Aufhebung Gestaltungsplan). Dies ist zu kommunizieren, damit gegenüber Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern keine falschen Erwartungen geschürt werden. Denn regelmässig dürfte die Aufhebung bestehender Gestaltungspläne nicht zulässig sein, auch wenn keine Gestaltungsplanpflicht mehr besteht. Zu beachten ist zudem, dass die Aufhebung der Gestaltungspläne im Verfahren gemäss Art. 28 ff. PBG zu erfolgen hat.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>2.1. Zu Abs. 1 Ziff. 5</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p><u>Eingeschränkter Besitzstand bei baurechtswidrigen Bauten:</u> 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 (Bericht PBG 2018, S.21-22).</p>
<p><i>Verweise</i></p>	<p>Hinweise zu <u>Näherbaurechte, Fusswegrechte und dgl. als Grunddienstbarkeiten im Grundbuch</u> unter Art. 37 PBG</p> <p>Zu Allgemein: <u>Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Zonenplanrevision:</u> Art. 36 PBG</p> <p>Zu Allgemein: <u>Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht und die Neueinführung einer Bebauungspflicht sowie Vorgehen Aufhebung Gestaltungsplan:</u> Art. 36 PBG</p> <p>Zu Abs. 1 Ziff. 5: <u>Änderung des Gestaltungsplans:</u> Art. 41 PBG</p> <p>Zu Allgemein: Merkblatt "Aufhebung Gestaltungsplan gemäss Art. 42a PBG" vom 7. November 2024: BD Merkblatt Aufhebung Gestaltungsplan gemäss Art. 42a PBG</p>
<p><i>Skizzen</i></p>	

2.3.3 Planungszone

Art. 43 Zweck, provisorische Bestimmungen

- ¹ Eine Planungszone dient der Sicherstellung der Richtplanung und der Nutzungsplanung; sie soll Vorkehren verhindern, welche deren Verwirklichung erschweren.
- ² Mit dem Erlass einer Planungszone sind gleichzeitig die provisorischen Bau- und Nutzungsvorschriften festzulegen. Sie treten mit der Veröffentlichung in Kraft.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 44 Geltungsdauer, Verlängerung, Erlöschen

- ¹ Planungszone können für längstens drei Jahre festgelegt werden; ihre Geltungsdauer kann um höchstens zwei Jahre verlängert werden.
- ² Sie erlöschen:
1. von Gesetzes wegen durch Zeitablauf; oder
 2. durch das Inkrafttreten von Plänen und Bau- und Nutzungsvorschriften, die im ordentlichen Zonenplanungsverfahren erlassen worden sind.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 45 Zuständigkeit, Verfahren

- ¹ Zuständig für den Erlass einer Planungszone ist:
1. der Gemeinderat, wenn die Planungszone aufgrund der kommunalen Planung erforderlich ist;
 2. die Direktion, wenn die Planungszone aufgrund der kantonalen Planung erforderlich ist oder wenn der Gemeinderat offensichtlich notwendige Planungszone nicht festlegt.
- ² Der Erlass der Planungszone ist:
1. zu veröffentlichen;
 2. in der Gemeinde beziehungsweise bei der Direktion während 20 Tagen öffentlich aufzulegen; und
 3. den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern mitzuteilen, soweit dies mit verhältnismässigem Aufwand möglich ist.
- ³ In der Veröffentlichung und in der Mitteilung ist auf die öffentliche Auflage und das Rechtsmittel hinzuweisen.
- ⁴ Während der Auflagefrist kann gegen die Planungszone Beschwerde beim Regierungsrat erhoben werden; die Beschwerde hat keine aufschiebende Wirkung.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

2.3.4 Baulinien

Art. 46 Festlegung

¹ Baulinien sind festzulegen:

1. wenn grössere oder kleinere als die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten sind; oder
2. in Ortsbildern von nationaler oder kantonaler Bedeutung und im Bereich geschützter und schutzwürdiger Bauten.

² Sie können insbesondere festgelegt werden entlang von:

1. Verkehrsanlagen und Leitungen;
2. Gewässern;
3. Wäldern;
4. Natur- und Kulturobjekten.

³ Es können unterschiedliche Baulinien festgelegt werden für:

1. Bauten und Bauteile unter und über dem Erdboden;
2. einzelne Stockwerke.

⁴ Für Baulinien entlang von Strassen bleiben die Bestimmungen der Strassengesetzgebung vorbehalten.

<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Verfahren und Zuständigkeit bei der Festlegung von Baulinien:</u> Art. 46 PBG benötigt insofern kommunale Ausführungsbestimmungen, als im kantonalen Recht weder das Verfahren noch die Zuständigkeit geregelt wird. Mit der Regelung im Bau- und Zonenreglement wird die Unterscheidung zwischen Art. 99 PBG (Ausnahmebewilligungen im Baubewilligungsverfahren) und Art. 46 PBG (Festlegung von Baulinien in der Nutzungsplanung oder Sondernutzungsplanung) klargestellt. Im Baubewilligungsverfahren können keine Baulinien festgelegt werden; vielmehr können allenfalls Ausnahmebewilligungen erteilt werden.</p> <p>Baulinien stellen nach Art. 46 ff. PBG keine Bauvorschriften im Sinne von Art. 99 Abs. 1 und 3 PBG dar.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p>Waldbaulinien gelten, sofern nicht explizit ausgeschlossen, sowohl für Bauten über als auch unter dem massgebenden Terrain.</p>
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 47 Wirkung

¹ Mit der Festlegung einer Baulinie kann:

1. der Mindestabstand der Bauten und Anlagen festgelegt werden;
2. die für Bauten und Anlagen zur Verfügung stehende Fläche und das Ausmass der Freihalteflächen bezeichnet werden; oder
3. vorgeschrieben werden, dass an die Baulinie zu bauen ist.

² Baulinien gehen allen kantonalen öffentlich-rechtlichen Abstandsbestimmungen vor.

³ Sie dürfen überschritten werden für:

1. Wärmedämmungen an der Aussenhülle bestehender Bauten;
2. öffentliche Einrichtungen wie insbesondere Brunnen, Polizeimelder, Telefonkabinen, Schutzdächer, Verteilerkästen, Kompaktrafostationen oder Toilettenanlagen, soweit das öffentliche Interesse es erfordert.

<i>Erläuterungen</i>	1. Allgemein
----------------------	---------------------

	<p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p>Art. 47 Abs. 3 Ziff. 1 und 2 sehen ausdrücklich zwei Tatbestände vor, nach welchen Baulinien überschritten werden dürfen. Hätte der Gesetzgeber weitere Ausnahmegewilligungen zur Überschreitung vorsehen wollen, dann hätte er dies ausdrücklich festhalten müssen.</p>
Verweise	
Skizzen	
3 Zonenbestimmungen	

3.1 Zonen

3.1.1 Allgemeine Bestimmungen

<p>Art. 48 Zoneneinteilung, Zonenüberlagerung</p> <p>¹ Die Gemeinden unterteilen ihr Gebiet in den Zonenplänen nach Massgabe der kantonalen Zonenvorschriften.</p> <p>² Zonen können sich überlagern, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. sich ihre Zwecke nicht ausschliessen; oder 2. die Nutzung zeitlich gestaffelt erfolgt. <p>³ Zonen können nur überlagert werden durch:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Sondernutzungszonen; 1a. Zonen mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus; 2. Schutzzonen; 3. Freihaltezonen; 4. Gewässerraumzonen; 5. Zonen für dicht überbautes Gebiet im Gewässerraum; 6. Abflusswegzonen; 7. Gefahrenzonen; 8. Abflusskorridorzonen. 	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>„Zonen-nummerus clausus“: Dieser Artikel bestimmt in Abs. 1, dass die Gemeinden im Zuge ihrer Zonenplanung ihr Gebiet allein nach Massgabe der kantonalen Zonenvorschriften gemäss den Art. 48 ff. PBG zu unterteilen haben. Insofern besteht im Kanton Nidwalden ein „Zonen-nummerus clausus“, das heisst die Gemeinden dürfen keine neuen Zonen kreieren (Bericht PBG 2013, S.29).</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p><u>Abschliessende Aufzählung</u>: In Abs. 3 werden die überlagernden Zonen neu abschliessend aufgeführt (Bericht PBG 2013, S.27).</p> <p>4.1 Zu Abs. 3 Ziff. 1</p> <p>4.2 Zu Abs. 3 Ziff. 1a</p> <p>Die <u>Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus</u> ist eine überlagernde Zone. Die Grundnutzung – wie beispielsweise Wohnen – wird nicht tangiert. Auch werden die kommunal festgelegten Vorgaben in Bezug auf die Überbauungs- oder Grünflächenziffern, wie auch die zulässige Gesamthöhe</p>

	<p>grundsätzlich nicht verändert. Es wird lediglich ein Bonus zu den festgelegten Parametern gewährt (Bericht WRFG 2019, S. 29).</p> <p>4.3 Zu Abs. 3 Ziff. 2</p> <p>4.4 Zu Abs. 3 Ziff. 3</p> <p>4.5 Zu Abs. 3 Ziff. 4</p> <p>4.6 Zu Abs. 3 Ziff. 5</p> <p>4.7 Zu Abs. 3 Ziff. 6</p> <p>4.8 Zu Abs. 3 Ziff. 7</p> <p>4.9 Zu Abs. 3 Ziff. 9</p>
Verweise	
Skizzen	

3.1.2 Bauzonen

Art. 49 Wohnzone	
<p>¹ Die Wohnzone ist für Wohnzwecke bestimmt.</p> <p>² Nicht störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sind zulässig, sofern der Zonencharakter gewahrt bleibt.</p>	
Erläuterungen	
Verweise	
Skizzen	

Art. 50 Kernzone	
<p>¹ Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes sowie die qualitätsvolle Einordnung von Bauten und Anlagen in die historisch gewachsene Siedlungsstruktur.</p> <p>² Zulässig sind in diesen Zonen öffentliche Bauten, Wohnbauten, sowie mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der Zonencharakter gewahrt bleibt; und 2. sich diese mit dem gewachsenen Charakter des Ortskerns vereinbaren lassen. <p>³ Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement einen Mindest- und Höchstanteil für Wohnzwecke sowie ergänzende Vorschriften zur zulässigen Nutzung durch Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe festlegen.</p>	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Unterscheidung in innerer und äusserer Kernzone:</u> Die Kernzone ist namentlich für die historischen Ortskerne vorgesehen. Sie dient einerseits dazu, das Ortsbild zu erhalten, und andererseits neue Bauten und Anlagen im alten Kern qualitätsvoll einzuordnen. Möglich ist eine Unterscheidung nach „innerer“ und „äusserer“ Kernzone (Bericht PBG 2013, S.27-28).</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p><u>Wohn- und Gewerbeanteil:</u> Festlegung des Mindest- oder Höchstanteils von Wohnen oder Gewerbe (indirekt über den Wohnanteil) kann in Kernzonen nötig sein, 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 Erdgeschossnutzung präzisieren. In Zentrumszonen hingegen ist eine solche Bestimmung nicht nötig, da immer eine Sondernutzungsplanung erforderlich ist, in deren Rahmen der Nutzungsmix definiert werden kann (Bericht PBG 2018, S.22).</p>
Verweise	Zu Abs. 3: <u>Wohnanteil</u> : Siehe auch Ausführungen unter Art. 52 PBG
Skizzen	

Art. 51 Zentrumszone

¹ Die Zentrumszone ist bestimmt für eine zentrumsbildende, dichtere Überbauung mit Wohnbauten und der Ansiedlung von mässig störenden Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sowie öffentlichen Bauten, sofern der Zonencharakter gewahrt bleibt.

² Bauten und Anlagen sind nur aufgrund eines Sondernutzungsplanes zulässig.

<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Nutzungsänderung im bestehenden Gebäude:</u> Es ist kein Sondernutzungsplan bei einer Umnutzung eines Gebäudes zu erlassen, wenn Folgendes erfüllt ist:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wenn es sich um eine Umnutzung eines bestehenden Gebäudes und keine Neubaute handelt. Dabei bleibt die Nutzung gleich, d.h. Gewerbe bleibt Gewerbe, Wohnen bleibt Wohnen. Gemäss Art. 139 Abs. 1 und 2 PBG können bestehende Bauten innerhalb der Bauzone massvoll erweitert oder teilweise geändert werden, wenn sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind und keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen. - Nutzungsänderung geht mit marginalen Auswirkungen auf Raum und Umwelt einher, mithin sind keine überwiegenden öffentlichen bzw. privaten Interessen vorhanden, die gegen die Nutzungsänderung sprechen. - Die Sondernutzungsplanung würde durch eine allfällige Erteilung der Baubewilligung nicht verunmöglicht oder präjudiziert. - Die (noch unbewilligte neue) Nutzung dem Zonenzweck entspricht der Zentrumszone und der überlagernden Sondernutzungszone. D.h., die Voraussetzungen für die Erteilung einer (nachträglichen) Baubewilligung sind grundsätzlich erfüllt (vgl. Art. 22 Abs. 2 RPG).
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 52 Wohn- und Gewerbezone

¹ Die Wohn- und Gewerbezone ist bestimmt für Wohnzwecke und für mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.

² Die Gemeinden legen im Bau- und Zonenreglement den Mindest- und Höchstanteil für Wohnzwecke fest.

³ Sie können im Bau- und Zonenreglement ergänzende Vorschriften zur zulässigen Nutzung durch Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe festlegen.

<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Zwingende Festlegung des Wohnanteils:</u> Für eine gute Durchmischung ist es nötig, auch den Höchstanteil für Bauten zu Wohnzwecken, und so indirekt den Mindestanteil für Gewerbebauten, festzusetzen. Der festzulegende Anteil darf jedoch nicht null sein, sonst würde dies dem Sinn der gemischten Zone widersprechen (Bericht PBG 2018, S.22).</p> <p><u>Wohnanteil bezieht sich auf die Hauptnutzflächen:</u> Der Wohnanteil ist derjenige Anteil, der für Wohnzwecke genutzt wird bzw. genutzt werden darf. Der Wohnanteil bezieht sich nur auf die Hauptnutzflächen. Dies ist bei der Festlegung im BZR zu berücksichtigen. Erfahrungswerte für Konstruktions-, Funktions-, Verkehrs- und Nebennutzflächen sind bei der Festlegung des Mindest- bzw. Höchstanteils entsprechend rechnerisch zu berücksichtigen. Damit eine gewerbliche Nutzung sichergestellt wird, darf folglich der Höchstanteil für Wohnzwecke im BZR nicht zu hoch angesetzt werden.</p> <p><u>Mögliche Vollzugsprobleme bzgl. Wohnanteil:</u> Die Verwendung der Begriffe Geschossflächen und Hauptnutzflächen können die Problematik bei der Festlegung</p>
----------------------	--

	<p>des Wohnanteils nicht vollständig lösen. Beispielsweise wird der Zweck bei sehr grossen Nebennutzflächen oder Verkehrsflächen trotz Festlegung eines Höchstwohnanteils nicht vollständig erreicht. Die gewerbliche Nutzung kann trotz eines Höchstanteils Wohnen immer noch tief sein. Jedoch gilt es zu berücksichtigen, dass das Gesetz nur die Festlegung eines Wohnanteils festschreibt. Wie das Gebäude anderweitig genutzt wird, muss nicht im BZR verankert werden. Insofern dürfte es durchaus richtig sein, dass der Höchstanteil Wohnen auf der Hauptnutzfläche Wohnen basiert.</p> <p><u>Unterscheidung Hauptnutzflächen und Geschossflächen:</u> Die Hauptnutzflächen sind derjenige Teil der Nutzflächen, welcher der Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes im engeren Sinne dient. Wo hingegen die Geschossflächen gemäss SIA 416 sämtliche Flächen des Wohnbaus ausweisen. Es sind dies einerseits die Nettogeschossflächen (Nutzflächen, Verkehrsflächen und Funktionsflächen) und andererseits die Konstruktionsflächen (Konstruktionsfläche tragend, Konstruktionsfläche nicht tragend).</p> <p><u>Berechnung auf Basis der tatsächlich errichteten Vollgeschossen:</u> Aus § 10 Abs. 1 PBV, den Definitionen in IVHB-Anhang 1 Ziff. 6.1 und den vorangegangenen Ausführungen ergibt sich, dass ausschliesslich Flächen von tatsächlich errichteten Vollgeschossen in die Berechnung der Summe aller Geschossflächen des Wohnanteils nach Art. 52 Abs. 2 PBG oder der Geschossflächenziffer nach Ziff. 8.2 Anhang 1 IVHB eingerechnet werden.</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p><u>Festlegung des Gewerbetells:</u> In den Art. 50 und 52 PBG ist jeweils in Abs. 3 die Möglichkeit festgehalten, ergänzende Vorschriften zur gewerblichen Nutzung zu erlassen. Beispielsweise kann festgesetzt werden, dass die Hauptnutzfläche in Erdgeschossen gewerblich sein muss (Bericht PBG 2018, S. 22).</p> <p><u>Beherbergung keine Wohnnutzung:</u> Gewerbliche und Wohnnutzung werden getrennt beziehungsweise die Beherbergung nicht der Wohnnutzung hinzugerechnet (vgl. Bericht PBG 2013, S.30).</p>
Verweise	<p>Zu Abs. 2: <u>Wohnanteil:</u> § 10 PBV bestimmt, dass sich der Wohnanteil gemäss Art. 50 Abs. 3 und Art. 52 Abs. 2 PBG aus der Summe aller Hauptnutzflächen Wohnen im Verhältnis zur Summe aller Geschossflächen ergibt. Auch wenn der Kanton Nidwalden den Begriff der Geschossflächenziffer der IVHB im PBG nicht übernommen hat, kann zumindest behelfsweise auf Anhang 1 Ziff. 8.2 IVHB abgestellt werden, in welchem zwischen Hauptnutz-, Nebennutz-, Verkehrs-, Konstruktions- und Funktionsflächen unterschieden wird.</p>
Skizzen	

Art. 53 Gewerbezone	
<p>1 Die Gewerbezone ist für mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt.</p> <p>2 Wohnraum darf nur für betrieblich an den Standort gebundenes Personal und innerhalb des Betriebsgebäudes erstellt werden.</p>	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Wohnraum in der Gewerbezone:</u> Die Gewerbezone dient der gewerblichen Nutzung mit den entsprechenden Immissionen. Die Erstellung von Wohnbauten soll nur in Ausnahmefällen möglich sein, nämlich für betrieblich an den Standort gebundenes Personal. Der Betriebsinhaber wird nur dann als an den Standort gebundenes Personal betrachtet, wenn er die erforderlichen Arbeiten im Betriebsgebäude erfüllt. Zudem ist der Wohnraum innerhalb des Betriebsgebäudes zu realisieren und somit sind freistehende Wohnbauten nicht zulässig (Bericht PBG 2013, S.28). Die Bedeutung von Art. 53 Abs. 2 PBG ist nicht mit jener von Art. 54 Abs. 3 PBG vergleichbar.</p>
Verweise	

Skizzen	
<p>Art. 54 Industriezone</p> <p>¹ Die Industriezone ist für industrielle Anlagen sowie für Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe bestimmt, die in anderen Zonen nicht zulässig sind.</p> <p>² Bürobauten sind zulässig, soweit sie für den Industriebetrieb erforderlich sind.</p> <p>³ Für betrieblich an den Standort gebundenes Personal darf innerhalb des Betriebsgebäudes eine Wohnung erstellt werden.</p>	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p><u>Wohnraum in der Industriezone:</u> Die Industriezone dient der industriellen Nutzung mit den entsprechenden Immissionen. Die Erstellung von Wohnbauten soll nur in eng begrenzten Ausnahmefällen möglich sein, nämlich eine einzige Wohnung für betrieblich an den Standort gebundenes Personal (in der Regel Hauswart). Dies trifft insbesondere dann zu, wenn Personal permanent vor Ort sein muss, um betriebliche Abläufe jederzeit zu überwachen und die prozessuale Sicherheit zu gewährleisten. In der Regel ist jedoch eine Wohnnutzung in Arbeitsgebieten nicht erforderlich, da geeigneter Wohnraum mit ausreichender Erreichbarkeit ausserhalb der Arbeitszonen vorhanden ist oder geschaffen werden kann.</p> <p>Auch für den Pikettdienst, bei dem Arbeitnehmende für Notfälle oder Störungen einsatzbereit sein müssen, ist eine Wohnnutzung am Arbeitsort in der Regel nicht erforderlich. In Spitälern und ähnlichen Einrichtungen wird hierfür meist auf Pikettzimmer zurückgegriffen, die von unterschiedlichem Personal zeitlich begrenzt genutzt werden. Eine dauerhafte Wohnnutzung innerhalb von Arbeitsgebieten würde zu einer unerwünschten Konkurrenzierung der primären Arbeitsnutzungen führen.</p> <p>Auch für eine Wohnung des Betriebsinhabers steht die Industriezone nicht zur Verfügung; es sei denn, er sei betrieblich an den Standort gebunden. Zudem ist der Wohnraum innerhalb des Betriebsgebäudes zu realisieren, somit sind freistehende Wohnbauten nicht zulässig. Die Wohnnutzung ist in jedem Fall auf eine Wohnung beschränkt (Bericht PBG 2013, S.28).</p>
Verweise	
Skizzen	

<p>Art. 55 Kurzone</p> <p>¹ Die Kurzone dient Kur- und Erholungszwecken.</p> <p>² Die zulässige Nutzung ist im Bau- und Zonenreglement konkret zu umschreiben.</p>	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Wohnnutzung für betrieblich an den Standort gebundenes Personal:</u> Die Kurzone dient Kur- und Erholungszwecken. Es kann bei der Nutzungsumschreibung eine beschränkte Wohnnutzung für betrieblich an den Standort gebundenes Personal festgesetzt werden. Andere Wohnnutzungen sind nicht zulässig.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 56 Ferienhauszone

¹ Die Ferienhauszone ist für Ferien- und Wochenendhäuser bestimmt; eine ganzjährige Wohnnutzung ist zulässig.

² Sie kann nur in Gebieten ausgeschieden werden, die sich für eine touristische Entwicklung eignen.

³ Die Kosten für die notwendige Erschliessung können abweichend von spezialgesetzlichen Regelungen den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern überbunden werden.

<i>Erläuterungen</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Allgemein 2. Zu Abs. 1 3. Zu Abs. 2 <p><u>Voraussetzung Touristisches Feinkonzept:</u> In Abs. 2 wird erwähnt, dass Ferienhauszonen nur dort ausgeschieden werden können, wo eine touristische Entwicklung vorgesehen ist (touristisches Feinkonzept) (Bericht PBG 2018, S.22-23).</p> <ol style="list-style-type: none"> 4. Zu Abs. 3 <p><u>Erschliessung der Ferienhauszone:</u> Die Erschliessung solcher Zonen ist zwar durch die Gemeinden vorzunehmen, die Finanzierung kann jedoch – abweichend von spezialgesetzlichen Bestimmungen – vollumfänglich auf die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer überwälzt werden. Dieser Absatz enthält die Kompetenz zur Abweichung von Art. 76 Abs. 1 PBG bzw. von den dortigen Verweisen (Bericht PBG 2018, S.22-23).</p>
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 57 Zone für öffentliche Zwecke

¹ Die Zone für öffentliche Zwecke ist für die dem öffentlichen Interesse dienenden Bauten und Anlagen bestimmt, für die ein voraussehbares Bedürfnis besteht. Die zulässige Nutzung ist im Bau- und Zonenreglement konkret zu umschreiben.

² Andere Bauten und Anlagen dürfen belassen und unterhalten werden, bis der Boden für öffentliche Zwecke beansprucht wird.

³ Die Nutzung der Zonen für öffentliche Zwecke bleibt öffentlich-rechtlichen Körperschaften und Anstalten sowie privatrechtlichen Institutionen, die vom öffentlichen Recht des Kantons anerkannt sind, vorbehalten.

⁴ Der Gemeinderat kann mit Genehmigung der Direktion im Einzelfall Abweichungen von Abs. 1 und 3 bewilligen.

<i>Erläuterungen</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Allgemein 2. Zu Abs. 1 <p><u>Nicht für Wohnzwecke bestimmt:</u> Die Zone für öffentliche Zwecke ist nicht für Wohnzwecke bestimmt und wird entsprechend bei der Bauzonenstatistik "Wohnen" nicht mitberücksichtigt.</p> <p><u>Umzonung von Zonen für öffentliche Zwecke:</u> Ist der Bedarf an Zonen für öffentliche Zwecke nicht mehr gegeben und ist das Gebiet aus raumplanerischer Sicht für die neue Nutzung geeignet kann eine Umzonung in eine entsprechende Zone (z.B. Wohnzone, Kernzone oder Gewerbezone) unter Nachweis der Recht- und Zweckmässigkeit erfolgen.</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. Zu Abs. 2 4. Zu Abs. 3 5. Zu Abs. 4 <p><u>Abweichungen von der öffentlichen Nutzung:</u> Die Abweichungen können von der Nutzung (Abs. 1) als auch vom Nutzer (Abs. 3) sein. Die öffentliche Nutzung hat in jedem Fall anteilmässig höher als die übrige Nutzung zu sein. Im Gesetz wird auf eine massliche Festlegung verzichtet, 40 % andere Nutzung sollten in der Regel nicht überschritten werden (Bericht PBG 2013, S. 31).</p>
<i>Verweise</i>	Zu Abs. 1: <u>Verzicht auf kommunale Bebauungsvorschriften:</u> Art. 104 Abs. 3 PBG
<i>Skizzen</i>	

Art. 57a Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus; 1. Zweck, Überlagerung

¹ Die Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus bezweckt insbesondere den Erhalt und die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum durch anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus.

² Sie kann Wohnzonen, Kernzonen, Zentrumszonen, Wohn- und Gewerbezone und Sondernutzungszonen, die hauptsächlich zu Wohnzwecken dienen, überlagern, in denen eine zonengemässe maximale Gesamthöhe von mindestens 10 m gilt.

<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Schaffung von Zonen für "gemeinnützigen Wohnbau"</u>: Die Gemeinden können in der Nutzungsplanung eigenständig festlegen, an welcher Lage bzw. in welchem Gebiet eine solche Zone sinnvoll ist. Das Wohnraumförderungsgesetz verfolgt diesbezüglich einen föderalen Ansatz. Inhaltlich können die Gemeinden die überlagernde Zone jedoch nicht unterschiedlich definieren und sind an die Vorgaben des WRFG gebunden (Bericht WRFG 2019, S.28-29).</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p>
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 57b 2. Nutzungsbonus; a) Voraussetzungen

¹ In der Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus wird ein Nutzungsbonus gewährt an:

1. anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus gemäss Art. 3 des Wohnraumförderungsgesetzes (WRFG);
2. Baugesuchstellerinnen und Baugesuchsteller, die das Grundstück vor Baubeginn an eine anerkannte Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus verkaufen.

² Baubewilligungen, in denen ein Nutzungsbonus gemäss Abs. 1 Ziff. 2 gewährt wird, entfalten erst mit dem Verkauf des Grundstücks an eine anerkannte Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus Rechtswirkung.

<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus – Kauf oder dauerndes Baurecht</u>: In das Grundbuch aufgenommene selbständige und dauernde Baurechte gelten gemäss Art. 655 Abs. 2 Ziff. 2 ZGB auch als Grundstücke. Sofern das Baurecht vor Baubeginn der Organisation übertragen wurde (Eintrag im Grundbuch), ist dies ausreichend.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p>
<i>Verweise</i>	Zu Abs. 1 Ziff. 1: <u>Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus</u> : Art. 3 WRFG
<i>Skizzen</i>	

Art. 57c b) Höhe des Nutzungsbonus

¹ Sind die Voraussetzungen für den Nutzungsbonus erfüllt, besteht ein Anspruch auf:

1. Erhöhung der zonengemässen maximalen Gesamthöhe um 3.5 m; oder
2. Erhöhung der zonengemässen maximalen Überbauungsziffer um 25 Prozent.

² Je Grundstück darf nur entweder ein Nutzungsbonus zur Gesamthöhe oder zur Überbauungsziffer gewährt werden. Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer entscheiden, welchen Bonus sie in Anspruch nehmen wollen.

³ In Gestaltungsplangebieten ist folgender Nutzungsbonus zu gewähren:

1. Erhöhung der zonengemässen maximalen Gesamthöhe um 3.5 m, wenn kein Qualitätsbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 Ziff. 1 gewährt wurde;
2. Erhöhung der zonengemässen maximalen Überbauungsziffer um 20 Prozent, wenn ein Qualitätsbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 Ziff. 1 gewährt wurde; dieser Nutzungsbonus kann zusätzlich zum Qualitätsbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 Ziff. 2 gewährt werden, wenn die Baute mit dem Gestaltungsplan vereinbar ist.

Erläuterungen**1. Allgemein**

Grenzabstand aufgrund Gesamthöhe gemäss Zonenplan bzw. BZR: Der Grenzabstand wird gemäss Art. 110 Abs. 2 PBG durch die zonengemässe Gesamthöhe definiert. Im Gesetz ist nicht ausdrücklich geregelt, ob sich der Grenzabstand erhöht, wenn ein Höhenbonus gemäss Art. 57c Abs. 2 Ziff. 1 PBG gewährt wurde. Es ist auf die üblichen Auslegungsmethoden abzustellen (Grammatik, Historie, Sinn und Zweck etc.). Gestützt auf den Wortlaut von Art. 110 Abs. 2 PBG ist davon auszugehen, dass die Gesamthöhe gemäss Zonenplan (bzw. BZR) massgebend ist. Die Erhöhung der Gesamthöhe gemäss Art. 57c PBG stellt einen Bonus dar. Dieser Effekt würde teils in Frage gestellt, wenn nicht die zonengemässe Gesamthöhe, sondern die Gesamthöhe mit Bonus massgebend wäre. Wichtig in diesem Zusammenhang ist, dass die Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus überlagernde Zonen darstellen. Die Nachbarn können sich im Rahmen der Zonenplanung gegen die erhöhten Auswirkungen somit zur Wehr setzen. Im Weiteren siehe die Ausführungen zu Art. 37 PBG.

2. Zu Abs. 1**3. Zu Abs. 2****4. Zu Abs. 3**

Nutzungsbonus in Gestaltungsplangebieten: In Gestaltungsplangebieten kann bereits gestützt auf Art. 37 PBG ein Qualitätsbonus erteilt werden. Mitunter kann die Gesamthöhe in einem Gestaltungsplangebiet um 3.5 m erhöht werden, sofern der Gestaltungsplan eine erhöhte Qualität aufweist. Eine Kumulation zweier Höhenboni (Qualitätsbonus gemäss Art. 37 PBG und Nutzungsbonus gemäss Art. 57a ff. PBG) würde die Umgebung zu stark tangieren, weshalb davon abgesehen wird. Deshalb kann in einem Gestaltungsplangebiet bei der Erstellung preisgünstigen Wohnraums kein zusätzlicher Höhenbonus gewährt werden. Für Gestaltungsplangebiete ist eine differenziertere Regelung notwendig:

- Wurde im Gestaltungsplan kein Höhenbonus gewährt, besteht ein Anspruch auf einen Höhenbonus gemäss Art. 57c Abs. 2 Ziff. 1 PBG, wenn die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind.
- Wurde im Gestaltungsplan bereits ein Höhenbonus gewährt, besteht kein Anspruch auf einen Höhenbonus gemäss Art. 57c Abs. 2 Ziff. 1 PBG. Sind die Voraussetzungen gemäss Art. 57b PBG erfüllt, ist jedoch ein Bonus von 20 Prozent bei der Überbauungsziffer zu gewähren (Art. 57c Abs. 2 Ziff. 2). Dieser Bonus kann kumulativ zu einem allfälligen Gestaltungsplanbonus gewährt werden. Insgesamt kann die Überbauungsziffer in einem Gestaltungsplangebiet somit maximal um 40 % des ursprünglichen Werts erhöht werden. Dazu müssen sowohl die Voraussetzungen gemäss Art. 37 Abs. 1 PBG als auch diejenige gemäss Art. 57b Abs. 2 PBG erfüllt sein.

Die Gewährung des Bonus bei der Überbauungsziffer gemäss Art. 57c Abs. 2 Ziff. 2 PBG ist jedoch nur dann zulässig, wenn die Baute mit dem Gestaltungsplan vereinbar ist (z.B. hinsichtlich Baubereich). Ist dies nicht der Fall, darf der Bonus nur insoweit gewährt werden, als er im Einklang mit dem Gestaltungsplan steht. Will

	<p>ein Bauherr dennoch den vollen (und nicht gestaltungsplankonformen) Bonus nutzen, ist der Gestaltungsplan vor Erteilung der Baubewilligung anzupassen. Der Baugesuchstellende hat in derartigen Fällen somit die Wahl, ob er einen reduzierten Bonus in Anspruch nehmen oder ob er eine Gestaltungsplanänderung in die Wege leiten will.</p> <p>Der Grenzabstand wird gemäss Art. 110 Abs. 2 PBG auf Basis der zonengemässen Gesamthöhe bestimmt. Somit haben die Boni (weder Gestaltungsplan noch preisgünstiger Wohnraum) keinen Einfluss auf den Grenzabstand (Bericht WRFG 2019, S.29-30).</p>
Verweise	Zu Abs. 3 Ziff. 1 und 2: <u>Qualitätsbonus</u> : Art. 37 PBG
Skizzen	

<p>Art. 57d 3. Sicherung des Zwecks; a) Veräusserungsbeschränkung</p> <p>1 Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus, die einen Nutzungsbonus gemäss Art. 57c in Anspruch genommen haben, dürfen das Grundstück oder Teile davon nur an anerkannte Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus veräussern.</p> <p>2 Als Veräusserung gilt auch die Einräumung von Rechten, die wirtschaftlich einer Veräusserung gleichkommt.</p>	
Erläuterungen	
Verweise	Zu Abs. 1: <u>Höhe des Nutzungsbonus</u> : Art. 57c PBG
Skizzen	

<p>Art. 57e b) Kaufrecht</p> <p>1 An Grundstücken, auf denen Bauten mit einem Nutzungsbonus gemäss Art. 57c bewilligt wurden, hat die Gemeinde ein Kaufrecht in der Höhe des Ertragswertes.</p> <p>2 Das Kaufrecht ist auf 25 Jahre nach Rechtskraft der Baubewilligung befristet und kann nur ausgeübt werden, wenn die Grundstückseigentümerschaft nicht mehr als Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus anerkannt ist.</p> <p>3 Die Gemeinde kann das Kaufrecht an eine anerkannte Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus abtreten, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Anerkennung gemäss Art. 5 WRFG entzogen wurde; und 2. die Ausübung des Kaufrechts sichergestellt ist. 	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Hinweise zum Kaufrecht</u>: Die Veräusserungsbeschränkung gemäss Art. 57d PBG reicht zur Sicherstellung des Zwecks nicht aus. Es ist denkbar, dass eine Organisation keine Veräusserung des betreffenden Grundstücks vornimmt, jedoch den Zweck ihrer Organisation ändert. Die Veräusserungsbeschränkung greift nicht. Dennoch besteht in einem solchen Fall die Gefahr, dass die Bauten nicht mehr für den preisgünstigen Wohnbau genutzt werden. Deshalb wird den Gemeinden ein Kaufrecht eingeräumt. Dieses Kaufrecht ist auf 25 Jahre befristet. Zudem kann es nur dann ausgeübt werden, wenn die Grundstückseigentümerschaft nicht mehr als Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus anerkannt ist. Ändert eine Organisation des gemeinnützigen Wohnbaus in ihren Statuten den Zweck und verliert sie dadurch die Anerkennung, kann die Gemeinde ein Kaufrecht ausüben. Gemäss Obligationenrecht sind Kaufrechte grundsätzlich auf 10 Jahre zu beschränken (Art. 216 OR). Das kantonale Recht kann gestützt auf Art. 702 ZGB jedoch öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen vorsehen und dadurch auf das Zivilrecht einwirken. Diese kantonalen Eigentumsbeschränkungen haben auf einer gesetzlichen Grundlage zu beruhen, im öffentlichen Interesse liegen und verhältnismässig zu sein. Mit der Frist von 25 Jahren und den klar formulierten Voraussetzungen für die Ausübung des Kaufrechts sind diese Vorgaben eingehalten (Bericht WRFG 2019, S.30).</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Kaufpreis</u>: Die Berechnung des Kaufpreises erfolgt nach der Ertragswertmethode. Der Ertragswert ist der korrekte Wert, da es sich bei gemeinnützigen Wohnbauten</p>

	um vermietete Immobilien handelt. Zudem ist klar, dass die dem Ertragswert zugrunde zu legenden Mieten nicht Marktmieten entsprechen (können), sondern Mieten, welchen von gemeinnützigen Wohnbauträgern verlangt werden. Diese Mieten orientieren sich am Prinzip der Kostenmiete (Bericht WRFG 2019 , S.30).
	3. Zu Abs. 2
Verweise	Zu Abs. 1: <u>Höhe des Nutzungsbonus</u> : Art. 57c PBG Zu Abs. 3 Ziff. 1: <u>Entzug</u> : Art. 5 WRFG
Skizzen	

Art. 57f c) Eintragung und Löschung im Grundbuch

¹ Die Baubewilligungsbehörde hat die Veräußerungsbeschränkung und das Kaufrecht als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch anmerken zu lassen.

² Der Gemeinderat hat die Anmerkungen löschen zu lassen, wenn das Grundstück nicht mehr in der Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus liegt.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Notwendigkeit der Anmerkung im Grundbuch</u>: Bei der Veräußerungsbeschränkung und dem Kaufrecht handelt es sich um gesetzliche öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung. Meistens sind solche gesetzlichen Eigentumsbeschränkungen nicht im Grundbuch einzutragen, da sie auch ohne Eintragung im Grundbuch bestehen (Art. 680 Abs. 1 ZGB). Dennoch ist die Eintragung der Veräußerungsbeschränkung und des Kaufrechts ins Grundbuch vorliegend notwendig. Denn diese beiden gesetzlichen öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen gelten nicht für sämtliche Grundstücke in der Zone. Vielmehr sind die Eigentumsbeschränkungen nur zu beachten, wenn im Baubewilligungsverfahren ein Nutzungsbonus gewährt wurde. Es handelt sich um eine sogenannte mittelbare gesetzliche Eigentumsbeschränkung, die zur Sicherstellung der Publizität und Rechtssicherheit im Grundbuch kenntlich zu machen ist (Bericht WRFG 2019, S.31).</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Übertragung höhere Ausnützung aufgrund Nutzungsbonus in die Grundnutzung</u>: Die öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (Veräußerungsbeschränkung und Kaufrecht) sind aufzuheben und im Grundbuch zu löschen, wenn der Zonenplan dahingehend revidiert wurde, dass das Grundstück nicht mehr in einer Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus liegt. Wenn der Nutzungsbonus beansprucht worden ist, müsste die höhere Ausnützung in die Grundnutzung der Zone übertragen werden, sollen keine nutzungsplanwidrigen Bauten entstehen. Anderenfalls könnte die Aufhebung der überlagernden Zone mit Nutzungsbonus für Organisationen des gemeinnützigen Wohnbaus durch den Regierungsrat nicht genehmigt werden (Bericht WRFG 2019, S.31).</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 58 Zone für Sport- und Freizeitanlagen

¹ Die Zone für Sport- und Freizeitanlagen ist bestimmt für Sport- und Freizeitanlagen wie insbesondere:

1. Spielplätze und Sportanlagen;
2. Reitbetriebe;
3. Camping- und Rastplätze;
4. Familiengärten;
5. Bauten und Anlagen von Jugend- und Freizeitorganisationen.

² Die zulässige Nutzung ist im Bau- und Zonenreglement konkret zu umschreiben.

Erläuterungen	1. Allgemein
---------------	---------------------

	<p><u>Zone für Sport- und Freizeitzone immer eine Bauzone:</u> Zonen für Sport- und Freizeitanlagen gemäss Art. 58 PBG stellen immer Bauzonen dar. Dies ergibt sich aus der systematischen Einordnung im PBG. Inwiefern für bestimmte Sportzonen (Ski-pisten etc.) überlagernde Sondernutzungszonen im Sinne von Art. 18 PBG aus-geschieden werden dürfen, ist im Einzelfall zu prüfen.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p>
Verweise	Zu Abs. 2: <u>Verzicht auf kommunale Bebauungsvorschriften:</u> Art. 104 Abs. 3 PBG
Skizzen	

Art. 59 Grünzone

¹ Die Grünzone bezweckt:

1. die Schaffung und Erhaltung von Freiflächen im Baugebiet; oder
2. die Gliederung grösserer, zusammenhängender Baugebiete, insbesondere zur Trennung von:
 - a) Wohn- und Industriegebieten;
 - b) Quartieren; oder
 - c) Gemeinden.

² Sie umfasst in der Regel nicht überbaute Gebiete, die von allen nicht dem Zweck der Nutzung entsprechenden Bauten und Anlagen freizuhalten sind; die zulässige Nutzung ist im Bau- und Zonenreglement konkret zu umschreiben.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Keine Ausscheidung von Grünzonen aufgrund ungünstiger Verhältnisse (Topogra-fie, Gefahrenzone, Gewässerraumzone etc.):</u> Rein aufgrund ungünstiger Verhält-nisse kann keine Grünzone gerechtfertigt werden. Die Zuweisung zu einer Grünzone erfolgt aus raumplanerischen Überlegungen. Eine isolierte Betrachtung eines einzelnen Gebietes einer Gemeinde oder gar einzelner Parzellen ohne Be-achtung des planerischen Gesamtkonzepts ist unzulässig. Der Nutzungsplan (Zonenplan sowie BZR) legt die zulässige Bodennutzung flächendeckend für das ganze Gemeindegebiet grundeigentümerverbindlich fest, um eine geordnete Sied-lungsentwicklung und Bodennutzung zu erreichen. Diesem Ansinnen steht eine Umzonung entgegen, die zu einer zufälligen Zerstückelung der Zonenplanung füh-ren würde.</p> <p><u>Keine Ausscheidung von Grünzonen für Spiel- und Erholungsflächen in einem Ge-staltungsplangebiet:</u> Spiel- und Erholungsflächen sind aufgrund ihrer Zugehörig-keit zur Bauzone (in der Regel Wohnzone) Teil der anrechenbaren Grundstücks-fläche eines Gestaltungsplangebietes und unterstehen – wie die restliche Fläche auch – je nach Qualität des Gestaltungsplanes den Vorschriften über die Ausnüt-zung im Allgemeinen sowie auch denjenigen über den Bonus im Sinne von Art. 37 PBG. Eine Umzonung eines Teils eines Gestaltungsplangebietes in eine Grünzone erweist sich demgegenüber als nicht zielführend, da Grünzonen aufgrund der kom-munalen Vorgaben – dies im Gegensatz zur gegenwärtigen Situation – keine bau-liche Nutzung (Bauziffern) zukommen.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Keine Berücksichtigung der Grünzonen bei der Bauzonenkapazität:</u> Im Zusam-menhang mit der Revision der 1. Etappe des <u>RPG</u> wurde in der bundesrätlichen Botschaft festgehalten, dass als innere Nutzungsreserven unter anderem unüber-baute Flächen gelten, denen bewusst klar umschriebene Funktionen im Hinblick auf eine hochwertige Siedlungsentwicklung zukommen (wie dies insbesondere bei Grünflächen, Spielplätzen oder Freihaltebereiche der Fall ist; vgl. BBI 2010, 1073). Grünzonen im Baugebiet werden daher im Rahmen der Kapazitätsberechnung nicht in die Bauzonenberechnung miteinbezogen, obwohl diese formell einer Bauzone zugeordnet sind. Die Umzonung von Bauflächen aus einem Baugebiet (= Bauzone) in eine Grünzone (= Bauzone) erweist sich somit im Ergebnis als ka-pazitätsrelevant, obwohl keine Auszonung vorgenommen wird, sondern eine Über-führung von einer Bauzonenart in eine andere.</p>
---------------	--

Verweise	Zu Abs. 2: <u>Verzicht auf kommunale Bebauungsvorschriften</u> : Art. 104 Abs. 3 PBG
Skizzen	

Art. 60 Verkehrszone

¹ Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung einschliesslich Plätze, öffentliche Abstellplätze, Bushaltestellen, Bahnanlagen, Bahnstationen ohne Fremdnutzungen und dergleichen sind nach ihrer Fertigstellung im Rahmen der nächsten, ordentlichen Revision der Zonenplanung der Verkehrszone zuzuweisen.

² Bauten und Anlagen sind zulässig, soweit sie der Verkehrsraumgestaltung oder -nutzung dienen.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Verkehrsflächen innerhalb Bauzonen – Grund-, Grob- und Feinerschliessung</u>: Die Formulierung "Grund-, Grob- und Feinerschliessung" entspricht Ziff. 8.1 des Anhangs 1 der IVHB. Diese Flächen werden bei der Berechnung von Bauziffern bei der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht berücksichtigt. Hauszufahrten werden nicht der Verkehrszone zugewiesen. Die Ausscheidung als Verkehrszone erfolgt erst nach ihrer Fertigstellung und zwar in einem Nutzungsplanungsverfahren. In der Regel kann dies im Rahmen der nächsten ordentlichen Revision der Zonenplanung erfolgen (Bericht PBG 2022, S. 6).</p> <p><u>Verkehrsflächen ausserhalb der Bauzonen</u>: Die Strassenflächen ausserhalb der Bauzonen werden nicht den Verkehrszonen zugewiesen, sondern den Verkehrsflächen. Zonenrechtlich gelten die Verkehrsflächen weiterhin als Landwirtschaftszone oder Wald (Bericht PBG 2022, S. 6). Die Verkehrsflächen werden im GIS als Information dargestellt; im eigentlichen Zonenplan sind nur grundeigentümergebundene Festlegungen aufgeführt.</p> <p>3. Zu Abs. 2</p>
Verweise	Merkblatt "Ausscheidung der Verkehrszonen und der Verkehrsflächen im Zonenplan": BD_Merkblatt_AusscheidungVerkehrsZonenFlachen_20221221.PDF
Skizzen	

Art. 61 ...

3.1.3 Nichtbauzonen

Art. 62 Landwirtschaftszone

¹ Die Landwirtschaftszone dient den in der Raumplanungsgesetzgebung aufgeführten Zielen.

Erläuterungen	
Verweise	<p>Raumplanungsgesetz; RPG</p> <p>Raumplanungsverordnung; RPV</p> <p><u>Nidwaldner Richtlinien für Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen</u>, Baudirektion Nidwalden, Dezember 2016: Richtlinien BaB_Stand Dezember 2016</p>
Skizzen	

Art. 63 Speziallandwirtschaftszone

¹ Die Gemeinden können im Zonenplan unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Raumplanungsgesetzgebung Speziallandwirtschaftszonen festlegen, in denen zusätzlich auch Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig sind, die über die innere Aufstockung eines landwirtschaftlichen oder eines dem produzierenden Gartenbau zugehörigen Betriebes hinausgehen.

² Der Regierungsrat:

1. ...
2. regelt die Anforderungen, welche die Gemeinden bei der Festlegung der Speziallandwirtschaftszonen zu beachten haben;
3. regelt die Anforderungen an Erschliessungsanlagen, die infolge der Ausscheidung der Speziallandwirtschaftszonen neu zu erstellen oder auszubauen sind; und
4. regelt die Überwälzung von Infrastrukturkosten, die infolge der Ausscheidung von Speziallandwirtschaftszonen zusätzlich anfallen.

Erläuterungen

1. Allgemein

Positivplanung im Richtplan für Standorte: Gemäss Art. 38 [RPV](#) müssen die Anforderungen an die Speziallandwirtschaftszone bzw. Intensivlandwirtschaftszonen entweder in der Gesetzgebung oder in der Richtplanung verankert werden. Im Rahmen des kantonalen Richtplans soll mittels einer sog. Positivplanung definiert werden, wo Speziallandwirtschaftszonen zulässig sind ([Bericht PBG 2018](#), S.23).

2. Zu Abs. 1

Grundlage für Speziallandwirtschaftszone: Die Möglichkeit zur Schaffung von Speziallandwirtschaftszonen ergibt sich aus Art. 16a Abs. 3 [RPG](#). Was in diesen Landwirtschaftszonen zulässig sein soll und was nicht, ergibt sich in erster Linie aus dem RPG, da dieses die zulässige Nutzung ausserhalb der Bauzonen regelt ([Bericht PBG 2013](#), S. 32).

3. Zu Abs. 2

Verweise

Skizzen

Art. 64 Übriges Gebiet

¹ Übriges Gebiet umfasst Land:

1. das keiner Nutzung zugewiesen werden kann, wie insbesondere Ödland oder Geröllhalden; oder
2. dessen Nutzung noch nicht bestimmt ist.

² In dieser Zone gelten die Bestimmungen des Bundesrechts bezüglich Bauten und Anlagen ausserhalb Bauzonen, soweit keine einschränkenderen Nutzungsvorschriften festgelegt sind.

Erläuterungen

Verweise

Skizzen

3.1.4 Weitere Zonen**Art. 64a Sondernutzungszone**

¹ Die zulässige Nutzung in der Sondernutzungszone ist im Bau- und Zonenreglement konkret zu umschreiben.

Erläuterungen

1. Allgemein**2. Zu Abs. 1**

Zonierung Seilbahnanlagen: Ausdrückliche kantonale Vorschriften oder Weisungen zum Thema Seilbahnen und Raumplanung bestehen im Kanton Nidwalden nicht. Denn der Bau von Seilbahnen wurde bis anhin nach Art. 24 [RPG](#) nach den Vorschriften über die raumplanerische Ausnahmewilligung abgehandelt. Die

Ausscheidung spezieller Zonen für Seilbahnen als Sondernutzungszonen nach Art. 18 RPG hat sich erst in jüngerer Zeit ergeben. Die Vollzugshilfe des Bundesamtes für Umwelt und des Bundesamtes für Verkehr gibt sodann keine Erkenntnisse im Zusammenhang mit der raumplanerischen Behandlung bestehender Seilbahnen, die nicht geändert werden. Kantonal konzessionierte Seilbahnen, die der Planungspflicht unterstehen, sind raumplanerisch zu erfassen (in der Regel rein touristische Bahnen). Es können keine detaillierten Angaben gemacht werden, wie eine Sondernutzungszone genau festzulegen ist beziehungsweise, welche Breite eine Sondernutzungszone aufzuweisen hat. Dies dürfte zum einen von der Betriebsart und der Dimensionierung der Anlage (Pendelbewegung) sowie zum anderen auch vom überfahrenen Gelände (Terrain) abhängen.

Sonderbauzone als Bauzone oder Nichtbauzone: Im BZR ist zu unterscheiden, ob es sich bei der entsprechenden Sondernutzungszone um eine Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG oder um eine Nichtbauzone im Sinne von Art. 16 ff. RPG handelt.

Sofern die umschriebene Sondernutzung die überlagernde Grundnutzung (i.d.R. Landwirtschaftszone) nicht ausschliesst, kann die überlagernde Sondernutzungszone als Nichtbauzone ausgeschieden werden. Die Sondernutzungszone kann aber auch als Nichtbauzone ausgeschieden werden, wenn für einen Sonderzweck, der sich nicht innerhalb des Siedlungsgebiets realisieren lässt, eine Zonierung notwendig ist. Es handelt sich um sogenannte beschränkte Bauzonen. Diese Spezialzonen bedürfen einer Grundlage im kantonalen und kommunalen Richtplan. Vorhaben in solchen Zonen sind bestmöglich zu konzentrieren und aufgrund der exponierten landschaftlichen Lage bestmöglich einzugliedern – entsprechend ist bereits bei der Zonierung eine entsprechende Bearbeitungstiefe der Vorhaben nötig.

Abbau- und Deponiezonen: Für Abbau- und Deponiezonen ist Folgendes zu beachten:

1. Für den Abbau und die Deponie gilt die Planungspflicht gemäss dem RPG. Sie müssen in der Nutzungsplanung abgebildet werden.
2. Es ist jeweils zu prüfen, ob eine Bezeichnung im Richtplan erforderlich ist (Art. 8 Abs. 2 RPG: Vorhaben mit gewichtigen Auswirkungen auf Raum und Umwelt bedürfen einer Grundlage im Richtplan / vgl. Praxiskommentar RPG: Art. 18, N 27).
3. Bei den Abbau- und Deponiezonen handelt es sich um weitere Zonen gemäss Art. 18 RPG und werden als Sondernutzungszonen gemäss Art. 64a PBG ausgeschieden.
4. Auch bei den weiteren Zonen gemäss Art. 18 RPG muss zwingend eine Zuordnung zur Bauzone oder Nichtbauzone erfolgen (WALDMANN / HÄNNI, RAUMPLANUNGSGESETZ, Art. 18, N 5). Auch hier gilt der bundesrechtliche Grundsatz von Baugebiet und Nichtbaugebiet. Im BZR muss die Zuweisung klar ersichtlich sein. Nur überlagernde Zonen, die sowohl in der Bauzone als auch in der Nichtbauzone liegen können, sind bei den weiteren Zonen zuzuordnen. Alle anderen Zonen sind entweder der Nichtbauzone oder der Bauzone zuzuweisen.
5. Eine Überlagerung von Nichtbauzone ist zwingend, wenn Wald überlagert wird (Wald gehört zur Nichtbauzone).
6. Sondernutzungszonen, die Nichtbaugebiet überlagern, sind zwingend mit einer etappenweisen Rekultivierungsvorschrift zu versehen.
7. Eine Zuweisung der Sondernutzungszone zur Bauzone als Ausnahme ist wohl dann angezeigt, wenn die bisherige (landwirtschaftliche bzw. walddrechtliche) Nutzung nicht mehr möglich sein wird und eine Staffelung der unterschiedlichen Nutzungen gemäss Art. 48 Abs. 2 Ziff. 2 PBG faktisch ausgeschlossen ist (keine etappenweise Rekultivierung möglich). Wird eine Sondernutzungszone Abbau bzw. Deponie der Bauzone zugewiesen, muss sie als Grundnutzung ausgeschieden werden.
8. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist zu prüfen, ob die Nutzungszone trotz ihrer Lage im Nichtsiedlungsgebiet den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entspricht. Dazu gehören insbesondere der Grundsatz der Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet sowie das Prinzip der Konzentration von Bauzonen (Praxiskommentar RPG, Art. 18, N 23). Auch wenn keine strikte Prüfung der

Standortgebundenheit vorausgesetzt wird, ist diese stufengerecht zu beurteilen.

9. Im Baubewilligungsverfahren gelten Vorhaben, die der Sondernutzungszone entsprechen, als zonenkonforme Nutzungen. Eine neuerliche Ausnahmegewilligung gemäss Art. 24 ff. RPG im Baubewilligungsverfahren ist nicht mehr nötig. Die Bewilligung richtet sich für zonenkonforme Vorhaben ausserhalb der Bauzone nach Art. 16a RPG.

Kleinsiedlungen/Inselbauzonen: Kleinsiedlungen ausserhalb des eigentlichen Siedlungsgebietes sind immer einer Bauzone, einer Nichtbauzone oder einer Zone gemäss Art. 33 RPV in Verbindung mit Art. 18 RPG zuzuweisen. Nicht zulässig ist die Zuweisung in eine andere "weitere Zone" gemäss Art. 18 RPG. Die Zuweisung der Kleinsiedlungen zu einer Bauzone widerspricht dem Konzentrationsprinzip. Nur grössere bestehende Siedlungsgebiete – als solche im Richtplan enthalten – sind als eigenständige Bauzonen. Gebiete, welche selbst die Anforderungen gemäss Art. 33 RPV (Nichtbauzone) nicht erfüllen, dürfen selbstredend keiner Bauzone zugewiesen werden. Darf keine Zuweisung in eine Bauzone erfolgen, ist die Zuweisung zu einer Zone gemäss Art. 33 RPV (in Verbindung mit Art. 18 RPG) zu prüfen. Es ist zu berücksichtigen, dass Weilerzonen bzw. Erhaltungszonen gemäss Art. 33 RPV ebenfalls Nichtbauzonen darstellen (vgl. Entscheid BGRE II Nr. 0071/2019 des Baurekursgerichts Zürich vom 14. Mai 2019, E.1). Die Voraussetzungen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung sind zu beachten. Zudem muss zwingend eine ausdrückliche Zuweisung in einem Richtplan erfolgt sein. Die Voraussetzungen zur Zuweisung zu einer Weiler- bzw. Erhaltungszone gemäss Art. 33 RPV sind streng. Nach ständiger Rechtsprechung setzt eine Kleinsiedlung im Sinne von Art. 33 RPV eine als geschlossene Einheit in Erscheinung tretende Bau-Gruppe von mindestens fünf bis zehn ursprünglich bewohnten Gebäuden voraus, die von der Hauptsiedlung klar getrennt sind und eine gewisse Stützpunktfunktion für das Umland erfüllen (z.B. Laden für die tägliche Versorgung, Post- oder Bushaltestelle) und von der Hauptsiedlung räumlich klar getrennt sind (Urteil des Bundesgerichts 1C_62/2018 vom 12. Dezember 2018). Erhaltungszonen dürfen nicht zu einer Umgehung der Anforderungen an eine Ausnahmegewilligung für das Bauen ausserhalb der Bauzone führen. In den Zonen gemäss Art. 33 RPV sind bauliche Ergänzungen in untergeordnetem Ausmass (An- und Umbauten, Neben- und Kleinbauten, Nutzungsänderungen sowie allenfalls einzelne Ersatzneubauten) zulässig, sofern die bestehende Infrastruktur für die Erschliessung ausreichend ist. Grössere Anlagen sind jedoch in der Regel mit dem Konzentrationsprinzip und dem Schutzzweck unvereinbar. Der Umfang wird vom kantonalen Recht festgelegt. Neubauten sind unzulässig. Geringfügige bauliche Ergänzungen sind zonenkonform. Sie benötigen indessen eine Zustimmung des Kantons. Neubauten oder Bauten, die einen Ausbau der Erschliessungsinfrastruktur nach sich ziehen, sind unzulässig.

Voraussetzungen für Kleinsiedlungen:

- Kleinsiedlungen ausserhalb des eigentlichen Siedlungsgebietes sind einer Bauzone, einer Nichtbauzone oder einer Zone gemäss Art. 33 RPV zuzuweisen. Nicht zulässig ist die Zuweisung in eine andere "weitere Zone" gemäss Art. 18 RPG.
- Die Zuweisung der Kleinsiedlungen zu einer Bauzone widerspricht dem Konzentrationsprinzip. Nur grössere Siedlungsgebiete sind als eigenständige Bauzonen auszuscheiden. Gebiete, welche die Anforderungen gemäss Art. 33 RPV (Nichtbauzone) nicht erfüllen, dürfen selbstredend keiner Bauzone zugewiesen werden.
- Darf keine Zuweisung in eine Bauzone erfolgen, ist die Zuweisung zu einer Zone gemäss Art. 33 RPV (in Verbindung mit Art. 18 RPG) zu prüfen. Die Voraussetzungen der bundesgerichtlichen Rechtsprechung zu beachten. Zudem muss zwingend eine ausdrückliche Zuweisung in einem Richtplan erfolgt sein.
- Zonen gemäss Art. 33 RPV stellen Nichtbauzonen dar. Geringfügige bauliche Ergänzungen sind zonenkonform. Sie benötigen indessen eine Zustimmung des Kantons. Neubauten oder Bauten, die einen Ausbau der Erschliessungsinfrastruktur nach sich ziehen, sind unzulässig.

	<ul style="list-style-type: none"> - Kann weder eine Zuweisung in eine Bauzone noch in eine Nichtbauzone erfolgen, muss die Kleinsiedlung einer Nichtbauzone zugewiesen werden. <p><u>Touristische Nutzungen im Bereich von touristischen Kopfstationen und in touristischen Intensivnutzungsgebieten A</u> (hohe touristische Nutzungsintensität, Pflicht für TFK): Touristische Sport- und Freizeitaktivitäten können auch ausserhalb der Bauzonen eine Nutzungsplanung erfordern. Dies ist der Fall, wenn sie</p> <ul style="list-style-type: none"> - ein Gelände freihalten wollen, beispielsweise für den Reit-, Golf-, oder Skisport und / oder - eine beschränkte bauliche Nutzung zulassen wollen. <p>Diese Zonen nach Art. 18 RPG können als Überlagerung der Landwirtschaftszone oder als spezielle Grundnutzungszone der Nichtbauzone definiert werden. Solche "beschränkten oder besonderen Bauzonen" sind bundesrechtlich nur zulässig, wenn sie sich auf eine umfassende Abwägung raumplanerischer Interessen abstützen und das raumplanerische Ziel, den Boden haushälterisch zu nutzen, die Siedlungstätigkeit in Bauzonen zusammenzufassen und die Streubauweise zu verhindern, nicht unterlaufen. Wird eine Spezialzone nach Art. 18 RPG im Nichtsiedlungsgebiet ausgeschieden, so ist nicht die strikte Standortgebundenheit im Sinne von Art. 24 RPG nachzuweisen, sondern es bedarf einer Darlegung, inwiefern die Nutzungszone trotz ihrer Lage im Nichtsiedlungsgebiet den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung entspricht. Dazu gehören insbesondere der Trennungsgrundsatz des Baugebietes vom Nichtbaugebiet sowie das Prinzip der Konzentration der Bauzonen. Mit der Schaffung einer isolierten Spezialzone für besondere Zwecke nach Art. 18 RPG wird das Gebiet nicht zu einer Bauzone im Sinne von Art. 15 RPG. Es handelt sich vielmehr um eine "beschränkte oder besondere Bauzone". So sind die Interessen der Sporttreibenden und des Tourismus gegen die Interessen der Landwirtschaft und des Landschaftsschutzes abzuwägen. Ins Gewicht fallen in der raumplanerischen Interessenabwägung regelmässig die Pflicht zur haushälterischen Bodennutzung sowie zur Schonung der Fruchtfolgeflächen (Praxiskommentar RPG, S. 500 und 504).</p> <p><u>Zonierung von touristischen Kopfstationen:</u> Im Zusammenhang mit der Beurteilung von Kopfstationen ist jeweils eine Einzelfallbeurteilung erforderlich. Es kann keine klare Trennlinie zwischen Ausnahmegewilligung nach Art. 24 RPG und Planungspflicht gezogen werden. Je geringer der Umfang der Baute/Anlage, desto eher sind die Anlagen standortgebunden, so dass Art. 24 RPG zum Zuge kommt. Sind die Nutzungen vor Ort aber umfangreicher – vor allem mit Seilpark, grossen Aussenterrassen, Spielplätzen, Rodelbahnen oder dergleichen –, unterstehen die Bauten/Anlagen der Planungspflicht. Massgebend sind die Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Bestehende Kopfstationen müssen nicht vorgängig einer überlagernden Sondernutzungszone zugewiesen werden. Bei einem neuen Projekt oder einer wesentlichen Änderung auf einer Kopfstation, gilt die Planungspflicht. Des Weiteren: Besteht ein öffentliches Interesse am Bau einer Anlage am gegebenen Ort, besteht auch ein erhöhtes öffentliches Interesse an einem geregelten Rückbau.</p>
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 65 Schutzzone; 1. Grundsatz

¹ Schutzzonen umfassen Gebiete, die aus Gründen des öffentlichen Interesses eines besonderen Schutzes bedürfen und für die keine kantonalen oder kommunalen Schutzmassnahmen gemäss der Gesetzgebung über den Denkmalschutz sowie den Natur- und Landschaftsschutz bestehen.

² Als Schutzzonen können insbesondere bestimmt werden:

1. Bäche, Flüsse, Seen und ihre Ufer;
2. besonders schöne sowie naturkundlich oder kulturgeschichtlich wertvolle Landschaften;
3. landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet;
4. Aussichtslagen;
5. bedeutende Orts- und Strassenbilder;
6. die Umgebung:
 - a) geschichtlicher Stätten; oder
 - b) einzelner schutzwürdiger Objekte;
7. Lebensräume für schutzwürdige Tiere und Pflanzen.

³ Die dem Schutzzweck dienenden Bau- und Nutzungsbeschränkungen sind im Bau- und Zonenreglement konkret zu umschreiben.

Erläuterungen	1. Allgemein 2. Zu Abs. 1 <u>Notwendigkeit einer Schutzzone:</u> Land, für das Schutzmassnahmen vorgesehen sind, ist einer Schutzzone zuzuweisen (Bericht PBG 2013 , S.33).
Verweise	
Skizzen	

Art. 66 2. landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet

¹ Die Schutzzone für das landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet umfasst Siedlungsbereiche in landschaftlich exponierten Gegenden wie insbesondere Hanglagen oder Seeufer.

² In diesen Gebieten sind Bauten und Anlagen nur zulässig, wenn sie sich insbesondere aufgrund von Volumen, Materialisierung, Erscheinungsbild, Dachgestaltung, Ausrichtung, Farbgebung und Umgebungsgestaltung harmonisch ins Siedlungs- und Landschaftsbild einfügen.

³ Bei Bauvorhaben in diesem Gebiet ist die Stellungnahme der kantonalen Fachbehörde erforderlich.

⁴ Solaranlagen sind in diesem Gebiet gestützt auf Art. 18a Abs. 2 lit. b RPG bewilligungspflichtig.

Erläuterungen	1. Allgemein <u>Berücksichtigung der Bundesinventare:</u> Auch bei der Erfüllung von kantonalen und kommunalen Aufgaben, wo der Schutz von Ortsbildern und Landschaften durch kantonales und kommunales Recht gewährleistet wird, sind Bundesinventare wie das ISOS oder das BLN von Bedeutung (BGE 135 II 209 E. 2.1). Ihrer Natur nach kommen sie Sachplänen und Konzepten im Sinne von Art. 13 RPG gleich. Es besteht zum einen die Pflicht, diese Schutzanliegen in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und zum andern ist die im Einzelfall erforderliche Interessenabwägung im Lichte der Heimatschutzanliegen vorzunehmen (Bericht PBG 2013 , S.31). 2. Zu Abs. 1 3. Zu Abs. 2
Verweise	Zu Abs. 4: <u>Solaranlagen:</u> Art. 18a RPG
Skizzen	

Art. 67 3. Ortsbildschutz

¹ In Schutzzonen für bedeutende Orts- und Strassenbilder sind Neubauten und bauliche Veränderungen im Massstab, im Material und in der Farbgebung der bestehenden Bebauung anzupassen.

² Solaranlagen sind in der Ortsbildschutzzone gestützt auf Art. 18a Abs. 2 lit. b RPG bewilligungspflichtig.

Erläuterungen	
Verweise	Zu Abs. 2: <u>Solaranlagen</u> : Art. 18a RPG
Skizzen	

Art. 68 Freihaltezone

¹ Die Freihaltezone dient dazu, Gebiete von Bauten und Anlagen freizuhalten.

² Der Zweck ist im Bau- und Zonenreglement zu umschreiben.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Eingeschränkte Zulässigkeit von Bauten und Anlagen</u>: Bauten und Anlagen sind nur zulässig, wenn sie für den Zweck erforderlich sind oder diesem nicht widerlaufen. Steht die Freihaltung nicht im Vordergrund, ist bei Bedarf eine andere Zone zu prüfen.</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 69 Gewässerraumzone

¹ Die Gewässerraumzone dient zur Sicherstellung des Raumbedarfs, der für die Gewährleistung der Funktionen gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) erforderlich ist.

² Die Ausscheidung der Gewässerraumzone und die in ihr zulässige Nutzung richten sich nach den Vorschriften zum Gewässerraum.

³ Die Festlegung des Gewässerraums richtet sich nach der Gewässergesetzgebung, wenn dieser bei Verbauung oder Korrektur eines Gewässers abweichend von der Gewässerraumzone festzulegen ist.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Gewässerraumzone als überlagerte Zone oder Grundnutzungszone</u>: Die Gewässerraumzone soll grundsätzlich als überlagernde Zone im Sinne einer Schutzzone – wie dies in der GSchV vorgesehen ist – ausgeschieden werden. Ausserhalb der Bauzone soll die Gewässerraumzone bei Fliessgewässern im Grundsatz als die Landwirtschaftszone überlagernde Zone ausgeschieden werden; dies auch dann, wenn die Fläche nicht landwirtschaftlich, sondern als Uferraum genutzt wird. Im Einzelfall kann davon abgewichen werden, indem beispielsweise Übriges Gebiet oder eine Freihaltezone zweckmässiger ist.</p> <p>Bei künftigen Neueinzonungen, welche von der Gewässerraumzone tangiert sind, ist die Einzonung beispielsweise in eine Wohnzone nicht sinnvoll, da diese Fläche gemäss Art. 15 Abs. 4 RPG nicht einer Überbauung zugeführt werden kann. Zudem ist es aus der Naturgefahrenperspektive nicht erwünscht eine Verdichtung entlang eines Fliessgewässers anzustreben. Da auch keine Landwirtschaftszone innerhalb des Baugebiets oder Übriges Gebiet als Grundnutzung zweckmässig ist, sollen diese Bereiche der Grünzone zugewiesen werden. Die Zweckbestimmung der Grünzone ist auf den Gewässerraum abzustimmen. Die Zuweisung entlang des Gewässers in die Gewässerraumzone Grundnutzung ist einzelfallweise zu prüfen.</p> <p><u>Anrechnung für die Überbauungsziffer</u>:</p> <p>Bei Neueinzonung entlang von Gewässern werden für die Gewässerräume in der Regel Grünzonen ausgeschieden. Grünzonen gemäss Art. 59 PBG sind</p>
---------------	--

	<p>systematisch den Bauzonen zugeordnet. Sie zählen aber nicht zur "entsprechenden" Bauzone, da sie eine andere Grundnutzung als die für den Planungsvorteil massgebende Bauzone (Wohnzone, Gewerbezone, Industriezone etc.) hat (Bundesgerichtsentscheid 1C_416/2019 vom 2. Februar 2021). Demnach dürfen die Parzellenflächen im Gewässerraum, die in der Grünzone liegen, nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche angerechnet werden (vgl. Ziff. 8.1 IVHB). Wird hingegen eine Wohnzone, Gewerbezone oder dergleichen entlang des Gewässers als Grundnutzung eingezont und mit einer Gewässerraumzone überlagert (ohne Ausscheidung einer Grünzone), sind diese Flächen der anrechenbaren Grundstücksfläche zurechenbar.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p><u>Festlegung Gewässerraumzone in Sondernutzungsplanungs- oder Wasserbauverfahren:</u> Gewässerraum und Gewässerraumzone sollten bezüglich Ausdehnung und Nutzung grundsätzlich identisch sein. Es ist jedoch denkbar, dass der Gewässerraum im Rahmen eines Sondernutzungsplanungs-, eines Wasserbau- oder eines Baubewilligungsverfahrens abweichend von der Gewässerraumzone festgelegt werden muss. 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- oder Wasserbauverfahren. Deshalb wird die Änderung des Gewässerraums im Dispositiv verfügt und diese öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung dann im ÖREB-Kataster abgebildet (daher kann auf eine Anmerkung im Grundbuch verzichtet werden).</p> <p>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 (Bericht PBG 2018, S.23-24).</p>
Verweise	<p>Zu Allgemein: Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)</p> <p>Zu Abs. 1: <u>Gewässerraum</u>: Art. 36a GSchG</p> <p><u>Regelung zur Breite und Ausnahmen sowie Nutzungsmöglichkeiten</u>: Art. 41a ff. GSchV</p> <p>Merkblatt "<u>Landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Gewässerraumes</u>", Februar 2021: Merkblatt Landwirtschaftliche Bewirtschaftung des Gewässerraumes Version 1 Februar 2022.pdf (nw.ch)</p>
Skizzen	

Art. 69a ...**Art. 69b Abflusswegzone; 1. Zweck**

¹ Die Abflusswegzone dient dem Hochwasserschutz; sie bewahrt vor Schäden, indem sie den erforderlichen Raum für den Hochwasserschutz, die Intervention bei Ereignissen und den Gewässerunterhalt freihält.

² Sie wird als überlagernde Zone entlang von kleineren Gewässern, Runsen und Geländemulden ausgeschieden, bei denen keine Gewässerraumzone festgelegt wird.

Erläuterungen**1. Allgemein****2. Zu Abs. 1****3. Zu Abs. 2**

Festlegen von Abflusswegzonen: Anstelle von Gewässerraumzonen können unter bestimmten Voraussetzungen überlagerte Abflusswegzonen ausgeschieden

	<p>werden, um die landwirtschaftliche Nutzung ohne gewässerraumbedingte Einschränkung zu gewährleisten. Sie werden bei Gewässern ausgeschieden, welche die folgenden Kriterien erfüllen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sehr kleines Gewässer; - kein Gewässercharakter, jedoch gefährliche Prozesse, z.B. Murgangrunse. <p>Die Abflusswegzonen werden entlang der natürlichen Abflusswege ausgeschieden. Sie 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 (Bericht PBG 2018, S.24-25).</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 69c 2. Bau- und Nutzungsbeschränkungen

¹ Bauten und Anlagen sowie Nutzungen, die dem Zonenzweck zuwiderlaufen, sind untersagt. Sie sind ausnahmsweise erlaubt, wenn:

1. sie auf den Standort in der Abflusswegzone angewiesen sind; und
2. der Zonenzweck nicht wesentlich beeinträchtigt wird.

² Baubewilligungen in der Abflusswegzone bedürfen der Zustimmung der Direktion.

³ Die Bestimmungen zur Abflusswegzone schränken die zulässige landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht weiter ein.

⁴ Die Festlegung der Abflusswege richtet sich nach der Gewässergesetzgebung, wenn sie bei Verbauung oder Korrektur eines Gewässers abweichend von der Abflusswegzone festzulegen sind.

Erläuterungen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Allgemein 2. Zu Abs. 1 3. Zu Abs. 2 4. Zu Abs. 3 <p><u>Vorbehalten weitere Normen:</u> Durch die Abflusswegzone entsteht keine Einschränkung der landwirtschaftlichen Nutzung, vorbehalten bleiben andere bestehende Normen (z.B. ChemRRV) (Bericht PBG 2018, S.25).</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. Zu Abs. 4 <p><u>Abflusswege abweichend von Abflusswegzonen:</u> Diese Möglichkeit ist wichtig, um Anpassungen der Abflusswege an die neuen Gegebenheiten insbesondere bei einem Bachausbau zu ermöglichen (Bericht PBG 2018, S.25).</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 70 Gefahrenzone; 1. allgemeine Bestimmungen

¹ Gefahrenzonen umfassen Gebiete, die aufgrund von Naturgefahren nicht oder nur unter sichernden Massnahmen bebaut werden dürfen.

² Grundstücke werden aufgrund ihrer Gefährdung durch Naturgefahren Gefahrenzonen zugeordnet; die Gefährdung ergibt sich aus der Kombination der Dynamik des Prozesses sowie der Intensität und Häufigkeit der Ereignisse.

³ Je nach Gefährdungssituation sind die Gebiete zuzuweisen:

1. der Gefahrenzone 1 (Bauverbot);
2. der Gefahrenzone 2 (Bauen mit Auflagen); oder
3. der Gefahrenzone 3 (Hinweisbereich).

Erläuterungen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Allgemein <p><u>Gefahrenkarte und Gefahrenzonen:</u> Gefahrenkarten sind die behördenverbindlichen Grundlagen für die Gemeinden, die gefährdeten Gebiete im Rahmen der</p>
---------------	--

Nutzungsplanung grundeigentümergebunden einer Gefahrenzone zuzuweisen. Damit kommen sie Art. 23 Abs. 2 [kWaG](#) nach, der bestimmt, dass Kanton und Gemeinden bei allen raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere der Richt- und Nutzungsplanung, die vorhandenen Grundlagen für den Schutz vor Naturereignissen berücksichtigen. Die Gefahrenzonen der Nutzungsplanung und die Gefährdungen in den Gefahrenkarten sind nicht absolut identisch. Insbesondere Arrondierungen und Ausnahmebestimmungen begründen abweichende Festlegungen. Im Gesetzestext wird jedoch eine vereinfachte Terminologie angewendet ([Bericht PBG 2013](#), S.34).

Gefahrenkarte haben aufgrund der fehlenden Mitwirkung der Bevölkerung und der fehlenden Möglichkeit, die im Nutzungsplanungsverfahren vorgesehenen Rechtsmittel zu ergreifen, keine Grundeigentümergebundenheit (VAN DEN BERGH, S. 5). Es handelt sich nicht um Nutzungspläne gemäss Art. 14 ff. [RPG](#). Dennoch müssen Gefahrenkarten gestützt auf Art. 21 Abs. 3 [WBV](#) bei allen raumwirksamen Tätigkeiten berücksichtigt werden. Führt die Errichtung einer Baute oder Anlage gestützt auf die Gefahrenkarte zu einer Mehrgefährdung von Menschen, Tieren oder Sachen kann die Baubewilligung gestützt auf Art. [132](#) PBG unter Umständen nicht erteilt werden. Selbstverständlich gilt indessen auch im Baubewilligungsverfahren das Prinzip der Verhältnismässigkeit (VAN DEN BERGH, S. 9), weshalb unter Umständen Auflagen oder Bedingungen – anstelle der Verweigerung der Baubewilligung – anzuordnen sind (Art. [152](#) Abs. 1 PBG): Es ist denkbar, dass Gefahrenkarten eine geringe Gefährdung vorsehen, als die ausgeschiedene Gefahrenzone. Dennoch sind die Gefahrenzonen grundsätzlich zu berücksichtigen. Auch in diesem Fall sind die Gefahrenkarten behördenverbindlich. Die Gefahrenzonen sind demgegenüber grundeigentümergebunden. Bei rein formaler Betrachtung dürfte eine der Gefahrenzonen widersprechende Baute und dementsprechend eine solche Baubewilligung nicht erteilt werden. Jedoch ist eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. [99](#) PBG denkbar. Dazu muss eine doppelte Prüfung erfolgen. Einerseits muss einer der alternativen Ausnahmetatbestände gemäss Art. 99 Abs. 1 Ziff. 1 bis 3 PBG vorliegen. Ein Ausnahmetatbestand dürfte zweifelsfrei vorliegen, wenn die Gefahrenzone auf einer alten Gefahrenkarte basiert und zu strenge Vorgaben vorsieht (unzumutbare Härte, unzumutbare Lösung). Andererseits muss eine Abwägung zwischen den (öffentlichen und privaten) Interessen erfolgen. Auch eine solche Interessenabwägung dürfte zu Gunsten des Baugesuchstellers ausfallen, da keinerlei öffentliche Interessen und wohl auch keinerlei private Interessen tangiert sind. Wo keine Gefährdung besteht, ist die Berücksichtigung von Gefahrenzonen nicht sinnvoll. Das Interesse des Baugesuchstellers dürfte demnach die gegenteiligen öffentlichen oder privaten Interessen an der konsequenten Beachtung der Gefahrenzone klar überwiegen. Wichtig ist, dass diese Ausnahmegewilligung durch die Gemeinde sauber begründet wird. So dürften keine verfahrensrechtlichen Risiken bestehen.

Obligatorische Interessenabwägung: Die Gefahrenkarten sind gemäss Art. 21 Abs. 3 [WBV](#) bei der Nutzungsplanung zwingend zu berücksichtigen. Die Grenzwerte der Gefahrenkarte dürfen bei der Umsetzung in der Nutzungsplanung somit grundsätzlich nicht hinterfragt werden, zumindest nicht, bis fachtechnische Fehler nachgewiesen wären. Die in der Gefahrenkarte festgelegten Interessen sind so, wie sie in der Gefahrenkarte stehen, anderen Interessen gegenüberzustellen und in die Interessenabwägung miteinzubeziehen (VAN DEN BERGH, S. 5 und 6). Die Nichtberücksichtigung der Gefahrenkarte bzw. der Verzicht auf den Miteinbezug in die Interessenabwägung ist nicht rechtmässig.

2. Zu Abs. 1

3. Zu Abs. 2

4. Zu Abs. 3

Gefahrenzonen 1 in Bauzonen: Gemäss Art. [48](#) Abs. 2 PBG können sich Zonen überlagern, wenn sich ihre Zwecke nicht ausschliessen. In der Gefahrenzone gilt gemäss Art. [70](#) Abs. 3 Ziff. 1 PBG ein Bauverbot, was prima vista eine Zuweisung zu einer Bauzone ausschliesst. Dieses Bauverbot ist allerdings in der PBV konkretisiert. Das Bauverbot bezieht sich nur auf neue Bauten und Anlagen. Bestehende Bauten dürfen massvoll erweitert, teilweise geändert und unter bestimmten Voraussetzungen gar wiederaufgebaut werden. Demnach ist:

	<ul style="list-style-type: none"> - in nichtbebauten Gebieten die Erstellung von Bauten und Anlagen in der Gefahrenzone 1 nicht zulässig. Dementsprechend sind solche Gebiete zwingend der Nichtbauzone zuzuführen. Es sind keinerlei raumplanerische Argumente erkennbar, welche die Zuweisung zur Bauzone rechtfertigen. - sofern ein Gebiet bereits ganz oder teilweise bebaut ist, besteht zwischen der Gefahrenzone 1 und der Bauzone demgegenüber nicht ein unüberwindbarer Widerspruch. Es ist der Einzelfall zu betrachten. Lässt sich das Schadenrisiko aufgrund des Gefahrenprozesses mit baulichen Massnahmen per se nicht minimieren (vgl. § 20 Abs. 2 Ziff. 1 PBV), ist Zuweisung zur Bauzone nicht vertretbar. Massgebend kann überdies auch der Trennungsgrundsatz sein. Inselbauzonen dürften kaum zielführend sein (beispielsweise, wenn umliegende unbebaute Parzellen der Nichtbauzone zugeführt werden müssen). Es ist eine umfassende Interessenabwägung vorzunehmen. - Auch in der Nichtbauzone greift der Besitzstand. Allerdings dürfte dann die Besitzstandsregelung von § 20 Abs. 2 PBV nicht greifen, da die RPG-Bestimmungen massgebend wären (ausserhalb der Bauzone). § 20 PBV greift nur für Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone.
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

<p>Art. 71 2. Nachweis Naturgefahren</p> <p>¹ Sondernutzungspläne und Bauvorhaben in Gefahrenzonen benötigen einen fachtechnisch korrekt und stufengerecht erstellten Nachweis Naturgefahren.</p> <p>² Im Nachweis Naturgefahren sind insbesondere aufzuzeigen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die örtliche Gefährdung; 2. die Anforderungen an das Bauvorhaben; 3. die Gewährleistung des Objektschutzes; und 4. der Schutz der Umwelt und der Nachbarn. <p>³ Der Nachweis Naturgefahren ist durch die gesuchstellende Person einzureichen.</p> <p>⁴ Der Gemeinderat ordnet je nach Notwendigkeit an:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. weitergehende Massnahmen; oder 2. Ausnahmen von den Bestimmungen, wenn aufgrund von Massnahmen die Gefahrensituation beseitigt oder hinreichend reduziert werden konnte. 	
<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

<p>Art. 72 3. Ausführungsbestimmungen</p> <p>¹ Der Regierungsrat erlässt in einer Verordnung Ausführungsbestimmungen zu den Gefahrenzonen und deren Umsetzung, insbesondere:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. zur Bewilligungspflicht für Terrainveränderungen und Abflusshindernisse, welche die Gefährdung beeinflussen; 2. zu Bauvorschriften sowie Nutzungsbeschränkungen; und 3. zu Ausnahmeregelungen bei nicht ausreichendem Objektschutz. 	
<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Regelungskompetenz an den Regierungsrat:</u> Dem Regierungsrat wird in diesem Artikel die Kompetenz erteilt, zu den Gefahrenzonen und deren Umsetzung Ausführungsbestimmungen wie zum Beispiel Anforderungen an den Nachweis Naturgefahren oder Massnahmen gegen die Gefährdung der Umwelt zu erlassen. Namentlich aufgezählt sind sodann Regelungsgegenstände, welche zusätzliche Pflichten auferlegen (Bewilligungspflicht, Nutzungsbeschränkungen etc.) (Bericht PBG 2013, S.35).</p> <p>2. Zu Abs. 1</p>

Verweise	
Skizzen	

Art. 72a Abflusskorridorzone

- ¹ Die Abflusskorridorzone bezweckt, das Risiko bei ausserordentlichen Ereignissen aller gravitativen Naturgefahren im Raum zu begrenzen.
- ² Sie stellt dauerhaft sicher, dass der Abfluss im Überlastfall gewährleistet ist und die Abflusskorridore raumplanerisch gesichert sind.
- ³ Der Regierungsrat erlässt in einer Verordnung die erforderlichen Bestimmungen zur Abflusskorridorzone, insbesondere:
 1. zur Unterscheidung verschiedener Typen von Abflusskorridorzonen;
 2. über die zu erbringenden Nachweise bei Sondernutzungsplänen und Baugesuchen;
 3. zur Zulässigkeit und Bewilligung von Bauten und Anlagen sowie zu den Nutzungen in der Abflusskorridorzone.

Erläuterungen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Allgemein 2. Zu Abs. 1 Zweck der Abflusskorridorzone: Die Abflusskorridorzone bezieht sich auf alle gravitativen Naturgefahrenprozesse und ist immer eine überlagernde Zone (Bericht PBG 2018, S.25). 3. Zu Abs. 2 4. Zu Abs. 3
Verweise	
Skizzen	

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

- ¹ Die Gemeinden haben die Bauzonen zeit- und nutzungsgerecht zu erschliessen; dafür steht ihnen das Enteignungsrecht zu.
- ² Der Gemeinderat erstellt ein Erschliessungsprogramm.
- ³ Die Gemeinde erstellt die Erschliessungsanlagen, sofern nicht andere Erschliessungsträger dazu ermächtigt oder verpflichtet sind.
- ⁴ Der Gemeinderat kann den betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern die Erstellung der Erschliessungsanlagen überbinden

Erläuterungen	<ol style="list-style-type: none"> 1. Allgemein 2. Zu Abs. 1 Erschliessungspflicht gemäss Raumplanungsgesetzgebung: Art. 19 Abs. 2 RPG setzt bezüglich der Erschliessung von Bauzonen voraus, dass dies aufgrund eines Erschliessungsprogrammes erfolgt. Denn die Bauzonen sind durch das Gemeinwesen (Gemeinden) innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist zu erschliessen. Erschliessen diese ihre Bauzonen nicht fristgerecht, so gestattet es das Bundesrecht den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, ihr Land (gestützt auf Art. 19 Abs. 3 RPG) nach den vom Gemeinwesen genehmigten Plänen selbst zu erschliessen oder die Erschliessung durch das Gemeinwesen zu bevorschussen. Die kommunale Aufgabenerfüllung im Bereich der Erschliessung ist durch die kantonale Behörde zu überwachen (Art. 32 Abs. 1 RPV). Insbesondere hat diese gestützt auf Art. 32 Abs. 2 RPV zu prüfen, ob in jenen Fällen, in denen die Bauzonen durch das Gemeinwesen nicht innerhalb der im Erschliessungsprogramm vorgesehenen Frist erschlossen werden, die Nutzungspläne angepasst werden müssen (Bericht PBG 2013, S.33). 3. Zu Abs. 2 4. Zu Abs. 3
---------------	--

	5. Zu Abs. 4
Verweise	
Skizzen	

Art. 74 Erschliessungsvereinbarung

¹ Der Gemeinderat ist verpflichtet, vor der Beschlussfassung über die Einzonung neuer Bauzonen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern des einzuzonenden Landes auf schriftliche Erschliessungsvereinbarungen hinzuwirken, die insbesondere den spätesten Ausführungszeitpunkt und die Finanzierung der Erschliessungsanlagen regeln.

² Kommt eine Vereinbarung nicht zustande, orientiert der Gemeinderat die Stimmberechtigten über die Gründe.

³ Die Vereinbarungen sind im Grundbuch anzumerken.

<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Zweck der Erschliessungsvereinbarung:</u> Die zwar rechtlich sichergestellte, aber faktisch fehlende Erschliessung steht einer baldigen Überbauung neuer Bauzonen entgegen. Können Bauzonen nicht erschlossen werden, betrifft dies die ganze Nutzungsplanung und erfordert unter Umständen wesentliche Änderungen in der ganzen Planung. Die Gemeinden sind mit dieser Vorschrift verpflichtet, vor der Beschlussfassung über die Einzonung neuer Bauzonen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern auf eine schriftliche Vereinbarung hinzuwirken (Abs. 1). Ob letztlich auch eine Erschliessungsvereinbarung abgeschlossen werden kann (kein Abschlusszwang), ist damit zwar nicht sichergestellt. Im Wissen um diese Tatsache kann dann die Gemeindeversammlung auf eine Einzonung verzichten (vgl. Abs. 2). In dieser Erschliessungsvereinbarung erklären sich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern damit einverstanden, dass ihr Grundstück wieder ausgezont wird, wenn die vereinbarte Frist für die Erstellung der Erschliessungsanlagen nicht eingehalten wird. Die Erschliessungsvereinbarung ist ein ergänzendes Mittel zur Überbauungsvereinbarung gemäss Art. 26 PBG (Bericht PBG 2013, S.35).</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 75 Rechte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

¹ Die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können sich durch die Direktion ermächtigen lassen, ihr Land selber zu erschliessen, wenn die Gemeinde binnen dreier Jahre nach Bezeichnung des Erschliessungsbereiches die Erschliessung nicht in Angriff genommen hat.

² Diesen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern steht das Enteignungsrecht gemäss Art. 73 oder das Recht zur Benutzung des öffentlichen Grundes zu.

³ Ein von der Gemeinde zu tragender Teil der Erschliessungskosten ist zu leisten, wenn die Erschliessungsanlagen benutzbar sind; sie legt die Verteilung der Erschliessungskosten sinngemäss nach Art. 76 fest.

<i>Erläuterungen</i>	
Verweise	Zu Abs. 2: <u>Erschliessungspflicht, Erschliessungsanlagen:</u> Art. 73 PBG Zu Abs. 3: <u>Beiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer:</u> Art. 76 PBG
Skizzen	

Art. 76 Beiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

¹ Die Gemeinde erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern gemäss den spezialgesetzlichen Bestimmungen Beiträge für die Erschliessungskosten.

² Bestehen keine spezialgesetzlichen Bestimmungen, erhebt die Gemeinde von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern Beiträge im Verhältnis zu dem aus der Erschliessung erwachsenden Vorteil.

³ Die Beiträge sind zu leisten, wenn die Erschliessungsanlagen benutzbar sind.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

4. Landumlegung, Grenzregulierung**4.1 Landumlegung****Art. 77 Zweck, Geltungsbereich**

¹ Mit der Landumlegung werden Grundstücke innerhalb und ausserhalb der Bauzone neu gebildet, so dass sie sich nach Lage, Form und Grösse für eine recht- und zweckmässige Nutzung eignen.

² Sie kann auch zur Erschliessung von Grundstücken durchgeführt werden.

³ Die Bestimmungen über die Landumlegung gelten nicht für die land- und forstwirtschaftliche Güterzusammenlegung.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 78 Voraussetzungen

¹ Eine Landumlegung darf in der Regel nur aufgrund eines rechtskräftigen Zonen-, Sondernutzungs-, Strassenlinien- oder Baulinienplans, eines Strassen- oder Wasserbauprojektes oder im Zusammenhang mit der Ausarbeitung oder Anpassung eines solchen Planes oder Projektes vorgenommen werden.

² Der Gemeinderat kann eine Landumlegung anordnen und durchführen, wenn:

1. dadurch eine den Zielen der Raumplanung besser entsprechende Nutzungsordnung verwirklicht werden kann; oder

2. das öffentliche Interesse die Sanierung eines überbauten Gebietes erfordert.

³ Er ist zur Durchführung einer Landumlegung verpflichtet, wenn:

1. der Regierungsrat dies im Zusammenhang mit Nutzungsplanungen sowie Planungen von Strassen oder anderen öffentlichen Bauten und Anlagen verfügt; oder

2. die Mehrheit der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, denen mehr als die Hälfte des in Frage kommenden Bodens gehört, dies verlangt.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 79 Entscheid, Einleitung, Auflage

¹ Der Gemeinderat leitet die Landumlegung nach Anhörung der betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weiterer Beteiligter durch Entscheid ein. Der Zweck und das betroffene Gebiet sind zu umschreiben.

² Der Entscheid ist unter Hinweis auf das Rechtsmittel zu veröffentlichen und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern zu eröffnen.

<i>Erläuterungen</i>	
----------------------	--

<i>Verweise</i>	
-----------------	--

<i>Skizzen</i>	
----------------	--

Art. 80 Planungszone

¹ Beschliesst der Gemeinderat die Durchführung eines Landumlegungsverfahrens, kann er eine Planungszone erlassen.

² Die Planungszone erlischt, wenn der Landumlegungsplan nicht binnen zweier Jahre aufgelegt oder nicht binnen vier Jahren genehmigt wird. Der Gemeinderat kann diese Fristen einmal um höchstens ein Jahr verlängern.

<i>Erläuterungen</i>	
----------------------	--

<i>Verweise</i>	
-----------------	--

<i>Skizzen</i>	
----------------	--

Art. 81 Land für den Gemeindebedarf

¹ Von den betroffenen Grundstücken können Flächen für Verkehrsanlagen, Abstellflächen für Fahrzeuge, Spielplätze, Freizeitanlagen und weitere den gemeinsamen Bedürfnissen dienende Anlagen ausgeschrieben werden.

² Diese Flächen sind den Eigentümerinnen und Eigentümern zu Gesamteigentum zuzuweisen, soweit sie nicht ins Eigentum eines Gemeinwesens übergehen.

³ Für die Abtretung von Rechten zu öffentlichen Zwecken ist die Entschädigung nach den Bestimmungen der Enteignungsgesetzgebung festzusetzen, wenn eine gütliche Einigung nicht zustande kommt.

<i>Erläuterungen</i>	
----------------------	--

<i>Verweise</i>	
-----------------	--

<i>Skizzen</i>	
----------------	--

Art. 82 Neuzuteilung, Wertausgleich, Wert

¹ Alle Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sollen einen Anteil an der Verteilmasse erhalten, der wertmässig dem eingebrachten Land entspricht. Der Verlust an zuteilungsfähigem Land zufolge Ausscheidung von Flächen für den Gemeinbedarf ist im Verhältnis der Ausmasse der eingebrachten Flächen anzurechnen.

² Durch Land nicht ausgleichbare Mehr- oder Minderwerte sind finanziell auszugleichen. Durch Dienstbarkeiten Betroffene haben einen angemessenen Vorteilbeitrag zu leisten oder sind zu entschädigen.

³ Reicht der Anteil einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers an der Verteilmasse zur Bildung eines überbaubaren Grundstücks nicht aus, ist eine finanzielle Abgeltung zu entrichten.

⁴ Für die Schätzung der betroffenen Grundstücke, Bauten und Anlagen, Bäume und anderer Bestandteile der Grundstücke ist der Verkehrswert massgebend.

<i>Erläuterungen</i>	
----------------------	--

<i>Verweise</i>	
-----------------	--

<i>Skizzen</i>	
----------------	--

Art. 83 Auflage, Einwendung, Entscheid

¹ Der Landumlegungsplan mit Verkehrswertschätzung, vorgesehener Neuzuteilung und allfälligem Wertausgleich ist unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einwendung im Amtsblatt zu veröffentlichen und zusammen mit den Beilagen für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer während 30 Tagen zur Einsicht aufzulegen. Diese sind über die Auflage zu informieren.

² Mit schriftlicher Zustimmung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie weiterer Beteiligter kann auf die Planaufgabe verzichtet werden.

³ Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat schriftlich, begründet und mit Anträgen Einwendung erhoben werden.

⁴ Der Gemeinderat entscheidet gleichzeitig über den Landumlegungsplan und allfällige Einwendungen.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 84 Beiträge der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

¹ Der Landumlegungsplan bedarf zur Gültigkeit der Genehmigung des Regierungsrates; er entscheidet gleichzeitig über die Verwaltungsbeschwerden.

² Die neuen Rechtsverhältnisse treten frühestens mit der Genehmigung des Landumlegungsplanes und, sofern die Landumlegung im Hinblick auf einen neuen oder anzupassenden Nutzungsplan durchgeführt wird, mit der Rechtskraft des neuen oder angepassten Nutzungsplanes in Kraft. Der Gemeinderat kann einen späteren Zeitpunkt für das Inkrafttreten der neuen Rechtsverhältnisse festlegen.

³ Nach Abschluss des Landumlegungsverfahrens veranlasst der Gemeinderat den Eintrag der neuen Rechtsverhältnisse im Grundbuch.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 85 Kosten

¹ Die Kosten der Landumlegung und der Aufwendungen für Anlagen, die vorwiegend den allgemeinen Bedürfnissen des Landumlegungsgebietes dienen, kann der Gemeinderat nach Massgabe der Vor- und Nachteile auf die Beteiligten verlegen.

² Gegen den Kostenverteiler kann binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden.

³ Dieser entscheidet über die Einsprache, wenn keine gütliche Einigung herbeigeführt werden kann.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

4.2 Grenzregulierung

Art. 86 Voraussetzungen

¹ Der Gemeinderat kann auf den Zeitpunkt der Überbauung auf Gesuch einer Grundeigentümerin oder eines Grundeigentümers oder von Amtes wegen eine Grenzregulierung anordnen, wenn das Baugrundstück:

1. ungünstig abgegrenzt; und
2. aufgrund seines Flächeninhalts überbaubar ist.

² Den anderen beteiligten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern darf aus der Grenzregulierung kein nennenswerter Nachteil erwachsen. Insbesondere dürfen Grundstücke, die einseitig abgetrennt werden, nicht selbständig überbaubar sein. Der Wert der Grundstücke darf nur unerheblich verändert werden.

<i>Erläuterungen</i>	
----------------------	--

<i>Verweise</i>	
-----------------	--

<i>Skizzen</i>	
----------------	--

Art. 87 Wertausgleich

¹ Die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer haben Wertänderungen der Grundstücke finanziell auszugleichen.

² Dinglich Berechtigte, deren Rechte beeinträchtigt werden, haben ihre Ansprüche auf Entschädigung bei der Grundeigentümerin oder beim Grundeigentümer des belasteten Grundstücks geltend zu machen.

<i>Erläuterungen</i>	
----------------------	--

<i>Verweise</i>	<u>Mehrwertausgleich</u> : Einführungsgesetz zum Raumplanungsgesetz betreffend Mehrwertabgabe (Mehrwertabgabegesetz, MWAG; NG 611.3): MWAG_NG 611.3
-----------------	---

<i>Skizzen</i>	
----------------	--

Art. 88 Verfahren

¹ Der Gemeinderat entscheidet nach Anhörung der Beteiligten über:

1. die neuen Grenzen;
2. die allfällig zu leistenden Entschädigungen; und
3. die Verteilung der Kosten.

² Im Übrigen gelten die Bestimmungen über die Landumlegung.

<i>Erläuterungen</i>	
----------------------	--

<i>Verweise</i>	
-----------------	--

<i>Skizzen</i>	
----------------	--

5 Übernahmepflicht, Entschädigungen und Beiträge**Art. 89 Übernahmepflicht der Gemeinde**

¹ Wird ein nicht überbautes Grundstück von Baulinien so zerschnitten, dass auf keinem der frei bleibenden Abschnitte eine ordentliche Baute erstellt werden kann, oder fällt der grössere Teil eines Grundstücks zwischen die Baulinien, kann die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer verlangen, dass die Gemeinde das ganze Grundstück zum Verkehrswert ohne Berücksichtigung der Baulinien übernimmt.

<i>Erläuterungen</i>	
----------------------	--

<i>Verweise</i>	
-----------------	--

<i>Skizzen</i>	
----------------	--

Art. 90 Anmerkung von Entschädigungen im Grundbuch

¹ Die Auszahlung von Entschädigungen für Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 5 RPG ist im Grundbuch anzumerken.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	<u>Ausgleich und Entschädigung</u> : Art. 5 RPG
<i>Skizzen</i>	

Art. 91 Beiträge für öffentliche Werke; 1. Beitragspflicht

¹ Gemeinden, Gemeindeverbände und Genossenschaften des kantonalen Rechts können für öffentliche Werke oder für Werke im öffentlichen Interesse von den interessierten Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern Beiträge an die Bau-, Korrektions-, Betriebs- und Unterhaltskosten erheben. Für Wasser- und Energieversorgungsanlagen sowie Abwasseranlagen steht dieses Recht auch privaten Unternehmen zu, wenn sie eine öffentlich-rechtliche Aufgabe im Auftrag des zuständigen Gemeinwesens erfüllen.

² Beitragspflichtig sind auch interessierte Eigentümerinnen oder Eigentümer von Anlagen jeder Art wie insbesondere Geleisen, Leitungen, Kanäle oder Seilbahnen, soweit diese nicht bereits als Bestandteil eines Grundstücks erfasst werden.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 92 2. Beiträge

¹ Die Beiträge sind nach Massgabe der Vor- und Nachteile zu bemessen, die den Grundstücken aus dem Werk entstehen.

² Die Träger von Werken im Sinne von Art. 91 Abs. 1 haben die Beiträge der interessierten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer in einem Reglement zu ordnen, bei Strassen unter sinngemässer Berücksichtigung der Vorschriften der Perimeterverordnung.

³ Ist der Träger des Werkes ein privates Unternehmen, bedarf das Reglement der Genehmigung durch:

1. den Gemeinderat, wenn das Reglement nur für das Gemeindegebiet gilt;
2. den Regierungsrat, wenn das Reglement für mehr als ein Gemeindegebiet gilt.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	Zu Abs. 2: <u>Beiträge für öffentliche Werke</u> : Art. 91 PBG Zu Abs. 2: Perimeterverordnung, PeriV
<i>Skizzen</i>	

Art. 93 3. Pfandrecht

¹ Gemeinden, Gemeindeverbände, Genossenschaften des kantonalen Rechts und Versorgungsunternehmen haben für ihre Beitragsforderungen ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Pfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch im Sinne von Art. 117 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch, und zwar für Baukosten auf zehn und für Betriebs- und Unterhaltskosten auf zwei Jahre.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	<u>Gesetzliche Grundpfandrechte</u> : Art. 117 EG ZGB
<i>Skizzen</i>	

6 Bauvorschriften

6.1 Allgemeine Bestimmungen

Art. 94 Benützung öffentlichen Grundes

- ¹ Die vorübergehende oder dauernde Benützung öffentlichen Grundes ist bewilligungspflichtig.
- ² Für diese Benützung kann eine Verwaltungsgebühr und eine Benützungsgebühr erhoben werden.
- ³ Die Höhe der Gebühren ist zu regeln:
 1. für kantonales Eigentum durch den Regierungsrat in einer Verordnung;
 2. für kommunales Eigentum durch den Gemeinderat in einem Reglement.
- ⁴ Die Bestimmungen des Strassengesetzes bleiben vorbehalten.

Erläuterungen	
Verweise	
Skizzen	

Art. 95 Zeichen und Einrichtungen auf privatem Grund

- ¹ Der Kanton, die Gemeinden und die Unternehmen der Kommunikation sowie der Wasser- und Energieversorgung sind berechtigt, auf eigene Kosten an Grundstücken und Bauten unentgeltlich Zeichen und Einrichtungen anzubringen, soweit es das öffentliche Interesse erfordert.

Erläuterungen	
Verweise	
Skizzen	

Art. 96 Strassenbenennung, Häusernummerierung

- ¹ Die Benennung von Strassen gemäss Art. 3 lit. f der eidgenössischen Verordnung über die geografischen Namen (GeoNV) und die Häusernummerierung ist Sache des Gemeinderates.
- ² Er berücksichtigt nach Möglichkeit begründete Wünsche; wo möglich sind geografische Namen der amtlichen Vermessung zu übernehmen.
- ³ Sofern für die Schreibweise der Strassennamen Elemente geografischer Namen der amtlichen Vermessung übernommen werden, entscheidet die Direktion nach den Vorschriften der Geoinformationsgesetzgebung.

Erläuterungen	
Verweise	Zu Abs. 1: <u>Begriffe "Strassen"</u> ; Art. 3 lit. f GeoNV
Skizzen	

Art. 97 Reklamen

- ¹ Die Zulässigkeit, die Bewilligung und die Gestaltung von Reklamen im Freien richtet sich nach der Reklamengesetzgebung.

Erläuterungen	
Verweise	Reklamenverordnung, ReklV
Skizzen	

Art. 98 Unterhalt von Gebäuden und Grundstücken

¹ Bauten und Anlagen sowie ihre Umgebung sind im Interesse des Orts- und Landschaftsbildes in ordentlichem Zustand zu erhalten.

² Der Gemeinderat kann von der Grundeigentümerin oder vom Grundeigentümer verlangen:

1. zerfallene Gebäude oder Bauruinen abzureissen und das Terrain dem ursprünglichen Zustand anzupassen; oder
2. Umgebungsarbeiten binnen zwölf Monaten nach der Abnahme der Baute oder Anlage fertig zu erstellen.

<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>3.1. Zu Abs. 2 Ziff. 1</p> <p><u>Ziel Verhinderung der Gefährdung:</u> Eine Bestimmung, wonach Bauten und Anlagen wie auch deren Umgebung ordentlich zu unterhalten sind, ist nötig, um Gefährdungen durch zerfallene Gebäude, Bauruinen oder verlassene Anlagen (wie zum Beispiel alte Steinbrüche) zu verhindern bzw. dem Gemeinwesen eine Handhabe für Sanierungsanordnungen oder Ersatzvornahmen zu geben (Bericht PBG 2013, S.37).</p> <p>3.2. Zu Abs. 2 Ziff. 2</p>
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 99 Ausnahmen von kommunalen und kantonalen Bauvorschriften

¹ Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen, unter Abwägung der öffentlichen und privaten Interessen, Ausnahmen von den kommunalen Bauvorschriften bewilligen:

1. wenn ausserordentliche Verhältnisse vorliegen und die Anwendung der kommunalen Bauvorschriften eine unzumutbare Härte bedeuten würde;
2. bei der Änderung bestehender rechtswidriger Bauten, wenn die Änderung gesamthaft gesehen zu einer besseren Nutzung des vorhandenen umbauten Raumes führt; oder
3. wenn die Einhaltung gesetzlicher Bestimmungen im Einzelfall zu einer offensichtlich unzweckmässigen Lösung führen würde.

² Ausnahmen dürfen die öffentlichen Interessen nicht wesentlich verletzen und dem Sinn und Zweck des Bau- und Zonenreglements nicht zuwiderlaufen.

³ Unter den gleichen Voraussetzungen kann der Gemeinderat im Einzelfall mit Genehmigung der Direktion Ausnahmen von kantonalen Bauvorschriften bewilligen.

<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p>Eine Ausnahmesituation liegt praxisgemäss vor, wenn die Allgemeinordnung den besonderen Gegebenheiten des konkreten Einzelfalls nicht gerecht würde und die konkrete Anwendung der Bauordnung zu einem ungewollten und unbilligen Ergebnis führen würde. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts dient die Ausnahmegewilligung grundsätzlich der Vermeidung von Härten.</p> <p><u>Verfahren bei Ausnahmegewilligung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Baugesuchsteller reicht Baugesuch mit einer Begründung ein, weshalb eine Ausnahme gemäss Art. 99 PBG vorliegt. 2. Gemeinde prüft die Unterlagen gemäss Art. 144 ff. PBG und stellt die Erteilung einer Ausnahmegewilligung in Aussicht. 3. Baudirektion prüft im Rahmen der Baukoordination die Genehmigung der Ausnahmegewilligung und hält dies in der Gesamtbewilligung fest (die Genehmigung gilt unter dem Vorbehalt, dass der Gemeinderat die Ausnahmegewilligung dann auch tatsächlich erteilt). 4. Gemeinderat erteilt die Ausnahmegewilligung <p><u>Möglichkeit von informellen Voranfragen:</u> Informelle Voranfragen durch den Bauherrn sind sowohl bei der Gemeinde als auch bei der Baudirektion möglich.</p>
----------------------	---

	<p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p><u>Abweichen nur von Bauvorschriften:</u> Für die künftige Anwendung von Art. 99 PBG ist es wichtig zu unterscheiden, ob es sich bei dem von der Ausnahmegewilligung betroffenen Regelungsgegenstand um eine Bau- oder Planungsvorschrift handelt. Nicht alle Bestimmungen in der Nutzungsplanung sind per se Planungsvorschriften. Ein Abweichen ist nur von Bau-, nicht aber von Planungsvorschriften möglich. Für Letzteres ist ein Sondernutzungsplan nötig. Wäre die Meinung eine andere, würde die Sondernutzungsplanung keinen Sinn machen bzw. könnte die Planung umgangen werden (Bericht PBG 2013, S.35). Bauten und Anlagen, die dem Zonenzweck widersprechen, dürfen dementsprechend nicht unter Zuhilfenahme von Ausnahmegewilligung bewilligt werden.</p> <p><u>Ausnahmegewilligung zur Überschreitung von (Wald)Baulinien im Zusammenhang mit dem Waldabstand:</u> Eine Ausnahmegewilligung zur Überschreitung von Baulinien kann nicht gestützt auf Art. 99 Abs. 1 bzw. Abs. 3 PBG erteilt werden. Für den Fall, dass z.B. der Waldabstand und die Waldbaulinien identisch sind, sind Ausnahmegewilligungen gestützt auf Art. 99 PBG nicht zulässig, da bereits für Waldabstände restriktivere Voraussetzungen gelten (Art. 120 Abs. 2 und 3 PBG).</p> <p>Werden Waldbaulinien anstelle der herkömmlichen Waldabstände im Zonen- oder Sondernutzungsplan festgelegt, sind bei deren Abgrenzung im Planverfahren die Vorschriften des Art. 120 PBG und die konkrete Situation vor Ort zu beachten. Ein späterer Erlass einer Ausnahmegewilligung nach Art. 99 PBG ist nicht möglich, da sonst die Regelungen in Art. 120 Abs. 2 und 3 PBG ihre Wirkung verlieren würden. Eine Anpassung der festgesetzten Waldbaulinie kommt allenfalls noch im Rahmen einer nachfolgenden Nutzungsplanänderung infrage – und zwar nur, wenn sich die ursprünglich gewählte Linie als nicht zielführend erweist und die Neufestlegung weiterhin mit Art. 120 PBG sowie der übergeordneten Waldgesetzgebung übereinstimmt.</p>
Verweise	
Skizzen	

6.2 Erschliessung von Baugrundstücken

Art. 100 Zufahrt

¹ Die Zufahrt in Notfällen wie insbesondere für die Feuerwehr oder die Sanität ist jederzeit über einen Zufahrtsweg oder eine tragfähige Fahrspur zu gewährleisten; auf diese Zufahrt kann verzichtet werden, wenn der Notfalleinsatz anderweitig gewährleistet ist.

² Der Gemeinderat kann die Sicherstellung der Zufahrt für Hinterliegende verlangen.

³ Der Regierungsrat erlässt in einer Verordnung weitere Vorschriften über die Zufahrt.

Erläuterungen	
Verweise	
Skizzen	

Art. 101 Rechtliche Sicherung

¹ Zufahrten über Privatgrundstücke sind durch Eintrag im Grundbuch sicherzustellen.

² Die Änderung oder Löschung dieses Eintrags bedarf der Genehmigung des Gemeinderates.

Erläuterungen	
Verweise	
Skizzen	

6.3 Bebauungsvorschriften

Art. 102 Bebaubarkeit; 1. im Allgemeinen

¹ Die Bebaubarkeit eines Grundstücks wird begrenzt durch:

1. die in der jeweiligen Zone geltende Gesamthöhe; und
2. den Grenzabstand gemäss Art. 110 ff., soweit nicht ein grösserer Abstand gemäss Art. 118 ff. oder der Spezialgesetzgebung zu berücksichtigen ist.

² Über diese Begrenzungen dürfen keine Gebäudeteile hinausragen, mit Ausnahme von:

1. Kaminen um höchstens 2 m;
2. technisch bedingten Dachaufbauten um höchstens 1 m;
3. nicht begehbaren Dachvorsprüngen mit einer horizontalen Ausladung um höchstens 1.3 m;
4. vorspringenden Gebäudeteilen.

³ Abgrabungen sind bis 3 m beziehungsweise für Hauseingänge und Garageneinfahrten einschliesslich der dazugehörigen Rampen bis 4 m unter das Niveau des massgebenden Terrains auf höchstens der Hälfte der nicht überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche zulässig.

⁴ Das massgebende Terrain kann aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in Sondernutzungsplanungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgelegt werden. Diese Festlegung bedarf der Zustimmung der Direktion.

Erläuterungen

1. Allgemein

Eine Zone für jeden Haustyp: Es ist nicht möglich, in ein und derselben Zone Bauvorschriften für unterschiedliche Haustypen (z.B. Terrassenhäuser und "normale" Häuser) festzulegen. Eine Vorschrift, mit welcher zonen- und rechtskonform auf ein und derselben Parzelle Häuser erstellt werden dürfen, die je nach Bauart teils unterschiedliche maximale Bauvorschriften aufweisen würden, ist nicht zulässig. Denn damit würde der planerischen Grundordnung widersprochen, wonach die Grundstücke nicht nur isoliert, sondern in ihrem Kontext zu betrachten sind. Stattdessen sind für die unterschiedlichen Haustypen im Rahmen der Nutzungsplanung jeweils eigenständige Zonen (mit entsprechenden Zonenvorschriften) vorzusehen.

Definition Hüllenmodell/Nutzkörper: Aus diesen den beiden Komponenten – Grenzabstand und Gebäudehöhe – ergibt sich eine räumliche Vorgabe – das sogenannte Hüllenmodell oder der maximal zulässige Nutzkörper. Der Nutzkörper ist letztlich ein dreidimensionales Gebilde, in welchem die Bauten und Anlagen anzuordnen sind. Dieses hat in der Ebene auf einem rechteckigen Grundstück zunächst die Form eines Quaders. Je höher die zulässige Gesamthöhe, desto grösser ist der Grenzabstand. Entscheidend ist aber nicht die tatsächlichen Gebäudehöhe, sondern die zonengemässe Gesamthöhe (vgl. Art. 110 PBG). Gemäss Ziff. 5.1 in [Anhanges 1](#) zur IVHB bestimmt sich die maximale Gebäudehöhe nach der Distanz zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Damit bleiben bei Bauten am Hang die Seitenkanten nach wie vor am Hang. Die Seitenflächen entlang der Hangneigung werden zu Rhomboiden. Dieser Nutzkörper ist der sogenannte „ordentliche“ Baukörper für die „Normalbauweise“. Darüber hinaus existieren noch spezialrechtliche Baukörper, nämlich für Kleinbauten und Unterniveaubauten. Diesen ist eigen, dass sie von einem reduzierten Grenzabstand profitieren (vgl. Art. 111 PBG). Die Gesamthöhe für Kleinbauten beträgt maximal 3 m (vgl. Art. 3 Abs. 1 Ziff. 1 lit. a PBG). Unterniveaubauten dürfen das massgebende Terrain mit keinem ihren Bauteilen um mehr als 1.5 m überragen (vgl. Art. 3 Abs. 2 PBG). Gelten Bauten als Klein- oder Unterniveaubauten im Sinne von Art. 3 Abs. 1 oder Abs. 2 PBG, ergeben sich für diese spezialrechtliche Nutzkörper. Diese können die ordentlichen Nutzkörper ergänzen ([Bericht PBG 2013](#), S.35-38).

2. Zu Abs. 1

Eine Ausnahmesituation im Sinne von Art. 99 PBG liegt vor, wenn die Anwendung der allgemein geltenden Vorschriften den besonderen Gegebenheiten des Einzelfalls nicht gerecht wird und zu unzumutbaren Härten oder einem offensichtlich unzweckmässigen Ergebnis führen würde. Nach der Rechtsprechung des

Bundesgerichts dient die Ausnahmegewilligung primär dazu, solche Härten zu vermeiden und den Behörden die Möglichkeit zu geben, den individuellen Umständen angemessen Rechnung zu tragen. Die strikte Anwendung der Bauvorschriften kann in speziellen Fällen zu Ergebnissen führen, die weder dem Willen des Gesetzgebers noch einem überwiegenden öffentlichen Interesse entsprechen. Mit dem Instrument der Ausnahmegewilligung lassen sich derartige unerwünschte Folgen gezielt abwenden (LGVE 2010 II Nr. 16 E. 5 d).

2.1. Zu Abs. 1 Ziff. 1

Messung der Gesamthöhe: Die Bebaubarkeit eines Grundstücks wird durch die in der jeweiligen Zone geltende Gesamthöhe (Ziff. 1) und den Grenzabstand begrenzt. Über diese Begrenzungen dürfen grundsätzlich keine Gebäudeteile hinausragen (Abs. 2). [Anhang 1](#) zur IVHB über Begriffe und Messweisen regelt in Ziffer 5.1 die Gesamthöhe. Sie ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain.

- Gesamthöhe in der Fläche: Ausgangslage ist die horizontale Ebene. Die massgebende Projektionsebene verschiebt sich im 90°-Winkel – mithin vertikal – zur horizontalen Ebene, bis sie den allein massgebenden, höchsten Punkt der Dachkonstruktion erreicht. Dies ist dann die massgebende Gebäudehöhe.
- Gesamthöhe am Hang: Am Hang kann diese Vorgehensweise nicht ohne Weiteres übernommen werden. Auszugehen ist von der massgebenden Hanglage. Die entsprechende Projektionsebene verschiebt sich zwar ebenfalls im 90°-Winkel, bis der massgebend, höchste Punkt der Dachkonstruktion erreicht wird. Dies erfolgt allerdings unter Bezugnahme auf die Hanglage – und damit nicht in Bezug auf die horizontale Ebene. Dieser massgebende Bezugspunkt für die Bestimmung der Gesamthöhe kann bei Bauten an Hanglage unter dem absolut höchsten Punkt (M.ü.M.) der Dachkonstruktion liegen.

Aufgrund der Formulierung von Ziffer 5.1 in [Anhang 1](#) zur IVHB wird ersichtlich, dass eine Baute nicht nur einen einzigen höchsten Punkt der Dachkonstruktion kennt, sondern unendlich viele. Für die Bestimmung der Gesamthöhe massgebend ist letztlich nur derjenige höchste Punkt der Dachkonstruktion, der sich aufgrund des grössten Höhenunterschiedes zwischen jenem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain ergibt.

In den Abb. 5.1 und 5.2 im [Anhang 2 der IVHB](#) ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion unmissverständlich eingezeichnet (äusserste / oberste Schicht des Daches oder der Dachfläche / des Dachrandes / Geländers). Gemäss Skizze dürfen nur technisch bedingte Dachaufbauten diese Begrenzung durchdringen. Die Abbildung 5.3 für oberkant Dachkonstruktionen kann nicht herangezogen werden, da dort lediglich der Messpunkt des Kniestocks definiert ist. Die Bezeichnungen in der IVHB werden nicht stringent verwendet (Dachkonstruktion vs. Dachfläche). Bei der Festlegung der Gesamthöhe geht es um die Begrenzung der höhenmässigen – über dem massgebenden Terrain liegenden – Ausdehnung einer Baute. Entsprechend kann es nicht Idee der Gesetzgebung sein, die Messpunkte innerhalb einer Konstruktion festzulegen - ohne eine Festlegung der Konstruktionsstärke. Mit dem Fehlen der Konstruktionsstärke – die von Bau zu Bau unterschiedlich sein kann - bestünde eine deutliche Rechtsunsicherheit, so dass die Gesamthöhe nicht klar bestimmbar wäre.

Bestehendes Gebäude überschreitet Überbauungsziffer, nicht jedoch die Gesamthöhe: Hinsichtlich der ÜZ der bestehenden Baute gilt Besitzstand nach Art. [139](#) PBG. Die Erweiterung der Baute hat die neurechtlich zulässige Bebaubarkeit einzuhalten (Hülle: Grenzabstand, Gesamthöhe und ÜZ) und darf zu keiner weiteren Überschreitung der ÜZ führen. D.h. auf der zulässigen ÜZ, nicht aber auf dem ganzen Gebäude ist eine Erweiterung in die Höhe möglich.

Bestehendes Gebäude überschreitet die Gesamthöhe, nicht jedoch die Überbauungsziffer: Hinsichtlich der Gesamthöhe der bestehenden Baute gilt Besitzstand nach Art. [139](#) PBG. Die Erweiterung der Baute hat die neurechtlich zulässige Bebaubarkeit einzuhalten (Hülle: Grenzabstand, Gesamthöhe und ÜZ). D.h. eine

Erweiterung ist möglich, jedoch nicht bis zur Höhe des bestehenden Gebäudes, sondern nur bis zur zulässigen Gesamthöhe.

2.2. Zu Abs. 1 Ziff. 2

Spezialabstand vor Grenzabstand: Gemäss Abs. 1 wird die Bebaubarkeit zunächst grundsätzlich begrenzt durch den Grenzabstand. In Nachachtung von Art. 109 PBG wird die Bebaubarkeit jedoch nicht nur durch den Grenzabstand begrenzt, wenn ein grösserer Spezialabstand gemäss Art. 119 ff. PBG (Waldabstand, Gewässerabstand, etc.) besteht ([Bericht PBG 2013](#), S.35-38).

3. Zu Abs. 2

3.1. Zu Abs. 2 Ziff. 1

3.2. Zu Abs. 2 Ziff. 2

3.3. Zu Abs. 2 Ziff. 3

3.4. Zu Abs. 2 Ziff. 4

Vorspringende Gebäudeteile: Vorspringende Gebäudeteile gemäss Art. 3 Abs. 4 PBG dürfen die Gebäudehülle durchbrechen bzw. aus dieser herausragen. Mit der Anwendbarkeit der vorspringenden Gebäudeteile können neben den Dachvorsprüngen und Vordächern beispielsweise auch Erker und Balkone aus der Gebäudehülle ragen (Bericht BUL 2018, S. 1).

Dachvorsprünge als vorspringende Gebäudeteile: Die Dachvorsprünge sind gemäss Erläuterungen zur IVHB (vgl. [IVHB-Erläuterungen](#)) wie vorspringende Gebäudeteile zu behandeln. Einzige Ausnahme besteht bei der Ausdehnung in der Breite. Ein Dachvorsprung ist selbstverständlich entlang der ganzen Fassade zulässig (keine Beschränkung auf höchstens 40 % des zugehörigen Fassadenabschnitts).

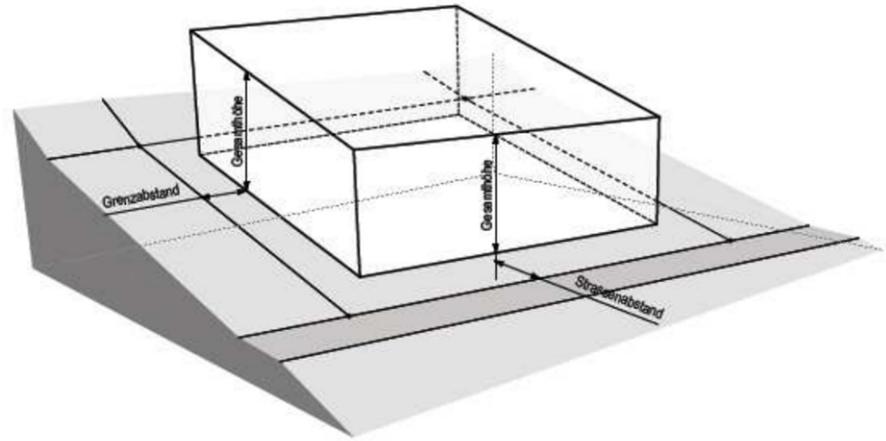
Gebäudeteile mit einer Auskragung > 1.3 m: Wenn der Gebäudeteil (Dachvorsprung, Vordach, Balkon etc.) mit mehr als 1.3 m über die Fassadenflucht herausragt, ist die gesamte Fläche unter dem Gebäudeteil zur anrechenbaren Gebäudefläche zu zählen. Zudem sind bei solchen Gebäudeteilen die ordentlichen Abstände einzuhalten.

4. Zu Abs. 3

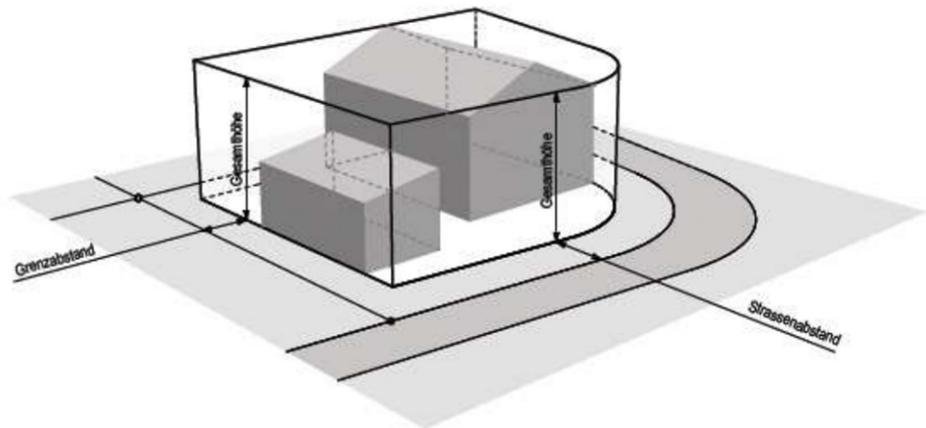
Massgebendes Terrain und Abgrabungen: Im Zusammenhang mit den Vorschriften über die Bebaubarkeit eines Grundstückes ergibt sich, dass mit der Vorschrift von Ziffer 1.1 in [Anhang 1](#) zur IVHB über das massgebende Terrain gewisse Probleme auftreten. Die Definition stellt grundsätzlich immer auf das gewachsene Terrain ab. Bemisst sich nun die Gesamthöhe eines Gebäudes ab dem massgebenden, d.h. gewachsenen Terrain, bleibt die Gesamthöhe dieselbe, auch wenn abgegraben wird. Den Abgrabungen wäre daher in Hinblick auf die Bestimmung der Gesamthöhe grundsätzlich keine Grenze gesetzt. Diesem Umstand wurde insofern begegnet, als nach einem sinnvollen "Abgrabungsmass" gesucht wurde, dass sowohl den Interessen der Bauherrschaft, aber auch denjenigen der Nachbarschaft gerecht wird. Mit der Möglichkeit von Abgrabungen bis maximal 3 m (Art. 102 Abs. 3 PBG), was in etwa der Höhe eines Geschosses entspricht, scheint ein sinnvolles Mass gefunden. Massive Abgrabungen unter das massgebende/gewachsene Terrain sind somit nicht zulässig. Bauten am Hang sollen auch Bauten am Hang bleiben und nicht letztlich, wie Bauten in der Ebene im abgetragenen Hang wirken. Bei der Festlegung der Gesamthöhe von Bauten ist daher insbesondere in Hanglagen zu berücksichtigen, dass ein Gebäude aufgrund der zulässigen Abgrabung max. 3 m grösser in Erscheinung treten kann." ([Bericht PBG 2013](#), S. 41).

Abgrabungen bei Garageneinfahrten: Abgrabungsmöglichkeiten von 3 m für Garageneinfahrten und Hauseingänge bei Bauten am Hang vermag nicht genügen. Um diesem Umstand zu begegnen, wird in Art. 102 Abs. 3 PBG festgelegt, dass bei Hauseingängen und Garageneinfahrten einschliesslich der dazugehörigen Rampen Abgrabungen bis 4 m unter das Niveau des massgebenden Terrains zulässig sind. Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten sind bei der Berechnung gemäss Art. 102 Abs. 3 PBG anzurechnen. ([Bericht PBG 2018](#), S. 25).

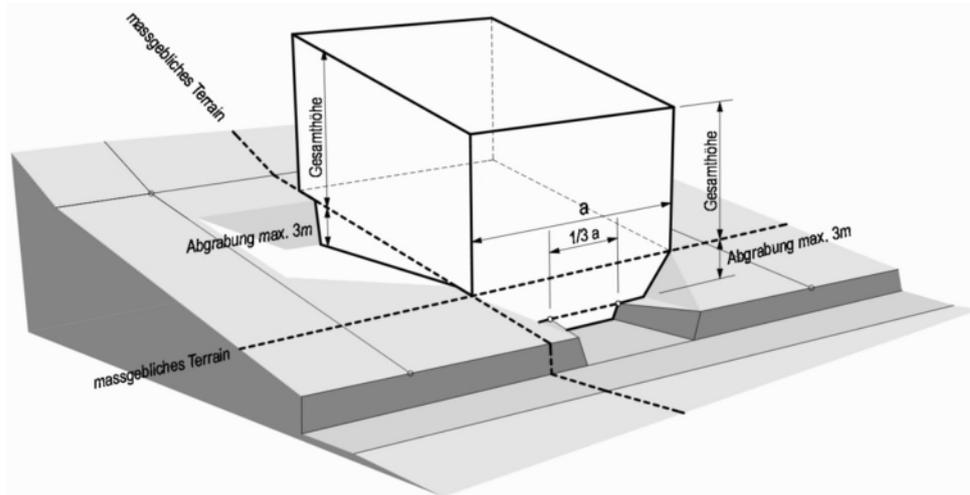
	<p><u>Definition der zulässigen Abgrabung:</u> Eine Abgrabung im Sinne dieser Vorschrift liegt dann vor, wenn Erdreich unter dem massgebenden Terrain (vgl. Art. 2 Abs. 1 Ziff. 1 IVHB) nicht nur temporär, sondern nach Abschluss der Bauphase dauerhaft entnommen wird. Die Sohle der Abgrabung ist in diesem Zusammenhang nicht massgebend, soweit sie das maximale Mass von 3 m bzw. 4 m im Sinne von Art. 102 Abs. 3 PBG nicht überschreitet. Demnach richtet sich das Mass der Abgrabung nach der vertikalen Distanz zum Niveau des massgebenden Terrains.</p> <p><u>Abgrabungsvorschriften sind Maximalvorschriften:</u> Gestützt auf Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG kann das zulässige Mass bei Abgrabungen von den Gemeinden im BZR zusätzlich begrenzt werden. Damit steht fest, dass dieses Mass bei Abgrabungen durch die Gemeinden nicht weiter ausgedehnt werden kann. Bei diesen Abgrabungsvorschriften handelt es sich somit um Maximalvorschriften (Bericht PBG 2018, S. 28).</p> <p>5. Zu Abs. 4</p> <p><u>Neues massgebendes Terrain:</u> In Anhang 1 Ziffer 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 (Bericht PBG 2018, S.25-26).</p> <p><u>Erteilung der Ausnahmegewilligung gemäss Art. 102 Abs. 4 PBG:</u> Eine solche Abweichung kann nur im Baubewilligungs- oder im Sondernutzungsplanungsverfahren festgelegt werden. Wobei es immer eine spezialrechtliche Bewilligung der Baudirektion braucht, welche koordiniert eröffnet wird. Im Baubewilligungsverfahren erfolgt die Bewilligung koordiniert im kantonalen Gesamtbewilligungsentscheid. Im Sondernutzungsplanverfahren erfolgt die Sonderbewilligung – unabhängig, ob es sich um ein Bebauungs- oder Gestaltungsplan handelt – vor dem Beschluss des Gemeinderates bzw. der Gemeindeversammlung (vgl. Art. 29 PBG).</p> <p><u>Erteilung einer Ausnahmegewilligung nach Art. 99 PBG</u></p> <p>Eine Ausnahmegewilligung nach Art. 99 Abs. 3 i.V.m. Art. 102 Abs. 4 PBG braucht es beispielsweise, wenn der Bau eines Gemeinschaftsplatzes an einem steilen Hang beabsichtigt wird, welcher teilweise unter dem massgebenden Terrain situiert ist. Eine Ausnahmegewilligung kann jedoch nur gewährt werden, wenn die Voraussetzungen von Art. 99 Abs. 1 PBG erfüllt sind.</p>
Verweise	<p>Zu Abs. 1 Ziff. 1: <u>Betreffend Bauten und minimale Überbauungsziffer oder minimale Gebäudehöhe vgl. unter den Bemerkungen zu Art. 104 Abs. 1 Ziff. 2 resp. Abs. 2 Ziff. 1 PBG</u></p> <p>Zu Abs. 1 Ziff. 2: <u>Grundabstand/Mehrlängenzuschlag, spezielle Grenzabstände, Einfriedungen, Terrainveränderungen; Bauten und Anlagen am Bauzonenrand:</u> Art. 110, 111, 112, 113 und 114 PBG</p> <p>Zu Abs. 1 Ziff. 2: <u>Messweise, Strassenabstand, Waldabstand:</u> Art. 118, 119 und 120 PBG</p>
Skizzen	<p>Zu Abs. 1: <u>Nutzkörper in der Ebene, begrenzt durch Abstände und Gesamthöhe</u> (Bericht PBG 2013, S.36):</p>



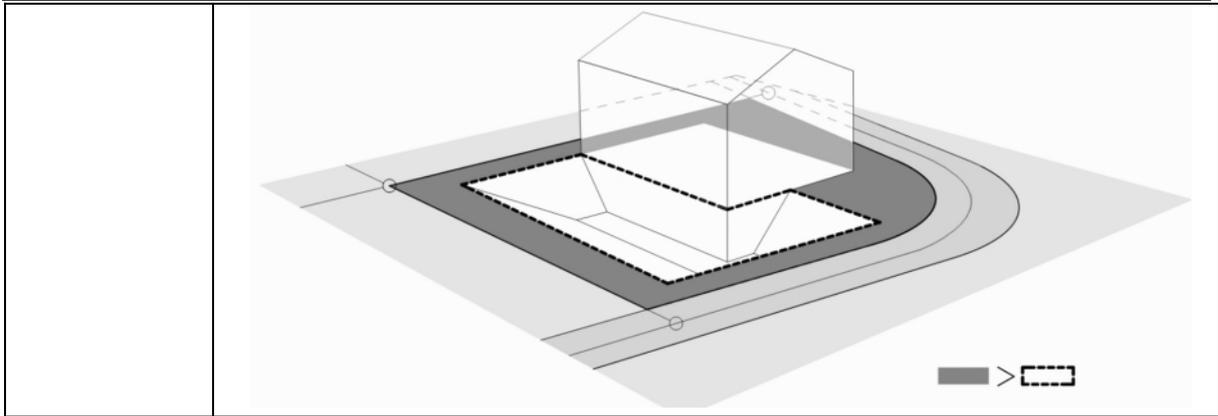
Nutzkörper, beinhaltend ordentliche Baukörper ([Bericht PBG 2013, S.37](#)):



Zu Abs. 3: Abgrabung: grundsätzlich max. 3 m, mehr als 3 m für Garagenzufahrt oder Hauseingang ([Bericht PBG 2013, S.38](#)):



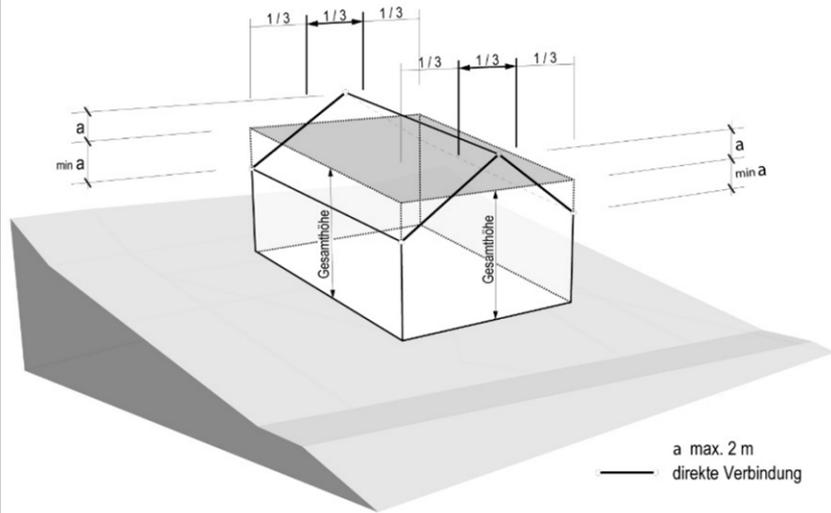
Abgrabung höchstens 50 % der nicht überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche ([Bericht PBG 2013, S.38](#)):



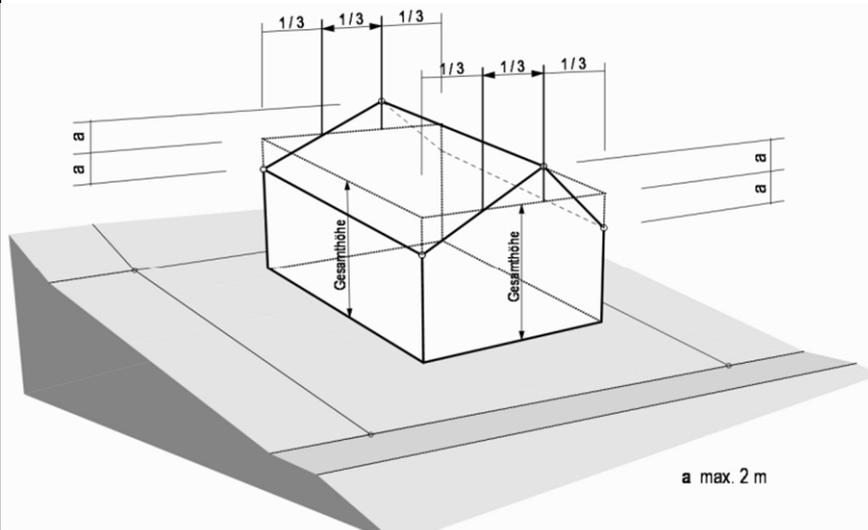
Art. 103 2. bei Giebelbauten

- 1 Bei Giebelbauten kann die zulässige Gesamthöhe in einem Punkt des mittleren Drittels der Gebäudelänge oder der Gebäudebreite um höchstens 2 m überschritten werden, wenn die beiden anderen Gebäudeseiten die zulässige Gesamthöhe um mindestens dasselbe Mass unterschreiten.
- 2 Erlässt eine Gemeinde für eine genau bestimmte Zone Vorschriften zur Dachgestaltung, kann sie das Recht gemäss Abs. 1 für diese Zone im Bau- und Zonenreglement ausschliessen.

<p>Erläuterungen</p>	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Definition Giebelprivileg:</u> Ausgangspunkt ist die zonengemässe Gesamthöhe. Es kann entweder mit der ordentlichen Gesamthöhe gebaut werden, wie dies der Nutzkörper grundsätzlich zulässt (Art. 102 PBG). Alternativ dazu soll aber auch die Nutzbarmachung für Giebelbauten so vorteilhaft sein, beziehungsweise privilegiert werden, dass auch mit diesen eine attraktive Bebauungsmöglichkeit geschaffen werden kann, sei dies nun am Hang oder in der Ebene. Dazu braucht es die Sonderbestimmung dieses Artikels.</p> <p>Rahmenbedingungen für Giebelbauten: Innerhalb des mittleren Drittels einer Gebäudebreite oder Gebäudelänge (vgl. dazu die Ziffern 4.1 und 4.2 des Anhanges 1 zur IVHB, in denen diese Begriffe definiert werden) kann die zulässige Gesamthöhe in einem Punkt (First) um höchstens 2 m überschritten werden. Um die nachbarlichen Interessen nicht zu sehr zu tangieren und einen entsprechenden Ausgleich zu gewährleisten, muss im Gegenzug auf den beiden Endpunkten der Gebäudelänge beziehungsweise der Gebäudebreite, das heisst auf den beiden Seiten der massgebenden Fassade, die zulässige Gesamthöhe um die durch den Giebel verursachte Mehrhöhe – höchstens aber 2 m – unterschritten werden. Die Querschnittsfläche solcher Bauten bleibt sich letztlich gleich. Denn die Mehrhöhe im mittleren Drittel wird durch die Minderhöhe auf den beiden Seiten jeweils kompensiert. Durch die Beanspruchung des „Giebelprivilegs“ entsteht eine „spezialrechtliche“ Hülle. Für diese gilt im Übrigen jedoch auch die Regelung von Art. 102 Abs. 2 PBG, wonach nur technisch bedingte Dachaufbauten um höchstens 1 m darüber hinausragen dürfen. Dachgaben, Lukarnen und dergleichen sind somit nicht möglich bzw. müssen innerhalb der Hülle angeordnet werden (Bericht PBG 2013, S.41-42).</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Anwendung des Giebelprivilegs:</u> Das Giebelprivileg gemäss Art. 103 Abs. 2 PBG kommt immer dort zur Anwendung, wo es nicht explizit im BZR ausgeschlossen wurde.</p>
<p>Verweise</p>	
<p>Skizzen</p>	<p>Zu Abs. 1: <u>Giebelprivileg</u> <i>Firstbaute quer zum Hang, Giebel zentriert (Anhang 1 PBV):</i></p>



Firstbaute mit Giebel im äussersten Drittel ([Bericht PBG 2013](#), S. 40):



Art. 104 3. kommunale Bebauungsvorschriften

¹ Die Gemeinden bestimmen im Bau- und Zonenreglement für Bauzonen:

1. eine maximale Gesamthöhe;
2. eine maximale und eine minimale Überbauungsziffer;
3. einen Höchstanteil an Hauptbauten gemäss Art. 104a Abs. 2;
4. einen Höchstanteil an Nebenbauten und Hauptbauten gemäss Art. 104a Abs. 3.

² Sie können im Bau- und Zonenreglement die Bebaubarkeit von Grundstücken ergänzend regeln, indem sie in einzelnen Bauzonen:

1. eine minimale Gesamthöhe vorsehen;
2. eine maximale Gebäudelänge festlegen;
3. den Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 110 bereits für Gebäude mit einer Fassadenflucht von mehr als 25 m vorsehen;
4. eine Grünflächenziffer vorsehen;
5. das zulässige Mass bei Abgrabungen zusätzlich begrenzen; oder
6. die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen zusätzlich begrenzen.

³ Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement bei bestimmten Zonen auf die Festlegung kommunaler Bebauungsvorschriften verzichten. Ein Verzicht ist zulässig bei:

1. Zonen für öffentliche Zwecke, Zonen für Sport- und Freizeitanlagen, Grünzonen und Verkehrszonen, wenn für die jeweilige Zone kein fester Grenzabstand gemäss Art. 110 Abs. 4 festgelegt ist;
2. Zonen, in denen grundsätzlich keine Bauten über das massgebende Terrain hinausragen dürfen;
3. allen Zonen, in denen eine Pflicht zur Erstellung eines Bebauungsplans besteht.

Erläuterungen**1. Allgemein**

Kleinere oder grössere ÜZ: In gewissen Wohnzonen wurden und werden auch zukünftig in der Regelbauweise kaum Unterniveaubauten realisiert werden. Aus diesem Grund kann das Festlegen von keiner allzu grossen ÜZ bei klein strukturierten Parzellierungen in der Einzelbauweise zweckmässig sein. Bei gestaltungsplanpflichtigen Gebieten – wo Tiefgaragen gefordert werden – müsste somit eine grössere ÜZ vorgesehen werden.

Abschliessende Regelung in Art. 104 PBG: In Art. 104 PBG sind die Möglichkeiten für Bebauungsvorschriften und die Bestimmungen zu den Gestaltungsplänen in Art. 35 ff. PBG abschliessend geregelt. Damit ist es nicht zulässig, im BZR eine Bestimmung aufzunehmen, wonach bei gestaltungsplanpflichtigen Gebieten die ÜZ für Unterniveaubauten entweder im Rahmen des Gestaltungsplans oder eine grössere ÜZ für gestaltungsplanpflichtige Gebiete festgelegt wird. Einerseits müssen sich die Bebauungsvorschriften aus der Rahmennutzungsplanung ergeben (Ausnahme Bebauungsplan). Andererseits können für eine Zone nicht unterschiedliche Bebauungsvorschriften gelten. Dazu müssten verschiedene Zonen ausgedehnt werden.

Berücksichtigung der minimalen Überbauungsziffer bei Erweiterung einer bestehenden Baute: Die minimale ÜZ dient zur Verdichtung bzw. der Umsetzung der haushälterischen Bodennutzung nach Art. 1 RPG. Aus Sicht einer konsequenten Umsetzung dieses Zieles muss eine entsprechende Erweiterung, mit welcher die minimale ÜZ nicht erreicht wird, abgelehnt werden, da eine nicht zulässige Unternutzung vorliegt.

Ausnahme: Falls die Parzellengrösse unter Berücksichtigung der Grenzabstände, Baulinien und/oder Grünflächenziffer die Ausnützung der minimalen ÜZ nicht zulässt und es sich nicht um eine Erweiterung handelt, die unter Art. 139 Abs. 2 PBG (Besitzstand) fällt, ist eine Ausnahmegewilligung gemäss Art. 99 PBG denkbar. Dabei ist im Bereich der Erweiterung bis zum ordentlichen Grenzabstand hinzubauen und – sofern vorhanden – die minimale Gesamthöhe umzusetzen. Die Voraussetzungen gemäss Art. 99 PBG sind im konkreten Fall zu prüfen und im Entscheid darzulegen. Eine Bewilligung kann auch gestützt auf Art. 139 Abs. 2 PBG erfolgen.

2. Zu Abs. 2**Zu Abs. 2 Ziff. 1**

Berücksichtigung der minimalen Gesamthöhe bei Erweiterung einer bestehenden Baute: Neben der minimalen ÜZ trägt auch die minimale Gesamthöhe zur Verdichtung bzw. dem haushälterischen Umgang mit dem Boden bei. Die minimale Gesamthöhe ist bei einer Erweiterung einer bestehenden Baute zu berücksichtigen.

2.1**2.2 Zu Abs. 2 Ziff. 2**

Maximale Gebäudelänge: Die Gemeinden können nur die maximale Gebäudelänge festlegen (vgl. auch Art. 16 Abs. 1 PBG); eine Gebäudebreite kann demnach nicht festgelegt werden. Der Gesetzgeber wollte Vorgaben zur längeren Seite des Gebäudes ermöglichen, weshalb nur die Gebäudelänge im BZR begrenzt werden kann.

Eine maximale Gebäudelänge für Haupt- und Nebenbauten: Die Gemeinden können eine maximale Gebäudelänge festlegen. Eine Unterscheidung in mehrere Gebäudelängen (für Hauptbauten und für Nebenbauten) ist im PBG nicht vorgesehen. Die Gebäudelänge wird in Ziff. 4.1 des [Anhangs 1](#) der IVHB definiert. Die Gebäudelänge ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Es handelt sich somit um eine Projektion auf die Ebene der amtlichen Vermessung. Die Gebäudelänge wird nicht im Raum gemessen. Zudem gibt es gemäss IVHB klarerweise nur eine einzige Gebäudelänge. Auch eine Unterscheidung von Haupt- und Nebenbauten wäre nicht zulässig. Gemäss Ziff. 3.1 des [Anhangs 1](#) der IVHB werden bei der Fassadenflucht nur vorspringende und nicht rückspringende Gebäudeteile berücksichtigt. Anbauten werden hingegen berücksichtigt. Bei einem weitgehenden Verzicht der Festlegung der maximalen Gebäudelänge besteht die Gefahr einer ungeordneten Körnigkeit der Bauten, mit sehr unterschiedlichen Fassadendimensionen. Diesem Umstand könnte nur mit dem Eingliederungsartikel [131](#) PBG begegnet werden – was zu erheblicher Rechtsunsicherheit führen dürfte. In Gestaltungsplangebietern kann die Gebäudelänge nach Art. [37](#) Abs. 3 Ziff. 4 PBG um max. 10 Prozent erhöht werden.

2.3 Zu Abs. 2 Ziff. 3

→ **Korrektur:** Anstatt Fassadenflucht müsste es in Art. 104 Abs. 2 Ziff. 3 PBG Gebäudelänge beziehungsweise Gebäudebreite heissen:

2 Sie können im Bau- und Zonenreglement die Bebaubarkeit von Grundstücken ergänzend regeln, indem sie in einzelnen Bauzonen: ...

3. den Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 110 bereits für Gebäude mit **einer Gebäudelänge beziehungsweise Gebäudebreite** von mehr als 25 m vorsehen.

2.4 Zu Abs. 2 Ziff. 4**2.5 Zu Abs. 2 Ziff. 5**

Begrenzung der Lage der Abgrabung: Aus den Skizzen im Bericht an den Landrat könnte zwar entnommen werden, dass nur das Mass der Abgrabungen und nicht die Lage der Abgrabung beschränkt werden darf. Auch der Wortlaut in Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG deutet eher darauf hin, dass nur das zulässige Mass und nicht die örtliche Lage der Abgrabung beschränkt werden darf. Im Zusammenspiel mit Art. [16](#) Abs. 2 Ziff. 2 PBG dürfte eine grosszügige Interpretation durchaus begründbar sein. Somit ist wichtig, dass eine örtliche Festlegung von Abgrabungen (z.B. nur talseitig) präzise definiert wird. Anderenfalls dürften rechtliche Fragen auftauchen, was darunter zu verstehen ist. Auch in der Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV sind dazu Ausführungen zu machen.

Abgrabungen für sichtbare Hauseingänge immer möglich: Art. [102](#) Abs. 3 PBG setzt der Möglichkeit von Abgrabungen in maximaler Hinsicht generell Grenzen. Die Gemeinden können jedoch gestützt auf die Kompetenzdelegation von Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG von Art. 102 Abs. 3 PBG abweichen und diese Abgrabungen im BZR weiter begrenzen oder gar aufheben. Machen die Gemeinden davon Gebrauch, ist Art. 102 Abs. 3 PBG insofern grundsätzlich nicht anwendbar.

Mit der Aufnahme einer solchen kommunalen Regelung wird Art. [3](#) Abs. 3 PBG nicht gegenstandslos. Diese Vorschrift behält hinsichtlich Abgrabungen für sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten nach wie vor ihre Gültigkeit. Diese

Abgrabungen sind jedoch bei der (Flächen-)Berechnung gemäss Art. 3 Abs. 3 Satz 2 PBG (die Hälfte der nicht überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche) anzurechnen. Art. 3 Abs. 3 PBG bezieht sich indessen nur auf unterirdische Bauten und Unterniveaubauten. Für andere Bauten ist die Ergänzung in Art. 102 Abs. 3 PBG massgebend, wonach Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten einschliesslich der dazugehörigen Rampen bis auf 4 m unter das massgebende Terrain zulässig sind. Es ergibt sich aus dem PBG nicht eindeutig, ob die Gemeinden auch die Masse für diese Abgrabungen reduzieren dürfen. Sinnvollerweise nehmen die Gemeinden, welche Abgrabungen einschränken, zur Klarstellung und zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten eine allgemeine Umgebungsgestaltungsvorschrift auf: "Wo das zulässige Mass für Abgrabungen gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 PBG begrenzt wird, sind Abgrabungen bis 4 m für Hauseingänge und Garageneinfahrten einschliesslich der dazugehörigen Rampe auf einer Breite von höchstens 6 m zulässig".

Abgrabungen in Hanglagen: Gemäss der Ziff. 5 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 PBG die Sichtbarkeit und damit das Erscheinungsbild der Bauten massiv beeinflusst werden kann. Als steile Hanglage gelten Hangneigungen von ca. 25°. Die Beschränkung wird durch Einführung des Begriffs der „Fassadenhöhe“ ermöglicht (siehe Art. 2 Abs. 2 Ziff. 10a PBG). Mit der Fassadenhöhe kann der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie definiert werden ([Bericht PBG 2018](#), S.26-27).

2.6 Zu Abs. 2 Ziff. 6

Begrenzung der höhenmässigen Bebaubarkeit in steilen Hanglagen: Das PBG lässt den Gemeinden eine gewisse Freiheit im Zusammenhang mit der Ausgestaltung der Begrenzung der höhenmässigen Bebaubarkeit in steilen Hanglagen nach Art. 104 Abs. 2 Ziff. 6 PBG. Die Formulierung im PBG ist offen ausgestaltet. Wie die Begrenzung umgesetzt werden soll, wurde im PBG bewusst nicht festgeschrieben. Wichtig ist bei der Umsetzung, dass die steilen Hanglagen – und damit die Beschränkung der Bebaubarkeit – mit einer entsprechenden Zonierung definiert werden. Denkbar ist einerseits eine Wohnzone WX (an steiler Hanglage) oder aber eine Wohnzone WX mit einer entsprechenden Zonenüberlagerung (Sondernutzungszone steile Hanglage). Eine einzelfallweise Regelung einzelner Bauvorhaben (beispielsweise nach der Hangneigung im zu bebauenden Perimeter) würde den raumplanerischen Grundsätzen widersprechen. Namentlich würde die Planungspflicht verletzt. Je nach Positionierung der Baute könnten andere Bauvorschriften zur Anwendung gelangen. Auch bestünde die Gefahr, dass innerhalb eines Quartiers unterschiedliche Höhenbeschränkungsregelungen anwendbar wären.

Formulierungsvorschlag für BZR-Bestimmung "Sondernutzungszone für steile Hanglage":

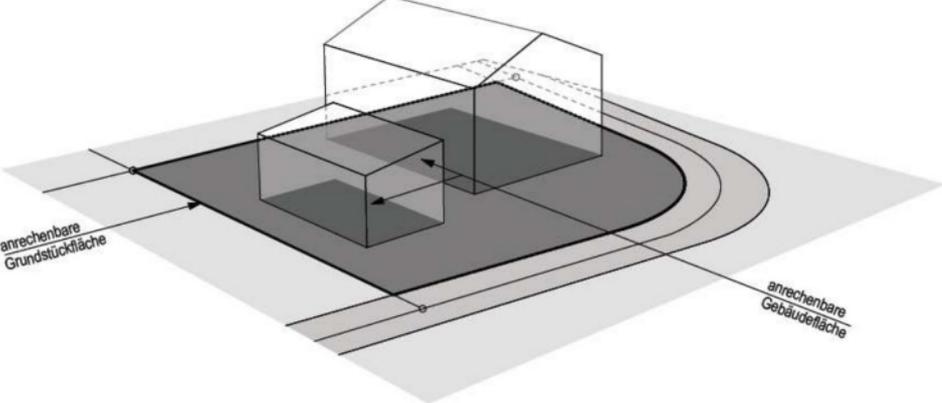
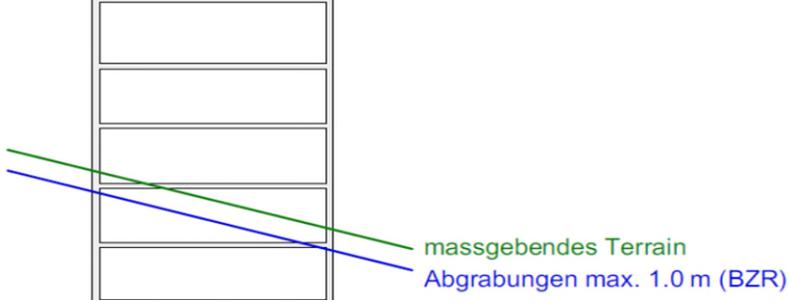
¹ In der Sondernutzungszone für steile Hanglagen ist die höhenmässige Bebaubarkeit der Baute oder Anlage durch eine Baubegrenzungsebene zusätzlich begrenzt.

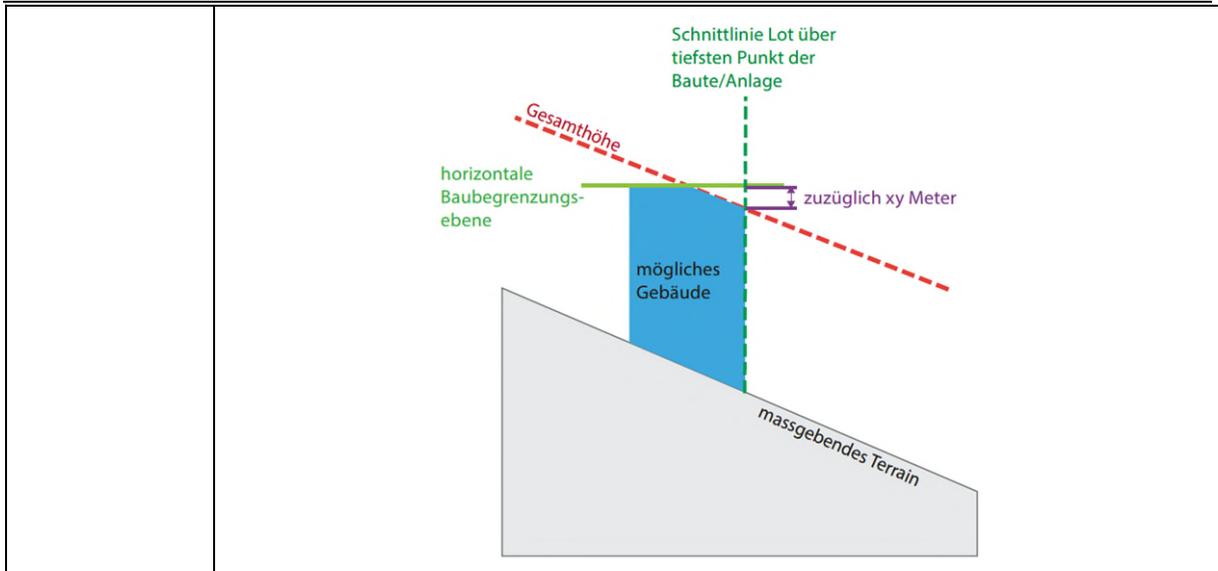
² Die Baute oder Anlage darf die zugehörige Baubegrenzungsebene nicht überragen.

³ Die Höhenlage der horizontalen Baubegrenzungsebene ist bestimmt durch die Gesamthöhe zuzüglich [...]m - lotrecht gemessen über dem tiefsten Punkt der Schnittlinie zwischen massgebendem Terrain und der Baute oder Anlage."

3. Zu Abs. 3

Fester Grenzabstand nur mit zonengemässen Gesamthöhe: In gewissen Zonen ist die Festlegung von Bauziffern wenig sinnvoll. Im 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

	<p>werden. Anderenfalls besteht keinerlei Schutz für die benachbarten Grundstücke mehr (Bericht PBG 2018, S.26-27).</p> <p><u>Verzicht auf Festlegung von Bauziffern:</u> Auf die Festlegung von Bauziffern kann 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 zu erstellen ist. Der Bebauungsplan ist ebenfalls durch die Stimmberechtigten zu verabschieden. Dadurch ist sichergestellt, dass die Bauziffern demokratisch genügend legitimiert sind (Bericht PBG 2018, S.26-27).</p> <p><u>Einhalten des ordentlichen Grenzabstands bei Zonen ohne Bebauungsvorschriften:</u> Verzichtet die Gemeinde auf die Festlegung von Bebauungsvorschriften, mitunter auch auf einen festen Grenzabstand nach Art. 110 Abs. 4 PBG, haben die Gebäude den ordentlichen Grenzabstand gemäss Art. 110 Abs. 2 PBG, der sich mangels Bebauungsvorschriften aber erst mit einem konkreten Bauvorhaben ermitteln lässt, einzuhalten. Dieser beträgt einen Drittel der Gesamthöhe, mindestens jedoch 3 m und höchstens 10 m. Bei diesen Zonen wird die Gesamthöhe erst im Baubewilligungsverfahren definiert. Für die Berechnung des Grenzabstandes ist sodann diese Gesamthöhe beizuziehen, wie sie dem Projekt zugrunde liegt bzw. vom Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren bewilligt wurde. Die effektive Gesamthöhe des Bauvorhabens ersetzt somit die zonengemässe Gesamthöhe. Die effektive Gesamthöhe wird durch die Gemeinde innerhalb der Bauzonen und durch die Baudirektion ausserhalb der Bauzonen im Baubewilligungsverfahren gestützt auf eine raumplanerische Interessenabwägung geprüft.</p>
<p>Verweise</p>	<p>Zu Abs. 2 Ziff. 3 und Abs. 3 Ziff. 1: <u>Grundabstand/Mehrlängenzuschlag:</u> Art. 110 PBG</p> <p>Zu Abs. 1 Ziff. 3 und 4: <u>Unterteilung der Überbauungsziffer:</u> Art. 104a PBG</p>
<p>Skizzen</p>	<p>Zu Abs. 1 Ziff. 2: <u>Überbauungsziffer: Verhältnis der anrechenbaren Gebäudefläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche</u> (Bericht PBG 2013, S. 41):</p>  <p>Zu Abs. 2 Ziff. 5: <u>Beschränkungen von Abgrabungen</u> (Bericht PBG 2018, S.26):</p>  <p>Zu Abs. 2 Ziff. 6: <u>Begrenzung der höhenmässigen Bebaubarkeit in steilen Hanglagen:</u></p>



Art. 104a 4. Unterteilung der Überbauungsziffer

1 Die Bebaubarkeit wird durch folgende zwei Prozentsätze eingeschränkt:

1. Höchstanteil an Hauptbauten;
2. Höchstanteil an Nebenbauten und Hauptbauten, der auch den Prozentsatz gemäss Ziff. 1 umfasst.

2 Der Höchstanteil an Hauptbauten legt fest, welcher prozentuale Anteil der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche höchstens mit Gebäuden oder Teilen von Gebäuden bebaut werden darf, die mehr als 4.5 m über das massgebende Terrain hinausragen.

3 Der Höchstanteil an Nebenbauten und Hauptbauten legt fest, welcher prozentuale Anteil der maximal zulässigen anrechenbaren Gebäudefläche höchstens mit Gebäuden oder Teilen von Gebäuden bebaut werden darf, die mehr als 1.5 m über das massgebende beziehungsweise tiefer gelegte Terrain hinausragen.

Erläuterungen

1. Allgemein

Unterteilung der Überbauungsziffer (ÜZ): Der Art. 104a PBG regelt die Aufteilung der ÜZ für Gebäude respektive Gebäudeteile, die mehr als 1.5 m bzw. 4.5 m über das massgebende Terrain hinausragen.

Berechnung Überbauungsziffer (ÜZ): In Ziffer 8.4 in [Anhang 1](#) zur IVHB ist die ÜZ 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. Diese sind demnach im Rahmen ihrer tatsächlich über das massgebende Terrain hinausragenden Fläche an die ÜZ anrechenbar. Bei der Festlegung der ÜZ hat sich dies als Problem namentlich bei Autoeinstellhallen ergeben, dies weniger bei Parzellen in der Regelbauweise als vielmehr in (grösseren) Gestaltungsplan-gebieten mit Einstellhallen. Nicht immer kann eine gänzlich unterirdische Anlage – und damit nicht ÜZ-relevante Anlage – erstellt werden. Um zu verhindern, dass aufgrund einer hohen ÜZ zur Ermöglichung von Einstellhallen darüber hinaus auch entsprechende Hauptbauten erstellt beziehungsweise aufgrund einer tiefen ÜZ Einstellhallen uninteressant würden, hat der Gesetzgeber eine Aufteilung der ÜZ festgelegt. Die Gemeinden können daher in ihren BZR eine Prozentzahl bestimmen, die festlegt, welcher Anteil der anrechenbaren Gebäudefläche durch „Hauptbauten“ (= Bauten bis zur zulässigen Gesamthöhe) überbaut werden kann. 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.

2. Zu Abs. 1

3. Zu Abs. 2 und 3

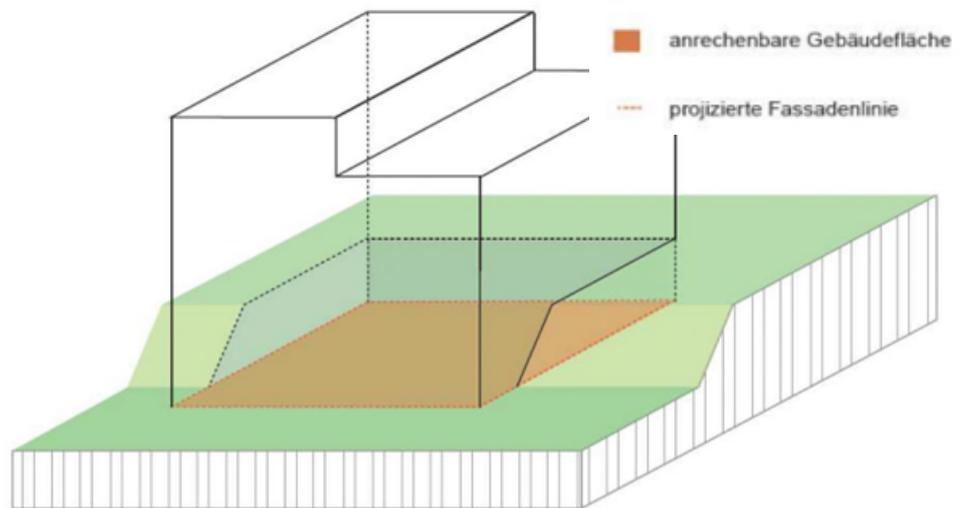
Unterscheidung Abs. 2 und 3: Ein wesentlicher Unterschied zwischen Abs. 2 und 3 besteht darin, dass bei Abs. 2 auf das massgebende Terrain und bei Abs. 3 auf

das tiefer gelegte (bzw. massgebende) Terrain abgestellt wird. Die gesamthaft bebaubare Fläche (anrechenbare Gebäudefläche) umfasst die grüne, rote und violette Fläche. Für die roten Fläche (einschliesslich die violette Fläche) sind gemäss Art. 104a Abs. 2 PBG Bauten zulässig, die bis 4.5 m über das massgebende Terrain ragen. Bei einer Abgrabung von 3 m kann das Gebäude somit bis zu 7.5 m über das tiefer gelegte Terrain ragen. Bei der grünen Fläche ist demgegenüber das tiefer gelegte Terrain massgebend, wenn eine Abgrabung erfolgt ist. Die Gebäude ragen ungeachtet allfälliger Abgrabungen höchstens 1.5 m über das sichtbare Terrain. Es handelt sich in der Regel um Unterniveaubauten (vgl. Art. 3 Abs. 2 PBG). Würde in Abs. 3 wie bei Abs. 2 auf das massgebende Terrain abgestellt, könnten auf der 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. Es gilt jedoch zu beachten, dass die Abgrabungen gemäss Art. 102 Abs. 3 PBG beschränkt sind ([Bericht PBG 2018](#), S.27-28).

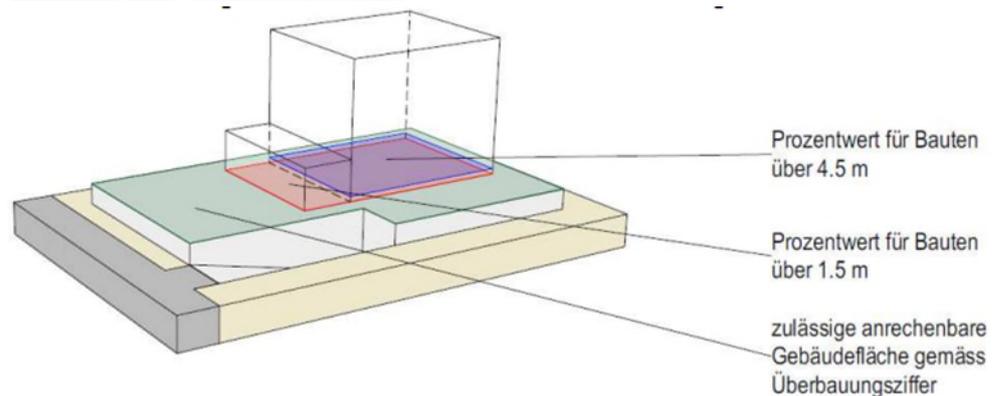
Verweise

Skizzen

Zu Abs. 1: ÜZ-relevant ist die anrechenbare Gebäudefläche, die über das massgebende Terrain hinausragt ([Bericht PBG 2018](#), S.11):



Aufteilung ÜZ ([Bericht PBG 2018](#), S.12):



Beispiel

Grundstück: 1'000 m²
 Überbauungsziffer: 0.6 = 600 m² zulässige anfechtbare Gebäudefläche (aGF)
 bebaubar mit bis 1.5 m (Unterniveaubauten); gesamte aGF = 600 m² (grüne Fläche)
 bebaubar mit Bauten über 1.5 m: max. 50 % der aGF = 300 m² (rote Fläche)
 bebaubar mit Bauten über 4.5 m: max. 40% der a GF = 240 m² (blaue Fläche)

Art. 105 Nutzungsübertragung; 1. Zulässigkeit

¹ Eine Übertragung der gemäss den Nutzungsziffern zulässigen Nutzung auf ein anderes Grundstück ist zulässig, wenn:

1. das belastete und das begünstigte Grundstück im selben Quartier liegen;
2. das belastete und das begünstigte Grundstück der gleichen Bauzonenart angehören;
3. die Überbauungsziffer beim begünstigten Grundstück um höchstens einen Fünftel erhöht wird;
4. die Grünflächenziffer beim begünstigten Grundstück um höchstens einen Fünftel gesenkt wird;
5. die Bauten und Anlagen auf dem belasteten Grundstück durch die Nutzungsübertragung nicht baurechtswidrig werden; und
6. die übrigen Bauvorschriften einer Nutzungsübertragung nicht entgegenstehen.

² Kettenübertragungen sind nicht zulässig.

³ Die Nutzungsübertragung über Strassen und kleinere Gewässer hinweg ist zulässig.

Erläuterungen**1. Allgemein**

Nutzungsübertragung: Die Ausnutzungsübertragung beinhaltet sowohl eine privatrechtliche als auch eine öffentlich-rechtliche Komponente. Sie ist zum einen ein Rechtsgeschäft zwischen zwei Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern. Nach diesem Vertrag erhält die eine Partei eine zusätzliche Ausnutzung und erbringt dafür in der Regel eine (geldwerte) Gegenleistung. Die andere Partei gibt hierbei einen Teil der ihrem Grundstück zustehenden Ausnutzung und erhält hierfür eine Gegenleistung. Dieses zivilrechtliche Gleichgewicht durch Leistung und Gegenleistung würde umgestossen, wenn keine Ausnutzungsübertragung erfolgen würde.

Öffentlich-rechtlich bleibt das Gleichgewicht mit dem Inkrafttreten des revidierten Baurechts nach wie vor bestehen. Den Parzellen im Baugebiet sind in den kommunalen BZR in der Regel jeweils Bauziffern zugeordnet, welche die Bebaubarkeit dieser Grundstücke regeln. Das öffentliche Recht ermöglicht es den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, mittels vertraglicher Vereinbarung eine Übertragung der gemäss den Nutzungsziffern zulässigen Nutzung auf ein anderes Grundstück vorzunehmen. Voraussetzung hierfür ist, dass die Voraussetzungen nach den Art. 105 Abs. 1 Ziff. 1 - 6 PBG erfüllt sind und keine Kettenübertragung vorliegt (Art. 105 Abs. 2 PBG). Als Bauzonenart nach Art. 105 Abs. 1 Ziff. 2 PBG gelten dabei Wohnzonen, Gewerbezone oder andere (Bau-)Zonen. Demzufolge handelt es sich bei zwei-, drei- oder mehrgeschossigen Wohnzonen (W2, W3, W4, ...) um identische Nutzungen (Wohnen), aber mit unterschiedlichen Nutzungsumfang (2-, 3- oder mehrgeschossig).

Art. 176 PBG bestimmt, dass die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehenden Ausnutzungsübertragungen im Baubewilligungs- und Sondernutzungsplanverfahren sowohl auf den berechtigten wie auch auf den belasteten Grundstücken bei der Einhaltung der Nutzungsziffern verhältnismässig zu berücksichtigen sind. Nach der Übergangsrechtlichen Vorschrift von § 62a Abs. 1 [PBV](#) wirkt sich die Umrechnung der Ausnutzungsübertragung gemäss Art. 176 PBG beim begünstigten und beim belasteten Grundstück ausschliesslich auf den prozentualen Höchstanteil an Hauptbauten gemäss Art. 104a Abs. 2 PBG – und damit nicht auf die ÜZ – aus. Aus verwaltungsökonomischen Gründen sind die Umwandlungen nicht auf Vorrat, sondern erst im Bedarfsfall zu ermitteln.

So lange wie die Nutzungsübertragung im Grundbuch angemerkt ist, hat sie nach wie vor Bestand. Sie ist bei Bedarf umzuwandeln. Allenfalls können die Parteien auf ihre Vereinbarung zurückkommen und diese auflösen, soweit von der Nutzungsübertragung nicht bereits begünstigend Gebrauch gemacht worden ist.

Beispiel einer Nutzungsübertragung:

Grundstück A (1'000 m²):

ÜZ Grundstück A: 0.6 = 600 m² aGF

Bauten über 1.5 m: max. 50 % der aGF = 300 m²

Bauten über 4.5 m: max. 40% der a GF = 240 m²

Grundstück B (900 m²):

ÜZ Grundstück B: 0.6 = 540 m² aGF

Bauten über 1.5 m: max. 50 % der aGF = 290 m²

Bauten über 4.5 m: max. 40% der aGF = 216 m²

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

Neue ÜZ Grundstück A: 480 m² (600 m² - 120 m²)

Bauten über 1.5 m: max. 50 % der aGF = 240 m²

Bauten über 4.5 m: max. 40% der a GF = 192 m²

Neue ÜZ Grundstück B: 660 m² (540 m² + 120 m²)

Bauten über 1.5 m: max. 50 % der aGF = 330 m²

Bauten über 4.5 m: max. 40% der a GF = 264 m² ([Bericht PBG 2018](#), S.27-28)

Nutzungsübertragung über die Gemeindegrenze: Sofern die Voraussetzungen von Art. 105 PBG (insbesondere gleiche Bauzonenart wie beispielsweise "Wohnen") erfüllt sind, steht einer Nutzungsübertragung (Höchstanteil an Hauptbauten) nichts im Wege, auch wenn das massgebende Baugebiet auf zwei Gemeindegebiete verteilt ist.

Nutzungsübertragungen im Zusammenhang mit Gestaltungsplänen (Grundvoraussetzungen):

5. Es gelten die Voraussetzungen von Art. 105 Abs. 1 PBG, im Besondern auch Ziffer 6. Danach ist eine Übertragung der gemäss den Nutzungsziffern zulässigen Nutzung auf ein anderes Grundstück zulässig, wenn die übrigen Bauvorschriften einer Nutzungsübertragung nicht entgegenstehen. Zu berücksichtigen sind in diesem Zusammenhang vor allem die verbindlichen Pläne und Sonderbauvorschriften eines Gestaltungsplanes. Diese Vorgaben können eine zusätzliche Nutzung beziehungsweise eine Umverteilung der Nutzung verunmöglichen;
6. Kettenübertragungen sind auch in diesen Fällen nicht zulässig (Art. 105 Abs. 2 PBG);
7. Eine Nutzungsübertragung wird voraussichtlich dazu führen, dass Qualitätsbonus nicht im maximalmöglichen Umfang zugesprochen werden kann. Bei einer Grundnutzung + Bonus nach Art. [37](#) PBG + Nutzungsübertragung nach Art. 105 ff. PBG leidet in der Regel die Qualität der Überbauung.

Nutzungsübertragung zu Gunsten eines Gestaltungsplangebietes (externe Nutzungsübertragung):

1. Vor dem Erlass des Gestaltungsplanes / der Parzellierung des Gestaltungsplangebietes: Nutzungsübertragung unter dem Vorbehalt von Ziffer 2 grundsätzlich zulässig, da wohl keine Kettenübertragung gemäss im Sinne von Art. 105 Abs. 2 PBG.
2. Nach dem Erlass des Gestaltungsplanes / der Parzellierung des Gestaltungsplangebietes: Nutzungsübertragung unter dem Vorbehalt von Ziffer 2 eher unzulässig, da mögliche (unzulässige) Kettenübertragung (vgl. Art. 105 Abs. 2 PBG).

Nutzungsübertragung innerhalb eines Gestaltungsplangebietes (interne Nutzungsübertragung): In Sondernutzungsplangebietes sind Abweichungen von Art. 105 Abs. 1 Ziffer 1 - 5 zulässig (Art. [106](#) PBG).

Widerruf der Genehmigung von Nutzungsübertragungen: Aus Art. 105 ff. PBG ist ersichtlich, dass die Voraussetzungen für eine Nutzungsübertragung im Zeitpunkt der Übertragung geprüft werden. Dies ist insbesondere aus Art. [108](#) Abs. 2 PBG erkennbar, wonach die Beschränkung gemäss Art. 105 PBG im Falle einer Parzellierung nicht mehr anwendbar ist. Gemäss gesetzlicher Konzeption ist es möglich, dass einzelne bebaute Parzellen übernutzt sind und Art. 105 PBG verletzen. Dies ergibt sich auch gestützt auf Art. [176](#) PBG. Grundsätzlich behalten Nutzungsübertragungen ihre Gültigkeit.

Eine rechtsmissbräuchliche Nutzungsübertragung ist nicht tolerierbar. Dies könnte namentlich dann der Fall sein, wenn eine Nutzungsübertragung erfolgt, um unmittelbar danach die belastete Parzelle in eine Zone ohne Überbauungsziffer zu überführen. In einem solchen Fall ist der Genehmigungsentscheid gestützt auf Art. [65 VRG](#) zu widerrufen. Ein solches Vorgehen würde jeglichen raumplanerischen Prinzipien widersprechen. Auf eine gleichzeitige Nutzungsübertragung beim Erwerb

	<p>einer Fläche zugunsten eines Strassenprojekts ist zu verzichten, zumal die raumplanerischen Auswirkungen unhaltbar sind und Rechtsunsicherheiten entstehen</p> <p><u>Rechtswirksamkeit einer Nutzungsübertragung nach Umzonung des belasteten Grundstücks:</u> Mit der Nutzungsübertragung werden anrechenbare Gebäudeflächen (m²) übertragen. Grundsätzlich bleiben solche Übertragungen bestehen, auch wenn beim belasteten Grundstück später eine Umzonung erfolgt. Allerdings gibt es zwei wesentliche Vorbehalte:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Die Genehmigung einer rechtsmissbräuchlichen Nutzungsübertragung muss gestützt auf Art. 65 VRG widerrufen werden. Erfolgt eine Nutzungsübertragung direkt vor der Umzonung der belasteten Fläche in eine Zone ohne Überbauungsziffer, handelt es sich um eine rechtsmissbräuchliche Nutzungsübertragung. 2. Bei der raumplanerischen Interessenabwägung im Rahmen einer Umzonung sind bereits erfolgte Nutzungsübertragungen zu beachten. Es muss sichergestellt werden, dass ein Gebiet nicht übernutzt wird. <p><u>Bedingte Nutzungsübertragung für den Fall der späteren Einzonung:</u> Eine Nutzungsübertragung von einer Parzelle aus, die noch nicht eingezont ist, ist nicht möglich. Vertraglich könnte aber geregelt werden, dass die Nutzungsübertragung erfolgt, sobald die Einzonung rechtskräftig ist. Es handelt sich um eine bedingte (privatrechtliche) Vereinbarung, die erst mit der Einzonung und der Genehmigung gemäss Art. 107 Abs. 1 PBG rechtswirksam wird. Eine Nutzungsübertragung wäre somit von zwei Bedingungen abhängig: Eine rechtskräftige Einzonung (1. Bedingung) und anschliessend einer Genehmigung der Nutzungsübertragung gemäss Art. 107 Abs. 1 PBG (2. Bedingung). Eine solch doppelt bedingte Vereinbarung könnte rein privatrechtlich geschlossen werden, wird jedoch nicht empfohlen.</p> <p><u>Nutzungsübertragungen beim Erwerb von Flächen für Strassenprojekte:</u> Es ist zu beachten, dass eine Nutzungsübertragung nur von einer Parzelle aus möglich ist, die über eine Überbauungsziffer verfügt. Wird eine Parzelle von einer Nichtbauzone in eine Verkehrszone eingezont, kann von dieser Parzelle aus dementsprechend keine Nutzungsübertragung erfolgen. Von derartigen Konstrukten beim Erwerb von Flächen für Strassenprojekte ist abzusehen. Kurzfristig mag dies zwar interessant erscheinen, da der Erwerbspreis leicht gedrückt werden kann. Mittel- und langfristig ergeben sich aber Rechtsunsicherheiten, da das belastete Grundstück über keine Überbauungsziffer (mehr) verfügt.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Keine Aus- und Nutzungsübertragung von Parzellen in der Nichtbauzone:</u> Da Nichtbauzonen über keine Überbauungsziffer verfügen, kann von derartigen Parzellen aus keine Nutzungsübertragung erfolgen (Art. 104 Abs. 1. Ziff. 2 PBG e contrario). Wird eine Nichtbauzone erworben, kann folglich keine rechtswirksame Nutzungsübertragung vereinbart werden.</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p><u>Bei Verkehrszonen keine Nutzungsübertragung aufgrund fehlender Überbauungsziffer:</u> Verkehrszonen verfügen in der Regel über keine Überbauungsziffer (Art. 104 Abs. 3 Ziff. 1 PBG). Dementsprechend kann auch von Verkehrszonen aus keine Nutzungsübertragung erfolgen. Wird eine Fläche von der Nichtbauzone direkt in eine Verkehrszone eingezont, kann demzufolge keine Nutzungsübertragung auf eine andere Fläche erfolgen.</p> <p><u>Keine Nutzungsübertragung bei Einzonung von Flächen für Strassenprojekte und spätere Umzonung in die Verkehrszone:</u> Wird eine Fläche im Hinblick auf ein Strassenprojekt eingezont, ist die Fläche in die Verkehrszone einzuzonen. Es ist (Strassenprojekt ist bereits vorhanden) nicht zulässig, dass zuerst eine Einzonung in eine andere Bauzone erfolgt, damit eine Nutzungsübertragung erfolgen und erst anschliessend eine Umzonung in die Verkehrszone durchgeführt werden kann. Dies würde einerseits den raumplanerischen Grundsätzen der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung widersprechen. Andererseits dürfte eine spätere Umzonung den Grundsatz der Planbeständigkeit verletzen.</p>
Verweise	

Skizzen	
---------	--

Art. 106 Zweck 2. in Sondernutzungsplangebieten

¹ In Sondernutzungsplangebieten sind Abweichungen von Art. 105 Abs. 1 Ziff. 1-5 zulässig.

Erläuterungen	
Verweise	Nutzungsübertragung: Art. 105 PBG
Skizzen	

Art. 107 3. Form, Anmerkung im Grundbuch

¹ Die Nutzungsübertragung bedarf zu ihrer Gültigkeit der Genehmigung des Gemeinderates und der öffentlichen Beurkundung.

² Sie ist auf Veranlassung des Gemeinderates und auf Kosten der begünstigten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer im Grundbuch aller beteiligten Grundstücke als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung anzumerken.

³ Die Löschung der Anmerkung bedarf der Genehmigung des Gemeinderates.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p>1. <u>Öffentliche Beurkundung bei Gestaltungsplänen für eine Nutzungsübertragung:</u> Gestaltungspläne werden durch den Gemeinderat verabschiedet und durch die Baudirektion genehmigt. Sie werden als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen im Grundbuch angemerkt. In Gestaltungsplänen sind einerseits weitergehende Nutzungsübertragung zulässig.</p> <p>In Gestaltungsplänen werden regelmässig Baubereiche ausgeschieden. Die Baubereiche müssen nicht mit den Parzellen übereinstimmen. Denkbar ist beispielsweise, dass sich Baubereiche über mehrere Parzellen erstrecken.</p> <p>Diesen Baubereichen werden in den Sonderbauvorschriften regelmässig maximal zulässige Bruttogeschossflächen zugewiesen. Meist führen solche Zuweisungen zu einer Nutzungsübertragung zwischen den involvierten Parzellen.</p> <p>Nutzungsübertragungen bedürfen der Genehmigung durch den Gemeinderat und – sofern die Parzellen verschiedenen Grundeigentümern gehören – der öffentlichen Beurkundung. Mit der neuen Planungs- und Baugesetzgebung ist auch eine Beurkundung notwendig, wenn die Parzellen der gleichen Grundeigentümerschaft gehören.</p> <p>2. <u>Anmerkung der Nutzungsübertragung bei Gestaltungsplänen:</u> Von der öffentlichen Beurkundung ist die Anmerkung der Nutzungsübertragung zu unterscheiden. Hier gelten folgende Vorgaben.</p> <p>a) Grundsatz: Gestaltungspläne (wie auch Bebauungspläne) werden hoheitlich verabschiedet und genehmigt. Es war nicht Sinn und Zweck des Gesetzgebers, dass ein weiterer "hoheitlicher Akt" in Form einer öffentlichen Beurkundung erforderlich wird. Zudem würde dies zu einer Parallelität der Verfahren (öffentlich-rechtliches Verfahren und privatrechtliches Verfahren) führen, was für eine Sondernutzungsplanung nicht zweckmässig ist. Der Gestaltungsplan wird angemerkt, womit auch der Publizität genügend Rechnung getragen wird. Eine zusätzliche Anmerkung der Nutzungsübertragung ist nicht erforderlich.</p> <p>b) Einschränkungen: Nutzungsübertragungen, die sich aus den verbindlichen Gestaltungsplanunterlagen nicht präzise ablesen lassen, bedürfen hingegen zwingend einer öffentlichen Beurkundung (inkl. zusätzliche Anmerkung). Diese Beurkundung kann erst vor Erteilung der Baubewilligung erfolgen. Erst dann ist das konkrete Projekt bekannt. Dannzumal muss die Baubewilligungsbehörde wissen, welche Nutzung für das jeweilige Baugesuch anerkannt werden kann. Anderenfalls ist das Baugesuch nicht bewilligungsfähig.</p>
---------------	--

Verweise	
Skizzen	

Art. 108 Nutzungsziffern bei Parzellierungen

¹ Wird ein bereits überbautes Grundstück geteilt, hat das Grundbuchamt dem Gemeinderat davon Kenntnis zu geben.

² Der Gemeinderat stellt die tatsächlich beanspruchten Nutzungsziffern der einzelnen Grundstücke fest. Er verfügt die erforderlichen Nutzungsübertragungen, wenn die zulässige Nutzungsziffer bei einzelnen Grundstücken überschritten ist; die Beschränkung gemäss Art. 105 ist nicht anwendbar.

³ Die Nutzungsübertragung ist gemäss Art. 107 im Grundbuch anzumerken.

Erläuterungen	
Verweise	Zu Abs. 2: <u>Nutzungsübertragung</u> : Art. 105 PBG Zu Abs. 3: <u>Anmerkung im Grundbuch</u> : Art. 107 PBG
Skizzen	

6.4 Abstände

6.4.1 Grundsatz

Art. 109 Mehrere Abstände

¹ Kommen mehrere Abstandsvorschriften zur Anwendung, sind sämtliche Abstände einzuhalten.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Minimalabstände</u>: Die gesetzlichen Abstände sind Minimalabstände. Das heisst, sie dürfen nicht unterschritten werden, es sei denn, es liege ein Ausnahmetatbestand vor (Bericht PBG 2013, S.46).</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Einhaltung aller Abstände</u>: Mit der Einhaltung des grössten Abstandes sind nicht automatisch auch kleinere Abstände eingehalten; dies aufgrund der unterschiedlichen Messweise (z.B. ist der Grenzabstand ab der projizierten Fassadenlinie bis zur Grenze zu messen, der Waldabstand indes bis zur Stockgrenze). So ist beispielsweise auch der (kleinere) Grenzabstand einzuhalten, auch wenn der Wald auf dem Nachbargrundstück weit zurückversetzt ist und der (grössere) Waldabstand bei weitem eingehalten ist (Bericht PBG 2013, S.46).</p> <p><u>Ausnahme Strassenabstand</u>: Mit Abs. 1 ist klargestellt, dass eine Strassenabstands-Ausnahme nicht die Grenz- und Gebäudeabstände entbindet, sondern nur den Strassenabstand. Art. 116 PBG gilt für alle Grenz- und Gebäudeabstände – und wird in der Praxis auch auf Strassenabstände angewendet, sofern im StrG nichts Abweichendes festgelegt ist (vgl. Art. 116 PBG).</p>
Verweise	Zu Abs. 1: <u>Grenz- und Gebäudeabstände</u> : Art. 116 PBG
Skizzen	

6.4.2 Grenzabstand

Art. 110 Grundabstand, Mehrlängenzuschlag

- 1 Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag; vorbehalten bleiben Baulinien und die speziellen Grenzabstände gemäss Art. 111 ff.
- 2 Der Grundabstand beträgt einen Drittel der zonengemässen Gesamthöhe, mindestens jedoch 3 m und höchstens 10 m.
- 3 Bei Gebäuden mit einer Gebäudelänge beziehungsweise einer Gebäudebreite von über 40 m Länge beträgt der Mehrlängenzuschlag ein Zehntel der Mehrlänge. Er beträgt höchstens 4 m.
- 4 Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement für genau bestimmte Zonen, in denen eine bauliche Verdichtung angestrebt wird, feste Grenzabstände von mindestens 3 m und höchstens 10 m festlegen.

Erläuterungen

1. Allgemein

2. Zu Abs. 1

Berücksichtigung des Mehrlängenzuschlags zur gegenüberliegenden Grenze: Nach Ansicht der Baudirektion sind Art. 110 Abs. 1 und 3 PBG wie folgt auszulegen: Der Mehrlängenzuschlag wird ausgehend von der projektierten Gebäudelänge berechnet. Daher ist er nur bei den Gebäudeseiten der Hauptbaute massgebend, die eine Gebäudelänge bzw. -breite von über 40 m aufweisen (vgl. Abs. 3), und wird entsprechend nur dort zum Grundabstand dazugerechnet. Demgegenüber ist der Grundabstand, der sich auf die zonengemässe Gesamthöhe bezieht, auf allen Gebäudeseiten identisch.

3. Zu Abs. 2

Zonen ohne Gesamthöhe: Bei diesen Zonen wird die Gesamthöhe erst im Baubewilligungsverfahren definiert. Für die Berechnung des Grenzabstandes ist sodann diese Gesamthöhe beizuziehen, wie sie dem Projekt zugrunde liegt bzw. vom Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren bewilligt wurde.

Planerische Gebäudehöhe massgebend: Der Grenzabstand richtet sich nicht nach der tatsächlichen Gebäudehöhe, sondern nach der planerisch festgelegten maximal zulässigen (zonengemässen) Gesamthöhe. Damit einher geht auch, dass der Grenzabstand auf allen Gebäudeseiten identisch ist, weil für alle Seiten auf die Gesamthöhe abgestellt wird. Auch für die Berechnung des Grenzabstandes für Giebelbauten ist die für diese Zone geltende Gesamthöhe massgebend ([Bericht PBG 2013](#), S.47). Die Boni (weder Gestaltungsplan noch preisgünstiger Wohnraum) haben keinen Einfluss auf den Grenzabstand ([Bericht WRFG 2019](#), S.29-30).

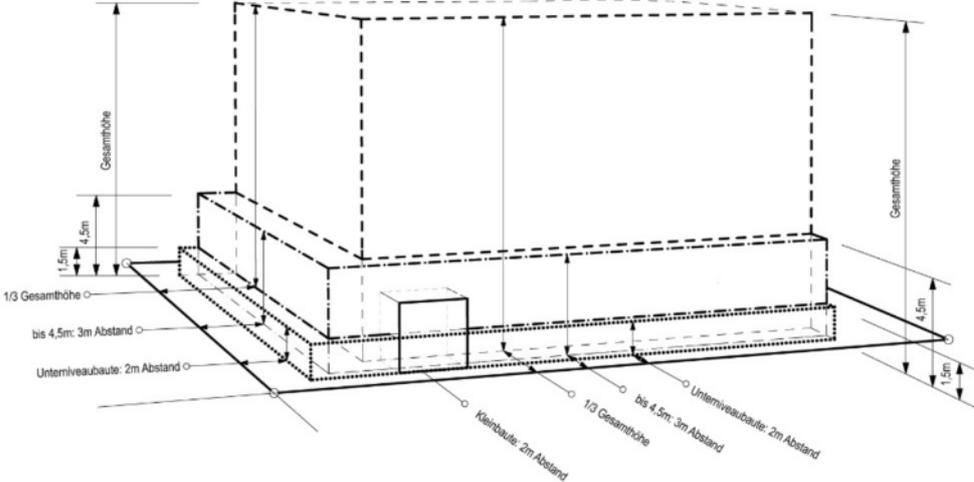
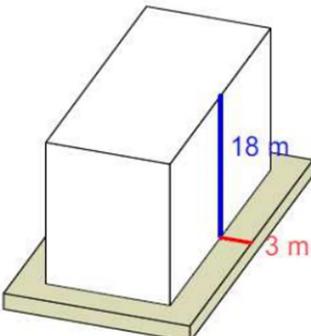
Mehrlängenzuschlag nur bei Hauptbauten: Beim ordentlichen Grenzabstand gemäss Art. 110 PBG ist der Mehrlängenzuschlag zu berücksichtigen. Massgebend ist dabei die Gebäudelänge. Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind auch die Gebäudeteile, die höchstens 4.5 m über das massgebende Terrain ragen, zu berücksichtigen. Der Mehrlängenzuschlag gilt ungeachtet dessen nur für Hauptbaute und nicht für die Nebenbauten, da dort nur der spezielle Grenzabstand massgebend ist. Dies hat beispielsweise zur Folge, dass kein Mehrlängenzuschlag gilt, wenn ein Gebäude das massgebende Terrain nirgends um mehr als 4.5 m überragt.

Maximale Gesamthöhe massgebend: Massgebend für Bemessung des Grenzabstandes ist die maximale Gesamthöhe. Gemäss Hüllenmodell sollen einheitliche Grenzabstände gelten.

4. Zu Abs. 3

Berechnung Mehrlänge: Bei Gebäudelänge bzw. Gebäudebreite von mehr als 40 m vergrössert sich der sogenannte Grundabstand um eine Mehrlänge von 10 Prozent der Mehrlänge. Die Mehrlänge beträgt maximal 4 m. Somit beträgt beispielsweise bei einem 50 m langen Gebäude (mit max. 12 m Höhe) der Grenzabstand demnach 5 m, bestehend aus 4 m Grundabstand + 1 m Mehrlängenzuschlag (10 % von [50 m - 40 m]) ([Bericht PBG 2013](#), S.44).

5. Zu Abs. 4

<p>Verweise</p>	<p>Zu Abs. 1: <u>Spezielle Grenzabstände, Einfriedungen, Terrainveränderungen, Bauten und Anlagen am Bauzonenrand</u>: Art. 111, 112 und 113 und 114 PBG Zu Abs. 3: <u>Skizze "Abstände und Abstandsbereiche"</u>: Anhang 2 IVHB, zu Ziffer 7</p>
<p>Skizzen</p>	<p>Zu Abs. 2 und Art. 111: <u>maximale Hüllen der unterschiedlichen Grenzabstände (ohne Berücksichtigung der ÜZ)</u> (Bericht PBG 2018, S. 13):</p>  <p>Zu Abs. 4: <u>Fester Grenzabstand</u> (Bericht PBG 2018, S. 29): W18 (18.0 m) mit festem Grenzabstand von 3.0 m anstelle von 6 m.</p> 

<p>Art. 111 Spezielle Grenzabstände; 1. Kleinbauten, Unterniveaubauten, unterirdische Bauten, Nebenbauten</p>	
<p>¹ Der Grenzabstand beträgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. für Kleinbauten 2 m; 2. für Gebäudeteile von Unterniveaubauten, die über das massgebende Terrain hinausragen, 2 m; 3. für die übrigen Gebäudeteile von Unterniveaubauten und für unterirdische Bauten 1 m; <p>für weitere Gebäude und Gebäudeteile, die höchstens 4.5 m über das massgebende Terrain hinausragen, 3 m.</p>	
<p>Erläuterungen</p>	<p>1. Allgemein <u>Kein Mehrlängenzuschlag</u>: Beim speziellen Grenzabstand gemäss Art. 111 PBG gibt es keinen Mehrlängenzuschlag.</p>
<p>Verweise</p>	
<p>Skizzen</p>	

Art. 112 2. Einfriedungen

- ¹ Künstliche Einfriedungen aller Art wie insbesondere freistehende Mauern, Holzwände oder Lärmschutzwände, die nicht mehr als 1.5 m über das massgebende Terrain hinausragen, dürfen an der Grenze erstellt werden.
- ² Übersteigen künstliche Einfriedungen dieses Höhenmass, sind sie um ihre Mehrhöhe von der Grenze zurückzusetzen. Sie dürfen die Höhe von 3 m nicht überschreiten.
- ³ Für Grünhäge und Hecken gelten die Bestimmungen des Einführungsgesetzes zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch.

Erläuterungen

Verweise

Skizzen

Art. 113 3. Terrainveränderungen

- ¹ Terrainveränderungen aller Art haben einen Grenzabstand von mindestens 60 cm einzuhalten; daran anschliessend dürfen:
1. Abgrabungen senkrecht erfolgen;
 2. Aufschüttungen im Bereich des Grenzabstandes gemäss Art. 110 f. mit keinem Teil des Böschungsabschlusses über eine ideale Böschungslinie mit einem Winkel von 45° hinausragen.

Erläuterungen

Verweise

Zu Abs. 1 Ziff. 2: Grundabstand/Mehrlängenzuschlag, spezielle Grenzabstände: Art. 110 und 111 PBG

Skizzen

Art. 114 4. Bauten und Anlagen am Bauzonenrand

- ¹ Bei Bauten und Anlagen am Bauzonenrand gelten die Grenzabstandsvorschriften gemäss Art. 110 ff.
- ² Der Abstand zum Bauzonenrand beträgt mindestens 2 m, für unterirdische Bauten mindestens 1 m.

Erläuterungen

Verweise

Zu Abs. 1: Grundabstand/Mehrlängenzuschlag, spezielle Grenzabstände, Einfriedungen, Terrainveränderungen: Art. 110, 111, 112 und 113 PBG

Skizzen

6.4.3 Gebäudeabstand**Art. 115 Bemessung**

- ¹ Der Gebäudeabstand entspricht der Summe der gesetzlichen Grenzabstände.
- ² Bei Bauten auf dem gleichen Grundstück ist der Gebäudeabstand so zu bemessen, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen wäre.
- ³ Kleinbauten haben gegenüber Bauten auf dem gleichen Grundstück einen Gebäudeabstand von 1 m einzuhalten, sofern damit keine Gefahrenerhöhung verbunden ist.

Erläuterungen

1. **Allgemein**
2. **Zu Abs. 1**
3. **Zu Abs. 2**
4. **Zu Abs. 3**

Kleinbauten versus Anbauten: Kleinbauten sind nach den Bestimmungen der IVHB freistehende Gebäude. Aufgrund dessen geniessen sie auch das Privileg eines geringeren Grenzabstandes. Freistehend heisst, dass sie einen gewissen Abstand zum „Hauptgebäude“ aufweisen müssen, damit sie als Kleinbauten gelten (1 m).

	Demgegenüber sind Anbauten an das Hauptgebäude angebaut und darum zusammen mit diesem innerhalb des Nutzkörpers zu realisieren. Eine Privilegierung hinsichtlich des Grenzabstandes besteht somit für Anbauten nicht. Damit die freistehende Kleinbaute als solche zu qualifizieren ist, hat der Gebäudeabstand mindestens 1 m zu betragen (Bericht PBG 2013 , S.48).
Verweise	
Skizzen	

6.4.4 Ausnahmen bei Grenz- und Gebäudeabständen

<p>Art. 116 Ausnahmebewilligung</p> <p>¹ Der Gemeinderat kann von den Grenz- und Gebäudeabständen dieses Gesetzes Ausnahmen bewilligen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. in bestehenden Ortskernen; 2. bei Industrie- und Gewerbebauten innerhalb ihrer Anlage; 3. bei schwierigem Baugelände; 4. zur Erhaltung architektonisch oder historisch wertvoller Ortsteile; 5. für Wärmedämmungen bei bestehenden Gebäuden; 6. innerhalb von Sondernutzungsplangebieten; 7. für Lärmschutzeinrichtungen; 8. für zeitlich befristete Bauten, wobei gegenüber den Nachbargrundstücken die ordentlichen Abstände einzuhalten sind; 9. bei Bauten auf dem gleichen Grundstück; oder 10. in ausserordentlichen Fällen, wenn die Einhaltung der ordentlichen Abstände eine besondere Härte darstellen würde. <p>² Diese Ausnahmebewilligung ist zu erteilen, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. private und schutzwürdige öffentliche Interessen nicht wesentlich beeinträchtigt werden; und 2. die Genehmigung der für den Feuerschutz zuständigen Instanz vorliegt. <p>³ Steht auf einem Nachbargrundstück bereits eine Baute in einem geringeren Abstand von der gemeinsamen Grenze, als dieses Gesetz vorschreibt, kann der Gemeinderat ausnahmsweise einen kleineren Gebäudeabstand bewilligen, sofern:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. der neue Bau mindestens den gesetzlichen Grenzabstand einhält; und 2. die Unterdistanz zum Nachbargebäude unter den Gesichtspunkten der Gesundheit, des Feuerschutzes sowie des Schutzes des Orts- und Landschaftsbildes tragbar erscheint. 	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>Art. 116 PBG gilt für alle Grenz- und Gebäudeabstände – und wird in der Praxis auch auf Strassenabstände angewendet, sofern im StrG nichts Abweichendes festgelegt ist.</p> <p><u>Keine zusätzliche Vereinbarung notwendig:</u> Die Ausnahmebewilligung nach Art. 116 PBG ist ein verwaltungsrechtliches Instrument, mit dem der Gemeinderat Abstände (Grenz-, Gebäude-, Bauzonenrand-Abstände) einseitig reduzieren oder aufheben kann. Dafür bedarf es keiner zusätzlich abgeschlossenen Vereinbarung gemäss Art. 117 PBG und folglich auch keiner Eintragung als Grunddienstbarkeit in das Grundbuch.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Einhaltung der zonengemässen Überbauungsziffer bei Ausnahme:</u> Eine Ausnahmebewilligung führt dazu, dass der Nutzkörper ausgedehnt wird. Die zonengemässe Überbauungsziffer ist dennoch einzuhalten (Bericht PBG 2013, S.45).</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 117 Vereinbarung

¹ Gestützt auf eine öffentlich beurkundete Vereinbarung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer können:

1. die Abstände am Bauzontrand gemäss Art. 114 auf 2 m reduziert werden;
2. die Grenzabstände reduziert oder aufgehoben werden;
3. die Gebäudeabstände reduziert oder aufgehoben werden.

² Diese Vereinbarung bedarf der Genehmigung des Gemeinderates. Diese ist zu erteilen, wenn die Voraussetzungen gemäss Art. 116 Abs. 2 eingehalten sind.

³ Die Vereinbarung ist im Grundbuch als Grunddienstbarkeit einzutragen.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	Zu Abs. 1 Ziff. 1: <u>Bauten und Anlagen am Bauzontrand</u> : Art. 114 PBG Zu Abs. 2: <u>Ausnahmebewilligung</u> : Art. 116 PBG
<i>Skizzen</i>	

6.4.5 Andere Abstände**Art. 118 Messweise**

¹ Die anderen Abstände bemessen sich aufgrund der jeweiligen Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie des äussersten, für den Grenzabstand massgebenden Gebäude- beziehungsweise Anlageteils und:

1. dem Fahrbahnrand einschliesslich Radstreifen beim Strassenabstand;
2. der Stockgrenze beim Waldabstand;
3. ...
4. der näher gelegenen Bahnschiene beim Bauabstand gegenüber Bahnlinien.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 119 Strassenabstand

¹ Der Strassenabstand beträgt:

- | | |
|-------------------------------|-----|
| 1. bei Kantonsstrassen | 6 m |
| 2. bei allen übrigen Strassen | 4 m |

² Für unterirdische Bauten und unterirdische Gebäudeteile beträgt der Strassenabstand 3 m; die Strassenaufsichtsbehörde gemäss Art. 16 des Strassengesetzes kann in begründeten Fällen einen grösseren Abstand oder Auflagen verfügen.

³ Die Herabsetzung oder Aufhebung von Strassenabständen richtet sich nach Art. 28 Abs. 3 des Strassengesetzes.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	Zu Abs. 3: <u>Freihaltung des Strassenraums – Herabsetzung oder Aufhebung</u> : Art. 28 StrG
<i>Skizzen</i>	

Art. 120 Waldabstand

¹ Der Waldabstand beträgt:

- | | |
|---|------|
| 1. für Hochbauten, Unterniveaubauten und Kleinbauten gemäss Art. 3 Abs. 1 Ziff. 2 | 15 m |
| 2. für unterirdische Bauten und unterirdische Gebäudeteile | 7 m |
| 3. für Kleinbauten gemäss Art. 3 Abs. 1 Ziff. 1 | 6 m |

² In Ausnahmefällen kann der Gemeinderat beim Vorliegen besonderer Verhältnisse mit Genehmigung des für den Wald zuständigen Amtes in Abweichung von Abs. 1 Ziff. 1 einen geringeren Abstand bewilligen.

³ Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn:

1. die Erhaltung des Waldes und seiner Funktionen nicht gefährdet ist; und
2. die Grundeigentümerin oder der Grundeigentümer mit der Waldeigentümerin oder dem Waldeigentümer eine Vereinbarung über die dauerhafte Waldrandpflege und über die Mehrkosten für die Holzerei getroffen hat; die Vereinbarung ist im Grundbuch anzumerken.

<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Waldabstand:</u> Der Waldabstand ist in Art. 17 WaG und in Art. 120 PBG (Ausführung des Bundesrechts) geregelt. Grundsätzlich gilt der ordentliche Waldabstand gemäss Art. 120 PBG. Ausnahmen sind gemäss Art. 120 Abs. 2 und 3 PBG unter restriktiven Voraussetzungen zulässig. Auch Baulinien gemäss Art. 46 Abs. 2 Ziff. 3 PBG, die den Waldabstand verkürzen, können nur unter den Voraussetzungen gemäss Art. 120 Abs. 2 und 3 PBG festgelegt werden. Wurde eine entsprechende Bewilligung verbunden mit einer Baulinie gewährt, handelt es sich nicht um eine baurechtswidrige Baute. Erst mit der Aufhebung der Baulinie würde die Baute baurechtswidrig werden. Deshalb ist von einer generellen Aufhebung der Baulinien abzuraten. Es ist jedoch der Einzelfall anzuschauen. Insbesondere wenn eine Baulinie erst nach Erstellung der Baute und, ohne dass die notwendigen Voraussetzungen erfüllt waren, festgelegt worden ist, ist deren Aufhebung im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision angezeigt.</p> <p>2.1. Zu Abs. 1 Ziff. 1</p> <p><u>Unterscheidung zwischen freistehende Gebäude und allseitig offene freistehende Gebäude:</u> Kleinbauten gemäss Art. 3 Abs. 1 Ziff. 2 PBG, also zum Beispiel Auto-unterstände und dergleichen, müssen den ordentlichen Waldabstand von 15 m einhalten. Dies, weil mit der neuen Kategorie der allseitig offenen Kleinbauten mit wesentlich grösserer Grundfläche (30 m²) sonst zu grosse Sachwerte zu nahe am Wald ermöglicht werden. Durch diese doch grossen Bauten werden ansonsten Haftungsfragen in Schadenfällen provoziert, etwa bei herunterfallenden Dürkräften oder bezüglich des Niederhaltens von Wald wegen Schattenwurf oder Blattfall. Auch wird ansonsten die Waldbewirtschaftung, insbesondere die Waldrandpflege, aber auch das Abtransportieren von Holz aus dem Wald zu stark eingeschränkt. Kleinbauten im Sinne von Art. 3 Abs. 1 Ziff. 1 PBG hingegen (z.B. Geräteschuppen) dürfen bis auf 6 m an den Waldrand gebaut werden (Bericht PBG 2013, S.49).</p> <p>2.2. Zu Abs. 1 Ziff. 2</p> <p>2.3. Zu Abs. 1 Ziff. 3</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>Eine Ausnahmegenehmigung vom Waldabstand kann nur gestützt auf Art. 120 Abs. 2 PBG erteilt werden. Art. 99 PBG kann bei einer Ausnahmegenehmigung zum Waldabstand nicht zur Anwendung gelangen. Art. 120 Abs. 2 PBG hat als <i>lex specialis</i> Vorrang vor Art. 99 PBG.</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
<i>Verweise</i>	Zu Abs. 1: <u>Zulässige Massen gemäss IVHB – Kleinbauten:</u> Art. 3 PBG
<i>Skizzen</i>	
<i>Erläuterungen</i>	

Art. 121 ...

Art. 122 ...

Art. 122a Gewässerabstand

¹ Ist weder ein Gewässerraum noch ein Abflussweg beziehungsweise eine entsprechende Zone festgelegt, gilt ein Gewässerabstand von 7 m vom Gewässerrand.

² Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerabstands sind nur zulässig, wenn:

1. die Gewässerfunktionen nicht wesentlich beeinträchtigt werden; und
2. die Direktion die Zustimmung erteilt.

*Erläuterungen***1. Allgemein**

Ein Gewässerabstand gilt nur, wenn kein Gewässerraumabstand ausgeschieden werden muss.

2. Zu Abs. 1**3. Zu Abs. 2**

Zustimmung der Direktion: Sind die Voraussetzungen gemäss Abs. 2 erfüllt, dürfen die Bauten und Anlagen erstellt werden; vorausgesetzt die Direktion (Landwirtschafts- und Umweltdirektion) erteilt die Zustimmung. Die Direktion kann die Zustimmung vorgängig erteilen (in der Regel im Gesamtbewilligungsentscheid), da die bisherige Genehmigungspflicht sich nicht als vollzugstauglich erwiesen hat. Die Zustimmung entspricht somit einer Verfügung der Direktion, welche im koordinierten Bewilligungsverfahren vorgängig zur Bewilligung erstellt und koordiniert eröffnet wird. Im Baubewilligungsverfahren ist die Zustimmung beispielsweise Bestandteil des kantonalen Gesamtbewilligungsentscheides. Faktisch wird künftig somit primär die Direktion prüfen, ob die Voraussetzungen gemäss Abs. 2 erfüllt sind. Die jeweilige Leitbehörde (Bewilligungsbehörde) muss allerdings sicherstellen, dass die Auseinandersetzung mit Art. 122a Abs. 2 PBG erfolgt ist, insbesondere wenn Einwendungen vorliegen (Bericht PBG 2024, S. 17).

Zweck des Gewässerabstandes: Entscheidend für eine Bewilligung der Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerabstands ist der Zweck des Gewässerabstandes (Verzicht auf Raumsicherung). Der Tatbestand der "wesentlichen Beeinträchtigung" soll auch eine angemessene Berücksichtigung der bestehenden örtlichen Begebenheiten ermöglichen. So besteht die Möglichkeit, die Interessen im Einzelfall abzuwägen und allfällige Restriktionen auf eine langfristig realistisch erreichbare Entwicklung (realistische Möglichkeiten) auszurichten. Wo selbst langfristig und mit grösster Anstrengung keine wesentliche Verbesserung der Gewässerfunktionen mehr erreicht bzw. erwartet werden kann, soll der Fokus auf die Erhaltung des bestehenden bzw. die Gewährleistung des Möglichen ausgerichtet werden. Im Fokus stehen somit die bestehenden bzw. die realistisch erreichbaren Gewässerfunktionen, welche es zu erhalten bzw. zu schützen gilt.

Die Gewässerfunktionen sind insbesondere nicht wesentlich beeinträchtigt, wenn durch die potenziellen Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerabstandes:

- die hydrologischen und hydraulischen Anforderungen gewährleistet sind;
- ein zukünftiges Wasserbau- oder Revitalisierungsprojekt nicht verunmöglicht wird;
- die ökologische Gewässerfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt wird;
- der Betrieb und Unterhalt des Gewässers bedarfsgerecht durchgeführt werden kann (Bericht PBG 2024, S. 17).

Begriffsbestimmung Gewässerabstand und Gewässerfunktion: Der Gewässerabstand und die Gewässerfunktion im Sinne von Art. 122a Abs. 2 Ziff. 1 PBG sind kantonale Begriffe. Es handelt sich beim Begriff Gewässerfunktion um einen unbestimmten Rechtsbegriff, der durch die anwendende Behörde ausgelegt werden muss. Dabei sind die Ausführungen im Bericht an den Landrat zu beachten (Bericht PBG 2024, S. 17).

	Die Gewässerfunktion nach Art. 122a Abs. 2 Ziff. 1 PBG ist deutlich von der Raumsicherung im Gewässerraum zu trennen. Der Gewässerabstand dient nicht in erster Linie der Raumsicherung. Für Bauvorhaben innerhalb des Gewässerabstands zu einem eingedolten Gewässer liegt eine wesentliche Beeinträchtigung der Gewässerfunktion nur dann vor, wenn das Vorhaben ein konkretes zukünftiges Wasserbau- oder Revitalisierungsprojekt verhindert. Dabei genügt kein rein theoretisches Vorhaben – es müssen bereits Planungen existieren oder zumindest ernsthafte Absichten erkennbar sein.
Verweise	
Skizzen	

Art. 123 Abstand gegenüber Bahnlinien

¹ Der Abstand gegenüber Bahnlinien beträgt 6 m.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Unterabstand gegenüber Bahnlinien:</u> Bewilligungsbehörde ist der Gemeinderat. Er hat daher im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen, ob ein Baugesuch auch den Erfordernissen hinsichtlich der Abstandsvorschriften entspricht. Eine spezialrechtliche Ausnahmeregelung für Bahnlinien, wie sie beispielsweise Art. 120 PBG für den Waldabstand vorsieht, existiert nicht. Demzufolge ist für allfällige Massnahmen unter anderem von kantonalen Bauvorschriften auf Art. 99 PBG zurückzugreifen. Die Gemeinde kann somit ein Abweichen von den Minimalabständen gegenüber Bahnlinien nicht eigenständig beschliessen; sie benötigt darüber hinaus die Genehmigung der Baudirektion. Ein Abweichen ist zu dann nicht einfach nach Belieben möglich, sondern nur bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäss Art. 99 PBG.</p>
Verweise	
Skizzen	

6.5 Abstellplätze für Fahrzeuge

Art. 124 Erstellungspflicht, Aufhebung

¹ Bei der Errichtung von Bauten oder Anlagen sind unter Vorbehalt von Art. 126 Abstellplätze für Fahrzeuge zu erstellen.

² Bei der Änderung von Bauten und Anlagen sind zusätzliche Abstellplätze zu erstellen, wenn mehr Abstellplätze als bisher erforderlich sind.

³ Der Gemeinderat kann bei bestehenden Bauten und Anlagen unabhängig von baulichen Massnahmen die Aufhebung von Abstellplätzen für Fahrzeuge anordnen, wenn:

1. der bisherige Zustand regelmässig Verkehrsstörungen bewirkt; und
2. die Verpflichtung zumutbar ist.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Erstellungspflicht:</u> Die Verpflichtung zur Erstellung von Abstellplätzen – dies unter Vorbehalt von Art. 126 PBG (Reduktion des Pflichtabstellplatzbedarfs) – ist bei allen Arten von Bauvorhaben (Neubau, Umbau, Erweiterung oder Nutzungsänderungen) nicht davon abhängig, ob nun Verkehr ausgelöst wird oder ob eine wesentlich stärkere Nutzung als bisher möglich ist. Die Erstellungspflicht besteht grundsätzlich bei jedem Neu- oder Umbau sowie bei jeder Erweiterung oder Nutzungsänderung. Bei Neubauten richtet sich die Berechnung nach den massgebenden Vorschriften der PBV, je nach der Art der Baute oder der Anlage. Anders präsentiert sich die Ausgangslage bei den übrigen Bauvorhaben. Es besteht bereits eine Baute oder Anlage mit einer bestimmten Anzahl Parkplätze. Ist dieses Bauvorhaben fertig erstellt, ist eine Berechnung mit der Baute oder Anlage im vollendeten Stadium anzustellen, wie wenn es sich um einen Neubau handeln würde.</p>
---------------	---

	<p>Ergibt diese Berechnung eine Anzahl Abstellplätze, die über der bisherigen Zahl liegt, ist die Differenz neu zu erstellen. Damit werden alle Bauvorhaben über einen Leist geschlagen, unabhängig davon, ob sie nun als Neubau oder als Bauvorhaben in Etappen erstellt werden. Damit wird insbesondere verhindert, dass mit einer „Salamitaktik“ Bauten und Anlagen immer wieder Tranche für Tranche erweitert werden, ohne dass die nötige Anzahl an Abstellplätzen erstellt werden muss (Bericht PBG 2013, S.50).</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
Verweise	Zu Abs. 1: <u>Reduktion des Pflichtabstellplatzbedarfs</u> : Art. 126 PBG
Skizzen	

Art. 125 Anzahl, Lage

- ¹ Die Anzahl Abstellplätze richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen und der Nutzung des Grundstücks.
- ² Für Besucherinnen und Besucher ist eine angemessene Anzahl Plätze zu erstellen.
- ³ Der Regierungsrat legt die Mindestanzahl an Abstellplätzen und deren Lage in einer Verordnung fest.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p><u>Lage der Abstellplätze</u>: In § 36 Abs. 3 PBV wird geregelt, dass Abstellplätze für Bewohnerinnen und Bewohner in der Regel unterirdisch sind, für Besucherinnen und Besucher in der Regel oberirdisch anzulegen. In der Regel heisst nicht, dass oberirdische Parkierungen ausgeschlossen sind. Aber es müssen gute Gründe gegeben sein. Zudem beschränkt sich die Bezeichnung "unterirdisch" nicht nur auf "unter der Erde liegende" Bauten, sondern vielmehr sind darunter auch Untertagebauten zu verstehen, deren Parkplätze gegen Aussen nicht in Erscheinung treten. Die Gesetzgebung lässt jedoch offen unter welchen Voraussetzungen von dieser Regel abgewichen werden kann oder muss. Eine Einschränkung für die Ebene ist nicht explizit vorgesehen.</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 126 Reduktion des Pflichtabstellplatzbedarfs

- ¹ Bei Bauvorhaben mit einer qualitativ hochwertigen Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann der Gemeinderat die erforderliche Anzahl an Pflichtabstellplätze reduzieren.
- ² Eine solche Reduktion oder Aufhebung des Pflichtabstellplatzbedarfs hat keine Ersatzabgabe zur Folge.

Erläuterungen	
Verweise	
Skizzen	

Art. 127 Rechtliche Sicherung

- ¹ Bestand und bestimmungsgemässe Nutzung von Abstellplätzen ausserhalb des Baugrundstücks sind durch Eintrag im Grundbuch sicherzustellen.
- ² Der Gemeinderat veranlasst diesen Eintrag auf Kosten der berechtigten Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümer.
- ³ Die Änderung oder Löschung des Eintrags bedarf der Genehmigung des Gemeinderates.

Erläuterungen	
---------------	--

<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 128 Gemeinschaftsanlagen, Erstellungspflicht

¹ Die Schaffung öffentlicher oder privater Gemeinschaftsanlagen und die Beteiligung an solchen können vom Gemeinderat im Baubewilligungsverfahren verfügt werden, wenn:

1. ein öffentliches Interesse, insbesondere des Verkehrs, des Schutzes von Wohngebieten, Luft, Gewässern oder geschützten Objekten der Schaffung von Abstellplätzen auf den einzelnen Grundstücken entgegensteht; oder
2. wenn die Schaffung von Abstellplätzen wegen der örtlichen Verhältnisse nicht möglich oder nicht zumutbar ist.

² Diese Verfügungen schliessen das Verbot ein, auf den betreffenden Grundstücken Abstellplätze zu schaffen. Zulässig sind Abstellplätze für:

1. den Güterumschlag;
2. einen näher zu bestimmenden besonderen Eigenbedarf; oder
3. die Parkierung zweirädriger Fahrzeuge.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 129 Ersatzabgabe; 1. Voraussetzung, Verwendung

¹ Ist die Beteiligung an einer Gemeinschaftsanlage bis zur Bauvollendung nicht möglich, haben Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die gestützt auf eine Verfügung des Gemeinderates keine oder nur eine herabgesetzte Zahl eigener Abstellplätze schaffen müssen, der Gemeinde eine angemessene Ersatzabgabe zu leisten.

² Diese entfällt, soweit das Fehlen von Abstellplätzen auf die gemeinderätliche Aufhebung privater Abstellplätze zurückzuführen ist.

³ Aus der nachträglichen Erstellung von Abstellplätzen erwächst kein Anspruch auf Rückerstattung der Ersatzabgabe.

⁴ Die Einnahmen aus der Ersatzabgabe sind zweckgebunden für die Schaffung von Parkraum zu verwenden.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 130 2. Höhe

¹ Die Höhe der Ersatzabgabe wird im Baubewilligungsentscheid festgelegt und richtet sich:

1. nach den durchschnittlichen Kosten privater Abstellplätze im entsprechenden Gebiet; und
2. danach, ob diese nach den Umständen offen, gedeckt oder unterirdisch angelegt werden könnten beziehungsweise müssten.

² Zu berücksichtigen sind ferner:

1. Wertverluste, die für das pflichtige Grundstück ohne angemessene Abstellmöglichkeiten entstehen;
2. die Lage des pflichtigen Grundstücks zu einer bestehenden oder vorgesehenen öffentlichen Anlage und deren Art; und
3. die mutmasslichen Einnahmen des Gemeinwesens.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

6.6 Gestaltung

Art. 131 Eingliederung, Begrünung

- 1 Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern.
- 2 Sie sind zu verbieten, sofern sie das Orts- und Landschaftsbild insbesondere durch ihre Grösse, Proportion, Gestaltung, Bauart, Dachform oder Farbe erheblich beeinträchtigen.
- 3 Wo es nach den örtlichen Verhältnissen zweckmässig ist, sind Zwischenbereiche von Bauten und Anlagen zu begrünen.

Erläuterungen	1. Allgemein <u>Eingliederungsvorschrift:</u> Bauten und Anlagen sind in die bauliche und landschaftliche Umgebung einzugliedern. Sie sind, selbst wenn sie sämtliche Bauvorschriften einhalten, zu verbieten, wenn sie unter anderem durch ihre Grösse, Proportion und Gestaltung das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen (Bericht PBG 2013 , S.40-43). 2. Zu Abs. 1 3. Zu Abs. 2 4. Zu Abs. 3
Verweise	
Skizzen	

6.7 Sicherheit, Gesundheit

Art. 132 Allgemeine Anforderungen

- 1 Bauten und Anlagen sowie technische Einrichtungen sind nach den allgemeinen Regeln der Baukunde und dem Stand der Technik in Konstruktion, Material und Konzeption so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass:
 1. sie die für ihren Zweck notwendige Festigkeit und Feuersicherheit aufweisen; und
 2. weder Menschen noch Tiere oder Sachen gefährdet werden.
- 2 Der Gemeinderat fordert die Grundeigentümerinnen oder die Grundeigentümer unter Androhung der Ersatzvornahme auf, binnen der von ihm gesetzten Frist die erforderlichen Massnahmen zu ergreifen; er kann insbesondere die Benützung und den Betrieb von Bauten, Anlagen und technischen Einrichtungen verbieten, wenn die Gesundheit oder die Sicherheit der Benützerinnen und Benützer oder der Allgemeinheit nicht mehr gewährleistet ist.
- 3 Eine Beschwerde gegen diese Verfügung hat keine aufschiebende Wirkung.

Erläuterungen	
Verweise	
Skizzen	

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

- 1 Bei Bau-, Unterhalts- und Abbrucharbeiten sind alle zumutbaren, dem Stand der Technik entsprechenden Massnahmen zu treffen, die:
 1. zum Schutze von Menschen, Tieren und Sachen erforderlich sind; oder
 2. übermässige Einwirkungen auf die Nachbarschaft und die Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrsteilnehmer vermeiden.
- 2 Der Gemeinderat ordnet in der Baubewilligung Massnahmen zur Vermeidung übermässiger Emissionen und Immissionen an; er kann insbesondere die Ausführung lärmiger Bauarbeiten auf bestimmte Zeiten beschränken und die Transportwege sowie die Anlieferungszeiten bestimmen.

Erläuterungen	
Verweise	

Skizzen	
---------	--

Art. 134 Anforderungen an Räume, Nebenräume

¹ Räume, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, müssen:

1. genügend belichtet und belüftbar; und
 2. ihrer Zweckbestimmung entsprechend genügend gross sein.
- ² Für Bewohnerinnen und Bewohner sind genügend Nebenräume bereitzustellen.

³ Der Regierungsrat regelt die Einzelheiten in einer Verordnung.

⁴ Der Gemeinderat kann aus wichtigen Gründen Ausnahmen von diesen Anforderungen bewilligen:

1. bei bestehenden Bauten, die aus- oder umgebaut werden sollen, sofern sie gestützt auf eine rechtskräftige Baubewilligung erstellt worden sind;
2. bei Neubauten, sofern der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes dies erfordert; oder
3. wenn diese aus denkmalpflegerischen Gründen nötig sind.

Erläuterungen	
Verweise	
Skizzen	

Art. 135 Behindertengerechtes Bauen; 1. Geltungsbereich, Anforderungen

¹ Neue öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen im Sinne der Behindertengleichstellungsgesetzgebung sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderungen zugänglich und benützbar sind. Bestehende öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind bei Erneuerungen den Bedürfnissen der Menschen mit Behinderungen anzupassen.

² Bei Wohngebäuden mit mehr als acht Wohneinheiten müssen alle Einheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich sein. Das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an deren Bedürfnisse anpassbar sein.

³ Gebäude mit mehr als 30 Arbeitsplätzen müssen für Menschen mit Behinderungen zugänglich und im Innern an deren Bedürfnisse anpassbar sein.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>Zweck: Art. 8 Abs. 4 BV sieht das Gesetz Massnahmen zur Beseitigung von Benachteiligungen der Behinderten vor. Der Bund hat von dieser Kompetenz im BehiG sowie der BehiV Gebrauch gemacht (seit dem 1. Januar 2004 in Kraft). Die Thematik des behindertengerechten Bauens wird damit bundesrechtlich nicht abschliessend geregelt, so dass der Kanton nicht auf solche Vorschriften verzichten kann. Beim BehiG handelt es sich um eine Rahmengesetzgebung, die gesamtschweizerische Minimalstandards formuliert. Die Bundesvorschriften erfordern zwingend kantonale materielle Bauvorschriften, um im einzelnen Fall anwendbar zu sein (vgl. dazu das Urteil des Bundesgerichtes 1C_48/2008 vom 9. Juli 2008 und BGE 132 I 82). Das BehiG beschränkt sich hinsichtlich der Beseitigung baulicher Hindernisse grundsätzlich darauf, allgemeine Voraussetzungen festzusetzen, die – mit Rücksicht auf die Kompetenzverteilung zwischen Bund und Kantonen – detaillierte Normen des materiellen kantonalen Baurechts vorbehalten und erfordern. Gemäss Art. 4 BehiG haben die Kantone deshalb zwingend die Gleichstellungsmassnahmen zu konkretisieren und eigene materiellrechtliche Bestimmungen über das behindertengerechte Bauen zu erlassen. Das BehiG unterscheidet Bauten und Anlagen nach folgenden Kategorien:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) öffentlich-zugängliche und benützbare Bauten und Anlagen (Art. 3 lit. a BehiG i.V.m. Art. 2 lit. c BehiV); b) Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten (Art. 3 lit c BehiG); c) Gebäude mit mehr als 50 Arbeitsplätzen (Art. 3 lit. d BehiG) (Bericht PBG 2013, S.52). <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
---------------	--

Verweise	
Skizzen	

Art. 136 2. Verhältnismässigkeit, Vollzug

¹ Für die Prüfung der Verhältnismässigkeit gelten die Vorschriften der Behindertengleichstellungsgesetzgebung, insbesondere der Art. 11 und 12 BehiG.

² Der Regierungsrat legt in der Verordnung die Detailvorschriften über das behindertengerechte Bauen fest.

Erläuterungen	
Verweise	Zu Abs. 1: <u>Verhältnismässigkeit – Grundsätze und besondere Fälle</u> : Art. 11 und 12 BehiG
Skizzen	

6.8 Campingplätze

Art. 137 Zulässigkeit, Begriff, Voraussetzungen

¹ Campingplätze sind nur in einer Zone für Sport- und Freizeitanlagen oder in einer anderen dafür ausgeschiedenen Zone zulässig.

² Als Campingplatz gilt ein Grundstück, das regelmässig und für länger als einen Monat für die Benutzung mit Wohnwagen, Wohnmobilen oder Zelten zur Verfügung gestellt wird.

³ Campingplätze haben den öffentlichen Anforderungen betreffend Sicherheit, Gesundheit, Gewässerschutz, Erschliessung sowie Schutz des Orts- und Landschaftsbildes zu entsprechen.

Erläuterungen	
Verweise	
Skizzen	

6.9 Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen

Art. 138 Zuständigkeit

¹ Bei Bauvorhaben ausserhalb der Bauzonen entscheidet die Direktion, ob diese zonenkonform sind oder für sie eine Ausnahmegewilligung erteilt werden kann.

Erläuterungen	
Verweise	
Skizzen	

6.10 Besitzstandsgarantie

Art. 139 Innerhalb der Bauzone

¹ Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone, die dem Zweck der Nutzungszone oder den baupolizeilichen Bestimmungen widersprechen, dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden.

² Sie können massvoll erweitert oder teilweise geändert werden, wenn:

1. sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind; und
2. keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen entgegenstehen.

³ Sie können wiederaufgebaut werden, wenn:

1. sie rechtmässig erstellt oder geändert worden sind;
2. sie durch höhere Gewalt ganz oder teilweise zerstört worden sind;
3. sie im Zeitpunkt der Zerstörung nutzbar waren und an ihrer Nutzung ein ununterbrochenes Interesse besteht;
4. dem Wiederaufbau kein überwiegendes öffentliches oder privates Interesse entgegensteht; und
5. das Baugesuch für den Wiederaufbau binnen dreier Jahre seit der Zerstörung eingereicht wird.

Erläuterungen**1. Allgemein**

Bestandesgarantie innerhalb der Gewässerraumzone: Der Bestandesschutz innerhalb der Bauzone richtet sich nach kantonalem Recht. Selbstredend dürfen die kantonalen Regelungen nicht dazu führen, dass die bundesrechtlichen Bestimmungen des Gewässerraums ausgehöhlt werden. Art. 139 PBG führt nicht zu einer Aushöhlung der Bundesvorschriften, schliesslich entspricht die Regelung zu grossen Teilen denjenigen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone.

Besitzstand beim altrechtlichen Bonus für kundennahes Gewerbe: Einzelne Gemeinden kannten einen Bonus für kundennahes Gewerbe. Im PBG ist kein Bonus mehr enthalten. Der Bonus für kundennahes Gewerbe ist an eine spezielle Nutzung geknüpft und lässt eine grössere Fläche respektive ein grösseres Volumen zu, als es mit der Regelbauweise möglich wäre. Zu beachten:

- Die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und die dazugehörige Anmerkung im Grundbuch bleibt grundsätzlich auch nach der Gesamtrevision der Nutzungsplanung infolge Umsetzung des neuen PBG bestehen. Massgebend für die Nutzung der Parzelle bleibt die damalige Baubewilligung einschliesslich der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkung. Das zusätzliche Volumen wurde in der Baubewilligung an eine bestimmte Nutzung, nämlich ein kundennahes Gewerbe, geknüpft. Das Inkrafttreten der neuen Nutzungsplanung führt nicht zu einer Änderung der rechtskräftigen Baubewilligungen.
- Der Besitzstand gemäss Art. 139 PBG gilt nur für bewilligte Nutzungen, wozu auch allfällige Auflagen (öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen) gehören.
- Will die Grundeigentümerschaft die öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkung aufheben lassen, ist ein Baugesuch (Nutzungsänderung) einzureichen.
- Falls die Baute unter Berücksichtigung der Vorgaben des neuen Zonenplans und BZR regelkonform ist, kann das Baugesuch gutgeheissen und die öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung aufgehoben werden. Anschliessend kann die Anmerkung im Grundbuch gelöscht werden.
- Sollte die Baute jedoch unter Berücksichtigung der Vorgaben des neuen Zonenplans und BZR übernutzt sein (Überbauungsziffer, Gesamthöhe), dann bleibt die Nutzungsbeschränkung und somit auch der Grundbucheintrag bestehen. Das Baugesuch müsste abgewiesen werden. Die Nutzung der Parzelle bleibt im bisherigen Umfang gewährleistet (Besitzstand gemäss Art. 139 Abs. 1 PBG). Die Bauten dürfen erhalten und zeitgemäss erneuert werden. Ein Wegfall der Nutzungsbeschränkung kann indessen nicht unter Abs. 1 subsumiert werden. Auch kann sie gestützt auf Art. 139 Abs. 2 PBG aufgehoben werden. Die Nutzungsbeschränkung wurde aufgrund eines öffentlichen Interesses verfügt, da im Falle einer Übernutzung weiterhin massgebend ist.

Vorgehen bei bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb der Bauzone:

1. Gemeinde merkt zuhanden der Baukoordination an, dass sie das betreffende Baugesuch im Rahmen des Besitzstandes nach Art. 139 PBG begutachtet.

Die Direktion prüft den Sachverhalt und nimmt die Begutachtung der Gemeinde zur Kenntnis. Eine gewässerschutzrechtliche Genehmigung der Direktion ist nicht erforderlich. Eine allfällige Beschwerde der Direktion bleibt vorbehalten.

2. Zu Abs. 1

Erhalt und zeitgemässe Erneuerung: Dadurch wird der Bestand der Baute in der bestehenden Form geschützt (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 ([Bericht PBG 2018](#), S.30-31).

Bauten im Gewässerraum: Die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung von Bauten im Gewässerraum sind zulässig, da dieser nicht zusätzlich tangiert wird.

3. Zu Abs. 2

Bauten im Gewässerraum: Der Schutz des Gewässerraums ist in der Regel ein überwiegendes öffentliches Interesse, d.h. Erweiterungen sind grundsätzlich nicht zulässig. Änderungen sind nur zulässig, wenn der Gewässerraum nicht zusätzlich tangiert wird. Das Interesse des Gewässerraumes ist nur sehr selten "nicht überwiegend", z.B. bei massvoller Erweiterung auf der gewässerraumabgewandten Seite eines Gebäudes oder Veränderung der Dachgestaltung (z.B. Lukarne). Wenn beispielsweise lediglich in die Höhe gebaut und der bestehende Raum effizienter genutzt wird, dann wird der Gewässerraum nicht zusätzlich tangiert und es sind auch keine öffentlichen Interessen betroffen.

Beim Bau innerhalb des Gewässerraums ist stets eine Interessenabwägung vorzunehmen. Dabei ist zu prüfen, ob die öffentlichen Interessen die privaten Interessen am Bauvorhaben überwiegen. Beim Besitzstand ist eben gerade keine Ausnahmegenehmigung erforderlich, das heisst der Kanton erteilt keine Zustimmung zum Bauvorhaben. Die Gemeinde ist demnach für die Beurteilung zuständig, ob keine überwiegenden öffentlichen oder privaten Interessen dem Bauvorhaben entgegenstehen (Interessenabwägung).

Erweiterung von Bauten: Besitzstand kann nur für bestehende Bauten oder Bauteile gelten. Sie sind unter den Voraussetzungen von Art. 139 Abs. 2 PBG erweiterungsfähig. Allerdings haben sich Erweiterungen grundsätzlich an die neuen gesetzlichen Bestimmungen zu halten bzw. dürfen diese die bestehende Baurechtswidrigkeit nicht verstärken. Schliesslich dürfen keine öffentlichen oder privaten Interessen dagegensprechen. Wertungsmassstäbe bilden dabei vorab die Ziele und Grundsätze von Art. 1 und 3 RPG (insbesondere haushälterische Bodennutzung, Schaffung optimaler räumlicher Voraussetzungen für Bedürfnisse im Siedlungsbereich [Art. 1 Abs. 2b und c [RPG](#)]). Nebst diesen planerischen Interessen sind polizeiliche und soziale Interessen miteinzubeziehen.

Massvolle Erweiterung und teilweise Änderung: Zwischen Abs. 2 und Abs. 3 ist zu unterscheiden. Für eine massvolle Erweiterung und eine teilweise Änderung müssen nur die Voraussetzungen gemäss Abs. 2 und nicht gemäss Abs. 3 erfüllt sein. Die ganze oder teilweise Zerstörung wird nur bei Abs. 3 verlangt.

Massvolle Erweiterung und teilweise Änderung im Sinne des Bundesrechts: 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 ([Bericht PBG 2018](#), S.30-31).

Der Begriff der massvollen Erweiterung ist identisch mit den verwendeten Begriffen auf Bundesebene. Es erscheint beim Mass der Erweiterung sachgerecht, wenn auf Art. 42 [RPV](#) abgestellt wird. Es sind somit die gesamten Umstände zu betrachten. Die Erweiterungsmöglichkeiten dürfen insgesamt nur einmal in Anspruch genommen werden. Zudem sind die Voraussetzungen gemäss Art. 139 Abs. 2 PBG im konkreten Anwendungsfall zu prüfen.

	<p>4. Zu Abs. 3</p> <p><u>Recht auf Wiederaufbau bei Zerstörung:</u> Ein Wiederaufbau ist nur bei Zerstörung durch höhere Gewalt denkbar. Ein freiwilliger Abriss führt nicht zum Recht auf Wiederaufbau. Somit gilt auch ein Ersatz-Neubau nicht als Wiederaufbau. Die Voraussetzungen gemäss Art. 139 Abs. 3 PBG müssen kumulativ erfüllt sein ("und"). Ein Wiederaufbau ist nicht zulässig, wenn ein freiwilliger Abriss (mit dem Zweck des Wiederaufbaus) erfolgt</p> <p><u>Wiederaufbau im Sinne des Bundesrechts:</u> Der Wiederaufbau einer baurechtswidrigen Baute ist 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 (Bericht PBG 2018, S.30-31).</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 140 Ausserhalb der Bauzone

1 Die Besitzstandsgarantie für bestehende Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen richtet sich nach der Raumplanungsgesetzgebung.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Bestandesgarantie innerhalb des Gewässerraums:</u> Anlagen sowie Dauerkulturen nach Art. 22 Abs. 1 lit. a-c, e und g-i der LBV im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt, sofern sie rechtmässig erstellt wurden und bestimmungsgemäss nutzbar sind (Art. 41c Abs. 2 GSchV). Das Bundesgericht hat Art. 41c Abs. 2 GSchV jedoch keine selbständige Bedeutung zugemessen, sofern Art. 24c RPG zur Anwendung gelangt (bestehende zonenwidrige Bauten). Fraglich bleibt ausserhalb der Bauzone bloss, wie der Besitzstand bei zonenkonformen Bauten und Anlagen zu handhaben ist. Das Bundesgericht hat diese Frage offengelassen. Im Rechtsgutachten Chur 2017 wird die Auffassung vertreten, dass für diese Bauten kein einschränkender Besitzstand gelten sollte. Es sind keine Gründe ersichtlich, weshalb zonenkonforme Bauten strenger als zonenwidrige Bauten behandelt werden müssen. Im Ergebnis gilt ausserhalb der Bauzonen somit ein erweiterter Bestandesschutz, der neben der Unterhalts- und Erneuerungsarbeiten auch teilweise Änderungen, massvolle Erweiterungen und einen Wiederaufbau zulässt.</p>
Verweise	
Skizzen	

7 Baubewilligung und Baukontrolle

7.1 Bewilligungspflicht

Art. 141 Baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen

¹ Errichtung, Änderung oder Abbruch von Bauten und Anlagen bedürfen einer Bewilligung des Gemeinderates.

² Nicht bewilligungspflichtig sind kleine Nebenanlagen.

³ Der Regierungsrat führt die Bewilligungspflicht und die Bewilligungsfreiheit in einer Verordnung näher aus.

*Erläuterungen***1. Allgemein**

Baubewilligungspflicht im Allgemeinen und insbesondere bei Kleinbauten: Massgebend für die Baubewilligungspflicht ist hauptsächlich Art. 22 [RPG](#). Die kantonalen Bestimmungen zur Baubewilligungspflicht sind bloss eine Hilfestellung und müssen immer unter dem Blickwinkel des Bundesrechts betrachtet werden. Somit muss eine gesamtheitliche Sicht erfolgen. Zur Beurteilung der Baubewilligungspflicht ist letztlich zu prüfen, ob durch die Änderung der bestehenden Baute die Nutzungsordnung beeinflusst werden kann. Dabei sind insbesondere folgende drei Aspekte zu prüfen:

- Wird der Raum äusserlich erheblich verändert?
- Wird die Erschliessung belastet?
- Wird die Umwelt beeinträchtigt bzw. beeinflusst?

Bei der Prüfung dieser Aspekte darf nicht nur die Konstruktionsweise berücksichtigt werden. Es ist eine Gesamtbetrachtung notwendig (FRITZSCHE / BÖSCH, N 20-6). Dabei sind u.a. folgende Kriterien zu berücksichtigen:

- Funktion der Einrichtung
- Dauerhaftigkeit der Einrichtung
- Interesse der Öffentlichkeit bzw. der Privaten an der vorgängigen Kontrolle

Im Zweifelsfall ist die Frage zu stellen, ob die Einhaltung des Rechts auch mittels nachträglicher Kontrollen sichergestellt werden kann (z.B. verhältnismässig einfache Korrektur bei Widerrechtlichkeit). Im Zweifelsfall ist mit den kantonalen Amts-/Fachstellen im Konsultationsverfahren zu klären, ob eine vorgängige Kontrolle notwendig erscheint und es sich somit um eine baubewilligungspflichtige Anlage handelt.

Gestützt auf diese Grundsätze kommt die Gemeinde nicht umhin, bei kleinen Bauten den Einzelfall zu betrachten; dazu Folgendes:

- 1) Auch mehrere kleine Bauten mit 6 m²-Grundfläche sind auf einer Parzelle ohne Bewilligung zulässig, sofern der Raum dadurch nicht erheblich verändert wird. Zudem wird zu beurteilen sein, ob die Überbauungsziffer verletzt werden könnte. Könnte dies der Fall sein, ist die Baubewilligungspflicht zu bejahen (egal ob 1 oder mehrere kleine Bauten erstellt werden).
- 2) Die kleinen Bauten dürfen nicht ohne Abstand aneinandergestellt werden, so dass sie optisch als ein Gebäude erkennbar sind. Eine solche Konstruktion könnte nicht mehr als nicht baubewilligungspflichtige Baute taxiert werden. Die Konstruktion müsste als eine zusammenhängende Baute betrachtet werden, die der Baubewilligungspflicht untersteht.
- 3) Sofern die kleinen Bauten unabhängig und nicht als Einheit erscheinen, dürfte keine Baubewilligungspflicht bestehen. Ein Metermass zur Beurteilung dieser Unabhängigkeit existiert nicht. Der Gebäudeabstand von 1 m genügt zweifelsfrei nicht. Zwar sind solche Bauten bewilligungsfähig; dies entbindet sie nicht von der Einholung der Baubewilligung. Es ist zwischen Baubewilligungspflicht und Baubewilligungsfähigkeit zu unterscheiden.

2. Zu Abs. 1

3. Zu Abs. 2

4. Zu Abs. 3

*Verweise**Skizzen*

7.2 Baubewilligungsverfahren

7.2.1 Vorabklärung

Art. 142 Begriff

¹ Der Gemeinderat kann vor Einreichung eines Baugesuchs zur Abklärung wichtiger Bau- und Nutzungsfragen ersucht werden.

² Vorabklärungen des Gemeinderates stellen keine verbindlichen Entscheide dar.

Erläuterungen

Verweise

Skizzen

7.2.2 Ordentliches Verfahren

Art. 143 Baugesuch

¹ Der Regierungsrat regelt in der Verordnung die Anforderungen an das Baugesuch.

Erläuterungen

Verweise

Skizzen

Art. 144 Überprüfung des Baugesuchs, Mängelbehebung; 1. Grundsatz

¹ Der Gemeinderat überprüft das Baugesuch mit den Beilagen auf Vollständigkeit und Richtigkeit.

² Er nimmt eine summarische Prüfung des Gesuches auf die Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften vor.

Erläuterungen

Verweise

Skizzen

Art. 145 2. formelle Mängel

¹ Entsprechen Gesuch und Unterlagen nicht den gesetzlichen Bestimmungen, wird der Gesuchstellerin beziehungsweise dem Gesuchsteller eine angemessene Frist zur Behebung der Mängel angesetzt.

² Die Aufforderung ist mit der Androhung zu versehen, dass auf das Baugesuch nicht eingetreten werde, wenn die Verbesserung nicht fristgerecht erfolgt.

³ Der Gemeinderat tritt unter Kostenfolge zulasten der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers auf das Baugesuch nicht ein, wenn der Mangel nicht fristgerecht behoben worden ist.

Erläuterungen

1. Allgemein

2. Zu Abs. 1

3. Zu Abs. 2

4. Zu Abs. 3

Beschluss bei Mängeln: Beim Vorliegen von Mängeln wird das Verfahren immer mit einem Beschluss (Nichteintreten, Abweisung) mit Kostenverlegung abgeschlossen ([Bericht PBG 2013](#), S.54).

Verweise

Skizzen

Art. 146 3. materielle Mängel

¹ Widerspricht das Baugesuch offensichtlich öffentlich-rechtlichen Bau- und Nutzungsvorschriften, kann es vom Gemeinderat ohne öffentliche Auflage abgewiesen werden.

<i>Erläuterungen</i>	1. Allgemein 2. Zu Abs. 1 <u>Offensichtlicher Mangel</u> : Offensichtlich sind Mängel dann, wenn ohne grosse Abklärung feststeht, dass ein Gesuch nicht bewilligt werden kann (z.B., wenn die Baute der Zone nicht entspricht oder massiv zu hoch ist) (Bericht PBG 2013 , S.55).
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 147 Auflage, Einwendung

¹ Ist das Baugesuch vorschriftsgemäss eingereicht worden, ist es unter Hinweis auf die Möglichkeit zur Einwendung umgehend im Amtsblatt zu veröffentlichen und zusammen mit den Beilagen während 20 Tagen zur öffentlichen Einsicht auf der Gemeindekanzlei aufzulegen.

² Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat schriftlich, begründet und mit Anträgen Einwendung erhoben werden.

<i>Erläuterungen</i>	1. Allgemein 2. Zu Abs. 1 <u>Verfahrenskoordination</u> : Bei der Auflage durch die Gemeinde ist die Koordination mit anderen Verfahren zu beachten (Bericht PBG 2013 , S.55).
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 148 Baugespann; 1. allgemeine Bestimmungen

¹ Projekte für baubewilligungspflichtige Bauten und Anlagen sind spätestens am Tage der Veröffentlichung des Baugesuches auszustecken, sofern sie neu erstellt werden oder sich ihre äussere Form verändert.

² Der Regierungsrat regelt in einer Verordnung:

1. die Ausführungsweise der Aussteckung;
2. die Erleichterungen; und
3. die Ausnahmen in Sondernutzungsplangebieten.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 149 2. Beseitigung

¹ Das Baugespann darf bis zur rechtskräftigen Erledigung des Verfahrens nicht beseitigt werden und ist von der Gesuchstellerin oder vom Gesuchsteller fachgemäss zu unterhalten.

² Die Rechtsmittelinstanz, bei der das Verfahren hängig ist, oder deren Vorsitzende oder Vorsitzender, kann die Beseitigung des Baugespanns vor Eintritt der Rechtskraft des Verfahrens bewilligen, wenn das Baugespann für die Beurteilung des Baugesuches offensichtlich nicht mehr von Bedeutung ist.

³ Der Entscheid gilt als selbständig anfechtbarer Zwischenentscheid.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 150 Kantonale Baukoordination; 1. Einleitung des Verfahrens

¹ Die Gemeinde hat das Baugesuch zusammen mit den Unterlagen an die Direktion weiterzuleiten, wenn für ein Bauvorhaben neben der kommunalen Baubewilligung erforderlich sind:

1. eidgenössische Bewilligungen;
2. eidgenössische Stellungnahmen, Begutachtungen oder dergleichen (eidgenössische Vernehmlassungen);
3. kantonale Bewilligungen; oder
4. kantonale Stellungnahmen, Begutachtungen oder dergleichen (kantonale Vernehmlassungen).

² Die Direktion holt bei den eidgenössischen und kantonalen Instanzen die erforderlichen Bewilligungen und Vernehmlassungen ein.

<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Zeitpunkt der Einreichung bei der Direktion:</u> Diese Bestimmung regelt den Verfahrensgang eines Baugesuches nach dessen Einreichung bei der Gemeinde. Gleichzeitig mit der Publikation im Amtsblatt wird es an das kantonale Amt überwiesen (Koordinationsstelle), es sei denn, es sei weder eine eidgenössische oder kantonale Bewilligung, Begutachtung, Stellungnahme oder dergleichen erforderlich (Bericht PBG 2013, S.55).</p> <p><u>Baubewilligungsbehörde ist Leitbehörde:</u> Die kantonale Baukoordination hat jedoch nicht die Funktion der Leitbehörde, diese Aufgabe obliegt der Baubewilligungsbehörde. Demnach ist auch die Baubewilligungsbehörde – und gerade nicht die kantonale Baukoordination – für die gleichzeitige öffentliche Auflage verschiedener zusammenhängender Gesuche (z.B. Baugesuch und Rodungsgesuch) und für die gemeinsame Eröffnung sämtlicher verantwortlich (vgl. Art. 64a VRG) (Bericht PBG 2013, S.55).</p> <p>3. Zu Abs. 2</p>
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 151 2. kantonale Gesamtstellungnahme, kantonale Gesamtbewilligung

¹ Die Direktion:

1. erstellt gestützt auf die kantonalen Vernehmlassungen die kantonale Gesamtstellungnahme;
2. entscheidet gestützt auf die kantonalen Bewilligungen über die kantonale Gesamtbewilligung.

² Bestehen zwischen kantonalen Vernehmlassungen oder Bewilligungen Widersprüche, sind sie in der kantonalen Gesamtstellungnahme beziehungsweise in der kantonalen Gesamtbewilligung begründet inhaltlich aufeinander abzustimmen.

³ In der kantonalen Gesamtbewilligung beziehungsweise in der kantonalen Gesamtstellungnahme sind die Gebühren und Auslagen der kantonalen Instanzen gesamthaft festzulegen.

⁴ Die eidgenössischen Bewilligungen und Vernehmlassungen sind unverändert in den Anhang der kantonalen Gesamtbewilligung oder der kantonalen Gesamtstellungnahme aufzunehmen.

<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Unterscheidung bei kantonomer Gesamtbewilligung und kantonomer Gesamtstellungnahme:</u> Die kantonale Gesamtbewilligung ist unverändert als Anhang der kommunalen Baubewilligung beizufügen, während die Punkte der kantonomer Stellungnahme in die kommunale Bewilligung einfließen (Bericht PBG 2013, S.55).</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Entscheid Direktion bei Zuständigkeit des Regierungsrats:</u> Falls ein Entscheid in der Zuständigkeit des Regierungsrats liegt, ergeht der Gesamtentscheid trotzdem durch die Direktion. Ist eine Verfügung des Regierungsrates erforderlich, gilt dieser als Leitbehörde; vorbehalten bleibt Art. 642 Abs. 3 VRG (Art. 64b Abs. 2 VRG).</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Stellungnahme der kantonomer Ämter in Gesamtbewilligung:</u> Die kantonomer Ämter stellen im Rahmen des kantonomer Verfahrens regelmässig fest, dass in einem</p>
----------------------	---

	<p>Sachbereich, in dem sie eine Bewilligungskompetenz haben, im konkreten Fall keine kantonale Bewilligung notwendig ist. Es stellt sich die Frage, ob diese Feststellung in der kantonalen Gesamtstellungnahme oder in der kantonalen Gesamtbewilligung abgebildet werden soll: Derartige Feststellungen werden in der Gesamtbewilligung abgehandelt. Einerseits kann ein Amt dadurch die gleiche Sachfrage immer im gleichen Dokument abhandeln. Andererseits wird damit sichergestellt, dass keine Verfügungen in die Gesamtstellungnahme Eingang finden.</p> <p><u>Vorgehen:</u> Die kurze Begründung ist in den Erwägungen aufzunehmen. Im Dispositiv ist zudem folgenden Entscheid aufzunehmen: "Es wird festgestellt, dass für das Baugesuch keine ...Bewilligung gemäss Art. erforderlich ist." (Somit wird verfügungsweise festgestellt, dass keine Bewilligung notwendig ist – es handelt sich um eine Feststellungsverfügung).</p> <p><u>Abstimmung von Widersprüchen:</u> Idealerweise ergeben sich bei einem Einheitsentscheid keine Widersprüche, da jede Amtsstelle nur in ihrem Zuständigkeitsbereich entscheidet. Bei tatsächlich verbleibenden Widersprüchen muss in der Baubewilligung begründet werden, welche Lösung weshalb gewählt wird. Selbstverständlich kann eine Gesamtbewilligung nur erteilt werden, wenn die gesetzlichen Bestimmungen aus allen betroffenen Gebieten eingehalten sind. Gesetzliche Vorgaben können nicht unter Hinweis auf widersprechende (politische) Interessen ausgehebelt werden. Bei Widersprüchen sind deshalb immer auch die betroffenen Fachstellen anzuhören, bevor die Direktion einen Entscheid fällt (Bericht PBG 2013, S.55).</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p>5. Zu Abs. 4</p>
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	
<p>Art. 152 Kommunale Baubewilligung; 1. Entscheid, Eröffnung</p> <p>¹ Der Gemeinderat entscheidet über das Baugesuch, wenn die kantonale Gesamtbewilligung oder die kantonale Gesamtstellungnahme vorliegt; kleinere Mängel können durch die Festlegung von Auflagen und Bedingungen behoben werden.</p> <p>² Er entscheidet gleichzeitig über die öffentlich-rechtlichen Einwendungen und verweist die Parteien mit den privatrechtlichen Vorbringen an den Zivilrichter.</p> <p>³ Der Gemeinderat eröffnet den Parteien gleichzeitig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die kommunale Baubewilligung mit der kantonalen Gesamtbewilligung oder der kantonalen Gesamtstellungnahme; und 2. die Einwendungsentscheide. 	
<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Zustellen der Einwendung an den Gesuchsteller:</u> Im PBG ist dies nicht mehr ausdrücklich vorgesehen. Allerdings muss die Einwendung gestützt auf Art. 60b Abs. 2 VRG zur Stellungnahme zugestellt werden.</p> <p><u>Parteientschädigung:</u> Im Einwendungsverfahren kann nur eine Parteientschädigung geltend gemacht werden, wenn die Einwendung offensichtlich missbräuchlich erfolgt (Art. 123 Abs. 1 VRG).</p> <p><u>Rückzug Einwendung:</u> Die Einwendung ist mit dem Baubewilligungsentscheid abzuschreiben. Die Baubewilligung ist der Einwenderin bzw. dem Einwender zu zustellen. Es ist nicht ausgeschlossen, dass der Einwender weiterhin Parteistellung hat.</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 153 2. Verzicht auf Begründung

¹ Der Entscheid ist nicht zu begründen, wenn:

1. dem Baugesuch entsprochen wird;
2. nicht über Einwendungen zu entscheiden ist; und
3. keine besonderen Auflagen und Bedingungen festgelegt werden.

² Soweit Ausnahmewilligungen erteilt werden, sind sie in der Baubewilligung samt Auflagen und Bedingungen ausdrücklich festzuhalten und zu begründen.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

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

¹ Der Gemeinderat kann bei Bauten und Anlagen das einfache Baubewilligungsverfahren gestatten, wenn:

1. die Bauten und Anlagen zeitlich befristet sind oder deren Baukosten unter 50'000 Franken veranschlagt sind;
2. offensichtlich keine privaten Interessen Dritter und keine wesentlichen öffentlichen Interessen berührt sind; und
3. alle Anstösserinnen und Anstösser sowie alle allfällige weiteren betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer dem Baugesuch im Voraus unterschriftlich zugestimmt haben.

² Das einfache Baubewilligungsverfahren ist dadurch gekennzeichnet, dass:

1. dem Baugesuch nur ein Situationsplan und weitere sachdienliche Unterlagen beizulegen sind;
2. kein Baugespann auszustecken ist; und
3. keine öffentliche Auflage des Baugesuchs und kein Einwendungsverfahren erfolgt.

<i>Erläuterungen</i>	1. Allgemein 2. Zu Abs. 1 3. Zu Abs. 2 <u>Ausserhalb Bauzone kein einfaches Verfahren:</u> Ausserhalb der Bauzone ist das einfache Verfahren nicht zulässig, da wesentliche öffentliche Interessen gemäss Abs. 1 Ziff. 2 PBG betroffen sind.
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

7.2.4 Änderungen während des Bauverfahrens**Art. 155 Planänderungen; 1. Unzulässigkeit, Meldepflicht**

¹ Planänderungen während der Auflagefrist sind nicht zulässig.

² Alle Änderungen der aufgelegten Pläne nach Ablauf der Auflagefrist oder der bewilligten Pläne sind umgehend dem Gemeinderat zu melden.

<i>Erläuterungen</i>	1. Allgemein <u>Planänderungen:</u> Sowohl Art. 155 PBG als auch Art. 156 PBG beziehen sich nicht nur auf Planänderungen während des Baubewilligungsverfahrens. Sie gelangen zwecks Rechtsgleichheit auch im Rahmen von Planänderungen nach der Erteilung der Baubewilligung, mithin in der Phase der Bauausführung, zur Anwendung (Be-richt PBG 2013 , S.56). 2. Zu Abs. 1 3. Zu Abs. 2
----------------------	---

	<u>Wiederholung des Baubewilligungsverfahrens</u> : Die Änderungen sind dem Gemeinderat umgehend zu melden. Dieser entscheidet dann, ob das Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen ist (vgl. Art. 156 PBG) (Bericht PBG 2013 , S.56).
Verweise	
Skizzen	

Art. 156 2. Wesentlichkeit, Entscheid, einfaches Verfahren	
<p>¹ Für wesentliche Planänderungen ist das gesamte Baubewilligungsverfahren erneut durchzuführen; als wesentliche Änderungen gelten Abweichungen, die als solche der Bewilligungspflicht unterstehen.</p> <p>² Der Gemeinderat entscheidet, ob das Baubewilligungsverfahren zu wiederholen ist. Der Entscheid ist den Parteien, insbesondere den einwendenden Personen, zu eröffnen.</p> <p>³ Planänderungen im einfachen Baubewilligungsverfahren sind nur zulässig, wenn das Bauvorhaben als Ganzes die Voraussetzungen gemäss Art. 154 erfüllt.</p>	
Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Formeller Entscheid</u>: Der Abs. 2 schreibt einen formellen Entscheid über die Wiederholung des Baubewilligungsverfahrens vor, der den Parteien zu eröffnen ist und – sofern die Voraussetzungen von Art. 69 VRG erfüllt sind – selbstständig angefochten werden kann (Bericht PBG 2013, S.57).</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
Verweise	Zu Abs. 3: <u>Voraussetzungen</u> : Art. 154 PBG
Skizzen	

7.2.5 Baubeginn

Art. 157 Grundsatz	
<p>¹ Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. die Baubewilligung in Rechtskraft erwachsen ist; 2. eine allfällige Sicherheitsleistung gemäss Art. 162 erbracht worden ist; und 3. die Einhaltung von Bedingungen, die vor Baubeginn zu erfüllen sind, nachgewiesen ist. <p>² Der Gemeinderat kann in begründeten Fällen auf Risiko der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers die Ausführung von Aushubarbeiten bereits vorher bewilligen.</p>	
Erläuterungen	
Verweise	Zu Abs. 1 Ziff. 2: <u>Sicherstellung von Erschliessungskosten</u> : Art. 162 PBG
Skizzen	

Art. 158 Während eines Rechtsmittelverfahrens	
<p>¹ Die Instanz, bei der das Verfahren hängig ist, oder deren Vorsitzende oder Vorsitzender kann die Bauausführung ganz oder teilweise bewilligen, sofern dadurch die Entscheidungsfreiheit nicht eingeschränkt wird.</p> <p>² Die Bewilligung gilt als selbstständig anfechtbarer Zwischenentscheid.</p>	
Erläuterungen	
Verweise	
Skizzen	

7.2.6 Geltungsdauer der Baubewilligung

Art. 159 Grundsatz

¹ Die Baubewilligung erlischt, wenn:

1. die Baute oder Anlage nicht binnen Jahresfrist, vom Tage des Eintritts der Rechtskraft der Baubewilligung oder im Falle einer Zivilklage vom Tage der rechtskräftigen Erledigung angerechnet, begonnen wird; oder
2. die Bauarbeiten unterbrochen beziehungsweise über unverhältnismässig lange Zeit erstreckt wurden und innerhalb einer vom Gemeinderat mittels Verfügung festzusetzenden Frist nicht vollendet werden.

² Der Gemeinderat kann die Gültigkeit einer Baubewilligung höchstens zweimal um höchstens je ein Jahr erstrecken; der Regierungsrat regelt in einer Verordnung die Voraussetzungen für die Verlängerung der Geltungsdauer.

Erläuterungen

Verweise

Skizzen

7.2.7 Meldepflicht, Baukontrolle

Art. 160 Meldepflicht

¹ Dem Gemeinderat ist zu melden:

1. die Erstellung des Schnurgerüstes beziehungsweise der Beginn der Maurerarbeiten;
2. die Fertigstellung der Kanalisationsanlagen (vor dem Eindecken der Gräben);
3. die Vollendung des Rohbaus und der Wärmedämmung (vor Beginn der Verputzarbeiten); und
4. die Vollendung der Bauten und Anlagen vor dem Bezug.

² Der Gemeinderat kann anordnen, dass die Erfüllung von Auflagen und Bedingungen zu melden ist.

³ Für Folgen aus versäumter Meldung haftet die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller.

Erläuterungen

Verweise

Skizzen

Art. 161 Zweck Zutrittsberechtigung der Baukontrolle

¹ Die mit der Baukontrolle beauftragten Personen sind berechtigt, das Baugrundstück und die benachbarten Grundstücke zur Ausübung ihrer Funktionen zu betreten.

Erläuterungen

Verweise

Skizzen

7.2.8 Sicherheitsleistungen

Art. 162 Sicherstellung von Erschliessungskosten

¹ Der Gemeinderat kann die Baubewilligung von der Sicherstellung von Erschliessungsbeiträgen und -gebühren abhängig machen.

Erläuterungen

Verweise

Skizzen

Art. 163 Sicherstellung von Auflagen

¹ Lassen es besondere Umstände angezeigt erscheinen, kann die Gesuchstellerin oder der Gesuchsteller in der Baubewilligung für die Erfüllung wichtiger Auflagen zu einer Sicherheitsleistung verpflichtet werden.

² Diese darf nicht höher angesetzt werden, als:

1. die Kosten, welche die Ersatzvornahme ausmachen würden; oder
2. das massgebende Interesse schätzungsweise wert ist.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

8 Aufsicht**Art. 164 Grundsatz**

¹ Der Regierungsrat übt die Aufsicht über die Anwendung der Bau- und Nutzungsvorschriften durch die Gemeinden aus.

² Die örtliche Baupolizei ist Sache der Gemeinden.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 165 Einstellung von Bauarbeiten

¹ Der Gemeinderat ordnet die Einstellung der Bauarbeiten an, wenn:

1. mit diesen an bewilligungspflichtigen Bauten ohne Baubewilligung begonnen worden ist;
2. mit diesen begonnen worden ist, obwohl den in der Baubewilligung festgelegten, bis zum Baubeginn zu erfüllenden Bedingungen, nicht nachgekommen worden ist; oder
3. die Ausführung der Bauten und Anlagen nicht der Baubewilligung oder den genehmigten Plänen entspricht.

² Mit dem Erlass der Verfügung sind die Straffolgen gemäss Art. 292 des Schweizerischen Strafgesetzbuches anzudrohen.

³ Beschwerden gegen Einstellungsverfügungen haben keine aufschiebende Wirkung.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	Zu Abs. 2: <u>Ungehorsam gegen amtliche Verfügungen</u> : Art. 292 StGB
<i>Skizzen</i>	

Art. 166 Anmerkung öffentlich-rechtlicher Eigentumsbeschränkungen

¹ Zum Zwecke des Vollzugs der Raumplanungsgesetzgebung, dieses Gesetzes oder der sich darauf stützenden Bestimmungen hat die Behörde oder Amtsstelle ihre Massnahmen, Auflagen und Bedingungen mit längerdauernder Wirkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 20 Abs. 1 des Gesetzes über das Grundbuch auf Kosten der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers im Grundbuch des Baugrundstücks anmerken zu lassen.

² Fällt die Eigentumsbeschränkung dahin, veranlasst die Behörde oder Amtsstelle die Löschung der Anmerkung.

<i>Erläuterungen</i>	1. Allgemein Anmerkung im Grundbuch: Gemäss Art. 129 GBV 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
----------------------	--

	<p>länger dauernder Wirkung im Grundbuch angemerkt, wenn sie die folgenden Rechtsgebiete betreffen:</p> <ol style="list-style-type: none"> Natur-, Heimat- und Umweltschutz, mit Ausnahme der Altlasten und der belasteten Standorte; Wasserrecht und Wasserbau; Strassenbau und Strassenpolizei; Förderung des Wohnungsbaus; Förderung der Land- und Forstwirtschaft; amtliche Vermessung; Baugesetzgebung; Enteignungsrecht (Bericht PBG 2018, S.31-32). <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p>
<i>Verweise</i>	Zu Abs. 1: <u>Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen</u> : Art. 20 Abs. 1 GBG
<i>Skizzen</i>	

Art. 167 Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes

¹ Wer einer gestützt auf die Raumplanungsgesetzgebung oder dieses Gesetz erlassenen Verfügung zuwiderhandelt oder eine Bedingung oder Auflage nicht erfüllt, hat auf seine Kosten den rechtswidrigen Zustand zu beseitigen.

² Der Gemeinderat hat nach den Bestimmungen der Verwaltungsrechtspflegegesetzgebung für die Wiederherstellung des gesetzmässigen Zustandes zu sorgen.

³ Für die entstehenden Kosten steht der Gemeinde an der Liegenschaft ein gesetzliches, allen eingetragenen Belastungen vorgehendes Pfandrecht ohne Eintrag im Grundbuch im Sinne von Art. 117 des Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch zu, welches fünf Jahre nach der rechtskräftigen Festsetzung erlischt.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	Zu Abs. 3: <u>Gesetzliche Grundpfandrechte</u> : Art. 117 EG ZGB
<i>Skizzen</i>	

9 Verfahrenskosten

Art. 168 Amtliche Kosten

¹ Die kantonalen und kommunalen Instanzen erheben für die Erfüllung ihrer planungs- und baurechtlichen Aufgaben nach Massgabe des damit verbundenen Zeitaufwandes amtliche Kosten.

²⁻³ ...

⁴ Der Regierungsrat erlässt die erforderlichen Ausführungsbestimmungen in einer Verordnung; er legt insbesondere den Höchstbetrag der amtlichen Kosten fest.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

10 Rechtsschutz- und Strafbestimmungen

Art. 169 Rechtsmittel

¹ Gegen Verfügungen des Gemeinderates betreffend Gestaltungspläne gemäss Art. 28 Abs. 3 kann binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung bei der Direktion Beschwerde erhoben werden.

² Gegen alle übrigen Verfügungen des Gemeinderates sowie Verfügungen einer anderen kommunalen Baubewilligungsbehörde, der Stimmberechtigten der Gemeinde und der Direktion kann binnen 20 Tagen nach erfolgter Zustellung beim Regierungsrat Beschwerde erhoben werden.

³ Bei der Koordination baurechtlicher Verfahren und für die übrigen Rechtsmittelbestimmungen gilt das Verwaltungsrechtspflegegesetz.

<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p><u>Verwaltungsgerichtsbeschwerde:</u> Der Nidwaldner Instanzenzug ist so konzipiert, dass nach einem erstinstanzlichen Entscheid eine verwaltungsinterne Überprüfung erfolgt. Der verwaltungsinterne Beschwerdeentscheid unterliegt alsdann direkt einer verwaltungsgerichtlichen Überprüfung mit Verwaltungsgerichtsbeschwerde. (Bericht PBG 2013, S.59).</p>
<i>Verweise</i>	Zu Abs. 1: <u>Genehmigung durch die Direktion:</u> Art. 28 Abs. 3 PBG
<i>Skizzen</i>	

Art.170 Legitimation, Behördenbeschwerde

¹ Die Befugnis zur Einreichung von Einwendungen und Beschwerden richtet sich nach der Gesetzgebung über die Verwaltungsrechtspflege.

² ...

³ Die Direktion kann gegen die Verfügungen des Gemeinderats, die zusammen mit einer kantonalen Gesamtbewilligung oder kantonalen Gesamtstellungnahme eröffnet werden, Beschwerde beim Regierungsrat erheben; diese Verfügung ist Rahmen der Eröffnung an die Betroffenen gleichzeitig auch der Direktion zuzustellen.

<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Zweck:</u> Es ist eine Behördenbeschwerde durch eine kantonale Stelle (Direktion) vorgesehen. Damit soll sichergestellt werden, dass den kantonalen Bewilligungen und Stellungnahmen hinreichend Nachachtung verschafft wird, nachdem die Gemeinden weiterhin die Baubewilligung erteilen.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 3</p> <p><u>Beschwerderecht Baudirektion:</u> Die Behördenbeschwerde durch die Baudirektion ist jedoch nur beschränkt möglich. Die Ergreifung eines Rechtsmittels beim Regierungsrat ist nur gegen erstinstanzliche Verfügungen der Baubewilligungsbehörde möglich, die zusammen mit der kantonalen Gesamtbewilligung ergangen sind oder Inhalte der kantonalen Gesamtstellungnahme umfassen. Die Ergreifung weiterer kantonaler Rechtsmittel (beispielsweise die Verwaltungsgerichtsbeschwerde gegen die Rechtsmittelentscheide des Regierungsrates) durch die Direktion ist ausgeschlossen. Damit die als zuständig bezeichnete kantonale Instanz (Baudirektion) von ihrem Beschwerderecht Gebrauch machen kann, sind alle Verfügungen der Baubewilligungsbehörde (Gemeinderat), die gemeinsam mit einer kantonalen Gesamtbewilligung oder aufgrund einer kantonalen Gesamtstellungnahme ergangen sind, der Baudirektion zuzustellen (Bericht PBG 2013, S.59-60).</p>
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 171 Strafbestimmungen

¹ Vorsätzliche oder fahrlässige Widerhandlungen gegen Bestimmungen dieses Gesetzes und gestützt darauf erlassene Ausführungsbestimmungen oder Verfügungen werden mit Busse bis 100'000 Franken bestraft. In besonders schweren Fällen und bei Rückfall kann auf Busse bis 200'000 Franken erkannt werden.

² Versuch und Gehilfenschaft sind strafbar.

³ Strafbar macht sich insbesondere, wer:

1. ohne Bewilligung bewilligungspflichtige Bauten oder Anlagen errichtet, ändert oder abbricht;
2. ohne Bewilligung von den bewilligten Plänen abweicht;
3. Auflagen und Bedingungen der Bewilligung verletzt;
- 3a. als Grundeigentümerin oder Grundeigentümer die Vereinbarung gemäss Art. 27a verletzt, sofern der Gemeinderat vorgängig die Herstellung des vereinbarungsgemässen Zustands verlangt hat; oder
4. die Meldepflichten gemäss Art. 160 verletzt.

⁴ Anstelle einer juristischen Person, einer Kollektiv- oder Kommanditgesellschaft sind die natürlichen Personen strafbar, die für sie gehandelt haben oder hätten handeln sollen. Können diese nicht festgestellt werden, wird die juristische Person oder die Gesellschaft zur Bezahlung der Busse verurteilt.

⁵ Die Strafverfolgung verjährt mit Ablauf von drei Jahren nach Kenntnis der Tat, spätestens aber nach fünf Jahren seit der letzten strafbaren Handlung.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	Zu Abs. 3 Ziff. 3a: <u>Vereinbarung über preisgünstigen Wohnraum</u> : Art. 27a PBG Zu Abs. 3 Ziff. 4: <u>Meldepflicht</u> : Art. 160 PBG
<i>Skizzen</i>	

Art. 172 Anzeigepflicht

¹ Der Gemeinderat ist zur Strafanzeige verpflichtet, wenn die Widerhandlung nicht geringfügig ist.

<i>Erläuterungen</i>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Allgemein 2. Zu Abs. 1 <p><u>Anzeigepflicht</u>: Ein Anzeigerecht besteht grundsätzlich immer. Um jedoch nicht jede Bagatelle zur Anzeige bringen zu müssen, wird der Gemeinderat nur dann zur Anzeige verpflichtet, wenn die Widerhandlung nicht nur geringfügig ist. Mit dieser Bestimmung entgeht der Gemeinderat einer sonst drohenden Verurteilung wegen Begünstigung (Bericht PBG 2013, S.60).</p>
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

11 Vollzugs-, Übergangs- und Schlussbestimmungen**Art. 173 Vollzug**

¹ Der Regierungsrat erlässt die zum Vollzug dieses Gesetzes erforderlichen Bestimmungen in einer Verordnung.

<i>Erläuterungen</i>	
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 174 Übergangsbestimmungen; 1. hängige Verfahren

¹ In Verfahren, die beim Inkrafttreten von Bestimmungen dieses Gesetzes hängig sind, ist das bisherige Recht anwendbar; vorbehalten bleibt Art. 177 Abs. 5.

<i>Erläuterungen</i>	1. Allgemein
----------------------	---------------------

	<p><u>Wesentliche Planänderungen nach bisherigem Recht:</u> Wesentliche Planänderungen zu bewilligten Projekten können nach Inkrafttreten des neuen Planungs- und Baugesetzes nicht uneingeschränkt nach dem bisherigen Recht beurteilt werden. Anderenfalls könnten faktisch alle Bauten und Anlagen davon betroffen sein. Es braucht klare Vorgaben. Folgende kumulativen Kriterien sind zu erfüllen, bei denen die Planänderung noch nach dem bisherigen Recht bewilligt werden kann:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zwischen der Planänderung und dem bewilligten Projekt muss ein untrennbarer innerer Zusammenhang bestehen. Die Planänderung und das bewilligte Baugesuch stellen ein Projekt dar, das nicht in zwei separaten Bewilligungsverfahren unterteilt werden kann. 2. Die Baubewilligung muss nach altem Recht beurteilt und noch gültig sein (Art. 159 PBG). 3. Der Rohbau im Sinne von § 52 Abs. 2 Ziff. 2 PBV darf noch nicht erstellt sein. 4. Die Grundkonzeption der Baute bzw. Anlage muss dem bewilligten Projekt entsprechen. Der Charakter muss gewahrt sein; anderenfalls handelt es sich faktisch um ein anderes Projekt, das nicht mehr nach dem bisherigen Recht bewilligt werden kann. Es müsste eine vollständige Neuauflage nach neuem Recht erfolgen. <p>Wichtig ist, dass die Anwendbarkeit des bisherigen Rechts in der Baubewilligung (Planänderung) gut begründet wird. Allenfalls kann es zielführend sein, wenn bereits bei der öffentlichen Auflage darauf hingewiesen wird.</p>
Verweise	<u>Nichtanwendung von Art. 18 PBG für Baugesuche vor dem 1. Januar 2025:</u> Art. 177 Abs. 5 PBG
Skizzen	

Art. 175 2. Zweck Auszonung von eingezontem Bauland

¹ Zusammenhängendes Bauland mit einer Fläche über 3'000 m², das rechtskräftig einer Wohnzone oder einer Wohn- und Gewerbezone zugewiesen ist und auf dem mit dem Bau nicht binnen zehn Jahren nach dem gemeindeweisen Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen wird, ist im Rahmen der nächsten, ordentlichen Revision der Zonenplanung einer Nichtbauzone zuzuweisen.

² Diese Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen verzögert, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, insbesondere wegen Rechtsmittelverfahren in Sondernutzungsplan- oder Baubewilligungsverfahren.

³ Eine Auszonung kann unterbleiben, wenn:

1. die Bauzonkapazitäten den bundesrechtlichen Planungshorizont nicht übersteigen;
2. keine anderweitigen Einzonungsmöglichkeiten bestehen; oder
3. Baugebiete in teilweise überbauten Sondernutzungsplangebieten betroffen sind.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Anwendung bei Einzonungen vor Inkraftsetzung von Art. 27 PBG:</u> Bei Art. 175 PBG geht es um bereits erfolgte Einzonungen. Ziel dieser Bestimmung ist, dass auch beim bereits eingezonten Land, für das die Frist gemäss Art. 27 PBG noch nicht gilt (altrechtliche Einzonungen vor der Verabschiedung des neuen PBG), der Baulandhortung entgegengewirkt werden kann. Zudem kann damit verhindert werden, dass unmittelbar mit der Totalrevision der Nutzungsplanung Auszonungen zu erfolgen haben. Dies wäre unverhältnismässig für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer. Zudem würde eine Gesamtsicht anlässlich der Nutzungsplanungsrevision torpediert. Deshalb läuft die Frist für "altrechtliche" Einzonungen erst ab dem Gemeindeweisen Inkrafttreten. Es handelt sich – im Gegensatz zu Art. 27 PBG – um eine einmalige Frist (für alle "altrechtlichen" Einzonungen), die nach dem gemeindeweisen Inkrafttreten zu beachten ist.</p> <p><u>Auszonungen aufgrund zu grossen Bauzonkapazität:</u> Art. 175 PBG ist abzugrenzen von Auszonungen, welche aufgrund einer zu grossen Bauzonkapazität bundesrechtlich vorgeschrieben sind. Art. 175 PBG schliesst derartige Auszonungen vor Ablauf der Frist von 10 Jahren nicht aus. Bei zu grosser Bauzonkapazität ist Art. 175 PBG nicht einschlägig. Massgebend sind die bundesrechtlichen Vorschriften. Zu grosse Bauzonkapazitäten müssen ungeachtet von Art. 175 PBG bereinigt werden. Ist die Bauzonkapazität hingegen nicht zu gross, steht es im</p>
---------------	---

	<p>Ermessen der Gemeinde, ob sie Auszonungen gestützt auf Art. 175 PBG vornehmen will (vgl. Abs. 3 Ziff. 1 PBG).</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 176 3. bestehende Ausnützungsübertragungen

¹ Die beim Inkrafttreten dieses Gesetzes bestehenden Ausnützungsübertragungen sind im Baubewilligungs- und Sondernutzungsplanverfahren sowohl auf den berechtigten wie auch auf den belasteten Grundstücken bei der Einhaltung der Nutzungsziffern verhältnismässig zu berücksichtigen.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Keine rückwirkende Betrachtung der Zulässigkeit der Nutzungsübertragung:</u> Die beim Inkrafttreten des PBG bestehenden (altrechtlichen) Ausnützungsübertragungen sind im Baubewilligungs- und Sondernutzungsplanverfahren sowohl auf den berechtigten wie auch auf den belasteten Grundstücken bei der Einhaltung der Nutzungsziffern verhältnismässig zu berücksichtigen (Art. 176 PBG). Eine rückwirkende Betrachtung der Zulässigkeit der Nutzungsübertragung erfolgt nicht.</p> <p><u>Umrechnung:</u> Die Umrechnung der Ausnützungsübertragung gemäss Art. 176 PBG wirkt sich beim begünstigten und beim belasteten Grundstück ausschliesslich auf den prozentualen Höchstanteil an Hauptbauten gemäss Art. 104a Abs. 2 PBG aus (Art. 62a Abs. 1 PBV). Die auf das begünstigte Grundstück übertragenen anrechenbaren Bruttogeschossflächen sind in übertragene anrechenbare Gebäudeflächen zugunsten von Gebäuden und Teilen von Gebäuden, die mehr als 4.5 m über das massgebende Terrain hinausragen dürfen, umzurechnen (Abs. 2). Diese übertragenen anrechenbaren Gebäudeflächen ergeben sich mittels Division der übertragenen anrechenbaren Bruttogeschossflächen durch die im Zeitpunkt der Übertragung zulässige Anzahl Vollgeschosse (Abs. 3).</p>
Verweise	
Skizzen	

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

¹ Die Gemeinden haben ihre Zonenpläne sowie die Bau- und Zonenreglemente bis am 1. Januar 2025 an die Bestimmungen dieses Gesetzes anzupassen.

² Der Regierungsrat kann die Frist gemeindeweise um höchstens zwei Jahre verlängern, wenn Einwendungs- und Beschwerdeverfahren die rechtzeitige, rechtskräftige Genehmigung verunmöglichen.

³ Nach Ablauf der Frist kann der Regierungsrat anstelle und auf Kosten der Gemeinden die nötigen Änderungen beschliessen. Er legt die Nutzungsplanung sinngemäss nach Art. 17-19 auf und entscheidet mit der Verabschiedung der Nutzungsplanung über Einwendungen.

⁴ Nach Ablauf der Frist darf die Baubewilligungsbehörde Baubewilligungen nur auf Grundstücken erteilen, bei denen die Nutzungsplanung rechtskräftig ist. Ausgenommen sind Baugesuche, für welche das bisherige Recht anwendbar ist.

⁵ Art. 18 ist für Baugesuche, die vor dem gemeindeweisen Inkrafttreten bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht wurden, nicht anwendbar, wenn die öffentliche Auflage des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements die Anpassung an dieses Gesetz betrifft. Dies gilt auch für Baugesuche, die vor dem Inkrafttreten der Änderung vom 18. Dezember 2024 bei der Baubewilligungsbehörde eingereicht und bereits öffentlich aufgelegt wurden.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p>
---------------	--

	<p>4. Zu Abs. 3</p> <p>5. Zu Abs. 4</p> <p>6. Zu Abs. 5</p> <p><u>Keine Vorwirkung bei Baugesuchen betreffend die Totalrevision des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements:</u> Baugesuche, die vor der gemeindeweisen Inkraftsetzung eingereicht werden, fallen nicht unter die Vorwirkung. Diese Ausnahme der Vorwirkung gilt indessen nur betreffend die öffentliche Auflage der Totalrevision des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements. Sofern hingegen Teilrevisionen des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements öffentlich aufgelegt werden, welche nicht durch die Revision des PBG ausgelöst worden sind, gelangt die Vorwirkung gemäss Art. 18 PBG zur Anwendung (vgl. letzter Teilsatz von Art. 177 Abs. 5 PBG: "wenn die öffentliche Auflage des Zonenplans sowie des Bau- und Zonenreglements die Anpassung an dieses Gesetz betrifft") (Bericht PBG 2022, S.7-8 bzw. Bericht PBG).</p>
Verweise	Zu Abs. 3: <u>Verfahren – Auflage, Wirkung der Auflage und Einwendungen:</u> Art. 17, 18 und 19 PBG
Skizzen	

Art. 177a 5. bestehende Sondernutzungspläne

¹ Vor der Erteilung einer Baubewilligung in Gebieten mit einem Sondernutzungsplan ist dieser an das neue Recht anzupassen, wenn dessen verbindlicher Inhalt durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird.

² Können sich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der Anpassung eines Gestaltungsplanes nicht verständigen, sind Art. 41 Abs. 1 und 2 anwendbar.

³ Bauvorhaben in Gebieten mit einem Sondernutzungsplan können nach bisherigem Recht bewilligt werden, wenn:

1. der Sondernutzungsplan bereits teilweise umgesetzt ist und das Baugesuch binnen zehn Jahren nach dem gemeindeweisen Inkrafttreten dieses Gesetzes gemäss Art. 207 Abs. 2 eingereicht wird; oder

2. die öffentliche Auflage im Sondernutzungsplanungsverfahren vor dem gemeindeweisen Inkrafttreten begonnen hat und das Baugesuch binnen zehn Jahren nach Rechtskraft des Sondernutzungsplans eingereicht wird.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Keine Privilegierung von neu erarbeiteten Gestaltungsplänen bezüglich Geltungsdauer:</u> Neu erarbeitete Gestaltungspläne, die im Rahmen der Übergangsbestimmungen (Art. 177a PBG) in Rechtskraft erwachsen, werden hinsichtlich Geltungsdauer nicht privilegiert. Wird nicht binnen 5 bzw. 7 Jahren mit den Bauarbeiten begonnen, erlischt der Gestaltungsplan (vgl. Art. 42 PBG).</p> <p><u>Überarbeitung des Gestaltungsplan nach geltender Zonenordnung:</u> Gestaltungspläne sind selbstredend gestützt auf die aktuell massgebende Zonenordnung zu verabschieden und zu genehmigen. Massgebend für den Gestaltungsplan ist die im Zeitpunkt der Verabschiedung bzw. Genehmigung des Gestaltungsplans massgebende Zone (Grundnutzung). Besteht die Sondernutzungszone während 10 Jahren gestützt auf Art. 177b PBG weiter, müssen sich Teilrevisionen des Gestaltungsplans während diesen 10 Jahren folglich an dieser Sondernutzungszone ausrichten. Dies gilt somit auch für eine Auflage des Gestaltungsplans nach Inkrafttreten der neuen Nutzungsplanung.</p> <p><u>Änderung eines bestehenden Sondernutzungsplans nach vollständigem Inkrafttreten des PBG:</u> Art. 177a PBG bezieht sich auf Baubewilligungsverfahren und nicht auf Sondernutzungsplanungsverfahren. Erfolgt eine Änderung eines bestehenden Sondernutzungsplans nach vollständigem Inkrafttreten des PBG, kann diese Revision deshalb grundsätzlich nicht mehr nach altem Recht erfolgen. Dementsprechend ist der Gestaltungsplan vollständig an das neue Recht anzupassen. Eine Ausnahme ergibt sich indirekt aus Art. 177a Abs. 3 Ziff. 2 PBG. Ist die öffentliche Auflage bereits vor dem vollständigen Inkrafttreten des PBG erfolgt, kann das Sondernutzungsplanverfahren nach bisherigem Recht abgeschlossen werden. Denkbar ist zudem, dass auf eine Anpassung eines Sondernutzungsplans verzichtet</p>
---------------	---

	<p>wird, wenn Art. 177a Abs. 3 Ziff. 1 PBG zur Anwendung kommt. Sobald aber der Sondernutzungsplan geändert werden soll, kann diese Revision nicht mehr nach bisherigem Recht erfolgen.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Anpassung des Gestaltungsplans</u>: Eine Anpassung ist grundsätzlich nur unter zwei Voraussetzungen notwendig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Im fraglichen Gebiet wird ein baubewilligungspflichtiges Vorhaben realisiert; und 2. Das Bauvorhaben ist mit den verbindlichen Sonderbauvorschriften nicht kompatibel. Ist ein PBG-kompatibles Vorhaben auch mit den Sonderbauvorschriften im Einklang, braucht es keine Anpassung. Es ist somit eine Doppelprüfung (PBG und Sonderbauvorschriften) notwendig. <p>3. Zu Abs. 2</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
Verweise	
Skizzen	<p>Zu Abs. 2: <u>Änderung</u>: Art. 41 Abs. 1 und 2 PBG</p> <p>Zu Abs. 3 Ziff. 1: <u>Inkrafttreten</u>: Art. 207 Abs. 2 PBG</p>

Art. 177b 6. bestehende Sondernutzungszonen

¹ Bestehende Sondernutzungszonen können vorübergehend nach den bisherigen Bestimmungen gemäss Bau- und Zonenreglement weitergeführt werden, wenn:

1. die sofortige Überführung in eine Zone, welche diesem Gesetz entspricht, aufgrund öffentlicher Interessen nicht zweckmässig ist; und
2. im Bau- und Zonenreglement eine Frist von längstens zehn Jahren zur Überführung in einen Bebauungsplan beziehungsweise in eine Zone, die diesem Gesetz entspricht, festgesetzt wird.

² Baugesuche in diesen Sondernutzungszonen werden nach bisherigem Recht beurteilt.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p><u>Voraussetzungen für Übernahme von bestehenden Sondernutzungszonen</u>: Art. 177b PBG kommt nur unter restriktiven Voraussetzungen zur Anwendung. Es müssen öffentliche Interessen vorhanden sein, die gegen eine Überführung der Zone ins neue Recht sprechen. Mit Art. 177b PBG wollte der Gesetzgeber primär sicherstellen, dass für Zonen, die schon lange existieren und deren Überführung ins neue Recht äusserst anspruchsvoll ist, mehr Zeit zur Verfügung steht. Die Totalrevision der Nutzungsplanung solle inhaltlich nicht überladen werden. Gemäss der eidgenössischen Raumplanungsgesetzgebung dürfen erhebliche Änderungen in den tatsächlichen und rechtlichen Verhältnissen bei Nutzungsplanungsrevisionen nicht ignoriert werden. Dies lässt den Schluss nahe, dass die Sondernutzungszone im Rahmen einer vorgängigen Teilrevision so ausgestaltet werden müsste, dass eine Überführung ins neue Recht möglich wird. Andernfalls besteht ein erhöhtes Prozessrisiko, das mit sehr guter Begründung zu entkräften wäre.</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>Wird eine altrechtliche Sondernutzungszone an das neue Recht angepasst, kann sie nicht mehr weiter bestehen, da die Voraussetzungen des Art. 177b Abs. 1 Ziff. 1 PBG nicht mehr erfüllt sind. Somit ist eine gestaffelte Überführung, z.B. lediglich einer Teilfläche der Sondernutzungszone an das neue Recht, nicht möglich.</p> <p>3. Zu Abs. 2</p>
Verweise	
Skizzen	

Art. 177c 7. Bauzonen im Seegebiet

¹ Gebiete, die im Zeitpunkt des gemeindeweisen Inkrafttretens gemäss Art. 207 Abs. 2 PBG im Zonenplan einer Bauzone zugewiesen sind und seeseitig der Uferlinie liegen, gelten von Gesetzes wegen als Nichtbauzonen.

² Die Gemeinde hat den Zonenplan im Rahmen der nächsten ordentlichen Nutzungsplanungsrevision an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen.

Erläuterungen	
Verweise	Zu Abs. 1: <u>Inkrafttreten</u> : Art. 207 Abs. 2 PBG
Skizzen	

Art. 177d Übergangsbestimmung zur Änderung vom 29. Mai 2024; 1. Grundsatz

¹ Die Bestimmungen zum Gewässerraumabstand gemäss Art. 118, 121 und 122 der letzten vor der Änderung vom 29. Mai 2024 geltenden Fassung gelten, bis der Regierungsrat diesen Abstand für nicht mehr anwendbar erklärt.

² Der Regierungsrat entscheidet gemeindeweise und veröffentlicht die Entscheide im Amtsblatt.

³ Er erklärt die Nichtanwendbarkeit der bisherigen Art. 118 Ziff. 3, Art. 121 und Art. 122, wenn die Gewässerräume in der jeweiligen Gemeinde im Grundsatz bundesrechtskonform im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung festgelegt sind.

Erläuterungen	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p><u>Rechtssicherheit für Grundeigentümer/-innen</u>: Mit Wegfall der Gewässerraumabstände würden diese Gewässerraumzonen partiell bundesrechtswidrig bzw. zu klein. Es kämen die strengen Übergangsbestimmungen gemäss der bundesrechtlichen Gewässerschutzverordnung zur Änderung vom 4. Mai 2011 zur Anwendung. Dies gilt es zu verhindern, da die Bebaubarkeit der Grundstücke temporär unnötigerweise eingeschränkt würde. Deshalb müssen die betroffenen Gewässerräume vor der Aufhebung des Gewässerraumabstands in dieser Hinsicht überprüft und gegebenenfalls leicht korrigiert werden. Bis eine Gemeinde die Korrekturen vorgenommen hat, sind die Gewässerraumabstände deshalb weiterhin zu beachten und entsprechend auch die Ausnahmebestimmung gemäss Art. 122 weiterhin anwendbar. Diese Regelung dient primär der Rechtsicherheit der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, damit sie nicht ungewollt zwischenzeitlich in den Anwendungsbereich der bundesrechtlichen Übergangsbestimmungen fallen (Bericht PBG 2024, S. 18).</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Gemeindeweiser Entscheid</u>: Der Regierungsrat entscheidet gemäss Abs. 2 je Gemeinde, wann die Gewässerraumabstände und die zugehörigen Ausnahmebestimmungen nicht mehr anwendbar sind. Sinnvollerweise erfolgt dies gleichzeitig mit der Genehmigung der damit zusammenhängenden Revision der Nutzungsplanung. Hat eine Gemeinde die Gewässerräume bereits bundesrechtskonform umgesetzt (und dabei auch die Aufhebung des Gewässerraumabstands berücksichtigt), kann der Regierungsrat die Nichtanwendbarkeit der Gewässerräume für die Gemeinde mit der Festlegung des Inkrafttretens der revidierten Planungs- und Baugesetzgebung erklären.</p> <p>Die Aufhebung des Gewässerraumabstands hat generell-abstrakte Wirkung. Dementsprechend sind die Entscheide des Regierungsrates (Nichtanwendbarkeit des Gewässerraumabstands in einer Gemeinde) im Amtsblatt zu veröffentlichen (Bericht PBG 2024, S. 18 f.).</p> <p>4. Zu Abs. 3</p> <p><u>Rüge zum Gewässerraum im Baubewilligungsverfahren</u>: Der Regierungsrat hat die Nichtanwendbarkeit des Gewässerraumabstandes für eine Gemeinde zu erklären, sobald die entsprechende Gemeinde die Gewässerräume im Grundsatz bundesrechtskonform umgesetzt hat. Dabei nimmt der Regierungsrat eine Gesamtsicht vor. In Rechtsmittelverfahren zu Bauvorhaben können Beschwerdeführer/-innen ungeachtet dessen geltend machen, dass der Gewässerraum nicht</p>
---------------	---

	bundesrechtskonform ausgeschieden und die Übergangsbestimmungen anzuwenden seien. Inwiefern auf eine solche Rüge eingetreten werden kann und ob sie berechtigt ist, hätte die Rechtsmittelinstanz zu prüfen. Voraussetzung ist jedoch eine nochmalige Überprüfung der Gewässerraumzonen (Bericht PBG 2024, S. 19).
<i>Verweise</i>	<p>Art. 118 Abs. 1 Ziff. 3 aPBG zu Messweise</p> <p>...</p> <p>3. der Grenze der Gewässerraumzone oder der Grenze des Gewässerraums bei Fehlen einer Gewässerraumzone beim Gewässerraumabstand;</p> <p>...</p> <p>Art. 121 aPBG zu Gewässerraumabstand; 1. Grundsätze</p> <p>¹ Der Gewässerraumabstand beträgt für oberirdische Bauten und Anlagen 3 m.</p> <p>² Kein Gewässerraumabstand ist erforderlich für die übrigen Bauten und Erschliessungsanlagen, insbesondere Strassen, Wege und Abstellplätze, wenn der Zugang zum Gewässer für Unterhalt, Intervention und Hochwasserschutz nicht eingeschränkt wird.</p> <p>Art. 122 aPBG zu 2. Ausnahmen</p> <p>¹ Für Bauten und Anlagen, die auf einen Standort am oder über dem Gewässer angewiesen sind, kann die Baubewilligungsbehörde die Herabsetzung oder Aufhebung des Gewässerraumabstandes bewilligen; diese Bewilligung bedarf der Genehmigung der Direktion.</p> <p>² Die Baubewilligungsbehörde erteilt Ausnahmbewilligungen für Bauten und Anlagen im Gewässerraum; sie bedürfen der Genehmigung der Direktion.</p>
<i>Skizzen</i>	

Art. 177e 2. Ausnahmen	
<p>¹ Sind für Bauten und Anlagen die Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 4. Mai 2011 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV) anwendbar, gilt kein Gewässerraumabstand.</p> <p>² Bei Nutzungsplanungsverfahren und Projekten, welche der Genehmigung des Regierungsrates bedürfen, kann dieser für die betroffenen Gewässer den Gewässerraumabstand ganz oder teilweise für nicht mehr anwendbar erklären. Der Regierungsrat entscheidet im Genehmigungsentscheid sinngemäss nach Art. 177d Abs. 3.</p> <p>³ Die Ausnahmbestimmungen sind auch auf Verfahren anwendbar, die beim Inkrafttreten der Änderung vom 29. Mai 2024 bereits hängig sind.</p>	
<i>Erläuterungen</i>	<p>1. Allgemein</p> <p>2. Zu Abs. 1</p> <p>3. Zu Abs. 2</p> <p><u>Ganz oder teilweise Nichtanwendung des Gewässerraumabstands:</u> Der Regierungsrat kann sodann die Bundesrechtskonformität der Gewässerräume im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens feststellen. Betroffen sind primär Wasserbauverfahren oder Nutzungsplanungsverfahren. Dementsprechend kann der Regierungsrat im Genehmigungsentscheid die Nichtanwendbarkeit des Gewässerraumabstandes für diejenigen Gewässer mit einem bundesrechtskonformen Gewässerraum beschliessen. Betroffen können nur Gewässer im entsprechenden Perimeter sein. Es ist möglich, dass für einzelne Gewässer der Gewässerraumabstand gilt und für andere nicht (Bericht PBG 2024, S. 19).</p> <p>4. Zu Abs. 3</p>
<i>Verweise</i>	
<i>Skizzen</i>	

Art. 178 Aufhebung bisherigen Rechts

1 Mit dem gemeindeweisen Inkrafttreten dieses Gesetzes gemäss Art. 207 Abs. 2 werden für die entsprechende Gemeinde jeweils aufgehoben:

1. das Gesetz vom 24. April 1988 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Baugesetz; BauG);
2. die Vollziehungsverordnung vom 3. Juli 1996 zum Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Bauverordnung; BauV).

*Erläuterungen**Verweise*

Inkrafttreten: Art. [207](#) Abs. 2 PBG
 Baugesetz (BauG): [BauG_NG 611.01](#)
 Bauverordnung (BauV): [BauV_NG 611.011](#)

*Skizzen***Art. 179 Änderung bisherigen Rechts; 1. Bürgerrechtsgesetz**

1 Das Gesetz vom 27. April 1969 Über Erwerb und Verlust des Kantons- und des Gemeindebürgerrechts (Kantonales Bürgerrechtsgesetz, kBüG) wird wie folgt geändert: ...

Verweise

Gesetz über das Kantons- und das Gemeindebürgerrecht (Kantonales Bürgerrechtsgesetz, kBüG; NG 121.1): [kBüG_NG 121.1](#)

Art. 180 2. Bürgerrechtsverordnung

1 Die Vollziehungsverordnung vom 14. Juni 1969 zum Gesetz Über Erwerb und Verlust des Kantons- und des Gemeindebürgerrechts (Kantonale Bürgerrechtsverordnung, kBüV) wird wie folgt geändert: ...

Verweise

Vollzugsverordnung zum kantonalen Bürgerrechtsgesetz (Kantonale Bürgerrechtsverordnung, kBüV; NG 121.11): [kBüV_NG 121.11](#)

Art. 181 3. Proporzgesetz weck

1 Das Gesetz vom 26. April 1981 über die Verhältniswahl des Landrates (Proporzgesetz; PropG) wird wie folgt geändert: ...

Verweise

Gesetz über die Verhältniswahl des Landrates (Proporzgesetz, PropG; NG 132.1): [PropG_NG 132.1](#)

Art. 182 4. Wahl- und Abstimmungsgesetz

1 Das Gesetz vom 26. März 1997 über die politischen Rechte im Kanton (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG) wird wie folgt geändert: ...

Verweise

Gesetz über die politischen Rechte im Kanton (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG; NG: 132.2): [WAG_NG 132.2](#)

Art. 183 5. Gemeindegesetz

1 Das Gesetz vom 28. April 1974 über die Organisation und Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz, GemG) wird wie folgt geändert: ...

Verweise

Gesetz über Organisation und Verwaltung der Gemeinden (Gemeindegesetz, GemG; NG 171.1): [GemG_NG 171.1](#)

Art. 184 6. Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch

1 Das Gesetz vom 24. April 1988 über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, EG ZGB) wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Einführungsgesetz zum Zivilgesetzbuch, EG ZGB; NG 211.1): EG ZGB NG 211.1
-----------------	---

Art. 185 7. Vollziehungsverordnung 2 zum EGZGB

1 Die Vollziehungsverordnung vom 29. Juni 1994 zum Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches betreffend das herrenlose Land und den Untergrund (Vollziehungsverordnung 2 zum EGZGB) wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches betreffend das herrenlose Land und den Untergrund (Vollziehungsverordnung 2 zum EG ZGB; NG 211.15): Vollziehungsverordnung 2 zum EG ZGB NG 211.15
-----------------	---

Art. 186 8. Flurgenossenschaftsgesetz

1 Das Gesetz vom 19. Dezember 2012 über die Flurgenossenschaften (Flurgenossenschaftsgesetz, FlurG) wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Gesetz über die Flurgenossenschaften (Flurgenossenschaftsgesetz, FlurG; NG 211.4): FlurG NG 211.4
-----------------	---

Art. 187 9. Verwaltungsrechtspflegeverordnung

1 Die Verordnung vom 8. Februar 1985 über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegeverordnung) wird wie folgt geändert: ...

<i>Erläuterungen</i>	<i>Heisst seit 1. Januar 2016 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG).</i>
<i>Verweise</i>	Gesetz über das Verwaltungsverfahren und die Verwaltungsrechtspflege (Verwaltungsrechtspflegegesetz, VRG; NG 265.1): VRG NG 265.1

Art. 188 10. Enteignungsgesetz

1 Das Gesetz vom 27. April 1975 über die Enteignung wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Gesetz über die Enteignung (Kantonales Enteignungsgesetz, kEntG; NG 266.1): kEntG NG 266.1
-----------------	--

Art. 189 11. Enteignungsverordnung

1 Die Vollzugsverordnung vom 24. Oktober 1975 zum Gesetz über die Enteignung wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Vollzugsverordnung zum Gesetz über die Enteignung (Kantonale Enteignungsverordnung, kEntV; NG 266.11): kEntV NG 266.11
-----------------	--

Art. 190 12. Denkmalschutzgesetz

1 Das Gesetz vom 4. Februar 2004 über den Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz) wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Gesetz über den Schutz der Kulturdenkmäler (Denkmalschutzgesetz, DSchG; NG 322.2): DSchG NG 322.2
-----------------	---

Art. 191 13. Naturschutzgesetz

1 Das Gesetz vom 4. Februar 2004 über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG) wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Gesetz über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG; NG 331.1): NSchG NG 331.1
-----------------	---

Art. 192 14. Zivilschutzgesetz

Das Einführungsgesetz vom 22. Oktober 2003 zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz (Zivilschutzgesetz) wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über den Zivilschutz (Kantonales Zivilschutzgesetz, kZSG; NG 421.1): kZSG NG 421.1
-----------------	---

Art. 193 15. Feuerschutzverordnung

1 Vollziehungsverordnung vom 14. Oktober 1978 zum Gesetz über den Feuerschutz (Feuerschutzverordnung, FSV) wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Vollzugsverordnung zum Gesetz über den Brandschutz und die Feuerwehr (Brandschutz- und Feuerwehrverordnung, BFV; NG 613.11): BFV NG 613.11
-----------------	--

Art. 194 16. Fuss- und Wanderweggesetz

1 Das Einführungsgesetz vom 29. April 1990 zur Bundesgesetzgebung über Fuss- und Wanderwege (Fuss- und Wanderweggesetz) wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Einführungsgesetz zur Bundesgesetzgebung über Fuss- und Wanderwege (Kantonales Fuss- und Wanderweggesetz, kFWG; NG 614.1): kFWG NG 614.1
-----------------	--

Art. 195 17. Strassengesetz

1 Das Gesetz vom 24. April 1966 über den Bau und Unterhalt der Strassen (Strassengesetz) wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen (Strassengesetz, StrG; NG 622.1): StrG NG 622.1
-----------------	--

Art. 196 18. Strassenverordnung

1 Die Vollziehungsverordnung vom 9. Juli 1966 zum Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenverordnung) wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Vollziehungsverordnung zum Gesetz über den Bau und Unterhalt der Strassen (Strassenverordnung, StrV; NG 622.11): StrV NG 622.11
-----------------	---

Art. 197 19. Wasserrechtsgesetz

1 Das Gesetz vom 30. April 1967 über die Rechte am Wasser (Wasserrechtsgesetz, WRG) wird wie folgt geändert: ...

Erläuterungen Heisst seit dem 12. Februar 2020 *Gewässergesetz (GewG)*.

<i>Verweise</i>	Gesetz über die Gewässer (Gewässergesetz, GewG; NG 631.1): GewG NG 631.1
-----------------	--

Art. 198 20. Wasserrechtsverordnung

1 Die Vollziehungsverordnung vom 6. Juli 1968 zum Gesetz über die Rechte am Wasser (Wasserrechtsverordnung) wird wie folgt geändert: ...

Erläuterungen Heisst seit dem 13. Oktober 2020 *Gewässerverordnung (GewV)*.

<i>Verweise</i>	Vollzugsverordnung zum Gewässergesetz (Gewässerverordnung, GewV; NG 631.11): GewV NG 631.11
-----------------	---

Art. 199 21. kantonales Energiegesetz

1 Das Gesetz vom 16. Dezember 2009 über die sparsame Energienutzung und die Förderung erneuerbarer Energien (Kantonales Energiegesetz, kEnG) wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Gesetz über die sparsame Energienutzung und die Förderung erneuerbarer Energien (Kantonales Energiegesetz, kEnG; NG 641.1): kEnG_NG 641.1
-----------------	---

Art. 200 15. kantonales Gewässerschutzgesetz

1 Das Einführungsgesetz vom 1. April 2009 zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Kantonales Gewässerschutzgesetz, kGSchG) wird wie folgt geändert: ...

<i>Erläuterungen</i>	<i>Ausser Kraft seit 1. November 2020</i>
----------------------	---

Art. 201 23. Sozialhilfeverordnung 2

1 Die Vollziehungsverordnung vom 28. Mai 1991 zum Sozialhilfegesetz betreffend die Leistungen von Investitionsbeiträgen an Heime (Sozialhilfeverordnung 2) wird wie folgt geändert: ...

<i>Erläuterungen</i>	<i>Ausser Kraft seit 1. Januar 2015</i>
----------------------	---

Art. 202 17. kantonales Waldgesetz

1 Das Einführungsgesetz vom 11. März 1998 zum Bundesgesetz über den Wald (Kantonales Waldgesetz) wird wie folgt geändert:

<i>Verweise</i>	Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über den Wald (Kantonales Waldgesetz, kWaG; NG 831.1): kWaG_NG 831.1
-----------------	---

Art. 203 25. Bergregalgesetz

1 Das Gesetz vom 29. April 1979 über die Gewinnung mineralischer Rohstoffe (Bergregalgesetz) wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Gesetz über die Gewinnung mineralischer Rohstoffe (Bergregalgesetz, BRG; NG 852.1): BRG_NG 852.1
-----------------	--

Art. 204 26. Bergregalverordnung

1 Die Vollziehungsverordnung vom 29. Juni 1994 zum Gesetz über die Gewinnung mineralischer Rohstoffe (Bergregalverordnung) wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Vollziehungsverordnung zum Gesetz über die Gewinnung mineralischer Rohstoffe (Bergregalverordnung, BRV; NG 852.11): BRV_NG 852.11
-----------------	---

Art. 205 27. Gastgewerbeverordnung

1 Die Vollziehungsverordnung vom 3. Juli 1996 zum Gesetz über das Gastgewerbe und den Handel mit alkoholischen Getränken (Gastgewerbeverordnung) wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Vollzugsverordnung zum Gesetz über das Gastgewerbe und den Handel mit alkoholischen Getränken (Gastgewerbeverordnung, GGV; NG 854.11): GGV_NG 854.11
-----------------	--

Art. 206 28. Markt- und Reisendengesetz

1 Das Gesetz vom 1. Juni 2005 über die Märkte und das Reisengewerbe (Markt- und Reisendengesetz) wird wie folgt geändert: ...

<i>Verweise</i>	Gesetz über die Märkte und das Reisengewerbe (Markt- und Reisendengesetz, MRG; NG 863.1): MRG_NG 863.1
-----------------	--

Art. 207 Inkrafttreten

¹ Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

² Es tritt gemeindeweise mit dem Inkrafttreten der neurechtlichen kommunalen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente, spätestens nach Ablauf der Frist gemäss Art. 177 Abs. 1 und 2 in Kraft.

³ Art. 177 tritt gemäss Art. 24 des Wahl- und Abstimmungsgesetzes (WAG) in Kraft.

⁴ Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens für Art. 150 und 151 sowie die Art. 179–206 fest; er kann bei Bedarf weitere Bestimmungen vorzeitig in Kraft setzen und die entsprechenden Bestimmungen des bisherigen Rechts aufheben.

*Erläuterungen**Verweise*

Zu Abs. 2: Anpassung von Zonenplänen und BZR: Art. [177](#) Abs. 1 und 2 PBG

Zu Abs. 3: Anpassung von Zonenplänen und BZR: Art. [177](#) PBG

Zu Abs. 4: Art. [150](#) und [151](#) PBG sowie Art. [179](#) - [206](#) PBG

Gesetz über die politischen Rechte im Kanton (Wahl- und Abstimmungsgesetz, WAG; NG 132.2): [WAG_NG 132.2](#)

Skizzen

Änderungstabelle

Datum	Artikel	Erläuterung zu	Änderung
19. Aug. 2024	Art. 3	Verweis zu Abs. 4 Ziff.	Neu
19. Aug. 2024	Art. 3 Abs. 4 Ziff. 2	Zugehöriger Fassadenabschnitt	Neu
19. Aug. 2024	Art. 13	Kommunale Richtplanung im Verhältnis zur Nutzungsplanung	Siedlungsleitbild anstelle Verkehrsrichtplan
19. Aug. 2024	Art. 36	Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Zonenplanrevision	Neu: anstelle unter Art. 42a
19. Aug. 2024	Art. 36	Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht und die Neueinführung einer Bebauungspflicht sowie Vorgehen Aufhebung Gestaltungsplan	Neu
19. Aug. 2024	Art. 36	Verweis zu Allgemein	Neu
19. Aug. 2024	Art. 42a	Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der Zonenplanrevision	Verschoben zu Art. 36
19. Aug. 2024	Art. 42a	Keine Aufhebung des Gestaltungsplans mit Gewährung von Boni	Gelöscht
19. Aug. 2024	Art. 42a	Verweise zu Allgemein	Neu
19. Aug. 2024	Art. 57	Verweis zu Abs. 1	Neu
19. Aug. 2024	Art. 58	Verweis zu Abs. 2	Neu
19. Aug. 2024	Art. 59	Verweis zu Abs. 2	Neu
19. Aug. 2024	Art. 87	Verweis zu Mehrwertausgleich	Neu
19. Aug. 2024	Art. 102	Definition Hüllenmodell/Nutzkörper	Korrektur Meterangabe
19. Aug. 2024	Art. 102 Abs. 2 Ziff. 4 PBG	Dachvorsprünge als vorspringende Gebäudeteile und Gebäudeteile mit einer Auskragung > 1.3 m	Neu
19. Aug. 2024	Art. 104a Abs. 2 und 3 PBG	Unterscheidung von Abs. 2 und 3	Umformuliert
19. Aug. 2024	Art. 110 Abs. 1	Berücksichtigung des Mehrlängenzuschlags zur gegenüberliegenden Grenze	Neu
19. Aug. 2024	Art. 110 Abs. 3	Berechnung Mehrlänge	Korrektur Meterangabe
19. Aug. 2024	Art. 125 Abs. 3	Lage der Abstellplätze	Neu
19. Aug. 2024	Art. 174	Wesentliche Planänderungen nach bisherigem Recht	Neu
03. Mär. 2025	Art. 3 Abs. 4	Skizze zu vorspringende Gebäudeteile	Neu
03. Mär. 2025	Art. 15	Erläuterung zu Allgemein	Neu
03. Mär. 2025	Art. 20 Abs. 2	Nichteintretensentscheid bei Abänderungsanträgen	Neu
03. Mär. 2025	Art. 39 Abs. 3	Erläuterung zu Abs. 3	Neu
03. Mär. 2025	Art. 42a	Verweis zu Merkblatt "Aufhebung Gestaltungsplan gemäss Art. 42a PBG"	Neu
03. Mär. 2025	Art. 42a Abs. 1 Ziff. 4	Neuer Gestaltungsplan oder Anpassung Grundnutzung	Gelöscht
03. Mär. 2025	Art. 69	Anrechnung für die Überbauungsziffer	Ergänzung Erläuterung Allgemein

03. Mär. 2025	Art. 69 Abs. 3	Gewässerraumzone	Geändert mit PBG-Revision; Inkraft seit 01.09.2024
03. Mär. 2025	Art. 69a	Zone für dicht überbautes Gebiet im Gewässerraum	Aufgehoben mit PBG-Revision; Inkraft seit 01.09.2024
03. Mär. 2025	Art. 69c Abs. 4	2. Bau- und Nutzungsbeschränkungen	Geändert mit PBG-Revision; Inkraft seit 01.09.2024
03. Mär. 2025	Art. 102 Abs. 1 Ziff. 1	Bebaubarkeit eines Grundstücks; Berücksichtigung minimale ÜZ bei Erweiterung einer bestehenden Baute	Ergänzung der Ausnahme
03. Mär. 2025	Art. 102 Abs. 1 Ziff. 1	Berücksichtigung der minimalen Gesamthöhe bei Erweiterung einer bestehenden Baute	Neu
03. Mär. 2025	Art. 103	Kein Giebelprivileg bei Zonen mit Giebelpflicht	Gelöscht, da Widerspruch zu Abs. 2
03. Mär. 2025	Art. 103 Abs. 2	Anwendung des Giebelprivilegs	Neu
03. Mär. 2025	Art. 104 Abs. 3	Festlegen der effektiven Gesamthöhe mittels raumplanerischer Interessenabwägung	Ergänzung
03. Mär. 2025	Art. 118 Abs. 1 Ziff. 3	Messweise	Aufgehoben mit PBG-Revision; Inkraft seit 01.09.2024
03. Mär. 2025	Art. 121	Gewässerraumabstand, 1. Grundsätze	Aufgehoben mit PBG-Revision; Inkraft seit 01.09.2024
03. Mär. 2025	Art. 122	Gewässerraumabstand, 2. Ausnahmen	Aufgehoben mit PBG-Revision; Inkraft seit 01.09.2024
03. Mär. 2025	Art. 122a Abs. 1 und 2	Gewässerabstand	Geändert mit PBG-Revision; Inkraft seit 01.09.2024
03. Mär. 2025	Art. 122a Abs. 2 Ziff. 1 und 2	Gewässerabstand	Eingefügt mit PBG-Revision; Inkraft seit 01.09.2024
03. Mär. 2025	Art. 122a Abs. 2	Zustimmung der Direktion	Neu
03. Mär. 2025	Art. 122a Abs. 2	Zweck des Gewässerabstandes	Neu
03. Mär. 2025	Art. 139 Abs. 2	Erweiterung von Bauten	Präzisierung
03. Mär. 2025	Art. 139 Abs. 2	Massvolle Erweiterung und teilweise Änderung im Sinne des Bundesrechts	Ergänzung des Masses
03. Mär. 2025	Art. 177a	Änderung eines bestehenden Sondernutzungsplans nach vollständigem Inkrafttreten des PBG	Ergänzung zu Allgemein
03. Mär. 2025	Art. 177b	Erläuterung zu Abs. 1	Ergänzung
03. Mär. 2025	Art. 177d	Übergangsbestimmung zur Änderung vom 29. Mai 2024, 1. Grundsatz	Eingefügt mit PBG-Revision; Inkraft seit 01.09.2024
03. Mär. 2025	Art. 177d Abs. 1	Rechtssicherheit für Grundeigentümer/-innen	Neu
03. Mär. 2025	Art. 177d Abs. 2	Gemeindeweiser Entscheid	Neu
03. Mär. 2025	Art. 177d Abs. 3	Rüge zum Gewässerraum im Baubewilligungsverfahren	Neu

03. Mär. 2025	Art. 177e	Übergangsbestimmung zur Änderung vom 29. Mai 2024, 2. Ausnahmen	Eingefügt mit PBG-Revision; Inkraft seit 01.09.2024
03. Mär. 2025	Art. 177e Abs 2	Ganz oder teilweise Nichtanwendung des Gewässerraumabstands	Neu
09. Jul. 2025	Art. 3 Abs. 2	Unterbrechung bei der Messung der Gebäudelänge und dazu nötige Mindestabstände	Präzisierung
09. Jul. 2025	Art. 3 Abs. 4	Effektive Fassadenlänge	Präzisierung
09. Jul. 2025	Art. 20 Abs. 2	Nichteintretensentscheid bei Abänderungsanträgen	Klarstellung
09. Jul. 2025	Art. 46	Klarstellung zu Baulinien	Ergänzung
09. Jul.2025	Art. 46 Abs. 3	Ergänzung zu Waldbaulinien	Ergänzung
09. Jul. 2025	Art. 47 Abs. 3	Präzisierung zur Überschreitung der Baulinien	Präzisierung
09. Jul. 2025	Art. 54 Abs. 3	Präzisierung zu Betriebswohnungen	Präzisierung
09. Jul.2025	Art. 99 Abs. 3	Abweichen nur von Bauvorschriften & Ausnahmegewilligung im Zusammenhang mit dem Waldabstand	Ergänzung
09. Jul. 2025	Art. 102 Abs. 4	Erteilung von Ausnahmegewilligungen gem. Art. 99 PBG	Ergänzung
09. Jul. 2025	Art. 104 Abs. 2 Ziff. 1	Berücksichtigung der minimalen Gesamthöhe bei Erweiterung einer bestehenden Baute	Ergänzung
09. Jul. 2025	Art. 120 Abs. 2	Ausnahmegewilligung vom Waldabstand	Klarstellung
09. Jul. 2025	Art. 122a	Allgemeine Erläuterung zur Gültigkeit des Gewässerraumabstandes	Ergänzung
09. Jul. 2025	Art. 122a Abs. 2	Begriffsbestimmung Gewässerabstand und Gewässerfunktion:	Ergänzung
09. Jul. 2025	Art. 139 Abs. 2	Bauten im Gewässerraum	Ergänzung
09. Jul. 2025	Art. 177 Abs. 5	Übergangsbestimmung für Baugesuche	Ergänzung eingefügt mit PBG-Revision; Inkraft seit 01.04.2025
09. Jul. 2025	Art. 177 Abs. 5	Vorwirkung bei Baugesuchen ab 1. Januar 2025:	Streichung