



KANTON
NIDWALDEN

REGIERUNGSRAT

Dorfplatz 2, Postfach 1246, 6371 Stans
Telefon 041 618 79 02, www.nw.ch

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

Ergebnis der Vernehmlassung

Titel:	Planungs- und Baugesetz, PBG	Typ:	Bericht	Version:	
Thema:	Ergebnis der Vernehmlassung	Klasse:		FreigabeDatum:	07.03.18
Autor:		Status:		DruckDatum:	12.03.18
Ablage/Name:	Ergebnis der Vernehmlassung.docx			Registratur:	2015.NWBD.23

Inhalt

Abkürzungen	4
1 Einleitung	6
2 Gesamturteil in Kürze	6
3 Allgemeine Bemerkungen	7
4 Bemerkungen den einzelnen Artikeln des PBG.....	11
5 Bemerkungen zu den einzelnen Paragraphen der PBV	25
6 Auswertung Fragebogen.....	27
7 Weitere Bemerkungen	88

Abkürzungen

Damit im Text mit Abkürzungen gearbeitet werden kann, werden hier die Abkürzungen aller Vernehmlassungsteilnehmerinnen und -teilnehmer aufgeführt.

Parteien

CVP	Christlichdemokratische Volkspartei
FDP	Freisinnig-Demokratische Partei
GN	Grüne Nidwalden
SP	Sozialdemokratische Partei
SVP	Schweizerische Volkspartei
JUSO	Jungsozialisten
JCVP	Junge CVP
JSVP	Junge SVP
JFDP	Jungliberale

Politische Gemeinden

BEC	Beckenried
BUO	Buochs
DAL	Dallenwil
EMT	Emmetten
EBÜ	Ennetbürgen
EMO	Ennetmoos
HER	Hergiswil
ODO	Oberdorf
STA	Stans
SST	Stansstad
WOL	Wolfenschiessen

GPK	Gemeindepräsidentenkonferenz
-----	------------------------------

Korporationen

VNK	Vereinigung Nidwaldner Korporationen
GKE	Genossenkorporation Ennetbürgen
ÜKS	Ürtekorporation Stansstad

Dritte

AOL	Atelier Oriri Landschaftsarchitekten GmbH, Kehrsiten
BVN	Bauernverband Nidwalden
BäVN	Bäuerinnenverband Nidwalden
DUS	Duss Bruno, Buochs
VNAI	Verband Nidwaldner Architekten und Ingenieure
EVD	Eidgenössische Vermessungsdirektion (Vermessungsaufsicht Kanton Nidwalden)
HEV	Hauseigentümergeverband Nidwalden
LSSV	Landschaftsschutzverband Vierwaldstättersee
NGV	Nidwaldner Gewerbeverband
PNU	Pro Natura Unterwalden
SIA	SIA Sektion Zentralschweiz
VHB	Verein Hindernisfrei Bauen Nid- und Nidwalden
WWF	WWF Unterwalden

Weitere Abkürzungen

ARE	Amt für Raumentwicklung Nidwalden
BauG	geltendes Baugesetz
BauV	geltende Bauverordnung
BZR	kommunales Bau- und Zonenreglement
E-PBG	Entwurf Planungs- und Baugesetz
E-PBV	Entwurf Planungs- und Bauverordnung
GR	Gemeinderat
IVHB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (NG 611.2)
RR	Regierungsrat
SNP	Sondernutzungsplan/-pläne
VT	Vernehmlassungsteilnehmerin / Vernehmlassungsteilnehmer

1 Einleitung

Der Regierungsrat hat mit Beschluss Nr. 659 vom 17. Oktober 2017 entschieden, den Entwurf der Teilrevision des kantonalen Gesetzes über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG; NG 611.1) sowie der sowie der Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (Planungs- und Bauverordnung, PBV; NG 611.11) in die Vernehmlassung zu geben. Die Vernehmlassung dauerte bis 29. Dezember 2017.

Zur Vernehmlassung wurden die im Landrat vertretenen politischen Parteien (5 und 3 Jungparteien), die (politischen) Gemeinden (11 und Gemein-
depräsidentenkonferenz) sowie 17 Vereinigungen, Verbände, Vereine und Fachstellen eingeladen.

	Stellungnahmen eingeladener Vernehmlassungsteilnehmerinnen und Vernehmlassungsteilnehmer	Spontane Stellungnahmen
Parteien	SVP, CVP, FDP, GN, SP, JCVP	-
Politische Gemeinden	BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL	-
Korporationen	VNK	GKE, ÜKS
Weitere	BVN, EVD, HEV, NGV, SIA, VHB, VNAI, LSSV, PNU, WWF	BäVN, AOL, DUS
Total	28	5

2 Gesamturteil in Kürze

Grossmehrheitlich werden die Anpassungen des Planungs- und Baugesetz begrüsst. Insbesondere wird die Vorlage von keiner Vernehmlassungsteilnehmerin bzw. keinem der Vernehmlassungsteilnehmer kategorisch abgelehnt. Dennoch zeigt sich bei verschiedenen Bestimmungen noch leichter Anpassungsbedarf. Sei dies rein sprachlich, weil einzelne Bestimmungen nicht von allen gleich verstanden wurden oder auch inhaltlich.

Ein Hauptpunkt der Kritik betrifft die Frage des Grenzabstandes. Die Messweise des Grenzabstandes ergibt sich aber aus der IVHB. Lediglich die Grösse des Grenzabstandes kann festgelegt werden. Diese soll neu nicht nur für unterirdische Bauten (1m), Unterniveaubauten (1m soweit unterirdisch bzw. 2m, sofern sie über das massgebende Terrain hinausragen) und Kleinbauten (2m), sondern auch für weitere Gebäude und Gebäudeteile, die höchstens 4.5m über das massgebende Terrain hinausragen (3m) reduziert sein. Für Gebäude die höher als 4.5m sind, soll der Grenzabstand hingegen auf allen Seiten einen Drittel der zonengemässen Gesamthöhe betragen, unabhängig ob das Gebäude die zonengemässe Gesamthöhe erreicht oder nicht.

Des Weiteren soll aufgrund der Vernehmlassung auch die Umsetzungsfrist bis spätestens am 1. Januar 2023 verlängert werden.

3 Allgemeine Bemerkungen

Wer	Bemerkungen	Stellungnahme Regierungsrat
CVP	Bei der Umsetzung des neuen Planungs- und Baugesetz hat sich herausgestellt, dass das neue Hüllenmodell so wie vorgesehen von den Gemeinden nicht umgesetzt werden kann. Daher wird die erste Revision bereits vor Inkrafttreten des neuen Gesetzes nötig. Die vorgeschlagenen Anpassungen werden von der CVP grösstenteils begrüsst. Wichtig erscheint uns, dass auch mit dem neuen Hüllenmodell Giebeldächer und Lukarnen gebaut werden können. Es wäre schade, wenn in Zukunft in Nidwalden aufgrund des neuen Baugesetzes nur noch Flachdächer gebaut würden. Wir bitten Sie, dieses Anliegen bei der Umsetzung der vorliegenden Revision zu berücksichtigen.	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bau von Giebeldächer wird mit der Regelung in Art. 103 PBG gefördert. Zudem können die Gemeinden Vorschriften zur Dachgestaltung im BZR erlassen und gleichzeitig die Gesamthöhe entsprechend ansetzen.</p>
FDP	<p>Die vorliegende Teilrevision des Gesetzes hat dem Schein nach primär das Ziel rechtlichen Anforderungen zu genügen. Die versuchte Umsetzung der Version 2014 hat aufgezeigt, dass sogenannte klare regulatorische Bestimmung Verfahren nicht einfacher machen. Die Umsetzung in den lokalen BZR ist insbesondere im bebauten Gebiet an ihre Grenzen gestossen. Logische Folge davon ist die nun folgende Revision, bevor das Gesetz von 2014 überhaupt in Kraft treten konnte. Die in der vorliegenden Version gemachten Vorschläge zu Gebäudeziffern mögen in der Theorie verfangen, sind in der Praxis teilweise kaum umsetzbar oder in ihrer ‚Härte‘ nicht erwünscht. Nicht justiziable schwarz / weiss Regeln sind das genannte Ziel. Ein Baugesetz muss mehr können, als rechtlich ‚einfach‘ anwendbar zu sein - es regelt primär wie wir mit unserer gestalteten Umwelt umgehen wollen, dazu braucht es Freiraum für Planung und Umsetzung in den lokalen Bau- und Zonenreglementen. Oder: Wollen wir ‚klar und einfach‘ geregelte ‚Schuhschachteln‘ in unseren Dörfern stehen haben oder soll weiterhin eine gebaute Vielfalt mit Steil- und Flachdächern, Balkonen und Terrassen etc. möglich sein? Bauen wir für ein (vermeintlich klares) Gesetz oder für Menschen?</p> <p>Wir machen ausserdem Vorschläge wie Richtlinien demokratisiert werden können. In der Vergangenheit haben ausschliesslich von der Direktion erlassene Richtlinien bestimmt, wie ausserhalb der Bauzone und in Gestaltungsplangebieten gebaut wird. Sie entsprechen der Interpretation des Raumplanungsgesetzes Einzelner, das widerspricht unserem demokratischen Grundverständnis. Der Erlass von Richtlinien soll mindestens auf die Ebene Regierungsrat verschoben werden. Uns ist es ein Anliegen dem Baugesetz die Haltung des Ermöglichens und möglich machen einzuhauchen und den Duft des Verhinderns auszublasen. Wir Menschen neigen dazu vor lauter Einzelfällen den Blick aufs Ganze zu verlieren - nicht der einsprachewillige Nachbar soll unser Denken leiten, sondern das Ziel eine Lebenswerte Heimat zu schaffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ziel des Hüllenmodells war eine schlanke und einfache Gesetzgebung. Der Regierungsrat trägt nun dem Umstand Rechnung, dass insbesondere seitens der Gemeinden ergänzende Regelungen gefordert werden.</p> <p>Zwischen gesetzlichen Regelungen und sog. Richtlinien ist zu unterscheiden. Rechte und Pflichten sind zwingend in Gesetzen und allenfalls Verordnungen geregelt. Richtlinien sind verwaltungsinterne Dienstanweisung, die bloss zur einheitlichen Umsetzung der Vorgaben des Gesetzgebers dienen. Es ist weder möglich noch zulässig, dass Richtlinien durch den Gesetzgeber erlassen werden. Dies gilt insbesondere dort, wo Gesetze durch den Bund erlassen werden (Bauen ausserhalb von Bauzonen).</p>
SP	Die Teilrevision des seit 1.01.2015 teilweise in Kraft getretenen PBG, ist vor allem auf Anregung der Gemeinden erfolgt. Wir sind der Meinung, dass mit den vorliegenden revidierten Artikeln, die Umsetzung der Nutzungsplanung auf Gemeindeebene vereinfacht wird.	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Sobald die Teilrevision durch den Landrat verabschiedet ist, wird der Kanton zusammen mit Gemeindevertretern</p>

	<p>Trotzdem handelt es sich bei einzelnen Artikeln (v.a. Art. 104 und folgende) um sehr komplexe Anwendungen. Wir gehen davon aus, dass der Kanton den Gemeinden bei der Erstellung der Planungs- und Bauzonenreglemente unterstützend beiseite steht. Andernfalls eine Vereinheitlichung (dem Grundgedanken der ursprünglichen Revision) der BZR verwässert wird.</p> <p>Das neue Baugesetz und vorab das „Hüllenmodell“ birgt Chancen, aber auch Risiken:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auskragende Bauteile (ausser Dachvorsprünge) fallen in die Hülle (in der Regel in die grösser als 4.5 Meter). Es ist anzunehmen, dass durch diese Regelung weder auskragende Balkone und Erker, noch sonstige zur Fassadenfläche austretende Bauteile errichtet werden. Es ist auch verlockend, in Gebieten mit hohen Landkosten (da zählt unser Kanton ohne Zweifel dazu) zu Gunsten der umbauten Fläche auch Balkone in Form von Loggien (einspringende Balkone) so klein wie möglich zu halten. So lange dies der Käufer (Laie) nicht bemerkt, wird der Investor den grösstmöglichen umbauten Gewinn erwirtschaften wollen. Balkone nachträglich zu erweitern, wie dies in den letzten Jahren x-fach gemacht wurde, ist mit dem Hüllenmodell nicht mehr möglich. Ausser die Überbauungsziffer wird angepasst, was eine grosse Hürde darstellt. - Die Gemeinde Stans hat einen fachlichen Beirat für die Kern- und Dorfzone vor ca. zwei Jahren an der Gde. Versammlung abgelehnt. Es wäre wünschenswert, dass Eingriffe in Dorf- und Kernzonen (vor allem solche die im Inventar schützenswerter Ortsbilder Schweiz ISOS sind) von einem solchen Beirat begleitet würden (Siehe auch Art. 16, Art. 13a NSchG). Die teilweise Überforderung der betroffenen kommunalen und Kantonalen Ämter führt immer wieder zu Unsicherheit mit dem Thema bestehender Baubestand. Wenn der Kanton hier Hilfe leisten könnte, würde Klarheit und mehr Verständnis geschaffen. 	<p>das bestehende Muster-BZR überarbeiten und so die Gemeinden unterstützen.</p>
GN	<p>Das neue Baugesetz mit Hüllenmodell fördert trotz Anpassungen die kubische Bauweise. Die Auswirkungen sind bereits sichtbar. Auskragende Balkone und Erker, sowie Dachvorsprünge sieht man nicht mehr. Ist doch der Reiz das Maximum aus einer Parzelle herauszuholen, in Gebieten mit hohen Landpreisen, zu gross!!</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
SVP	<p>In Zusammenhang mit dieser Teilrevision erwarten wir von der Regierung eine Beurteilung (im Bericht an den Landrat) zu einer möglichen zeitlichen Begrenzung oder terminierten Evaluation des revidierten Planungs- und Baugesetzes.</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Ohne Planungs- und Baugesetz könnten im Kanton Nidwalden keine Baubewilligungen mehr erteilt werden. Eine Befristung der Planungs- und Baugesetzgebung ist deshalb weder zweckmässig noch zulässig.</p> <p>Zudem ist nicht beabsichtigt, das Hüllenmodell bereits nach einigen Jahren wieder rückgängig zu machen. Anderenfalls würde erneut ein gewaltiger Planungsaufwand für die Gemeinden entstehen. Auch würde dadurch die</p>

		Rechtssicherheit für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer erheblich beeinträchtigt. Selbstredend überprüft der Regierungsrat laufend, ob die Gesetzgebung Mängel aufweist.
SVP	Der aufgesetzte Zeitdruck zum Durchpauken dieser Gesetzesvorlage auf das Ende der Legislatur 2018, erachtet die SVP Nidwalden als Zwängerei und erinnert an dieselbe Vorlage im Jahr 2014, welche kläglichen Schiffbrüche erlitt. Es ist zu prüfen, ob diese Vorlage nicht besser fundiert diskutiert und in der neuen Legislatur zu Abstimmung gebracht werden soll.	Kenntnisnahme Der amtierende Landrat und Regierungsrat haben sich bereits mehrfach mit dem Planungs- und Baugesetz befasst. Es ist deshalb zweckmässig, wenn diese Gremien auch die Teilrevision behandeln können. Anderenfalls ist eine erneute aufwändige Einarbeitung von Nöten.
BEC BUO	Der Gemeinderat hat die Vernehmlassungsunterlagen behandelt und kann einleitend festhalten, dass die Gemeinden mit dem teilrevidierten PBG nun grundsätzlich ein Werkzeug zur Hand haben werden, mit welchem sie ihre Gesamtrevisionen der Nutzungsplanungen (Umsetzung Hüllenmodell) ausarbeiten können. Beim Studium der Vernehmlassungsunterlagen sind dem Gemeinderat noch einige Details aufgefallen, welche in der vorliegenden Teilrevision des Planungs- und Baugesetzes angepasst werden sollten. Dabei hat sich der Gemeinderat in seiner Vernehmlassung auf die in der Fragestellung thematisierten Punkte beschränkt und verzichtet auf eine Vernehmlassung zum gesamten PBG.	Kenntnisnahme
EMT	Der Gemeinderat Emmetten darf feststellen, dass in der geplanten Teilrevision des PBG die grundsätzlichen baurechtlichen Problemstellen zweckmässig angepasst werden konnten sodass es nun anwendbar erscheint. Die vorliegenden Vernehmlassungsunterlagen zeigen gut nachvollziehbar auf, wie diese Probleme im Einzelfall angepasst wurden. Mit noch einigen kleineren Anpassungen wird der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Umsetzung Hüllenmodell) positiv entgegengeblickt. Beim Studium der Vernehmlassungsunterlagen sind dem Gemeinderat, neben einigen kleineren Anpassungen, für welche eine Überarbeitung angeregt wird, zwei Themen besonders aufgefallen. Einerseits die Bebauungsvorschrift für Giebelbauten, welche nach Ansicht des Gemeinderates unbedingt einer grundsätzlichen Überarbeitung bedürfen und die Inkraftsetzung der Bestimmung über die Auszonung von eingezontem Bauland, die für die Gemeinde Emmetten mit hohen überschüssigen Baulandreserven und auch für den Kanton für die Distribution von Einzonungen im Rahmen des Richtplans und des RPG von grosser Relevanz ist.	Kenntnisnahme
ODO	Es ist sehr zu hoffen, dass das revidierte Baugesetz (besonders die Unterteilung der ÜZ) anhand von mehreren Testplanungen auf Herz und Nieren geprüft worden ist!	Kenntnisnahme

		In der Arbeitsgruppe waren externe Raumplaner vertreten. Diese hatten den Auftrag, die ausgearbeiteten Lösungen zu überprüfen. Ein entsprechender Schlussbericht wurde zuhänden des Regierungsrates erstellt.
SST	<p>a) Die Tatsache, dass gewisse Anliegen im Landrat bei der Verabschiedung des Gesetzes nicht mehrheitsfähig waren, darf eine nochmalige Diskussion nicht verhindern. Denn die Notwendigkeit der heutigen Gesetzesrevision beweist ja gerade, dass die Konsequenzen des Gesetzes damals nicht voll erkannt wurden.</p> <p>b) Das Hüllenmodell ist unserer Erkenntnis nach bisher nur in den Kantonen Luzern und Nidwalden eingeführt worden. Die Regelung vorspringender Bauteile und der Dachgestaltung ist allerdings im Kanton Luzern flexibler formuliert als bisher im Kanton Nidwalden. Wenn schon eine Harmonisierung angestrebt wird, sollten Möglichkeiten, wie sie im Nachbarkanton existieren, zumindest angestrebt werden.</p>	Kenntnisnahme
GKE	<p>Wir mussten wiederholt feststellen, dass die heute praktizierte Gemeindeautonomie gebrochen wird. Die kantonalen Stellen sollten beraten und unterstützen und nicht über Gemeinden hinweg verfügen!!</p> <p>Weiter nimmt die zu tiefgreifende Formulierung der jeweiligen Artikel den dringend benötigten Spielraum, um praxisbezogen und zeitgemäss entscheiden zu können!</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Erarbeitung der Teilrevision erfolgte in Zusammenarbeit mit den Gemeinden. Zudem wird der Handlungsspielraum der Gemeinden mit der Teilrevision ausgeweitet.</p>
VHB	<p>Wir danken Ihnen, dass Sie uns zur Vernehmlassung eingeladen haben und uns die Möglichkeit geben, das revidierte Baugesetz aus Sicht der älteren und Menschen mit Behinderungen zu beurteilen.</p> <p>Unser Verein «hindernisfrei Bauen Nid- und Obwalden» führt seit bald 20 Jahren eine Beratungsstelle für die Kantone Nid- und Obwalden und wird von der Schweizerischen Fachstelle hindernisfreie-architektur.ch für Behindertengerechtes Bauen unterstützt.</p> <p>Wegfall des Bonus</p> <p>Wir weisen einmal mehr darauf hin, dass das neue Planungs- und Baugesetz aus der Sicht der älteren und Menschen mit Behinderungen ein Rückschritt ist.</p> <p>[Antrag vgl. unter Ziff. 7 nachfolgend]</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die politische Diskussion wurde im Landrat und im Stimmvolk geführt. Der Regierungsrat hat sich an diese Vorgaben zu halten.</p>
EVD	Wir haben von den Entwürfen der erwähnten Revision Kenntnis genommen. Wir haben als Vermessungsaufsicht des Kantons Nidwalden keine Einwände bzw. Anmerkungen dazu.	Kenntnisnahme

4 Bemerkungen den einzelnen Artikeln des PBG

Art.	Anregungen/Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
5 Abs. 3	<p>Bisher</p> <p>Die Gemeinden können in der Gemeindeordnung die Zuständigkeiten des Gemeinderates für die Erteilung der Baubewilligung und der Baukontrolle einer kommunalen oder interkommunalen Baukommission von mindestens drei Mitgliedern übertragen.</p> <p>Neu</p> <p>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.</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Hier ist neu ein Reglement anstatt bisher die Gemeindeordnung vorgesehen. Wir gehen davon aus, dass die Zuständigkeiten somit neu z.B. im Bau- und Zonenreglement aber auch weiterhin in der Gemeindeordnung, welche ein Gemeindereglement darstellt, geregelt werden können.</p>	BEC BUO EMO	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Mit der Anpassung wird den Gemeinden mehr Autonomie gewährt. Die Gemeindeordnung ist ebenfalls ein Reglement gemäss Art. 5 Abs. 3 PBG.</p> <p>Die Gemeinden können neu aussuchen, ob sie die Aufgaben in der Gemeindeordnung generell einer Baukommission übertragen wollen oder nur in einem Spezialbereich (z.B. Reklamebewilligungen).</p> <p>Hinweis: Sofern eine interkommunale Kommission eingesetzt werden soll ist vorgängig eine Vereinbarung abzuschliessen.</p>
5 Abs. 3	<p>Die Übertragung von Aufgaben an eine Baukommission wird begrüsst. Es sollte jedoch der jeweiligen Gemeindeorganisation überlassen sein, ob sie dies in der Gemeindeordnung oder in einem kommunalen Reglement regelt. Deshalb sollte der Text lauten:</p> <p>.... können in der Gemeindeordnung oder in einem Reglement die....</p>	STA	
16	<p>In Abs. 2 sollte „nach Bedarf“ gestrichen werden. Es handelt sich um Punkte, zu denen die Gemeinden zwingend Regelungen erlassen müssen.</p>	PNU LSSV	<p>Teilweise Gutheissung. vgl. auch Frage 16</p> <p>In Absatz 2 sind diejenigen Punkte aufgezählt, zu welchen die Gemeinden Bestimmungen zu erlassen haben. Der Begriff "nach Bedarf" bedeutet hier, dass beispielsweise keine Bestimmung betreffend Ortsbildschutzzone nötig ist, wenn im Nutzungsplan keine Ortsbildschutzzone ausgeschieden wird. Wird jedoch eine Ortsbildschutzzone ausgeschieden, ist auch eine Bestimmung dazu zwingend.</p> <p>Diejenigen Punkte, zu welchen die Gemeinden freiwillig Bestimmungen erlassen können, werden neu in Abs. 3 aufgezählt.</p>

27	Wieso eine Auszonung erst ab 3'000 m2 Fläche? Diese Zahl sollte tiefer angesetzt werden!	ODO	Ablehnung.
27	<p><i>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.</i></p> <p><i>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.</i></p> <p><i>Eine Auszonung kann unterbleiben, wenn:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <i>1. die Bauzonkapazitäten den bundesrechtlichen Planungshorizont nicht übersteigen;</i> <i>2. keine anderweitigen Einzonungsmöglichkeiten bestehen; oder</i> <i>3. Baugebiete in teilweise überbauten Sondernutzungsplangebieteten betroffen sind.</i> <p>Die Schwelle für zusammenhängendes Bauland ist auf 1'000 m2 zu senken. So kann der Hortung von Bauland effektiver entgegen gewirkt werden.</p>	WOL	<p>Aus raumplanerischer Sicht ist es nicht sinnvoll, die Grösse der zusammenhängenden Fläche tiefer anzusetzen, da dies die Zersiedelung fördern würde. Kleine, noch nicht überbaute Flächen innerhalb des Siedlungsgebietes sind nicht auszuzonen, sondern im Sinne der inneren Verdichtung zu überbauen. Der Problematik, dass sie nicht überbaut werden kann, deshalb nicht durch eine "Zwangsauszonung" begegnet werden. Dies würde dem Verdichtungsgedanken und dem häuslicher Umgang des Bodens diametral zuwiderlaufen. Eine Lösungsmöglichkeit für dieses Problem würde höchstens ein Kaufrecht der Gemeinde darstellen, wie dies in anderen Kantonen z.T. gemacht worden ist. Darauf hat der Regierungsrat verzichtet, da dies ein Eingriff in die Eigentumsfreiheit darstellen würde.</p> <p>Neu besteht zudem die Möglichkeit, sog. Überbauungsvereinbarungen gemäss Art. 26 PBG abzuschliessen. Damit kann die Baulandhortung verhindert werden.</p>
27	<p>Unter Art. 27 Abs. 1 ist die Auszonung von Bauland definiert. In Art. 27 ist klar geregelt, dass Auszonungen bei zusammenhängendem Bauland von über 3'000 m2 zu erfolgen haben. Bei Art. 175 ist nur von Bauland mit einer Fläche von 3'000 m2 die Rede. Der Gemeinderat ist der Meinung, dass diese beiden Artikel gleichlauten sollten und somit bei Art. 175 der Zusatz "von über" zu ergänzen ist.</p> <p>Es stellt sich weiter die Frage, ob in Art. 27 und Art. 175 nicht auf eine Flächenangabe verzichtet werden soll, um den Gemeinden eine Handhabung zu geben, auch kleinere Flächen auszuzonen zu können – vor allem für Gemeinden mit zu hohen Kapazitäten. Ansonsten besteht die Gefahr, dass nur bedingt Auszonungen vorgenommen werden können (nur Flächen über 3'000 m2), wodurch in vielen Gemeinden weiterhin längere Zeit keine Einzonungen mehr möglich sind.</p>	BEC BUO EMO STA VNAI	

	<p>Der Gemeinderat beantragt die Übergangsbestimmung Art. 175 Auszonung von eingezontem Bauland zusätzlich am 1. Februar 2018 oder am 1. Oktober 2018 vorzeitig in Kraft treten zu lassen.</p> <p>Der Gemeinderat beantragt Art. 27 Abs. 1 und Art. 175 Abs. 1 wie folgt zu ändern:</p> <p>Änderung Art. 27 Abs. 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>Änderung Art. 175 Abs. 1 Bauland mit einer Fläche von 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 gemeindefreien Inkrafttreten dieses Gesetzes begonnen wird, ist im Rahmen der nächsten, ordentlichen Revision der Zonenplanung einer Nichtbauzone zuzuweisen</p>		
27	<p>Bei der Flächenangabe schneidet sich die Flächenangabe von 3000m² in Art.175 mit der Umschreibung in Art.27, wo von über 3000m² die Rede ist. Generell ist die Flächenangabe von 3000m² sehr ungünstig, da sie die Auszonung von kleineren Flächen verunmöglicht. Wir verfügen über diverse solcher Einzelparzellen, welche für die Auszonung angedacht sind und für die Gesamtbilanz von nicht unwesentlicher Bedeutung sind. Oft sind es auch kleinere Parzellen an Randlagen, welche über eine unzureichende Erschliessung verfügen und/oder aus raumplanerischen Gesichtspunkten eine Auszonung wünschenswert machen.</p> <p>Auf die Flächenangabe bei Art.27 und 175 ist zu verzichten, da ansonsten die Auszonung von kleineren Parzellen verunmöglicht wird.</p>	EMT	
29	<p>Bisher</p> <p>Beinhalten Sondernutzungspläne Ausnahmen von kantonalen Bauvorschriften gemäss Art. 99, hat die Genehmigung der Direktion vor dem Beschluss der Gemeinde vorzuliegen.</p>	BEC BUO EMO STA VNAI	<p>Ablehnung.</p> <p>Aufgrund des Koordinationsprinzips gemäss Art. 25a RPG müssen alle Verfügungen gleichzeitig angefochten werden können.</p>

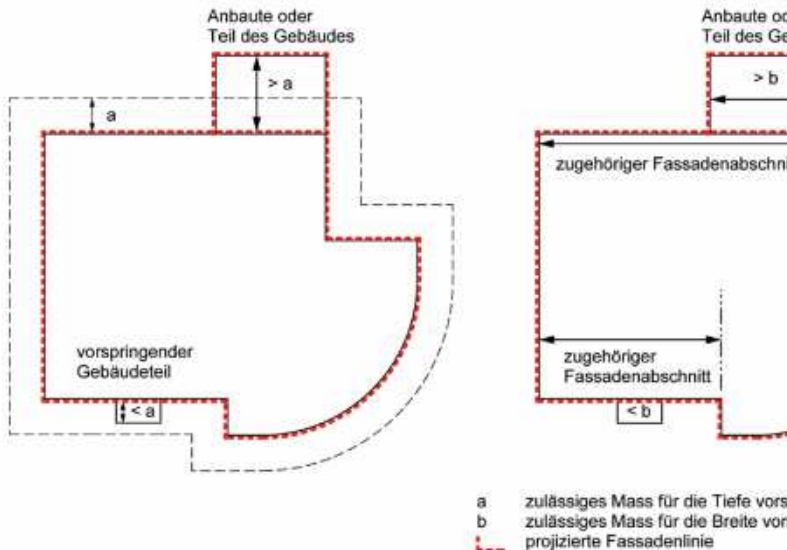
	<p>Neu</p> <p>Für das Sondernutzungsplanungsverfahren erforderliche Bewilligungen, insbesondere Ausnahmegewilligungen der Direktion gemäss Art. 99 und spezialrechtliche Sonderbewilligungen, müssen vor dem Beschluss der Gemeinde vorliegen.</p> <p>Stellungnahme:</p> <p>Hier stellt sich die verfahrenstechnische Frage, wann diese Ausnahmegewilligung eingeholt werden muss. In der Praxis erfolgt bei Gestaltungsplänen mindestens eine, wenn nicht zwei Vorprüfungen, in welchen seitens Kantonalen Amtsstellen Bedingungen und Auflagen definiert werden, welche bis zur ordentlichen Eingabe des Gestaltungsplanes eingearbeitet werden müssen.</p> <p>Muss dann vor der ordentlichen Eingabe des Gestaltungsplanes nochmals eine Behandlung durch den Kanton erfolgen, damit vor der öffentlichen Publikation des Gestaltungsplanes die Ausnahmegewilligungen der Direktion erteilt werden kann? So wird sich das Gestaltungsplanverfahren nochmals um rund drei Monate verlängern, was nicht im Sinne des Kantons, der Gemeinden und der Geschuster sein kann.</p>		<p>Zum Verfahren betreffend Gestaltungsplan wird auf die Skizze 12 des Berichtes an den Landrat zur Teilrevision des Verwaltungsrechtspflegegesetzes betreffend die Umsetzung des Koordinationsgebotes in baurechtlichen Verfahren verwiesen. Gestaltungspläne werden durch den Gemeinderat eröffnet und können anschliessend mittels Beschwerde bei der Baudirektion angefochten werden. Deshalb müssen gemäss Bundesrecht bereits bei der Verabschiedung und Eröffnung des Gestaltungsplans sämtliche Verfügungen vorliegen.</p> <p>Zudem kann die Einholung allfälliger Ausnahmegewilligungen parallel zur öffentlichen Auflage erfolgen, wodurch höchstens geringe Zeitverluste entstehen.</p>
37 Abs. 3 Ziff.3	Die Erhöhung der Gebäudelänge soll auf <u>höchstens 20 Prozent</u> festgelegt werden.	SST	Ablehnung. Bei einer Erhöhung um 20 Prozent statt 10 Prozent würde das Volumen der Gebäude gegenüber den umliegenden Gebäuden zu gross.
52	In diesen beiden Artikeln wird in Abs. 3 definiert, dass im BZR ergänzende Vorschriften zur <u>zulässigen</u> Nutzung durch Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieb festgelegt werden können. Der Gemeinderat stellt sich die Frage, ob dieser Artikel den Grundsätzen der Gewerbefreiheit standhält.	BEC BUO EMO STA	Teilweise Gutheissung. Die Gemeinden sollen die Möglichkeit haben, in einen bestimmten Dorfteil auf eine Belebung oder Beruhigung hinzuwirken. Die Aussage im BZR muss jedoch allgemeiner Art sein und darf sich nicht auf ein einzelnes Gewerbe beziehen. Der Bericht an den Landrat wird diesbezüglich angepasst.
63	Der Regierungsrat soll enge Vorgaben machen, wo Speziallandwirtschaftszonen möglich sind.	WWF	Kenntnisnahme. Gemäss Art. 38 RPV müssen die Anforderungen an die Speziallandwirtschaftszone 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. Art. 63 Abs. 2 Ziff. 1 PBG widerspricht dieser Vorgehensweise, da er eine Negativplanung durch den Regierungsrat vorsieht. Deshalb wird Art. 63

			Abs. 2 Ziff. 1 PBG aufgehoben. Die restlichen Bestimmungen bleiben bestehen.
66 67	In diesen beiden Artikeln wird richtigerweise geregelt, dass Solaranlagen im landschaftlich empfindlichem Siedlungsgebiet und Ortsbildschutzzonen bewilligungspflichtig sind. Dies ist jedoch auch in § 40 Ziffer 5 Bewilligungspflicht PBV entsprechend nachzuführen.	BEC BUO EMO STA	Gutheissung. § 40 Ziff. 5 PBV wird ergänzt.
66 Abs. 4 Ziff. 4	Solaranlagen sind im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet bewilligungspflichtig. Entsprechend ist die Auflistung unter § 40 PBV zu ergänzen.	SST	
69 Abs. 1	Zweck stimmt nicht mit Art. 36a GSchG überein: zusätzlich: Förderung der Artenvielfalt, Gewährleistung Gewässerunterhalt fehlend: Gewässernutzung Vorschlag: nur Verweis auf Art. 36a GSchG	BVN BäVN	Gutheissung. Art. 69 Abs. 1 wird entsprechend angepasst.
69 Abs. 2	Bericht, Seite 20: Mehrheitlich werde nur der minimal erforderliche Gewässerraum festgelegt. Lässt sich dies genauer festlegen? Diese Ausführung widerspricht der Ausführung bei der Abflusswegzone, Seite 22, wonach bei eingedolten Gewässern in der Regel eine Gewässerraumzone ausgeschieden wird. Gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV kann nämlich auf die Festlegung des Gewässerraumes verzichtet werden, u. a. bei eingedolten Gewässern. Vorschlag: Art. 69 Abs. 2 PBG ergänzen mit: Bei einer abweichenden Festlegung des Gewässerraumes gemäss Art. 18a WRG zum Gewässerraum gemäss Art. 41a GSchV erfolgt keine Erhöhung gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV.	BVN BäVN	Kenntnisnahme. Die Aussage im Bericht auf Seite 20, dass im Kanton Nidwalden Mehrheitlich der minimal erforderliche Gewässerraum ausgeschieden wird, bezieht sich auf Art. 41a Abs. 1 und 2 GSchV. Gemäss Art. 41a Abs. 5 GSchV kann u. a. bei Eindolungen auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, soweit nicht überwiegende Interessen entgegenstehen. Entsprechend ist bei eingedolten Gewässern ein Gewässerraum auszuscheiden, falls dies aus Hochwasserschutzgründen oder zur Sicherstellung von genügend Raum für eine allfällige spätere Ausdolung nötig ist. Gemäss neuer kantonaler Praxis wird im Kanton Nidwalden in der Landwirtschaftszone über sehr kleinen Gewässern, soweit es der Spielraum der Gewässerschutzgesetzgebung zulässt, ein Abflussweg und gerade nicht ein Gewässerraum ausgeschieden. Bei eingedolten Gewässern wird gemäss dieser neuen kantonalen Praxis und soweit es der Spielraum der Gewässerschutzgesetzgebung zulässt, entweder ein Abflussweg ausgeschieden (Hochwasserschutzdefizit vorhanden) oder die Eindolung zumindest planerisch gekennzeichnet.

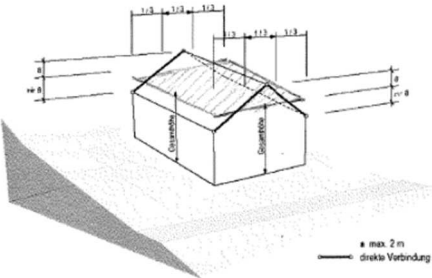
			<p>Ablehnung.</p> <p>Der Vorschlag zur Anpassung von Art. 69 Abs. 2 PBG ist abzulehnen, da dies bundesrechtswidrig wäre. Erweist sich die Erhöhung des Gewässerraums aufgrund eines Wasserbauprojektes als erforderlich, muss gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV eine Erhöhung erfolgen. Beispielsweise ist der Gewässerraum infolge des Baus eines Geschiebesammlers grösser festzulegen als nach Art. 41a Abs. 2 GschV.</p>
69 Abs 3	<p>Dieser Absatz dürfte Konflikte geben:</p> <p>Gewässerraum ist kleiner als Gewässerraumzone:</p> <p>Bei Bauvorhaben ist ein Konflikt mit dem Bauverbot gem. Art. 41c Abs. 1 und 2 GSchV zu erwarten. Die landwirtschaftliche Nutzung würde jedoch in der ganzen Gewässerraumzone eingeschränkt, obwohl im Bauprojekt der Gewässerraum kleiner ist. Dies dürfte für Landwirte nachteilig sein.</p> <p>Gewässerraum wird grösser festgelegt als Gewässerraumzone:</p> <p>Bauverbot betrifft grössere Fläche: ist für Landwirte evtl. nachteiliger Bewirtschaftungseinschränkung ist kleiner: ist für Landwirte evtl. positiv, da Fläche normal bewirtschaftet werden kann, obwohl sie im Gewässerraum (gemäss Wasserrechtsgesetz) liegt. Aber Achtung: Gemäss Art. 41a Abs. 3 GSchV muss der Gewässerraum erhöht, wenn dies u. a. für den Hochwasserschutz erforderlich ist. Gemäss der Bundesgesetzgebung dürfte es aus unsrer Sicht den Fall nicht geben, dass der Gewässerraum gem. WRG grösser ist als die Gewässerraumzone.</p> <p>Der Abs. 3 ermöglicht zwar, dass ein Gewässerraum gemäss WRG abweichend von der Gewässerraumzone festgelegt wird. Allerdings ist damit nicht ausgeschlossen, dass die Gewässerraumzone anschliessend vergrössert werden muss (entsprechend Art. 41a Abs. 3 GSchV, nach dem ja die Gewässerraumzone ausgeschieden werden soll). Dies ist gemäss Bericht, Seite 21, auch so vorgesehen (Gewässerraumzone wird bei nächster Nutzungsplanungsrevision nachgeführt). Allerdings ist es aus unserer Sicht unverhältnismässig, wenn in einem Überflutungskorridor für den Überlastfall (tritt mit sehr geringer Wahrscheinlichkeit ein), eine Gewässerraumzone ausgeschieden wird, in der dann dauernd landwirtschaftliche Nutzungsbeschränkungen einzuhalten sind.</p>	BVN BäVN	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Aktuell werden die Gewässerräume, wie dies die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung vorschreibt, ausgeschieden. Dabei wird der aktuelle Zustand der Gewässer sowie das aktuelle Wissen betreffend Hochwasserschutz und ökologischen Zustand der Gewässer berücksichtigt. Der Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GschV wird unter Berücksichtigung von Art. 41a Abs. 3, 4 und 5 festgelegt. Wird jedoch zukünftig z.B. ein Wasserbauprojekt erarbeitet, kann es sein, dass dabei z.B. ein Geschiebesammler erstellt wird oder der Gerinneverlauf des Gewässers teilweise verschoben wird. In diesen Fällen ist der Gewässerraum und anschliessend bei der nächsten Teilrevision der Nutzungsplanung die Gewässerraumzone den neuen Gegebenheiten anzupassen. Da mit dem Projekt auch die Anpassungen des Gewässerraums und mit der Teilrevision der Nutzungsplanung auch die Gewässerraumzone öffentlich aufliegt, wird das rechtliche Gehör gewährt. Der Sinn und Zweck des Gewässerraums ist die Gewährleistung des Hochwasserschutzes, der natürlichen Funktionen des Gewässers und die Gewässernutzung (vgl. Art. 36a GSchG). Entsprechend ist auch unbestritten, dass die Vorgaben für die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gemäss Art. 41c GschV immer für denjenigen Gewässerraum gelten, welcher in der Praxis auch dem Gewässer dient und nicht über einen, z.B. infolge verlegten Gerinne, veralteten Gewässerraum (auch wenn die Gewässerraumzone noch nicht den neuen Gegebenheiten angepasst werden konnte). Mit diesem pragmatischen und praxisbezogenen Vorgehen erhalten die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie die Bewirtschafterinnen und Bewirtschafter des Kantons Nidwalden die grösste Flexibilität, welche die Bundesvorgaben zu lassen.</p>

	Im Bericht wird noch ausgeführt, dass die neue Regelung die notwendige Flexibilität gewährleistet für Bauherren und Hochwasserschutz (Seite 8). Gibt es eine Flexibilität auch für Landwirte? (z. B. betreffend Nutzungseinschränkungen? Hofraum? wertvolles Kulturland?)		
69c Abs. 3	Der Bauernverband hält folgendes fest: Nur für künstlich angelegte Gewässer oder sehr kleine offene Gewässer gelten die Vorschriften der ChemRRV für die Anwendung von Düngern und Pflanzenschutzmitteln (PSM) und der Direktzahlungsverordnung (DZV) für die Anlage von Grün- und Streueflächenstreifen (Pufferstreifen) an diesen Gewässern. Für eingedolte Gewässer, Murgangrunsen und ähnliches wie sie in der Abflusswegzone vorgesehen sind, gelten die Bewirtschaftungseinschränkungen für die Landwirtschaft nicht. Diese Fragestellung ist zwingend zu klären!	BVN BäVN	Kenntnisnahme Ob über einem sehr kleinen Gewässer, über einem eingedolten Gewässer oder über einer Runse ein Abflussweg resp. Abflusswegzone liegt oder nicht, ändert betreffend landwirtschaftlicher Nutzung nichts. Die Vorgaben der ChemRRV gelten nach wie vor für die künstlich angelegten sowie die offenen Gewässer, nicht aber für die Runsen, welche keine Gewässer sind.
Art. 102	Der HEV NW hat zur Kenntnis genommen, dass das Thema von Auskragungen im Rahmen der vorliegenden Gesetzesrevision nicht aufgenommen wurde. Der HEV NW sieht jedoch trotzdem in dieser Hinsicht ein Regelungsbedarf. Offenere Definition der Hülle: offene Balkone, Vordächer dürfen 1.50 m. Lukarnen dürfen auf 40% der Fassadenlänge aus der Hülle hinausragen. Begründung: Vermeidung von ausschliesslicher „Boxenarchitektur“, d.h. die Gestaltungsmöglichkeiten werden aufgrund der bestehenden Regelung extrem eingeschränkt. Dies führt auch visuell zu kaum wünschbaren Ergebnissen.	HEV DUS FDP	Teilweise Gutheissung. Am Hüllenmodell wird festgehalten. Weitergehende Ausnahmen als das Giebelprivileg gemäss Art. 103 sowie die in Art. 102 Abs. 2 genannten Ausnahmen sind grundsätzlich abzulehnen. Anderenfalls wird die Einfachheit des Systems beeinträchtigt. Komplizierte Berechnungen sowie grosse Prozessrisiken wären die Folge zusätzlicher Ausnahmeregelungen. Das Hüllenmodell als Ganzes würde in Frage gestellt, wenn weitere Gebäudeteile aus der Hülle ragen dürften. Dachvorsprünge sind gemäss Art. 102 Abs. 2 Ziff. 3 bis zu einer Ausladung von 1m zulässig, dasselbe soll neu auch für Vordächer gelten.
Art. 102	Giebeldächer und Lukarnen müssen auch beim Hüllenmodell möglich sein!	CVP	Vorspringende Gebäudeteile und Lukarnen sind innerhalb der Hülle möglich. Sofern Lukarnen auch ausserhalb der Hülle zulässig wären, würde dies zusammen mit dem Giebelprivileg (+ 2m) dazu führen, dass es faktisch zu ungewollter Erhöhung bzw. zu massiverer Erscheinung der Bauten führen, da die Hülle voll ausgenützt würde. Die Gemeinden haben zudem die Möglichkeit, mittels Dachvorschriften bestimmte Dachformen zu fördern und dies bei der Festlegung der Gesamthöhe zu berücksichtigen.
Art. 102	Wir sind der Meinung, dass auskragende Gebäudeteile (Balkone, Vordächer, etc.) weiterhin in einer Tiefe von 1.30 m und max. 40% der Fassadenlänge ausserhalb der Gebäudehülle zugelassen werden müssen!	EBÜ	
Art. 102	Das Hüllenmodell in seiner vorliegenden Form schränkt die Architektur zu stark ein und fordert uniforme Kuben.	SST	

	Vorspringende, nicht geschlossenen Bauteile wie Balkone, Vordächer etc. sollen deshalb im beschränkten Ausmass zugelassen werden.		Zudem wird die Problematik der "Boxbauten" entschärft, indem für Gebäude und Gebäudeteile, die höchstens 4.5m über das massgebende Terrain hinausragen, der Grenzabstand neu gemäss Art. 111 Ziff. 4 PBG auf 3m reduziert wird (vgl. Stellungnahme zu den Bemerkungen bei Frage 14 sowie Bemerkungen zu Art. 110 im Bericht an den Landrat). Zudem wird die Überbauungsziffer unterteilt, so dass zusätzliche Bauten erstellt werden dürfen, die bis 4.5m über das massgebende Terrain ragen (vgl. Stellungnahme zu den Bemerkungen bei Frage 11 sowie Bemerkungen zu Art. 104 im Bericht an den Landrat).
Art. 102	<p>In sinngemässer Anwendung der heutigen Baugesetzgebung sollen vorspringende Gebäudeteile (beschränkt) bis zu einer Ausladung von 1.50 m ausserhalb der Hülle ermöglicht werden. Dies insbesondere vor dem Hintergrund, dass dem sommerlichen Wärmeschutz und somit dem Umwelt- und Energiegedanken eine immer grössere Bedeutung zufällt. Der Wärmeeinfluss auf die Fassade kann mit einem Vordach und entsprechender Verschattung wesentlich verringert werden. Dieser Nachhaltigkeitsgedanke soll nicht weiter eingeschränkt werden, weshalb solche Vordächer ausserhalb der Hülle ermöglicht werden sollten.</p> <p>Art. 2 PBG bestimmt abschliessend die Anwendbarkeit der Baubegriffe und Messweisen nach Massgabe der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Demzufolge müsste der Begriff "Vorspringende Gebäudeteile" (Ziff. 3.4 des Anhangs der IVHB) in Art. 2 Abs. 2 PBG neu aufgenommen werden.</p> <p><i>Anhang 1 IVHB Ziff. 3.4 Vorspringende Gebäudeteile</i> <i>Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens bis zum zulässigen Mass (für die Tiefe) über die Fassadenflucht hinaus und dürfen – mit Ausnahme der Dachvorsprünge – das zulässige Mass (für die Breite), beziehungsweise den zulässigen Anteil bezüglich des zugehörigen Fassadenabschnitts, nicht überschreiten.</i></p> <p>Das zulässige Mass a (gemäss Figur 3.4 im Anhang 2 der IVB) für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile wäre dabei mit höchstens 1.50 m festzulegen. Das zulässige Mass b für die Breite vorspringender Gebäudeteile – mit Ausnahme der Dachvorsprünge gemäss Ziff. 3.4 des Anhangs 1 der IVHB – wäre mit höchstens 40 % des zugehörigen Fassadenabschnitts festzulegen.</p> <p><i>Anhang 2 IVHB Figur 3.4 Vorspringende Gebäudeteile</i></p>	HER	

	 <p>Der Begriff "Vorspringende Gebäudeteile" (Ziff. 3.4 des Anhangs 1 der IVHB) ist in Art. 2 Abs. 2 PBG als anwendbar aufzunehmen.</p> <p>Das zulässige Mass a (gemäss Figur 3.4 im Anhang 2 der IVB) für die Tiefe vorspringender Gebäudeteile ist mit höchstens 1.50 m festzulegen. Das zulässige Mass b für die Breite vorspringender Gebäudeteile ist mit höchstens 40 % des zugehörigen Fassadenabschnitts festzulegen.</p>		
<p>Art. 103</p>	<p>Die vorliegende Regelung der Dachgestaltung führt trotz sogenanntem Giebelprivileg zu einer starken Bevorzugung von Flachdächern gegenüber Giebeldächern. Dort wo nicht durch kommunale Vorschriften Giebeldächer flächendeckend vorgeschrieben werden, werden sich nur noch undifferenzierte Kuben mit Flachdach durchsetzen.</p> <p>Die Zulassung von Lukarnen, die heute bei Giebeldächern prägend sind, muss nochmals eingehend diskutiert werden.</p>	<p>SST</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Gemeinden können in bestimmten Zonen eine höhere Gesamthöhe festlegen und gemäss Art. 16 Abs. 3 Ziff. 1 PBG vorschreiben, welche Dachaufbauten gefordert werden. Oder die Gesamthöhe so festlegen (z.B. 7m), dass ein zusätzliches Geschoss mit einem Flachdach nicht möglich ist, mit einem Giebeldach jedoch attraktiv wird.</p>
<p>103</p>	<p>2. bei Giebelbauten</p>	<p>SP GN</p>	

	Selbst dieser Passus mit der Dritteisregelung vermag die zukünftige Tendenz zu Flachdächern nicht gross vermindern. Grund dafür ist, dass Lukarnen, Schleppegauben u.ä. nicht mehr möglich sind, ausser man bleibt bewusst unter der möglichen Überschreitung der 2 Meter, oder in dieser Zone ist die Gesamthöhe so berechnet, dass von den Geschossen her unter dem gewünschten Dachgeschoss gut die möglichen Anzahl Geschosse Platz finden und darüber hinaus noch eine Resthöhe für ein Dachgeschoss bleibt.		
103	<p>Einbezug des Giebels in Gebäudehöhe</p> <p>Der Gemeinderat missbilligt die vorgeschlagene Bebauungsvorschrift für Giebelbauten Art.103. Diese Ausgleichsregelung stellt in unseren Augen eine Verwässerung der eigentlichen Logik der Volumenziffer dar, schafft bezogen auf den vielseitigen Bestand an Dachaufbauten erheblichen Diskussionsbedarf und bedarf in der Umsetzung umständlicher Zusatznachweise.</p> <p>Die Ausgleichsregelung von Überschreitungen der max. Gebäudehöhe von bis 2m durch den Giebel durch gleichwertige Unterschreitungen auf den beiden Traufseiten verhindert Dachaufbauten jeglicher Art und benachteiligt klassische Sonderformen wie das Pyramidendach oder den Kreuzgiebel. Dachaufbauten sind wichtige Gestaltungselemente welche die Fassaden und Dächer gliedern und in Ihrer Stellung im Städtebau als Haupt- oder Nebenfassaden akzentuieren. Diese baukulturell relevanten Gestaltungselemente aus ungenannten Gründen einfach auszugrenzen ist nicht nachvollziehbar.</p> <p>Der Gemeinderat Emmetten schlägt vor, Giebelbauten im Rahmen einer erhöhten Gebäudehöhe auszuweisen (Bsp. H15->H18) und die Form dann mittels der vorgeschriebenen Dachneigung und den Dachgestaltungsvorschriften für Dachaufbauten dann zu begrenzen. Die massgebende Gesamthöhe liesse sich dann einfach aus den heute bestehenden Traufhöhen und Dachgeschosshöhen ableiten. Der First würde folglich zur massgebenden Gebäudehöhe und das Ganze Volumen bliebe innerhalb des Volumens was ganz im Sinne der Volumenziffer wäre.</p>	EMT	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es trifft zu, dass Art. 103 das Hüllenmodel ein wenig verwässert.</p> <p>Die vorgeschlagene Möglichkeit besteht gemäss Art. 16 Abs. 3 Ziff. 1 PBG jedoch auch neben dem Giebelprivileg von Art. 103 PBG.</p>
103	Die 3. Skizze im Anhang der PBV sollte mit einer projizierten Fläche ergänzt werden, da die beiden Pfeile sonst ins Leere laufen.	ODO	<p>Gutheissung.</p> <p>Die Skizze wird angepasst.</p>

			
<p>110</p>	<p>Mit der Auslegung wird eine Abparzellierung vorangetrieben. Unser Vorschlag: ... einen Drittel der Gesamthöhe der jeweils vom Grenzabstand betroffenen Baute ...</p>	<p>WOL</p>	<p>Teilweise Gutheissung. Beachte Bemerkungen zu Frage 14. Die Grenzabstände werden weiter unterteilt (neu gilt ein separater Grenzabstand für Gebäude, die höchstens 4.5 m über das massgebende Terrain ragen). Gleichzeitig soll der Grenzabstand aufgrund der zonengemässen Gesamthöhe berechnet werden. Dadurch gilt das Hüllenmodell weiterhin. Die innere Verdichtung wird zweckmässig gefördert. Und schliesslich ermöglichen die speziellen Grenzabstände neue eine flexiblere Umsetzung. Erwähnt sei, dass mit den festen Grenzabständen gemäss 110 Abs. 4 PBG und den Baulinien gemäss Art. 46 f. PBG weitere Instrumente bestehen.</p>
<p>104 110</p>	<p>Für Bauten an Hanglagen kann gemäss Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 die talseitige Fassadenhöhe beschränkt werden. In Verbindung mit Art. 110 Abs. 1-3 gilt diese talseitige Fassadenhöhe als massgebend für den Grenzabstand auf <u>allen</u> Seiten, also auch für die naturgemäss wesentlich niedrigere "Berg"-Fassade. Damit werden die bisherigen Abstandsvorschriften massiv verschärft. Gleichzeitig verstossen künftig praktisch alle Bauten an Hanglagen gegen die baupolizeilichen Bestimmungen. Deshalb ist im PBG zwingend eine Regelung aufzunehmen, die die speziellen Umstände von Bauten an Hanglagen auch bei den Abstandsregelungen gebührend berücksichtigt.</p>	<p>BEC STA</p>	<p>Kenntnisnahme. Der Grenzabstand ergibt sich aus der zonengemässen Gesamthöhe. Die Beschränkung der talseitigen Fassadenhöhe hat keinen Einfluss auf den Grenzabstand.</p>
<p>121</p>	<p>Zentrale Vorbemerkung: Der HEV NW stört sich weiterhin grundsätzlich an der Ausgestaltung der Gewässerräume im Kanton Nidwalden. <u>Als einziger Kanton in der Schweiz</u> besteht im Kanton Nidwalden beim Gewässerraum ein zusätzlicher Abstand für Bauten von 3 Metern (faktisches Bauverbot). In Art. 69 PBG ist festgehalten, dass die Gewässerraumzone dem Gewässerunterhalt von Bauten und Anlagen diene. Es ist daher nicht notwendig, mit der</p>	<p>HEV FDP DUS VNAI</p>	<p>Kenntnisnahme und Überprüfung durch BD. Bereits mit der Revision der Wasserbauverordnung vom 1. Januar 1999 (WBV; SR 721.100.1) hat der Bund die Kantone verpflichtet, die Gewässerräume entlang der Fliessgewässer auszuscheiden und diese in ihrer Richtung und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Gestützt darauf hat der Kanton</p>

	<p>identischen Begründung diesen Raum nochmals um 3 m zu erweitern. An dieser Stelle ist im Übrigen auch die vom Kanton Nidwalden eingereichte <u>Standesinitiative vom 19.12.12</u> zu verweisen. Dabei ist weiter zu beachten, dass der Gewässerraum gemäss Art. 41a Abs. 2 GSchV die minimale Breite des Gewässerraums darstellt, der zur Sicherstellung der Gewässerfunktionen und des Hochwasserschutzes nötig ist und nicht unterschritten werden darf ("Raumbedarfskurve minimal"; vgl. Erläuternder Bericht des BAFU vom 20. April 2011, Ziff. 2.2.1 S. 3 und Erläuterung zu Art. 41a S. 11). Dieser bundesrechtliche Minimalstandard hält der Kanton Nidwalden mit der Regelung in Art. 69 PBG ein. Eine Erweiterung ist nicht notwendig. Ein zusätzlicher Abstand von 3 Metern, welcher einem Bauverbot gleichkommt, widerspricht im Übrigen auch dem Zweckgedanken im Art. 1 PBG (haushälterische Nutzung des Bodens).</p> <p>Aus diesen Gründen stellen wir den Antrag, den Abstand von 3 m zu Gewässerräumen zu streichen.</p>		<p>Nidwalden ab dem Jahr 2004 die Gewässerräume innerhalb der Bauzone ausgeschieden.</p> <p>Als Grundlage für die Abmessung dieser Gewässerräume diene die sogenannte Schlüsselkurve "Hochwasserschutz". Mit dieser Schlüsselkurve kann in Abhängigkeit der natürlichen Sohlenbreite die Breite des Uferstreifens bestimmt werden. Dabei gilt es zu beachten, dass für Gewässer mit einer natürlichen Sohlenbreite zwischen 1 bis 15 Meter mit der Schlüsselkurve "Hochwasserschutz" kleinere Gewässerräume resultieren als mit der Schlüsselkurve "Biodiversität". Für Gewässer mit einer Sohlenbreite kleiner als 1 Meter respektive mit einer Sohlenbreite grösser 15 Meter resultieren für beide Schlüsselkurven gleich grosse Gewässerräume. Basierend auf der Wegleitung "Hochwasserschutz an Fliessgewässern" BWG (heute BAFU) 2001, in welcher auf Seite 18 betreffend minimalem Raumbedarf steht, dass Bauten und Anlagen grundsätzlich die ordentlichen Bauabstände zu den derart festgelegten Gewässerraum einzuhalten haben, wurde im Kanton Nidwalden für Hochbauten ergänzend zum Gewässerraum ein 3 Meter breiter Gewässerraumabstand eingeführt.</p>
	<p>NW ist einziger Kanton in der CH mit 3 m Gewässerraumabstand. Ist ersatzlos zu streichen.</p>	SVP	<p>Seit 1. Juni 2011 sind die notwendigen Abmessungen der Gewässerräume in Art. 41a Abs. 1 und 2 der GSchV festgelegt. Diese Abmessungen sind, falls es der Hochwasserschutz, die ökologische Anforderungen oder die Gewässernutzung erfordert, zu erhöhen. Falls der Hochwasserschutz gewährleistet ist, kann die Breite des Gewässerraums, den baulichen Gegebenheiten in dicht überbauten Gebieten oder bei besonders engen topographischen Verhältnissen angepasst werden. Ferner kann soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer sich im Wald, im Berg- oder Talgebiet gemäss landwirtschaftlichen Produktionskataster befindet, wenn es eingedolt, künstlich angelegt oder sehr klein ist. Seit der Verankerung der Gewässerräume in der GSchV, wird auf nationaler Ebene auf einen zusätzlichen Gewässerraumabstand verzichtet. Dabei gilt es jedoch zu beachten, dass mit dieser Regelung der Gewässerraum nun so gross festzulegen ist, dass der Hochwasserschutz nicht nur betreffend den schadlosen Transport von Wasser, Geschiebe und Holz, sondern auch betreffend Zugänglichkeit (Unterhalt und Ereignis) gewährleistet ist. D.h. der im Hochwasserfall für den Zugang zum Gewässer notwendige Platz wird gemäss Art. 36a GSchG bereits bei der Ausschreibung des Gewässerraums berücksichtigt. Ob dies in Nidwalden innerhalb der Bauzone nach einer allfälligen Aufhebung des Gewässerraumabstands sichergestellt ist, muss zunächst überprüft werden. In jedem Fall kann</p>
		HEV FDP DUS VNAI	

			<p>der Gewässerraumabstand nicht unbesehen ersatzlos gestrichen werden. Vielmehr ist davon auszugehen, dass mit einer allfälligen Aufhebung des Gewässerraumabstands einige Gewässerräume innerhalb der Bauzone vergrössert werden müssten, um den Anforderungen gemäss Art. 41a GSchV zu genügen.</p> <p>Entsprechend überprüft die Baudirektion sämtliche Gewässerräume innerhalb der Bauzone diesbezüglich, damit bei Bedarf eine Anpassung von Art. 121 PBG in die Wege geleitet werden kann. Diese Überprüfung kann aufgrund den zur Verfügung stehende Ressourcen jedoch nicht so rasch durchgeführt werden, als dadurch die Teilrevision PBG nicht blockiert würde. Eine allfällige Anpassung von Art. 121 PBG ist deshalb von der PBG Teilrevision loszulösen und nachgelagert definitiv zu beschliessen.</p>
142	Es muss klar sein, dass solche Vorabklärungen keine Vertrauensgrundlage schaffen und mithin auch keine Berufung auf Vertrauensschutz möglich ist. Zu beachten ist auch, dass solche Vorabklärungen allenfalls im nachfolgenden Baubewilligungsverfahren Ausstandspflichten auslösen können.	PNU LSSV	<p>Kenntnisnahme. Vgl. Art. 142 Abs. 2 PBG in welchem explizit festgehalten wird, dass die Vorabklärungen des Gemeinderates keine verbindlichen Entscheide darstellen.</p>
157	Art. 157: Die Richtlinien für Verfahren ausserhalb der Bauzonen werden vom Regierungsrat erlassen	BVN BäVN	<p>Ablehnung. Vgl. unter Stellungnahme zu den Bemerkungen zu Frage 26</p>
160a	<p>Genehmigungsentscheide (z.B. Ortsplanung, Gestaltungsplan) sind zwingend in einem Entscheid zusammen mit dem Entscheid über allfällige Beschwerden zu erlassen und zu eröffnen. Nur so ist eine genügende Koordination gewährleistet. Allfällige Beschwerdeführer sollen auch Kenntnis von den Argumenten im Genehmigungsentscheid haben, da auch die entsprechenden gesamtheitlichen Beurteilungen der Planung auf ihre Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht sowie mit der Richtplanung für einen allfälligen Weiterzug von Bedeutung sein können. Genehmigungsentscheide und Beschwerdeentscheide gehören untrennbar zusammen und sind in einem einheitlichen Entscheid zu erlassen.</p> <p>Beizufügen ist an dieser Stelle, dass auch die Einwendungsentscheide in den Baubewilligungsentscheid integriert werden sollten (Art. 152 Abs. 3 PBG). Andernfalls besteht nicht vollumfängliche Transparenz.</p>	PNU LSSV	<p>Ablehnung. Im Rahmen von Beschwerdeverfahren wird die materielle und formelle Koordination mit dem Genehmigungsentscheid sichergestellt. Die Genehmigungs- und Beschwerdeentscheide werden inhaltlich abgestimmt und gemeinsam eröffnet. Zudem wird die Teilrevision des kantonalen Verwaltungsrechtspflegegesetzes betreffend die Koordination baurechtlicher Verfahren im Jahr 2018 verabschiedet. Weitergehende Vorschriften zur Verfahrenskoordination sind nicht nötig.</p> <p>Erwähnt sei, dass im Falle mehrerer Beschwerden eine Verfahrensvereinigung bereits möglich ist und verschiedentlich erfolgt. Jedoch soll der Handlungsspielraum diesbezüglich nicht eingeschränkt werden, damit die instruierende Behörde sachgerecht handeln kann.</p>

175	<p>Sollte an einer Flächenangabe festgehalten werden, beantragt der Gemeinderat Art. 175 Abs. 1 im Sinne eines Abgleiches mit Art. 27 Abs. 1 wie folgt zu ändern: Änderung Art. 175 Abs. 1</p> <p>Zusammenhängendes Bauland mit einer Fläche von 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.</p>	BEC BUO EMO STA VNAI	<p>Gutheissung. Art. 175 Abs. 1 wird entsprechend angepasst.</p>
-----	--	----------------------------------	---

5 Bemerkungen zu den einzelnen Paragraphen der PBV

§	Anregungen/Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
§ 7	Ziff. 13 sei im Sinne der Beantwortung der Frage 5 zu streichen.	EMO STA SST	Gutheissung.
§ 35	<p>Dieser Art. umschreibt die Berechnung der erforderlichen Anzahl der Parkplätze. In Abs. 4 wird der Bedarf bei Dienstleistungsbetrieben mit einem Abstellplatz für je fünf Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter, mindestens aber ein Abstellplatz pro Betrieb definiert, zusätzlich 20 % für Besucher.</p> <p>In der alten Bauverordnung wurde ein Parkplatz pro 50 m² Bruttogeschossfläche, mindestens aber ein Abstellplatz pro Betrieb zuzüglich 20 % für Besucher verlangt.</p> <p>Aus Erfahrung kann gesagt werden, dass ein normaler Büroarbeitsplatz etwa 20 – 25 m² Bruttogeschossfläche (inkl. aller zugehöriger anrechenbarer Nebenräume wie Sitzungszimmer, Aufenthaltsbereich, Korridore, WC-Anlagen, Archivräume usw.) konsumiert.</p> <p>Mit der vorgeschlagenen Regelung würde die Pflichtanzahl der Parkplätze im Dienstleistungsbereich faktisch mehr als halbiert. Dienstleistungsgebiete zeigen aber, dass trotz der Erstellung der erforderlichen Anzahl der Pflichtparkplätze nach alter Bauverordnung die Parkierung nur ungenügend und unbefriedigend funktioniert.</p> <p>Eine Halbierung der Pflichtparkplätze erscheint dem Gemeinderat deshalb falsch, würden doch Dienstleistungsgebiete provoziert, wo die Parkierung grundsätzlich nicht mehr funktioniert und wohl ein Ausweichen auf Räume stattfinden würde, die nicht für die Parkierung vorgesehen sind.</p> <p>Der Gemeinderat beantragt, Absatz 4 zu ändern, wonach pro 2.5 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ein Parkplatz, mindestens aber ein Parkplatz pro Betrieb plus 20 % Besucherparkplätze zu erstellen seien.</p> <p>Gemäss Art. 126 PBG hat der Gemeinderat neu die Möglichkeit, die Anzahl der Pflichtparkplätze in Gebieten mit einer qualitativ hochwertigen Anbindung an den öffentlichen Verkehr zu reduzieren. In mit</p>	BEC BUO EMO STA	<p>Abweisung.</p> <p>Die politische Diskussion zur Anzahl Parkplätze wurde im Rahmen der Totalrevision geführt. Dementsprechend ist dies nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Die Verschärfung der Parkplatzvorschriften könnte zudem nicht ohne Durchführung einer neuerlichen externen Vernehmlassung erfolgen.</p>

	ÖV schlecht erschlossenen Gebieten soll die Anzahl der Pflichtparkplätze nicht reduziert werden.		
§ 40	Solaranlagen sind im landschaftlich empfindlichen Siedlungsgebiet bewilligungspflichtig. Entsprechend ist die Auflistung unter § 40 PBV zu ergänzen.	SST	Gutheissung. § 40 PBV wird entsprechend ergänzt.
§ 41	§ 41 Bewilligungsfreiheit sollte bei Punkt f mit ‚freistehende Mauer‘ zur Klärung ergänzt werden.	EMO STA	Teilweise Gutheissung. § 41 PBV wird an Art. 112 PBG angeglichen.
§ 41 Abs. 3	Im Sinne einer Gleichbehandlung Bauen ausserhalb und innerhalb Bauzone ist der Text wie folgt zu ändern: 3. Bauten und Anlagen gemäss Abs. 1 Ziff. 2 lit. e-h, die ausserhalb einer Bauzone oder in einer Schutzzone gelegen sind, bedürfen unabhängig ihrer Ausmasse einer Baubewilligung	BVN BäVN	Ablehnung. Es gilt der Grundsatz der Trennung von Bauland und Nichtbauland. Für Bauten ausserhalb Bauzonen gelten deswegen bzw. aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben strengere Vorschriften. Es wäre zweckwidrig und eine übermässige Einschränkung der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, wenn die bundesrechtlichen Vorschriften zum Bauen ausserhalb von Bauzonen indirekt auch auf die Bauzonen ausgeweitet würden.

6 Auswertung Fragebogen

Art. 3 Abs. 2 Zulässiges Mass bei Unterniveaubauten

Unterniveaubauten dürfen nicht mehr als 1.5m (bisher 1m vorgesehen) über das massgebende (natürlich gewachsener Geländeverlauf) beziehungsweise das tiefer gelegte Terrain hinausragen. Davon ausgenommen sind sichtdurchlässige Absturzsicherungen.

Bei Gebäudeteilen von Unterniveaubauten, die über das massgebende Terrain hinausragen beträgt der Grenzabstand 2m (vgl. Art. 111 Ziff. 2 revPBG bzw. bisher 1m vorgesehen).

1. Sind Sie einverstanden, dass Unterniveaubauten neu 1.5m über das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain ragen dürfen (anstatt 1m)?

JA SVP, CVP, FDP, JCVP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL VNK, GKE, ÜKS, NGV, HEV, VNAI, DUS	NEIN GN, SP SIA	ENTHALTUNG BVN, PNU, LSSV, WWF, BävN
---	------------------------------	--

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
Aus Gründen des Landschaftsschutzes lehnen wir die Erhöhung von 1.0 m auf 1.5m ab. Die Aussenflächenabwicklung der Hülle wird durch die neue Regelung massiv vergrössert. Die Auswirkungen sind bereits jetzt bei Neubauten im Hangbereich sichtbar. Es sind teilweise gewaltige Hangeingriffe nötig mit Folgen für Wasserläufe und Hanginstabilität. Im Flachlandbereich bedeutet es Terrainveränderungen, die für die Grundwasserproblematik nicht förderlich sind.	GN	Ablehnung. Die zulässige Höhe für Unterniveaubauten wird auf 1.5m belassen.
Alleine die Baurechtskonformität rechtfertigt diese Regelung nicht. Bei der jetzigen Regelung muss ein Drittel der Aussenflächenabwicklung kleiner 1.5 m sein. Das bedeutet, dass die neue Regelung, den Unterniveaubau über die ganze Aussenflächenabwicklung, und dies notabene auf der ganzen Hüllenfläche, bevorzugt. Die Aussenflächenabwicklung wird durch die Regelung der Hüllenfläche massiv vergrössert. Das Resultat ist heute zum Teil schon ersichtlich und wird sich mit dieser Regelung noch verschärfen: Hauseingang, Garagenzufahrt und Einliegerwohnung auf das zulässige Mass abgegraben, für die (Hoch-) Parterrewohnung das Gartensitzplätz-	SP	Ablehnung. Die zulässige Höhe für Unterniveaubauten wird auf 1.5m belassen.

<p>chen aufschütten. Die Folge sind landschaftlich unschöne Verschiebungen des gewachsenen Terrains (neu: massgebendes Terrain). Man bedenke, dass gemäss Art. 102 Abs. 3 Abgrabungen von 3 Meter (für Garagenzufahrten und Hauseingänge sogar 4 Meter) auf der Hälfte der anrechenbaren Grundstückfläche erlaubt sind. Das führt im Talboden zu massiven Terrainveränderungen. Wir meinen, dass die vorgesehene Regelung mit einem Meter ausreicht. Hingegen erachten wir den Art. 102 Abs. 4 als sinnvoll, welcher den Gemeinden erlaubt, das massgebende Terrain abweichend vom natürlich gewachsenem Terrain festzulegen: Steile Hanglagen (verringern), Grundwasserproblematik (erhöhen), u.a. Eine flächendeckende 1.5 Meter Regelung lehnen wir aus Gründen des Landschaftsschutzes und dem Umgang mit natürlichem Kultur- und Bauland ab.</p>		
<p>Als Landschaftsarchitekturbüro möchten wir gerne zu der Festlegung des Masses für Unterniveaubauten auf 1.5m statt 1m über dem massgeblichen Terrain Stellung nehmen.</p> <p>Unterniveaubauten welche nicht ins Terrain eingebettete werden beeinträchtigen bereits heute die Qualität des öffentlichen Freiraumes und Strassenraumes. Es ist uns bewusst, dass insbesondere die Hochwasserquoten als auch technische und finanzielle Aspekte dafür sprechen die Untergeschosse nicht komplett in das Terrain einzubetten.</p> <p>Aus Sicht der Freiraumgestaltung, welcher durch die Verdichtung immer mehr Bedeutung zukommt, gibt es jedoch ebenfalls wichtige Argumente welche dafür sprechen, die Unterniveaubauten (im speziellen bei freistehenden Unterniveaubauten) möglichst niedrig zu halten. Im Folgenden möchten wir einige bauliche, soziale und landschaftliche Problematiken im Zusammenhang mit der Erhöhung auf 1.5m erwähnen:</p> <p><u>Absturzsicherungen</u> Ab 1m Höhedifferenz braucht es laut SIA Norm eine Absturzsicherung. Diese zusätzlichen Bauwerke in Form von Geländern, Zäunen oder Brüstungen erhöhen optisch die Höhedifferenz um einen weiteren Meter. Sie erzeugen weitere Barrieren und verstärken die Abgrenzung zwischen den Parzellen.</p> <p><u>Barrierefreie Wegbeziehungen und Zugänglichkeiten</u> Bei Erhöhung der Unterniveaubauten (speziell in der Ebene) sind zusätzliche Bauwerke nötig um die Gebäudezugänge und Grundstücksdurchwegungen barrierefrei zu erschliessen. Diese Bauwerke werden um einiges grösser (länger und höher) wenn sich das Maß auf 1.5m erhöht.</p> <p><u>Blickbeziehungen</u></p>	AOL	<p>Ablehnung. Die zulässige Höhe für Unterniveaubauten wird auf 1.5m belassen.</p>

<p>Terrainsprünge ab 1.5m Höhe wirken als Sichtschutz und schränken die Blickbeziehungen stark ein.</p> <p><u>Nachbarschaftliche Beziehungen und Beziehungen zum öffentlichen Raum</u> Grosse Terrainversprünge schränken die nachbarschaftlichen Beziehung und die Beziehung von privaten zum öffentlichen Raum stark ein. Natürliche Blickkontakte und die damit entstehenden zufälligen Begegnungen fallen weg oder sind stark eingeschränkt. Die Kommunikation wird somit erschwert.</p> <p><u>Aktive Erdgeschossnutzungen</u> Speziell bei Bauten mit öffentlichem oder halböffentlichem Charakter wird im Sinne der Belebung des Strassenraumes eine aktive Nutzung des Erdgeschosses angestrebt. Bauten mit erhöhtem Unterniveau sind generell schwierig an den angrenzenden Strassenraum anzubinden. Mit der Erhöhung des Masses auf 1.5m wird diese Barriere zusätzlich verstärkt</p> <p><u>Durchlässigkeit und Vernetzung der Freiraumstrukturen</u> Eines der Ziele der Landschafts- und Siedlungsentwicklung ist die hohe Durchlässigkeit und Vernetzung der Freiraumstrukturen. Dies hat nicht nur ökologische sondern auch soziale und gestalterische Gründe. Erhöhte Unterniveaubauten und die damit entstehenden zusätzlichen Bauwerke (Treppen, Rampen, Absturzsicherungen, Zäune, Steilböschungen etc.) bilden generell Barrieren und erschweren die Vernetzung und Durchlässigkeit der Freiraumstrukturen. Wir bitten Sie unsere Argument zu Prüfen und möglicherweise eine Differenzierung der zulässigen Höhe von Unterniveaubauten auszuarbeiten.</p>		
<p>Der HEV NW unterstützt diese Anpassung bzw. Annäherung an die bisherige Rechtslage im Sinne von Art. 162 Abs. 1 Baugesetz (und § 61 Bauverordnung).</p>	HEV	Kenntnisnahme.
<p>Der VNAI/DUS begrüsst grundsätzlich, dass Unterniveaubauten anstatt 1 m neu 1.5 m über das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain ragen dürfen. Allerdings ist auch 1.5 m in gewissen Hanglagen unrealistisch. Eine stärkere Anpassung bzw. Annäherung an die bisherige Rechtslage im Sinne von Art. 162 Abs. 1 Baugesetz und § 61 Bauverordnung ist anzustreben.</p> <p>Der VNAI/DUS beantragt, dass Unterniveaubauten im Durchschnitt nicht mehr als 1.5 m aus dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain ragen dürfen. Dazu könnte eine talseitige maximale Fassadenhöhe definiert werden.</p> <p>Gemäss VSS-Norm SN 640 291 a ist bei einer zweispurigen Ein-/Ausfahrt eine lichte Fahrbahnbreite inkl. Schrammbord von min. 5.20 Meter (Komfortstufe A+B, PW inkl.</p>	VNAI DUS	Gutheissung. Art. 3 Abs. 2 PBG wird angepasst. Die zulässige Breite für Unterniveaubauten wird neu auf 6m festgelegt.

<p>öffentlich zugängliche Parkhäuser), bzw. min. 5.80 Meter (Komfortstufe C, Lieferwagen) vorgeschrieben. Mit dem zulässigen Mass von 5 m wären somit bei Tiefgaragen keine normengerechten zweispurigen Ein-/Ausfahrten möglich, was jedoch bei grösseren Tiefgaragen gefordert wird.</p> <p>Der VNAI/DUS beantragt, Art. 3 Abs. 3 wie folgt zu ändern:</p> <p><i>Bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten dürfen sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten 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.</i></p> <p>Entsprechend beantragt der VNAI, im Anhang 611.11 zur PBV die Skizze unter Ziffer 2. Abgrabungen, Hauszugänge und Garagenzufahrten (Art. 3 Abs. 3 i.V.m. Art. 102 Abs. 3 PBG; § 32 PBV) sinngemäss anzupassen (max. 6 m statt 5 m).</p>		
<p>Wenn 1 bis 2 m an die Parzellengrenze gebaut werden kann, soll der «Sockel» einer Einstellhalle zwingend niedrig bleiben, zugunsten einer guten Eingliederung in ein Siedlungsgefüge und in einen Strassenraum. 1.50 m wäre bei einem durchschnittlich grossen Menschen auf Augenhöhe – ohne zusätzliche Absturzsicherung auf der Mauer. Wir hinterfragen daher die Höhe von 1.50 m und schlagen eher 1.00 m vor.</p> <p>Abs. 3 ... auf eine Breite von 6 m (statt 5 m) – damit zweispurige Einfahrten in die Einstellhalle möglich sind.</p>	SIA	<p>Teilweise Gutheissung.</p> <p>Die zulässige Höhe für Unterniveaubauten wird auf 1.5m belassen. Art. 3 Abs. 2 PBG wird aber insofern angepasst, als die zulässige Breite für Unterniveaubauten neu auf 6m festgelegt wird.</p>
<p>Der Gemeinderat begrüsst, dass Unterniveaubauten anstatt 1 m neu 1.5 m über das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain ragen dürfen.</p> <p>Aber: Gemäss VSS-Norm SN 640 291 a ist bei einer zweispurigen Ein-/Ausfahrt eine lichte Fahrbahnbreite inkl. Schrammbord von min. 5.20 Meter (Komfortstufe A+B, PW inkl. öffentlich zugängliche Parkhäuser), bzw. min. 5.80 Meter (Komfortstufe C, Lieferwagen) vorgeschrieben. Mit dem zulässigen Mass von 5 m wären somit bei Tiefgaragen keine normengerechten zweispurigen Ein-/Ausfahrten möglich, was jedoch bei grösseren Tiefgaragen gefordert wird.</p> <p>Der Gemeinderat beantragt, Art. 3 Abs. 3 wie folgt zu ändern:</p> <p><i>Bei unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten dürfen sichtbare Hauseingänge und Garageneinfahrten 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.</i></p> <p>Der Gemeinderat beantragt, im Anhang 611.11 zur PBV die Skizze unter Ziffer 2. Abgrabungen, Hauszugänge und Garagenzufahrten (Art. 3 Abs. 3 i.V.m. Art. 102 Abs. 3 PBG; § 32 PBV) sinngemäss anzupassen (max. 6 m statt 5 m).</p>	BEC BUO EMO HER STA SST	<p>Gutheissung.</p> <p>Art. 3 Abs. 2 PBG wird angepasst. Die zulässige Breite für Unterniveaubauten wird neu auf 6m festgelegt.</p>
<p>Garagenzufahrten sind maximal auf 6 Meter Breite anzupassen statt 5 Meter</p>	CVP	<p>Gutheissung.</p>

Gemäss der Diskussion im Rahmen der Präsentation des überarbeiteten PGB sollen Abgrabungen, Hauszugänge und Garagenzufahrten zur Erfüllung der VCS Normen über den zweispurigen Garagenzugang von 5 m auf 6 m angepasst werden.	EMT	Art. 3 Abs. 2 PBG wird angepasst. Die zulässige Breite für Unterniveaubauten wird neu auf 6m festgelegt.
Abs. 3 ...auf eine Breite von 6 m (statt 5 m) – damit 2 spurige Einfahrten in die Einstellhalle möglich sind.	NGV	
Zweispurige Einfahrten benötigen eine Breite von mind. 6.00 m (VSS-Norm). Das Mass der Garageneinfahrten soll entsprechend angepasst werden	SST	
Die VSS Norm für Garageneinfahrten sieht eine Breite von 5.8 m vor. Die Höchstbreite gemäss Abs. 3 ist auf 6 m zu erhöhen.	WOL	

Art. 16 Vorschriften im Bau- und Zonenreglement

Die Gemeinden können nur Bestimmungen ins Bau- und Zonenreglement (BZR) aufnehmen, für die in der kantonalen Gesetzgebung eine ausdrückliche Grundlage besteht.

Nebst den Vorschriften zur Dachgestaltung sollen die Gemeinden neu auch die Gestaltung der Bauten hinsichtlich Materialisierung im BZR vorschreiben können. Zudem können Bestimmungen über das Verfahren zur Standortwahl bei der Bewilligung von Mobilfunkantennen (z.B. Kaskadenmodell) aufgenommen werden.

2. Sind Sie einverstanden, dass die Gemeinden im Bau- und Zonenreglement auch Vorschriften zur Materialisierung der Bauten regeln können?

JA CVP, FDP, GN, SP, JCVP BEC, BUO, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL VNK, ÜKS, NGV, SIA, PNU, LSSV, WWF	NEIN SVP EMT GKE, HEV, VNAI, DUS	ENTHALTUNG BVN, BävN
---	--	--------------------------------

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
Es wird keine Einschränkungen gewünscht, wenn man ansonsten frei ist.	SVP	Ablehnung.
Die Farbgebung sollte auch erwähnt werden.	CVP	Gutheissung.

		Art. 16 wird entsprechend ergänzt.
<p>Aber: Es sollte unbedingt, von den Gemeinde-Baukommissionen, die Farbgestaltung der Bauten im Hangbereich kritischer beurteilt werden, so, dass Gebäude besser in Landschaft, Ortsbild und Siedlung eingepasst werden.</p> <p>Die Gemeinde soll im Weiteren im Reglement zielführende Vorgaben oder zumindest Empfehlungen zur örtlichen Bebauungsweise erlassen können.</p>	GN	<p>Teilweise Gutheissung.</p> <p>Art. 16 wird mit "Farbe" ergänzt.</p>
<p>Aber: Die Materialisierung einer Baute steht immer im Kontext verschiedener Parameter: Vorab wo macht dies Sinn? Dann ortsübliche Bautradition, einfügen in ein bestehendes Ensemble, Witterungseinflüsse (konstruktiver Bauteilschutz), etc. Es ist daher ratsam, dass die Vorschrift nicht einem „Laien-„Gemeinderat und deren „Laien-„Kommission alleine überlassen wird. Ein vom Kanton zusammengestellter Beirat wäre hier als Hilfestellung wünschenswert. Die Dienstleistung kann genutzt werden, falls ersichtlich ist, dass sich eine Gemeinde schwer mit der Umsetzung dieses Artikels tut.</p>	SP	Ablehnung.
<p>Der Gemeinderat begrüsst den Wiedereinbezug der Möglichkeit, im BZR betreffend die Gestaltung der Bauten hinsichtlich Materialisierung Art.16 Abs.2 Ziff.7 gewisse Vorgaben machen zu können. Die Möglichkeit Vorschriften zur Dachgestaltung, insbesondere Form, Neigung, Ausrichtung oder Materialisierung gemäss Art.16 Abs.2 5 Ziff.5 machen zu können, wird ebenfalls begrüsst, jedoch fordern wir an dieser Stelle den Einbezug der Möglichkeit von Vorschriften zu Dachaufbauten (Risalite mit First- oder Schleppegaube, Gauben in der Dachfläche jeglicher Art, sowie bekannte Sonderformen wie Pyramidendach oder Kreuzgiebel). Dazu ist eine Anpassung des Art. 103 nötig, welche mit der umständlichen Ausgleichsregelung zwischen Traufhöhe und Giebelhöhe Dachaufbauten jeglicher Art verhindert und klassische Sonderformen wie das Pyramidendach oder den Kreuzgiebel stark benachteiligt. Dachaufbauten sind wichtige Gestaltungselemente, welche die Fassaden und Dächer gliedern und in ihrer Stellung im Städtebau als Haupt- oder Nebenfassaden akzentuieren. Diese baukulturell relevanten Gestaltungselemente aus ungenannten Gründen einfach auszugrenzen, ist nicht nachvollziehbar. Für den Gemeinderat Emmetten bedarf es daher einer Anpassung der Bebauungsvorschrift bei Giebelbauten Art.103 und einer Ergänzung bei den Gestaltungsvorschriften, Artikel 16.</p> <p>Antrag: Ergänzung Art.16 Abs. 2; Das Bau- und Zonenreglement hat nach Bedarf Vorschriften zu enthalten über: Ziff.5, die Dachgestaltung, insbesondere Form, Neigung, Ausrichtung, Dachaufbauten und Materialisierung. Weitere Bemerkungen siehe Art.103.</p>	EMT	<p>Gutheissung.</p> <p>Art. 16 wird angepasst. Der Begriff "Dachaufbauten" ist indessen im Begriff "Dachgestaltung" mitenthalten und wird nicht übernommen.</p>

Allenfalls nur bei geschützten Objekten oder Objekte im ISOS?	VNK	Ablehnung.
Wird nicht für nötig befunden, denn dies wird über der PBG sowie deren Verordnung geregelt. Zu tiefgehende Auflistungen engen den vorhandenen Handlungsspielraum ein.	GKE	Ablehnung. Der Handlungsspielraum der Gemeinden ist sehr gross. Mit der vorliegenden Gesetzesrevision wird er gar ausgeweitet.
Es sind aber zwingend einheimische Materialien einzusetzen (Holz, Glas).	ÜKS	Kenntnisnahme.
Der HEV NW sowie der VNAI vertreten die Auffassung, dass diesbezüglich für die kommunale Bewilligungsbehörde (Gemeinde) basierend auf der aktuellen Gesetzeslage bereits genügend Möglichkeiten bestehen, auf die Gestaltung von Bauten entsprechend Einfluss zu nehmen. Insbesondere im Rahmen von Schutzzonen (landschaftlich empfindliches Siedlungsgebiet gemäss Art. 66 PBG und/oder Ortsbildschutzzonen Art. 67 PBG) oder von Sondernutzungsplänen (Gestaltungsplan / Bebauungsplan) sind die entsprechenden Einwirkungsmöglichkeiten bereits gegeben. Schliesslich ist auf die allgemeine Ästhetikklausel im Baugesetz hinzuweisen (Art. 131 PBG / aktuell: Art. 164 BauG), welche die jeweilige Gemeinde mit genügend Einflussmöglichkeiten ausgestattet.	HEV VNAI DUS	Ablehnung. Es trifft zu, dass der Handlungsspielraum relativ gross ist. Im Sinne der Gemeindeautonomie erscheint dies aber gerechtfertigt. Zudem müssen den unterschiedlichen Gegebenheiten in den Gemeinden Rechnung getragen werden.
Die Gemeinden sollten auch Vorschriften zur Farbgebung erlassen können.	PNU LSSV	Gutheissung. Art. 16 wird entsprechend angepasst.

3. Sind Sie einverstanden, dass die Gemeinden im Bau- und Zonenreglement Verfahrensvorschriften zur Standortwahl bei der Bewilligung von Mobilfunkantennen regeln können?

<p>JA</p> <p>SVP, CVP, FDP, GN, SP, JCVP</p> <p>BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL</p> <p>VNK, ÜKS, NGV, HEV, VNAI, SIA, PNU, LSSV, WWF, DUS</p>	<p>NEIN</p> <p>GKE</p>	<p>ENTHALTUNG</p> <p>BVN, BävN</p>
--	-------------------------------	---

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
-------------	-----	-----------------------------------

Damit kann die Gemeinde erreichen, dass einerseits eine gute Mobilfunk-Dienstleistung erreicht wird, aber gleichzeitig die Strahlenbelastung möglichst gering bleibt und ein gutes Ortsbild berücksichtigt ist.	GN	Kenntnisnahme. Die zulässige Strahlenbelastung darf nicht durch den kantonalen oder kommunalen Gesetzgeber geregelt werden. Beim Kaskaden- oder Dialogmodell stehen raumplanerische Aspekte im Vordergrund.
Dialog-Modell bereits bestehend	EBÜ	Kenntnisnahme.
Die entsprechenden Einflussmöglichkeiten werden begrüsst.	HEV DUS	Kenntnisnahme.
Der VNAI begrüsst die entsprechenden Einflussmöglichkeiten.	VNAI	Kenntnisnahme.

Art. 20 vorzeitige Publikation der Zonenplanung (Gemeindeversammlung)

Bei Gemeindeversammlungen ist die Geschäftsordnung gemäss der Gemeindegesetzgebung spätestens 20 Tage vorgängig zu publizieren. Werden Geschäfte zur Zonenplanung behandelt, können binnen 10 Tagen nach der Publikation Abänderungsanträge gestellt werden. Für die Gemeinde bleiben dadurch nur 10 Tage zur Prüfung dieser Anträge.

Die Gemeinden sollen neu die Möglichkeit erhalten, die Traktanden hinsichtlich Nutzungsplanung vorgängig und separat zu publizieren, damit mehr Zeit für die Prüfung der Abänderungsanträge bleibt.

4. Sind Sie einverstanden, dass die Gemeinden Geschäfte der Gemeindeversammlung zur Zonenplanung separat von der ordentlichen Geschäftsordnung veröffentlicht werden können?

JA SVP, CVP; FDP, GN, SP, JCVP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL VNK, GKE, ÜKS, NGV, HEV, VNAI, PNU, LSSV, WWF, DUS	NEIN SIA	ENTHALTUNG BVN, BävN
---	--------------------	--------------------------------

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
Es ist wünschenswert, dem Bürger ebenfalls 20 Tage Zeit für Abänderungsanträge einzuräumen! 10 Tage sind zu kurz bemessen.	GN	Teilweise Gutheissung.

Im Sinne eines eindeutigen und praxisorientierten Verfahrens soll mit der Publikation für jeden Schritt nicht einzig die Dauer in Tagen, sondern ebenso eine Liste der Enddaten für jeden Schritt (quasi Deadline) bekannt gegeben werden.		Art. 20 wird entsprechend angepasst. Sofern die Zonenplanung nicht separat von der ordentlichen Geschäftsordnung veröffentlicht wird, muss jedoch weiterhin die Frist von 10 Tagen gelten. Anderenfalls ist die verbleibende Zeitdauer vor der Gemeindeversammlung für den Gemeinderat zu kurz, um eine seriöse Prüfung des Anliegens vorzunehmen.
Bürgerrechtspolitisch sicherlich ein zu begrüssender Artikel. Noch bürgerrechtsfreundlicher wäre, nach erfolgter Publikation dem Bürger auch 20 Tage Zeit für Abänderungsanträge zur Verfügung zu stellen. 10 Tage ist bei umfassender Revision des BZR sehr knapp bemessen.	SP	
Die geplante Änderung wird sehr begrüsst. Der Gemeinderat dankt für die Umsetzung und für die grosse Verbesserung.	BEC EMO	Kenntnisnahme.
Die geplante Änderung wird vom Gemeinderat sehr begrüsst und entspricht dessen Anliegen, welches er mit GRB Nr. 228 vom 2. September 2013 in der Vernehmlassung zur Totalrevision des PBG vorgebracht hatte. Wir danken Ihnen für die Umsetzung in der geplanten Weise, welche vollends unterstützt wird und für die Gemeinden eine grosse Verbesserung ergibt.	BUO	Kenntnisnahme.
Mit dieser Bestimmung erhalten die Gemeinden Zeit, Abänderungsanträge seriös zu behandeln.	EBÜ	Kenntnisnahme.
Die geplante Änderung wird sehr begrüsst und entspricht einem Bedürfnis, bei allfälligen Abänderungsanträgen genügend Zeit für Abklärungen in Anspruch nehmen zu können.	HER	Kenntnisnahme.
Die geplante Änderung hat der Gemeinderat mit Beschluss vom 2. September 2013 in der Vernehmlassung zur Totalrevision des PBG vorgebracht. Die Umsetzung in der vorliegenden Teilrevision bedeutet für die Gemeinden eine wesentliche Verbesserung und wird dementsprechend verdankt und unterstützt.	STA	Kenntnisnahme.
Sehr gut	WOL	Kenntnisnahme.
Erachten wir als vernünftig, ansonsten zu wenig Zeit bleibt zur Prüfung von Anträgen.	VNK	Kenntnisnahme.
Vernünftig, da mehr Zeit für eine seriöse Prüfung von Anträgen bleibt.	GKE	Kenntnisnahme.
Ist zwingend, 10 Tage für die Prüfung der Anträge sind zu knapp.	ÜKS	Kenntnisnahme.
Frist von 10 Tagen für Prüfung der Anträge ist zu knapp (oft Zusammenarbeit mit privaten Planern, politische Entscheidungsprozesse, Gemeinderatssitzungen nur an bestimmten Tagen). Vorschlag: 20 Tage	SIA	Teilweise Gutheissung. Art. 20 wird entsprechend angepasst. Sofern die Zonenplanung nicht separat von der ordentlichen Geschäftsordnung veröffentlicht wird, muss jedoch weiterhin die Frist von 10 Tagen gelten. Anderenfalls ist

		die verbleibende Zeitdauer vor der Gemeindeversammlung für den Gemeinderat zu kurz, um eine seriöse Prüfung des Anliegens vorzunehmen.
--	--	--

Art. 37 Mobilitätskonzept für Qualitätsbonus im Gestaltungsplan

Gestaltungspläne sollen bei Bedarf ein Mobilitätskonzept aufweisen (§ 7 revPBV). Für die Gewährung eines Qualitätsbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 PBG ist dies zwingend. D.h. hinsichtlich öffentlicher Verkehr, Fuss- und Veloverkehr, Motorisierter Individualverkehr sowie Ruhender Verkehr sind verkehrspolitische Strategien orientierend aufzuzeigen und in den Sonderbauvorschriften nachfrageorientierte Massnahmen (Mobilitätsmanagement) verbindlich festzulegen.

5. Sind Sie einverstanden, dass für einen Qualitätsbonus in einem Gestaltungsplan ein Mobilitätskonzept vorausgesetzt wird?

<p>JA</p> <p>GN</p> <p>ODO</p> <p>PNU, LSSV, WWF</p>	<p>NEIN</p> <p>SVP, CVP, FDP, SP, JCVP</p> <p>BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, STA, SST, WOL</p> <p>VNK, GKE, NGV, HEV, VNAI, SIA, DUS</p>	<p>ENTHALTUNG</p> <p>ÜKS, BVN, BävN</p>
---	---	--

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
Es könnte ein neuer Artikel eingeführt werden. Beispielsweise, dass bei Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes auf eine gewisse Anzahl von Abstellplätzen verzichtet werden kann.	SVP	Kenntnisnahme. Dies ist bereits vorgesehen. vgl. Art. 126 PBG
Ein Mobilitätskonzept soll nicht zwingend verlangt werden; nur falls der Bonus verlangt wird.	CVP	Gutheissung.
Ein Mobilitätskonzept ist nicht in jedem Fall erforderlich (Grösse des GP, Lage, Nutzung etc.), die Bestimmung soll in eine ‚kann‘ Formulierung abgeändert werden. Erfahrungsgemäss erzeugt diese Formulierung nicht in jedem Fall nötige Kosten, weil Spezialisten beigezogen werden müssen.	FDP	Gutheissung.

<p>Bei Art. 37 Abs. 1 Ziffer 7 fehlt uns der Hinweis auf Fahrräder. ...Abstellflächen für Fahrzeuge und Fahrräder zweckmässig angelegt werden. (Fahrräder jeglicher Art werden in Zukunft zunehmen).</p> <p>Ein Mobilitätskonzept ist insofern zwingend, weil in Zukunft der Trend nebst den klassischen Verkehrsmittel-Formen (ÖV, MIV) mehr in Richtung privaten, örtlichen Mobilitätsgemeinschaften (CarSharing, RideSharing, Taxi, etc.) geht. Gerade Immobilien-Entwickler- und -verwalter, aber auch Energievertreiber (EW, etc.) bieten in naher Zukunft vermehrt private individuelle Mobilitätsdienstleistungen in Siedlungen und Gemeinden an (siehe Trend e Mobility)</p>	GN	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Unter dem Begriff Fahrzeuge sind auch Velo, Kickboards und andere Bewegungsmittel miteingeschlossen.</p>
<p>An sich eine gute Idee. Die Frage ist die Umsetzung, resp. die Gewichtigkeit dieser zusätzlichen Bonusmöglichkeit. Es ist zwingend darauf zu achten, dass das Gewicht der ersten Ziffern höher liegt und erst in sekundärer Beurteilung einen allfälligen zusätzlichen Parameter (Ziffer 8) mit eingerechnet wird. Mit anderen Worten, die unmittelbare Nähe eines Bahnhofs, oder einer Bushaltestelle sollte per se keinen Bonus sichern, obschon das Projekt offensichtliche konzeptionelle/architektonische Mängel aufweist. Aus diesem Grund ist zu überdenken, ob die Forderung eines Mobilitätskonzeptes in der Planungs- und Bauverordnung (PBV Art. 7 Ziffer 13), nicht genügend postuliert ist.</p> <p>Wir haben uns Gedanken gemacht, ob es sinnvoll wäre, noch einen weiteren, neunten Qualitätsbonus anzuregen: Einhaltung von erhöhten Anforderungen an das nachhaltige Bauen. Im Rahmen der Energiestrategie 2050 und 2000 Watt-Gesellschaft eine opportune Forderung. Wir erachten aber den Art. 7 Ziffer 10 in der PBV als genügend.</p>	SP	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Aufzählung ist kumulativ. Dies wurde mit der vorliegenden Teilrevision nicht geändert.</p>
<p>Ein Mobilitätskonzept soll für uns nicht zwingend sein.</p>	JCVP	<p>Gutheissung.</p>
<p>Zurzeit wird in einer Arbeitsgruppe eine Arbeitshilfe Sondernutzungsplanung (Gestaltungspläne) erarbeitet. Bestandteile der Arbeitshilfe sind ein Bericht, Checklisten, Mustervorschriften und Musterpläne. In der Checkliste ist unter Ziffer 5. Qualitätskriterien Bonusanforderung im Bereich Erschliessungen festgehalten.</p> <p>Der Gemeinderat ist der Meinung, dass es durchaus Sinn macht, dass Gestaltungspläne bei Bedarf ein Mobilitätskonzept aufweisen sollen. Für die Gewährung eines Qualitätsbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 PBG ist dies jedoch je nach Gestaltungsplan nicht zwingend, sondern von Fall zu Fall zu entscheiden. Infolge dessen ist die Verankerung eines Mobilitätskonzeptes im PBG nicht richtig. Vielmehr ist dieses in der Arbeitshilfe Sondernutzungsplanung und dort in der Checkliste sowie in den Mustervorschriften vorzusehen.</p>	BEC BUO EMO HER STA VNAI	<p>Gutheissung.</p>

Der Gemeinderat beantragt deshalb Ziff. 8 im Abs. 1 von Art. 37 ersatzlos zu streichen. Die Gemeinde soll entscheiden können, wann es ein Mobilitätskonzept braucht und wann nicht.		
Jedoch ist ein Zusatzartikel in Erwägung zu ziehen (Zusatz zu § 35 PBV), welcher es ermöglicht, bei Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes Ausnahmen von der Erstellungspflicht von Abstellplätzen zu gewähren (Bsp. in der Nähe von Bahnhof etc.)	VNAI	Kenntnisnahme. Vgl. Art. 126 PBG
Aus Sicht des Gemeinderates Dallenwil ist es durchaus sinnvoll, dass Gestaltungspläne bei Bedarf ein Mobilitätskonzept aufweisen sollen. Für die Gewährung eines Qualitätsbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 PBG ist dies jedoch je nach Gestaltungsplan nicht zwingend, sondern von Fall zu Fall zu entscheiden. Infolge dessen ist die Verankerung eines Mobilitätskonzeptes im PBG nicht richtig. Vielmehr ist dieses in der Arbeitshilfe Sondernutzungsplanung und dort in der Checkliste sowie in den Mustervorschriften vorzusehen. Deshalb beantragt der Gemeinderat Dallenwil, Art. 37 Abs. 1 Ziff. 8 PBG ersatzlos zu streichen.	DAL	Gutheissung.
Als eine der Gemeinden mit schwachem Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz stellt sich die Frage der Relevanz eines Mobilitätskonzepts als allgemeine Grundlage für einen Qualitätsbonus. Ein Mobilitätskonzept sollte unserer Ansicht daher eher als Qualitätsbonus für die Senkung des minimalen Abstellplatzbedarfes als Bedingung gelten. Der Gemeinderat findet ein Mobilitätskonzept soll nur für die Reduktion der Abstellplätze ein zwingendes Qualitätskriterium sein, nicht aber die generelle Gewährung eines Qualitätsbonus.	EMT	Kenntnisnahme. Vgl. Art. 126 PBG
Ein Mobilitätskonzept ist nicht in jedem Fall zwingend erforderlich. Massgebend ist u.a. die Lage eines Gestaltungsplans. Bei Bedarf soll ein Mobilitätskonzept vom Gemeinderat verlangt werden können.	EBÜ	Gutheissung.
Die Anzahl Parkplätze sollten aufgrund eines Mobilitätskonzeptes angepasst bzw. reduziert werden können!	ODO	Kenntnisnahme. Vgl. Art. 126 PBG
Für die Gewährung eines Qualitätsbonus gemäss Art. 37 Abs. 3 PBG ist die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts nicht zwingend notwendig, sondern muss von Fall zu Fall entschieden werden. Infolge dessen ist die Verankerung eines Mobilitätskonzeptes im PBG nicht stufengerecht. Vielmehr ist dieses in der Arbeitshilfe Sondernutzungsplanung und dort in der Checkliste sowie in den Mustervorschriften vorzusehen.	SST	Gutheissung.

Der Gemeinderat beantragt deshalb Ziffer 8. im Abs. 1 von Art. 37 ersatzlos zu streichen.		
Nur bei Bedarf. Gemeinden sollten selber bestimmen können, wo ein Mobilitätskonzept notwendig ist und wo nicht.	WOL	Gutheissung.
Zu viele Details sollten nicht im Gesetz umschrieben werden. Allenfalls kann dies in der Checkliste zum Gestaltungsplan der Gemeinde aufgeführt werden, aber ohne zusätzlichen Bonus. Zudem sollte man mit Qualitätsbonus sparsam umgehen. Antrag: Art. 37, Abs. 1, Ziffer 8 ersatzlos streichen	VNK	Gutheissung.
Auf Stufe Gestaltungsplan nicht zwingend nötig. Es wird ein falscher Anreiz für einen Bonus geschaffen.	GKE	Gutheissung.
Ist Standort abhängig und macht nicht überall Sinn.	ÜKS	Gutheissung.
Ein Mobilitätskonzept ist nicht in jedem Fall erforderlich und sinnvoll (Grösse des GP, Lage, Nutzung etc.), die Bestimmung soll in eine ‚kann‘ Formulierung abgeändert werden.	NGV	Gutheissung.
Bereits heute sind die Anforderungen an die Ausgestaltung eines Gestaltungsplanes enorm hoch. Die entsprechenden Anforderungen sind daher nicht zusätzlich zu erhöhen. Zudem gilt darauf hinzuweisen, dass die Erschliessungssituation (Fussgänger- und Fahrverkehr) ohnehin in jedem Fall ein wesentlicher Inhalt eines jeden Gestaltungsplanes ist (vgl. Art. 37 Abs. 1 Ziff. 7 PBG / § 7 Ziff. 2 PBV). Der HEV NW schlägt jedoch vor, unabhängig von den Bestimmungen des Gestaltungsplanes den Erlass einer Ausnahmebestimmung in Erwägung zu ziehen (Zusatz zu § 35 PBV), welche es ermöglichen würde, bei Vorliegen eines Mobilitätskonzeptes Ausnahmen von der Erstellungspflicht von Abstellplätzen zu gewähren (Bsp. In der Nähe vom Bahnhof, etc.).	HEV DUS	Gutheissung bzw. Kenntnisnahme. Zur Reduktion von Abstellplätzen: vgl. Art. 126 PBG
Ein Mobilitätskonzept ist nicht in jedem Fall erforderlich und sinnvoll (Grösse des GP, Lage, Nutzung etc.), die Bestimmung soll in eine «kann» Formulierung abgeändert werden, d.h. der Gemeinderat kann in verkehrstechnisch anspruchsvollen Gebieten eine Mobilitätsstrategie (Stufe Sondernutzungsplanung) sowie – daraus weiterentwickelt - ein Mobilitätskonzept (Stufe Baubewilligungsverfahren) verlangen.	SIA	Gutheissung.

Art. 42a Aufhebung Gestaltungspläne

Neu soll in Gebieten ohne Gestaltungsplanpflicht die Aufhebung von Gestaltungsplänen unter bestimmten Voraussetzungen explizit ermöglicht werden. In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist hingegen nur eine Änderung oder ein Ersatz möglich.

6. Sind Sie im Grundsatz einverstanden, dass Gestaltungspläne unter bestimmten Voraussetzungen ersatzlos aufgehoben werden können?

<p>JA</p> <p>SVP, CVP, FDP, GN, SP, JCVP</p> <p>BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL</p> <p>VNK, ÜKS, NGV, HEV, VNAI, SIA, PNU, LSSV, DUS</p>	<p>NEIN</p> <p>GKE</p>	<p>ENTHALTUNG</p> <p>BVN, WWF, BävN</p>
---	-------------------------------	--

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
Unter der Voraussetzung, dass im Artikel 42a Abs. 1 die Punkte 2., 4. gestrichen werden.	FDP NGV	Ablehnung. Für Gebäude die Höher als 25m sind besteht gemäss Art. 36Abs. 2 Ziff. 2 eine Gestaltungsplanpflicht, sofern kein Bebauungsplan vorliegt. Eine vollständige Aufhebung ist deshalb nicht zulässig, so dass Art. 42a Abs. 1 Ziff. 2 PBG notwendig ist.
Unter der Voraussetzung, dass im Artikel 42a Abs. 1 lit. 2 und lit. 4 gestrichen werden. Und: es sind mittels geeigneter Verfahren die wichtigen Elemente aus einem Gestaltungsplan weiterhin zu sichern. Das gilt vor allem für Freiräume, Plätze, Spielplätze und dgl.	SIA	Auch Art. 42a Abs. 1 Ziff. 4 PBG kann nicht gestrichen werden. Es gilt zu verhindern, dass zuerst ein Gestaltungsplan erstellt sowie ein Höhenbonus in Anspruch genommen wird und anschliessend der Gestaltungsplan sofort wieder aufgehoben wird. Die Gemeinden haben jedoch die Möglichkeit, der Gemeindeversammlung eine Aufzoning (Erhöhung der Gesamthöhe) zu beantragen. Anschliessend kann der Gestaltungsplan aufgehoben werden.
Eine Aufhebung von Gestaltungsplänen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht muss ebenfalls als möglich erscheinen. Dies vor dem Hintergrund, dass zuerst die Gestaltungsplanpflicht im Rahmen eines Nutzungsplanungsverfahrens aufgehoben werden muss. Da bereits im Nutzungsplanungsverfahren eine fundierte Überprüfung für eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht erfolgt, soll das darauffolgende Verfahren für die Aufhebung des Gestaltungsplanes vereinfacht werden. Deshalb soll bei Aufhebung	HER	Ablehnung. Die Möglichkeit, dass die Gemeindeversammlung ein Gebiet von der Gestaltungsplanpflicht ausnimmt besteht. Eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht ist aber unter Umständen nur möglich, wenn für das betroffene Gebiet auch eine Aufzoning vorgenommen wird. Das Vorliegen der Voraussetzungen gemäss Art. 42a PBG ist deshalb separat zu prüfen. Zudem besteht die Möglichkeit, dass selbst nach

<p>von Gestaltungsplänen, für welche im Rahmen der Nutzungsplanung die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben wurde, keine Vorprüfung und Genehmigung gemäss Art. 28 Abs. 2 Ziff. 3 mehr benötigt werden.</p> <p>Art. 42a ist wie folgt anzupassen/zu ergänzen:</p> <p>Art. 42a Aufhebung <i>3 Die Aufhebung von Gestaltungsplänen, für welche innerhalb der Nutzungsplanung die Gestaltungsplanpflicht aufgehoben wurde, benötigt keine Genehmigung gemäss Art. 28 Abs. 2 Ziff. 3.</i></p>		<p>Auflösung der Gestaltungsplanpflicht freiwillig ein Gestaltungsplan beibehalten wird.</p>
<p>Gemäss Art. 41 Abs. 1 PBG müssen mind. 2/3 der GrundeigentümerInnen für eine Gestaltungsplananpassung einverstanden sein. Diese Quote sollte auf max. 51% (Mehrheit) herabgesetzt werden!</p>	ODO	<p>Ablehnung. Aus Sicht des Regierungsrates würden dadurch die Rechte der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sehr stark beschnitten.</p>
<p>Generell genügen Gestaltungspläne die älter als 10 Jahre sind nicht mehr den heutigen Standards und Anforderungen - eine Umsetzung ist oft enorm schwierig. Gestaltungsplanänderungen sind sehr aufwendig und teuer. Eine Einigung der Grundeigentümer ist in den meisten Fällen aussichtslos.</p> <p>Der VNAI beantragt eine generelle Auflösung aller Gestaltungspläne. Alle bisherigen Gestaltungspläne sollen im Rahmen der Nutzungsplanung in das neue Hüllenmodell überführt werden => BZR</p>	VNAI	<p>Ablehnung. Dies wäre enorm aufwändig. Soweit an den bestehenden Bauten nicht geändert wird bzw. im Gestaltungsplan keine neuen Bauten erstellt werden, besteht kein Bedarf, die bestehenden Gestaltungspläne anzupassen.</p>

7. Sind Sie mit den Voraussetzungen zur ersatzlosen Aufhebung von Gestaltungsplänen einverstanden?

<p>JA</p> <p>SVP, CVP, GN, SP, JCVP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL VNK, HEV, SIA, VNAI, PNU, LSSV, DUS</p>	<p>NEIN</p> <p>FDP GKE, NGV</p>	<p>ENTHALTUNG</p> <p>ÜKS, BVN, WWF, BävN</p>
--	---	---

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>siehe 6. - die Aufhebung der Gestaltungspläne soll den Gemeinden obliegen und es ist das gleiche Verfahren wie bei einer Baugenehmigung anzuwenden. Im Rahmen</p>	FDP	<p>Kenntnisnahme.</p>

der Entlassung des Gestaltungsplanes aus dem BZR ist die Direktion ins Verfahren einbezogen		Es gilt zu unterscheiden. In Gebieten, in denen die Stimmberechtigten eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan verankert haben, ist zwingend eine Umzonung notwendig. Anderenfalls werden die demokratischen Mitwirkungsrechte umgangen. In Gebieten, für die freiwillig ein Gestaltungsplan erstellt wurde, gelten die Voraussetzungen gemäss Art. 42a PBG.
Siehe Bemerkungen zur Frage 6	HER	Kenntnisnahme.
Sehr aufwändiges Verfahren, soll vereinfacht werden	NGV	Kenntnisnahme.
Verfahren wie im Erlass auch in anderen Kantonen üblich. Allerdings soll ein Gemeinderat die Möglichkeit haben einen GP aufzuheben, z.B. mit einer 2/3 Mehrheit der Grundeigentümerschaften in einem Perimeter.	SIA	Kenntnisnahme. Dies ist bereits berücksichtigt.

Art. 69a Zone für dicht überbautes Gebiet im Gewässerraum

Die Ausscheidung der Gewässerräume wird von Bundesrechtswegen geregelt. In dicht überbauten Gebieten gelten weniger strenge gesetzliche Anforderungen (Möglichkeit zur Reduktion der Breite des Gewässerraums und zur Erteilung von Ausnahmebewilligungen für das Bauen innerhalb des Gewässerraums).

Neu soll bereits in der Nutzungsplanung festgelegt werden, bei welchen Gebieten es sich um dicht überbaute Gebiete handelt. Bei der Festlegung dieser dicht überbauten Gebiete sind die bundesrechtlichen Vorgaben zwingend einzuhalten. Sowohl die Reduktion des Gewässerraums als auch die Erteilung einer Ausnahmebewilligung ist im Rahmen der Baubewilligung zu prüfen und bedarf der Zustimmung der Baudirektion.

8. Sind Sie einverstanden, dass die Gemeinden eine Zone für dicht überbautes Gebiet im Gewässerraum ausscheiden dürfen?

<p>JA</p> <p>SVP, CVP, FDP, GN, SP, JCVP</p> <p>BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL</p> <p>VNK, ÜKS, NGV, HEV, VNAI, SIA, PNU, LSSV, WWF, DUS</p>	<p>NEIN</p> <p>GKE, BävN</p>	<p>ENTHALTUNG</p> <p>BVN</p>
--	-------------------------------------	-------------------------------------

[Soweit sich einzelne Bemerkungen auf Art. 121 bezogen haben, sind sie dort aufgeführt.]

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
Die eindeutige Festlegung dieser dicht überbauten Gebiete verhilft Planungssicherheit für Bauwillige bereits in der (Vor-)Projekt- und Planungsphase.	GN	Kenntnisnahme.
Es ist in diesem Fall sinnvoll, den Spielraum, welcher das Bundesrecht bietet, zu nutzen.	SP	Kenntnisnahme.
Mit einer Zustimmung durch die Baudirektion wird die Gemeindeautonomie eingeschränkt. Die Gemeinde soll alleine entscheiden können.	GKE	<p>Ablehnung.</p> <p>Wie mehrere heute vorliegende Bundesgerichtsurteile zeigen, ist die Festlegung des dicht überbauten Gebietes, bereits für die Fachstellen sehr herausfordernd. Die Kantone müssen eine einheitliche Anwendung der bundesrechtlichen Vorschriften sicherstellen. Deshalb ist es zielführend, dass die Baudirektion die Zustimmung erteilt.</p> <p>Erwähnt sei, dass die Nutzungsplanung zwingend durch den Regierungsrat genehmigt werden muss.</p>
In dichten Kernen ist vor allem eine exzentrische Anlage des Gewässerraums denkbar (z.B. Mühlbach in Stansstad) in der Nutzungsplanung als überlagerte Fläche darzustellen.	SIA	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die exzentrische Ausscheidung von Gewässerräumen (nicht gleichseitige Festlegung) ist gemäss Bundesgesetzgebung vom Grundsatz her möglich. Eine exzentrische Festlegung des Gewässerraums ist jedoch nur dann zulässig, wenn dadurch dem Gewässer tatsächlich (nicht nur auf dem Papier) mehr Raum zur Verfügung steht. Im Kanton Nidwalden wird der Gewässerraum nur dann exzentrisch ausgeschieden, falls derjenige, welcher dadurch profitiert, der anderen Partei, welche dadurch die grössere Last zu tragen hat, entsprechend entschädigt. Falls der Tatbestand "dicht überbaut" erfüllt und der Hochwasserschutz sichergestellt ist, kann es durchaus sein, dass auf der einen Bachseite der Gewässerraum stärker den baulichen Gegebenheiten angepasst werden kann als auf der anderen Bachseite.</p>

Art. 69b und 69c Abflusswegzone

Mit der Abflusswegzone schafft der Kanton Nidwalden ein Instrument um die zahlreich auftretenden kleinen Wasserläufe und Murgangrunsen, welche nur bei Starkniederschlägen anspringen, kenntlich zu machen. Damit kann verhindert werden, dass Gebäude – ohne nähere Prüfung bzw. gezielte Verschiebung des Abflussweges – in den zentralen Abfluss gebaut und bei Hochwasser beschädigt oder sogar zerstört werden.

9. Sind Sie einverstanden, dass die Gemeinden zum Schutz vor Hochwasser Abflusswegzonen ausscheiden können?

JA SVP, CVP, FDP, GN, SP, JCVP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL VNK, ÜKS, NGV, HEV VNAI, SIA, PNU, LSSV, WWF, DUS	NEIN GKE, BVN, BävN	ENTHALTUNG
--	-------------------------------	-------------------

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>Grundsätzlich ist nicht erwiesen, dass die kleinen Wasserläufe und Murgangrunsen bei Starkniederschlägen wiederkehrend den gleichen Abflussweg suchen. Entsprechend sind Bau- und Nutzungsbeschränkungen nicht angezeigt. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens wird der Gewässerraum sowieso ausgeschieden, wenn ein solcher nicht bereits ausgeschieden ist</p> <p>Weiter bedürfen Baubewilligungen in der Abflusswegzone der Zustimmung der Baudirektion. Deshalb ist dieser Absatz ersatzlos zu streichen.</p>	GKE	<p>Ablehnung.</p> <p>Der Hochwasserschutz ist gemäss Art. 3 Abs. 1 des eidgenössischen Wasserbaugesetzes (WBG; SR 721.100) in erster Linie mit Unterhalt der Gewässer und mittels raumplanerischen Massnahmen sicherzustellen. Mit der Festlegung von Abflusswegzonen soll sichergestellt werden, dass nicht mittels zukünftiger Bauten oder Anlagen ganze "Riegel" entstehen und so ein schadloser Abfluss bei Starkniederschlägen grundsätzlich verhindert wird. Die Zustimmung der Baudirektion als Oberaufsichtsbehörde im Wasserbau ist insbesondere auch bei raumplanerischen Massnahmen zwingend, da bereits die Nutzungsplanung durch den Regierungsrat genehmigt wurde.</p>
<p>Einverstanden, aber nicht als eigene Zone. Die Abflusswegbereiche (Begriff «Bereich» evtl. besser als «Zone»), sollen überlagernd in der Gefahrenkarte dargestellt und in Gefahrenzonen festgelegt werden.</p>	SIA	<p>Ablehnung.</p>

		<p>Die Gefahrenkarten zeigen als Grundlage der Gefahrenzonen, wo welche Gefahr mit welcher Wahrscheinlichkeit und Intensität auftreten kann. Mit Ausnahme der roten Gefahrengebiete resp. der Gefahrenzone 1 gilt kein Bauverbot. Mittels Gewässerraumzonen, Abflusswegzonen und Abflusskorridorzonen sollen im Sinne von Art. 3 Abs. 1 WBG mittels der Situation angepassten raumplanerischen Mitteln, Korridore für das möglichst schadlose Abfließen des Wassers bei Starkniederschlägen nachhaltig sichergestellt werden. Würden die Abflusswegzonen in die Gefahrenkarten integriert, so müssten die Vorgaben für die Gefahrenzonen 2 und 3 unverhältnismässig verschärft werden.</p>
<p>Art. 69b und 69c ist zu streichen. Der Bauernverband und der Bäuerinnenverband Nidwalden sind der Meinung, dass die Regelung durch die Gefahrenzone völlig ausreichen. Die Gefahrenzone Art. 70 PBG berücksichtigt unterschiedliches Niveau der Gefährdungen (hoch = keine Bauten, klein = gewisse Bauten möglich, evtl. mit Auflagen)</p> <p>Es stellt sich auch die Frage, wie die Freihaltung eingeschränkt wird. Wie sieht es zum Beispiel bei Zäune, Weg, Brunnen, Kleinbauten, Lagerplätze usw. aus?</p> <p>Art. 69c, Bau- und Nutzungsbeschränkungen: - Welche Bauten und Nutzungen sind zulässig? - Wann ist Zonenzweck "nicht wesentlich" beeinträchtigt?</p> <p>Abs. 3: Vorschlag: streichen "zulässige"; Gibt es eine nichtzulässige landwirtschaftliche Bewirtschaftung? Aus unserer Sicht genügt es, wenn in Abs. 1 die Nutzungen verboten werden, die den Zonenzweck nicht wesentlich beeinträchtigen.</p> <p>Abs. 4: <i>Abflussweg kann abweichend von Abflusswegzone festgelegt werden:</i> Vorschlag: "... und Baubewilligungsverfahren kann die Abflusswegzone verschoben werden."</p>	<p>BVN BäVN</p>	<p>Ablehnung. Betreffend Abschnitt 1 (Art. 69b und 69c) vgl. Kommentar zu SIA.</p> <p>Zu Abschnitt 2 (Art. 69c): Innerhalb der Abflusswegzonen können keine neuen Bauten und Anlagen, welche dem Zonenzweck, d.h. dem Hochwasserschutz widersprechen, erstellt werden. Geländeveränderungen, Einfriedungen, Zäune, Wege, Viehtränken sind so zu gestalten, dass das Wasser möglichst ungehindert abfließen kann und keine unerwünschten Aufstauungen oder Ablenkungen des Abflusses erfolgen.</p> <p>Zu Abs. 3: Bei sehr kleinen Gewässern kann auf das Ausscheiden eines Gewässerraums verzichtet werden und anstelle dessen ein Abflussweg festgelegt werden. Obwohl in diesem Fall auf ein Gewässerraum verzichtet werden kann, gilt bei offen geführten Gewässern trotzdem (da es sich um ein Gewässer handelt) die Vorschriften betreffend Pufferstreifen aus der Chemikalien-Risikoreduktions-Verordnung (vgl. Anhang 2.5 ChemRR; SR 814.81). Da es sich dabei um Bundesrecht handelt, hat der</p>

	<p>Kanton in diesem Fall keinen Handlungsspielraum. (Wird ein Abflussweg über eine Runse gelegt, dann gilt die ChemRR nicht.)</p> <p>Zu Abs. 4:</p> <p>Die Zustimmung der Baudirektion als Oberaufsichtsbehörde im Wasserbau ist insbesondere auch bei raumplanerischen Massnahmen zwingend, da bereits die Nutzungsplanung durch den Regierungsrat genehmigt wurde.</p>
--	--

Art. 72a Abflusskorridorzonen

Bei den Abflusskorridoren geht es primär darum, die im Überlastfall einer wasserbaulichen Struktur verbleibende Überschwemmungsfläche (bzw. Fläche anderer Prozesse) nicht unkontrolliert zu überbauen, damit das Schadenpotential nicht weiter vergrössert wird.

10. Sind Sie einverstanden, dass die Gemeinden das Risiko bei ausserordentlichen Ereignissen mittels Ausscheidung von Abflusskorridorzonen begrenzen können?

<p>JA</p> <p>SVP, CVP, FDP, GN, SP, JCVP</p> <p>BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL</p> <p>VNK, NGV, HEV, VNAI, SIA, PNU, LSSV, WWF, DUS</p>	<p>NEIN</p> <p>GKE, ÜKS, BVN, BävN</p>	<p>ENTHALTUNG</p>
---	---	--------------------------

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
<p>Grundsätzlich ist nicht erwiesen, dass die kleinen Wasserläufe und Murgangrunsen bei Starkniederschlägen wiederkehrend den gleichen Abflussweg suchen. Entsprechend sind Bau- und Nutzungsbeschränkungen nicht angezeigt. Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens wird der Gewässerraum sowieso ausgeschieden, wenn ein solcher nicht bereits ausgeschieden ist</p> <p>Weiter bedürfen Baubewilligungen in der Abflusswegzone der Zustimmung der Baudirektion. Deshalb ist dieser Absatz ersatzlos zu streichen.</p>	<p>GKE</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Der Hochwasserschutz ist gemäss Art. 3 Abs. 1 des eidgenössischen Wasserbaugesetzes (WBG; SR 721.100) in erster Linie mit Unterhalt der Gewässer und mittels raumplanerischen Massnahmen sicherzustellen. Mit der Festlegung von Abflusskorridorzonen soll sichergestellt werden, dass bei Starkniederschlägen, wenn die Gerinne überlastet werden, das Wasser in</p>

		<p>Gebiete geleitet werden kann, wo keine hohe Nutzung vorhanden ist. Müsste für derartige Räume ein Gewässerraum resp. eine Gewässerraumzone ausgeschieden werden, wären die Einschränkungen für die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer ungleich grösser.</p> <p>Die Zustimmung der Baudirektion als Oberaufsichtsbehörde im Wasserbau ist insbesondere auch bei raumplanerischen Massnahmen zwingend, da bereits die Nutzungsplanung durch den Regierungsrat genehmigt wurde.</p>
Das führt zu Einschränkungen von Eigentum.	ÜKS	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Hochwasserschutz ist gemäss Art. 3 Abs. 1 des eidgenössischen Wasserbaugesetzes (WBG; SR 721.100) in erster Linie mit Unterhalt der Gewässer und mittels raumplanerischen Massnahmen sicherzustellen</p>
Siehe Bemerkungen Art. 69b und c.	SIA	<p>Ablehnung.</p> <p>Vgl. Kommentar zu Art. 69b und Art. 69c.</p>
<p>Im Bericht wird beschrieben: "Bisher fehlten ... entsprechende Bestimmungen" Es gibt aber die Gefahrenzone (Art. 70 PBG). Genügt diese nicht?</p> <p>Wie wird die landwirtschaftliche Nutzung in den Abflusskorridorzonen eingeschränkt? Wenn dies im PBG nicht enthalten ist, könnte die Gemeinde entsprechende Massnahmen vorsehen? Dann müsste der Landwirt seine Nutzung einschränken, nur weil die Mehrheit der Gemeinde dies will, obwohl es für den Zweck nicht nötig wäre.</p> <p>Bericht: Abflusskorridore werden in einem Kataster geführt. Was ist der Zweck des Katasters? Welche Auswirkung hat ein Eintrag im Kataster? (evtl. höhere Prämien bei Gebäudeversicherung?)</p> <p>Fragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ist die landwirtschaftliche Nutzung nicht eingeschränkt? Gibt es Vorschriften betr. Kulturen? - Entspricht eine Zone mit Schutzmassnahmen, die über den Schutz eines 100-jährlichen Ereignisses hinausgeht, den bundesrechtlichen Bestimmungen? Könnte dieses Interesse, falls es tatsächlich notwendig ist, nicht auch freiwillig erreicht werden? <p>Vorschlag:</p>	BVN BäVN	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Gefahrenkarten als Grundlage für die Gefahrenzonen zeigen, wo welche Gefahr mit welcher Wahrscheinlichkeit und Intensität auftreten kann. Mit Ausnahme der roten Gefahrengebiete resp. der Gefahrenzone 1 gilt kein Bauverbot. Mittels Gewässerraumzonen, Abflusswegzonen und Abflusskorridorzonen sollen im Sinne von Art. 3 Abs. 1 WBG mittels der Situation angepassten raumplanerischen Instrumenten, Korridore für das möglichst schadlose Abfliessen des Wassers bei Starkniederschlägen, nachhaltig sichergestellt werden. Würden die Abflusskorridorzonen in die Gefahrenzonen integriert, so müssten die Vorgaben für die Gefahrenzonen 2 und 3 unverhältnismässig verschärft werden.</p> <p>Die zulässigen / nicht zulässigen Nutzungen in den Abflusskorridoren sind in den Paragraphen 30b, 30e und 30f der PBV geregelt.</p>

<p>Bei zukünftigen Wasserbauvorhaben ist die für den Überlastfall notwendige frei zu haltende Fläche mit freiwilligen Vereinbarungen (z. B. Dienstbarkeit) zu sichern. Die Überflutungsfläche muss nicht im Zonenplan eingetragen werden (Wird so z. B. auch im Kanton AG durchgeführt.) Die Freiwilligkeit hat die Vorteile: für Überflutungsflächen bestehen oftmals Varianten; Variante kann mit Grundeigentümer vereinbart werden; Grundeigentümer können evtl. mit Entschädigung für Nutzungsverzicht zur Einwilligung gewonnen werden.</p>	<p>In § 30b ist festgehalten, dass abflussverändernde Bauten und Anlagen möglichst ausserhalb der Abflusskorridore zu errichten sind. Betreffend Bepflanzungen werden hier Hochkulturen und quer zur Fliessrichtung angeordnete Gehölzreihen genannt. Damit die landwirtschaftliche Nutzung der Flächen in den Abflusskorridoren soweit als möglich offenbleibt, wurde bewusst darauf verzichtet weitergehende Einschränkungen festzulegen.</p> <p>Der Kanton Nidwalden hat im Gegensatz zu anderen Kantonen einen Hilfsfonds. Schäden in Hochwasserentlastungsgebieten, werden aus diesem Hilfsfond zu 100 % entschädigt.</p>
--	--

Art. 104 Unterteilung der Überbauungsziffer

Die Überbauungsziffer (ÜZ) ist das Verhältnis der Fläche innerhalb der projizierten Fassadenlinie (anrechenbaren Gebäudefläche) zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Als anrechenbare Gebäudefläche gilt auch die Fläche von Unterniveau- und Kleinbauten. Ist die ÜZ zu klein, können keine Unterniveau- oder Kleinbauten erstellt werden. Ist die ÜZ zu gross besteht die Gefahr, dass die gesamte Fläche mit Hochbauten überbaut wird.


Es wird deshalb vorgeschlagen, die ÜZ für drei Bautypen zu unterteilen:

1. Auf einem prozentmässigen Höchstanteil der (gemäss ÜZ) überbaubaren Fläche dürfen Bauten erstellt werden, die **mehr als 4.5m über das massgebende Terrain** ragen. In diesen Flächen dürfen somit Unterniveaubauten, Kleinbauten oder Hochbauten erstellt werden. Lediglich die Gesamthöhe gemäss BZR darf nicht überschritten werden.
2. Auf einem prozentmässigen Höchstanteil der (gemäss ÜZ) überbaubaren Fläche dürfen Bauten erstellt werden, die **mehr als 1.5m über das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain** ragen. Auch Unterniveaubauten können erstellt werden, obwohl sie weniger als 1.5m über das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain ragen. Es ist zu beachten, dass Hochbauten, die das massgebende Terrain mehr als 4.5m überragen, nur insoweit möglich sind, als obenstehende Ziff. 1 (Höchstanteil für Hochbauten) eingehalten wird.
3. Innerhalb der gesamten (gemäss ÜZ) überbaubaren Fläche dürfen Bauten erstellt werden, die **nicht mehr als 1.5m über das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain** ragen (Unterniveaubauten).

11. Sind Sie im Grundsatz einverstanden, dass die Gemeinden in den Bau- und Zonenreglementen zusätzliche Prozentsätze zur Unterteilung der Überbauungsziffer festlegen müssen?

<p>JA</p> <p>SVP, CVP, FDP, GN, SP, JCVP</p>	<p>NEIN</p>	<p>ENTHALTUNG</p> <p>GKE, BVN, PNU, LSSV, WWF, BävN</p>
---	--------------------	--

BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL		
VNK, ÜKS, HEV, VNAI, NGV, SIA, DUS		

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
Vorteilhafterweise würde Luzerner Modell mit verschiedenen Überbauungsziffern pro Parzelle übernommen. Man muss nichts Neues erfinden.	SVP	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Der Kanton Luzern unterscheidet zwischen drei Überbauungsziffern (ÜZ für Bauten mit einer geringeren als der zulässigen Gesamthöhe, ÜZ für Kleinbauten und Anbauten, ÜZ für Unterniveaubauten). Im Grundsatz ist das System des Kantons Nidwalden deckungsgleich.</p> <p>Das Nidwaldner Modell bietet jedoch die grössere Flexibilität für die Bauherren. So werden im Kanton Luzern die Flächen für Unterniveaubauten bzw. für Kleinbauten und Anbauten mittels zweier Überbauungsziffern ganz präzise festgelegt. Die ÜZ für Kleinbauten und Anbauten beispielsweise steht im Kanton Luzern nur für solche Gebäude zur Verfügung. Dies erscheint wenig sinnvoll. Einerseits führt dies zu einer Modellierung der Zonen im Nutzungsplanungsverfahren. Andererseits verhindert dies die nötige Flexibilität für die Bauherren, wenn sie beispielsweise Unterniveaubauten anstelle von Anbauten erstellen wollen.</p> <p>Luzerner Modell: Nidwaldner Modell (beides möglich):</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Das Luzerner Modell führt auch zu rechtlichen Fragen bzw. Umsetzungsproblemen. Gemäss Ziff. 2.2 und Ziff. 2.3 der IVHB dürfen Kleinbauten und Anbauten nur Nebennutzflächen aufweisen. Hauptnutzungen (Wohnen etc.) sind darin nicht zulässig. Dadurch müsste</p>
Vorausgesetzt, dass die Plausibilität und Machbarkeit im Rahmen der Gesetzesrevision vertieft geprüft wurde. Im Sinne der Harmonisierung der Baubegriffe, ist zu überprüfen, ob nicht das Luzerner Modell mit verschiedenen Überbauungsziffern pro Parzelle angewandt werden kann. Dieses System ist zudem bereits erprobt.	FDP	
Mit Vorbehalt: Aus Sicht des Gemeinderates Dallenwil macht es wenig Sinn, die eine ÜZ mit Prozenten zu unterteilen. Es wäre für alle besser nachvollziehbar, wenn für die jeweils unterteilten Bauteile ebenfalls eine Überbauungsziffer angegeben werden könnte.	DAL	
Aber: Die Differenzierung hat in verschiedenen Überbauungsziffern zu erfolgen (ÜZ Unterniveaubauten, ÜZ Bauten bis 4.5 m, ÜZ für Hauptbauten (grösser 4.5 m))	EBÜ	
Eine Aufteilung der ÜZ wird grundsätzlich begrüsst, dies lässt den nötigen Spielraum für drei Bautypen unterschiedlicher Höhen zu. Es erscheint jedoch als unverständlich, weshalb Prozentsätze zur Unterteilung der Überbauungsziffer festgelegt werden müssen und für die drei Bautypen nicht drei Überbauungsziffern angewandt werden können. Dadurch könnten die entsprechenden Berechnungen wesentlich vereinfacht werden und das Ziel, die Einfachheit des Hüllenmodells beizubehalten, bleibt gewahrt.	HER	
Grundsätzlich ja. Warum aber nur mit einer ÜZ. Wir schlagen das gleiche Modell wie in der Stadt Luzern mit 3 verschiedene ÜZ vor.	WOL	
Vorausgesetzt, dass die Plausibilität und Machbarkeit im Rahmen der Gesetzesrevision vertieft geprüft wurde. Wir empfehlen das Luzerner Modelle mit verschiedenen ÜZ pro Parzelle, hat sich bereits in verschiedenen Gemeinden bewährt. Vereinheitlichung der Baugesetze ist ein Ziel der Harmonisierung der Baubegriffe etc.	NGV	
Auskragungen von offenen Balkonen und von Vordächern von 1.5 m aus der Hülle sollen möglich sein.		

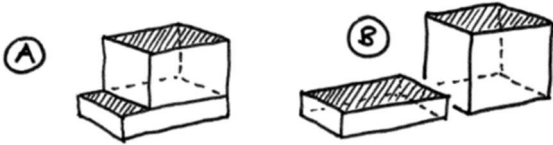
<p>Der HEV NW unterstützt grundsätzlich diese erweiterten Gestaltungsmöglichkeiten für die Gemeinden, vorausgesetzt, dass die Plausibilität und Machbarkeit im Rahmen der Gesetzesrevision vertieft geprüft wurde.</p> <p>Im Sinne der Harmonisierung der Baubegriffe ist jedoch zu überprüfen, ob nicht das Luzerner Modell mit verschiedenen Überbauungsziffern (für die jeweilige Liegenschaft) angewandt bzw. übernommen werden könnte. Dieses System ist zudem bereits praxiserprobt.</p>	HEV DUS	<p>die Baubewilligungsbehörde prüfen und kontrollieren, welche Nutzung in einer Anbaute erfolgt. Dieser Aufwand ist nicht gerechtfertigt und widerspricht der Stossrichtung des Hüllenmodells (Einfachheit). Aus Sicht des Regierungsrates muss die Unterteilung der Überbauungsziffer deshalb nutzungsunabhängig erfolgen. Der Regierungsrat schlägt deshalb eine einfachere Unterteilung vor, die bloss auf der Höhe der Bauten basiert. Im Kanton Nidwalden wurde deshalb auch bewusst auf die Verwendung des Begriffs "Anbauten" verzichtet (vgl. Art. 2 PBG).</p> <p>Zusammengefasst dürfte die vorgeschlagene Lösung in der Praxis einfacher sein, als das Luzerner Modell.</p> <p>Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinden des Kantons Luzern aktuell erst an der Umsetzung der neuen Planungs- und Baugesetzgebung sind. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern Gemeinden bereits Erfahrung mit der Anwendung der verschiedenen Überbauungsziffern haben.</p>
<p>Die Unterteilung ist sicher sinnvoll und lässt den Gemeinden den nötigen Spielraum für drei Bautypen unterschiedlicher Höhen. Damit werden auch verschiedene Gebäude-Lösungen ermöglicht, die den örtlichen Verhältnissen und gestalterischen Ansprüchen entsprechen (statt planerischer Einheitsbrei in Kistenform).</p>	GN	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Die Unterteilung macht Sinn. Die Ausgestaltung der absoluten Prozentwerte könnte sich als schwierig herausstellen. Wie viel Prozent erhalten welche Bautypen? Können die Gemeinden auf Erfahrungen anderer Gemeinden (ausserkantonale) zugreifen? Bietet der Kanton Hilfe bei dieser Zuteilung an?</p>	SP	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Aktuell bestehen keine ausserkantonalen Praxiserfahrungen. Der Kanton wird die Gemeinden bei der Einführung des Systems unterstützen und insbesondere bei der Überarbeitung des Muster-BZR mitwirken.</p>
<p>Aber: Die Überbauungsziffer ÜZ ist gemäss IVHB eine der Baubegrifflichkeiten. Eine einfache ÜZ gewährleistet das Controlling des gebauten Raumes aber nicht. Die ÜZ macht für industrielle und gewerbliche Zonen Sinn, für Wohn- und Mischzonen reicht die Regulierung nicht aus. Es braucht zur ÜZ ergänzend zwingend eine Grünflächenziffer (Freiraumziffer o.ä.), welche die Anteile an nicht bebauter Fläche festlegt. Das Luzerner Modell mit verschiedenen ÜZ (§13 PBV) ist ein möglicher Weg.</p> <p>Unseres Erachtens zielführender ist:</p> <p>a. <i>Geschossflächenziffer (Basis der Ordnung sia 416) + Gesamthöhen (GH) + Fassadenhöhen</i></p>	SIA	<p>Ablehnung.</p> <p>Die Einführung weiterer Bauziffern würde die Einfachheit des Hüllenmodells in Frage stellen. Mit der Unterteilung der Überbauungsziffer wird dem Anliegen zudem bereits teilweise Rechnung getragen. Weiter haben die Gemeinden die Möglichkeit, eine Grünflächenziffer zu verankern.</p>

<p>b. <i>Baumassenziffer (Bauvolumen über massgebendem Terrain) + Gesamthöhen (GH) + Fassadenhöhen</i></p> <p>Auskragungen von offenen Balkonen und von Vordächern von 1.5 m aus der Hülle sollen möglich sein.</p> <p>Anmerkung: wie kann eine vielfältige Dachlandschaft gesichert werden in der Baugesetzgebung?</p>		
<p>Abs. 1 Ziffer 3 und 4 sind schwer verständlich und sollten verständlicher formuliert werden. Weiter ist Abs. 3 nochmals zu überdenken. Es ist zu prüfen, ob tatsächlich in den genannten Fällen auf die Festlegung kommunaler Bebauungsvorschriften vollumfänglich verzichtet werden können soll.</p>	<p>PNU LSSV</p>	<p>Gutheissung. Die Formulierung wurde angepasst und ein neuer Art. 104a PBG geschaffen.</p>

12. Sind Sie einverstanden, dass die Unterteilung der Überbauungsziffer in der vorgeschlagenen Art (Bauten bis 1.5m über Terrain / Bauten bis 4.5m über das massgebende Terrain / Bauten bis zulässige Gesamthöhe über das massgebende Terrain) erfolgt?

<p>JA</p> <p>SVP, CVP, FDP, JCVP</p> <p>BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL</p> <p>VNK, ÜKS, NGV, HEV, VNAI, SIA, DUS</p>	<p>NEIN</p> <p>GN, SP</p>	<p>ENTHALTUNG</p> <p>GKE, BVN, PNU, LSSV, WWF, BävN</p>
--	----------------------------------	--

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
Siehe 11.	FDP	Kenntnisnahme.
Die 1.5 m über massgebenden Terrain finden wir zu hoch, wie bei Art. 3, Abs. 2 ausgeführt.	GN	Kenntnisnahme.
Die „Kote“ 6 Meter (1.5m + 4.5m) scheint sinnvoll. 1.5 Meter über massgebendes Terrain ist jedoch wie unter Art. 3 Abs. 2 Bemerkungen geschildert nicht in unserem Sinn.	SP	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Eine "Kote" 6m existiert nicht. Bauten, die bis 4.5m über das massgebende Terrain ragen, sind unter Umständen bis zu 7.5m sichtbar. Dies ist dann der Fall, wenn eine Abgrabung (max. 3m) erfolgt.</p>

Siehe Antwort zu Ziff. 11	EBÜ	Kenntnisnahme.
Siehe Bemerkungen zur Frage 11	HER	Kenntnisnahme
<p>Die Beschreibung des Art. 104 Abs. 1 Ziff. 3 ist genauer zu fassen: Die Angabe mehr als 1.5 m schränkt nicht ein, dass nur bis 4.5 m gebaut werden darf. Eher müsste dort stehen: bis 4.5 m (gemäss Besprechung mit Chr. Blunsi und M. Bächler am 16.11.2017)!</p> <p>Ansonsten sind Var. A wie auch Var. B möglich!</p> 	ODO	<p>Gutheissung.</p> <p>Die Formulierung wurde angepasst und ein neuer Art. 104a PBG geschaffen.</p>
Jedoch nicht mit prozentmässigen Höchstanteil, sondern mit verschiedenen ÜZ.	WOL	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Vgl. oben</p>
Siehe 11.	NGV	Kenntnisnahme.
<p>Gemäss Baurecht sollten keine Typologien favorisiert oder ausgeschlossen werden. Zum Beispiel werden Terrassenhäuser praktisch verunmöglicht, da die ÜZ für diesen Bautyp nicht ausreichen wird. Weiter sind ohne wesentlichen Verlust von Wohnfläche keine Dachlukarnen bei Steildächern möglich.</p> <p>Die strikte Hülle verhindert die architektonische Vielfalt. In der Folge dieser Regelung werden nur noch maximal ausgenützte, banale viereckige Gebäudevolumen, ohne Vordächer, ohne auskragende Balkone, ohne Vor- und Rücksprünge etc. realisiert. Künftig werden Balkone vorzugsweise nur noch als Loggias ausgebildet oder es werden in Anbetracht einer maximalen Ausnutzung und Gewinnmaximierung die Balkone massiv verkleinert oder es wird sogar auf Balkone verzichtet</p> <p>Der VNAI beantragt, dass Balkone, Vordächer und Aussentreppe mit einer Auskragung von 1.5 m und einer Länge von max. 40% der Fassadenlänge die Hülle durchstossen dürfen. Dachvorsprünge dürfen allseitig bis zu einer maximalen Ausladung von 1.5 m die Hülle durchstossen. Erker müssen innerhalb der Hülle realisiert werden.</p> <p>Weiter beantragt der VNAI, dass in der Frage der Überbauungsziffer nicht nach einer separaten Lösung für den Kanton Nidwalden gesucht wird. Im Sinne der Harmonisie-</p>	VNAI DUS	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Zum Luzerner Modell betr. Unterteilung der Überbauungsziffer: vgl. oben zu Frage 11.</p> <p>In der Stellungnahme wird eine weitere Durchbrechung des Hüllenmodells gefordert. Aus Sicht des Regierungsrates muss es das Ziel sein, dass an der Stossrichtung des Hüllenmodells festgehalten wird. Vor- und Rücksprünge widersprechen dem Hüllenmodell und verkomplizieren das System erheblich. Dies wurde dementsprechend auch bereits so im Rahmen der Totalrevision diskutiert. Wenn zusätzliche Gebäudeteile aus der Hülle ragen dürften, würde letztlich das gesamte Hüllensystem in Frage gestellt.</p>

<p>zung der Baubegriffe ist zu überprüfen, ob nicht das Luzerner Modell mit verschiedenen Überbauungsziffern (für die jeweiligen Liegenschaften) angewandt bzw. übernommen werden kann. Dieses System ist zudem bereits praxiserprobt.</p>		
--	--	--

Art. 2 und 104 Abs. 2 Ziff. 5 Beschränkung der talseitigen Fassadenhöhe

Bei Hanglagen von durchschnittlich $\geq 45^\circ$ Neigung soll die zulässige Höhe der Bauten beschränkt werden können.

13. Sind Sie einverstanden, dass die Gemeinden im Bau- und Zonenreglement die Bebaubarkeit von Grundstücken in steilen Hanglagen höhenmässig zusätzlich begrenzen können?

<p>JA</p> <p>SVP, CVP, FDP, JCVP</p> <p>BEC, BUO, DAL, EBÜ, EMO, HER, ODO, SST, WOL</p> <p>VNK, ÜKS, NGV, HEV, VNAI, SIA, PNU, LSSV, WWF, DUS</p>	<p>NEIN</p> <p>GN, SP</p> <p>EMT, STA</p> <p>BVN, BävN</p>	<p>ENTHALTUNG</p> <p>GKE</p>
--	---	-------------------------------------

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
Welcher Hang hat in NW 45 Grad? (Evt. %?) Es sollte 25 % angestrebt werden.	SVP	<p>Gutheissung</p> <p>Es handelt sich um einen Tippfehler. Die Absicht war 45% was 24,23° entspricht. Neu wird die Hangneigung nur noch im Bericht (mit 25°) aufgeführt.</p>
Es wird begrüsst, dass die Gemeinden die Bebaubarkeit von Grundstücken in steilen Hanglagen höhenmässig zusätzlich begrenzen können; dies soll schon ab einer Neigung von 25° der Fall sein. In unserem Kanton gibt es kaum Bau-Parzellen mit Hanglage von 45°.	CVP	
Unter der Voraussetzung, dass keine Neigung definiert sondern lediglich ‚Hanglage‘ oder ~ 20° als Ausgangslage beschrieben wird.	FDP	
Grundsätzlich gesehen, finden wir es richtig, dass Gebäudehöhen in Hanglagen begrenzt werden. Jedoch ist eine durchschnittlichen 45° Neigung zu hoch angesetzt. Der Prozentsatz / der Neigungswinkel muss unbedingt reduziert werden. Solche Neigungswinkel in Bauzonen wird es wohl selten in einer Nidwaldner Gemeinde geben! Das Erscheinungsbild einer Hangüberbauung ist nicht allein von der Neigung abhängig,	GN	

sondern auch von der Grundstücktiefe und Länge. Daher können Gebäude in der W2 Zone schon mit kleinerem Neigungswinkel ebenfalls wuchtig wirken. Also muss eine Gemeinde auch die Gebäudebreite talwärts begrenzen können.		
<p>Die durchschnittliche Neigung von 45° bedeutet sehr steiles Gelände. Wie häufig diese Neigung im Kanton in möglichen Baugebieten zum Einsatz käme, ist fraglich. Der Prozentsatz ist zu reduzieren oder da es sich bei Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 um eine kann Formulierung zugunsten der Gemeinden handelt: Die Gemeinden sollen in Hanglagen die Höhe der talseitigen Fassadenhöhe selber begrenzen können.</p> <p>Es gilt zu bedenken: Das Erscheinungsbild einer Hangüberbauung ist nicht nur von der Neigung abhängig, sondern auch von der Grundstücktiefe, resp. Länge. Lange Hanggrundstücke in W2 Zonen können mit dem parallelen Hüllenmodell auch bei Neigungen unter 45° als sechsgeschossig erscheinen.</p> <p>Wir beantragen, dass der Art. 104 Abs.2 Ziffer 5 wie folgt lautet: 5. die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen zusätzlich zu begrenzen.</p>	SP	
Auf die Angabe des Neigungswinkels soll verzichtet werden.	JCVP	
Die Neigung von 45° ist zu hoch angesetzt. Wir beantragen die für die Begrenzung notwendige Neigungswert auf± 25° zu reduzieren.	WOL	
<p>Aber: Diese Thematik wurde in der Arbeitsgruppe eingehend diskutiert und dem Grundsatz, dass bei Hanglagen mit einer gewissen Neigung die zulässige Höhe der Bauten beschränkt werden können soll, wird seitens Gemeinderat zugestimmt. Aber in der Arbeitsgruppe wurde nicht eine durchschnittliche Neigung von ≥ 45° sondern ≥ 25° definiert. Siehe Protokoll 7. Sitzung AG Teilrevision PBG vom 15. März 2017:</p> <p>Dachgestaltung/Sichtbarkeit:</p> <p>Regelung in Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5. Die Begrenzung der höhenmässigen Bebaubarkeit wird den Gemeinden überlassen. Dazu ist die Fassadenhöhe nötig; dieser Begriff ist in Art. 2 Abs. 2 zu ergänzen. Diese Regelung gilt nur für steile Hanglagen, d.h. wenn mehr als 25° Neigung.</p> <p>Dabei war in der Arbeitsgruppe zudem angedacht, dass auf eine Definition der Neigung im PBG verzichtet werden soll und diese besser im Bericht zur Vernehmlassung zu umschreiben sei.</p> <p>Im Juli / August 2017 fand eine erste interne Vernehmlassung der vorliegenden Teilrevision des PBG bei den Kantonalen Ämtern statt. Im damaligen PBG-Entwurf wurde Art. 104 Abs. 2 richtigerweise wie folgt umschrieben: 5. die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen zusätzlich begrenzen.</p>	BEC BUO EMO STA	

<p>Im PBG wurde also eine Neigung von $\geq 45^\circ$ aufgenommen. Weshalb der Art. 104 Abs. 2 nach der internen Vernehmlassung bei den Kantonalen Ämtern nun so geändert wurde, kann nicht nachvollzogen und auch nicht unterstützt werden. Denn in Nidwalden gibt es wohl nur wenige oder keine eingezonten Hanglagen mit einer Neigung von $\geq 45^\circ$, womit dieser Artikel obsolet wird und auch nicht mehr den Vorgaben der Arbeitsgruppe entspricht.</p> <p>Der Gemeinderat beantragt, wie von der Arbeitsgruppe vorgeschlagen, bei Art. 104 Abs. 2 Ziffer 5 folgende Anpassung vorzunehmen:</p> <p><i>5. die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen von durchschnittlich 45° Neigung zusätzlich begrenzen.</i></p> <p>oder, falls zwingend eine Neigung festgelegt werden muss:</p> <p><i>5. die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen von durchschnittlich 25° Neigung zusätzlich begrenzen.</i></p>		
<p>Mit Vorbehalt: Eine Neigung von 45° zu definieren scheint nicht richtig zu sein. Vielmehr sollte es der Gemeinde überlassen werden, in welchen Hanglagen sie die Höhen sinnvollerweise beschränken wollen.</p>	DAL	
<p>Der angegebene minimale Neigungswinkel wird an sehr wenigen Lagen auf dem Gemeindegebiet erreicht. Die Anwendung der eigentlich zweckmässigen Regelung der talseitigen Fassadenhöhe ist dadurch nicht anwendbar. Inwiefern es eine Angabe eines minimalen Neigungswinkels benötigt ist fraglich.</p> <p>Der Gemeinderat betrachtet die Einschränkung durch die durchschnittliche Neigung von $\geq 45^\circ$ als unzweckmässig und erachtet die Umschreibung an steilen Hanglagen als ausreichend. Die Ausscheidung der entsprechenden Zonen liegt dann im Ermessensspielraum der Gemeinden.</p>	EMT	
<p>Aber:</p> <ol style="list-style-type: none"> Da wohl kaum eine Hanglage in der Bauzone 45° aufweist, wird mit dieser Bestimmung die Lösung betr. talseitiger Fassadenhöhe ausgehöhlt. Auf eine Gradangabe ist zu verzichten. Im BZR kann die Gemeinde bestimmen, in welcher Hanglage und bei welcher Neigung die Messweise wechselt. <p>Der Gemeinderat soll bestimmen können, ab welcher Terrainneigung die zusätzliche Beschränkung der Fassadenhöhe anzuwenden ist (gemäss Bemerkung in vorstehender Frage 13)</p>	EBÜ	

<p>Dem Grundsatz, dass bei Hanglagen mit einer gewissen Neigung die zulässige Höhe der Bauten beschränkt werden kann, wird zugestimmt. Dabei erscheint jedoch die festgelegte Neigung von $\geq 45^\circ$ als viel zu steil, eine solche Neigung wird in Hergiswil wie auch in den anderen Gemeinden wohl nirgends oder nur im Einzelfall erreicht. Deshalb erscheint es als sinnvoll, dass die Festlegung einer entsprechenden Neigung gemeinspezifisch und unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse erfolgen kann. Daher sollte auf eine Definition der Neigung im PBG verzichtet werden.</p> <p>In Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5 ist folgende Anpassung vorzunehmen:</p> <p><i>5. die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen von durchschnittlich 45° Neigung zusätzlich begrenzen.</i></p> <p>oder, falls zwingend eine Neigung festgelegt werden muss:</p> <p><i>5. die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen von durchschnittlich 25° Neigung zusätzlich begrenzen.</i></p>	HER	
<p>Ja, aber die Neigung von mehr als 45° bei eingezontem Land kommt wohl eher selten vor in NW. Besser wäre ab einer Neigung von $20 - 25^\circ$!</p> <p>Variante: die Gemeinden können die Neigung im BZR selbst festlegen!</p>	ODO	
<p>Der Grundsatz, dass bei Bauten mit einer gewissen Neigung die zulässige Höhe beschränkt werden soll, wird begrüsst.</p> <p>Die vorgegebene durchschnittliche Neigung von $\geq 45^\circ$ ist viel zu steil und soll auf max. $\geq 25^\circ$ angepasst werden.</p>	SST	
<p>45° nicht fixieren. Je nach Gemeinde Entscheid $\pm 25^\circ$</p>	WOL	
<p>Wir fragen uns, ob es überhaupt realistisch ist, Hanglagen von $> 45^\circ$ Neigung zulässige Bauhöhen zu beschränken. Gibt es eigentlich Baugebiete mit durchschnittliche Neigung von $> 45^\circ$? Über welche Distanz wird die durchschnittliche Hangneigung bestimmt? Von Grenze zu Grenze oder über die Ausdehnung des Objektes?</p> <p>Wir schlagen vor, dass die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen von durchschnittlich 25° (ev. 30°) Neigung zusätzlich zu begrenzen ist (von Grenze zu Grenze der Bauparzelle).</p>	VNK	
<p>Unter der Voraussetzung, dass ‚Hanglage‘ $> 20^\circ$ Neigung als Ausgangslage beschrieben wird.</p>	NGV	
<p>Grundsätzlich steht der HEV NW einer derartigen Beschränkung der talseitigen Fassadenhöhe positiv gegenüber. Die angegebene Bezugsgrösse von über 45° ist für den HEV NW jedoch zwingend zu überprüfen. Die entsprechende Neigung wäre extrem steil und es wäre fraglich, ob überhaupt im Kanton Nidwalden diesbezüglich ein</p>	HEV	

<p>Anwendungsbereich für diese Regelung zu finden wäre. Es stellt sich gar die Frage, ob allenfalls nicht eine Steilheit von 45 % (nicht Grad) hätte angesprochen werden wollen.</p>		
<p>Der VNAI ist damit einverstanden, dass in steilen Hanglagen die zulässige Höhe der Bauten beschränkt werden kann. Im Kanton Nidwalden gibt es allerdings praktisch keine Hanglage mit mehr als 45° Neigung. Zudem können auch innerhalb einzelner Parzellen die Hangneigungen stark variieren. In der Arbeitsgruppe des VNAI wurde nicht eine durchschnittliche Neigung von $\geq 45^\circ$ sondern $\geq 25^\circ$ definiert.</p> <p>Zudem schlagen wir vor, dass auf eine Definition der Neigung im PBG verzichtet wird und diese im Bericht zur Vernehmlassung umschrieben wird.</p> <p>Der VNAI beantragt, bei Art. 104 Abs. 2 Ziffer 5 folgende Anpassung vorzunehmen:</p> <p><i>5. die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen von durchschnittlich 45° Neigung zusätzlich begrenzen.</i></p> <p>oder, falls zwingend eine Neigung festgelegt werden muss:</p> <p><i>5. die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen von durchschnittlich 25° Neigung zusätzlich begrenzen.</i></p>	VNAI	
<p>Die talseitigen Höhen sollten aus Gründen der Einbettung ins Landschaftsbild eingeschränkt werden können, unter der Voraussetzung, dass «Hanglage» ca. $> 20^\circ$ Neigung als Ausgangslage beschrieben wird.</p> <p>Geprüft werden könnte auch ein hangparalleles Lichtraumprofil, welches auch die Bergseite einbeziehen würde. Zu regeln in diesem Zusammenhang: Mass der Abgrabungen auf der Bergseite, max. Höhen von Stützwerken, deren Materialisierung und Begrünung.</p>	SIA	
<p>Ich bin damit einverstanden, dass bei Hanglagen mit einer gewissen Neigung die zulässige Höhe der Bauten beschränkt werden kann. Im Kanton Nidwalden gibt es allerdings praktisch keine Hanglage mit mehr als 45° Neigung. Zudem können auch innerhalb einzelner Parzellen die Hangneigungen stark variieren. Es ist nicht eine durchschnittliche Neigung von $\geq 45^\circ$ sondern $\geq 25^\circ$ zu definieren.</p> <p>Dachgestaltung/Sichtbarkeit:</p> <p>Regelung in Art. 104 Abs. 2 Ziff. 5. Die Begrenzung der höhenmässigen Bebaubarkeit wird den Gemeinden überlassen. Dazu ist die Fassadenhöhe nötig; dieser Begriff ist in Art. 2 Abs. 2 zu ergänzen. Diese Regelung gilt nur für steile Hanglagen, d.h. wenn mehr als 25° Neigung.</p> <p>Zudem schlagen wir vor, dass auf eine Definition der Neigung im PBG verzichtet wird und diese im Bericht zur Vernehmlassung umschrieben wird.</p>	DUS	

Im Juli / August 2017 fand eine erste interne Vernehmlassung der vorliegenden Teilrevision des PBG bei den Kantonalen Ämtern statt. Im damaligen PBG-Entwurf wurde Art. 104 Abs. 2 richtigerweise wie folgt umschrieben:

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

...

5. die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen zusätzlich begrenzen.

Im nun vorliegenden PBG-Entwurf wird Art. 104 Abs. 2 jedoch wie folgt umschrieben:

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

...

5. die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen von durchschnittlich 45° Neigung zusätzlich begrenzen.

Im PBG wurde also eine Neigung von $\geq 45^\circ$ aufgenommen. Weshalb der Art. 104 Abs. 2 nach der internen Vernehmlassung bei den Kantonalen Ämtern nun so geändert wurde, kann nicht nachvollzogen und auch nicht unterstützt werden. Denn in Nidwalden gibt es wohl nur wenige oder keine eingezonten Hanglagen mit einer Neigung von $\geq 45^\circ$, womit dieser Artikel obsolet wird und auch nicht mehr den Vorgaben der Arbeitsgruppe entspricht.

Ich beantrage, bei Art. 104 Abs. 2 Ziffer 5 folgende Anpassung vorzunehmen:

5. die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen ~~von durchschnittlich 45°~~ Neigung zusätzlich begrenzen.

oder, falls zwingend eine Neigung festgelegt werden muss:

5. die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen von durchschnittlich 25° Neigung zusätzlich begrenzen.

Art. 110 Abs. 1-3 Grenzabstand gemäss effektiv erstellter Baute

Gemäss verabschiedetem Art. 110 Abs. 2 PBG beträgt der Grundabstand einen Drittel der zonengemässen Gesamthöhe (mindestens 3m und höchstens 10m). Die Höhe der effektiv erstellten Bauten spielt dabei keine Rolle (Hüllenmodell).

Mit dem revidierten PBG soll der Grenzabstand neu nicht mehr von der zonengemässen Gesamthöhe abhängig sein. Neu wird der Grenzabstand anhand der effektiv bestehenden oder zu erstellenden, höchsten Baute auf der Parzelle berechnet. Wer niedriger als zulässig baut, profitiert somit von einem geringeren Grenzabstand, kann aber später – ohne Rückbau der Bauteile im reduzierten Abstandsbereich – nicht mehr höher bauen. Weiterhin soll für jedes Grundstück ein einheitlicher Grenzabstand gelten, damit das Hüllenmodell nicht vollständig ausgehebelt wird.

14. Sind Sie damit einverstanden, dass der Grenzabstand nicht aufgrund der zonengemässen Gesamthöhe, sondern der höchsten Bauten auf dem Grundstück bemessen wird?

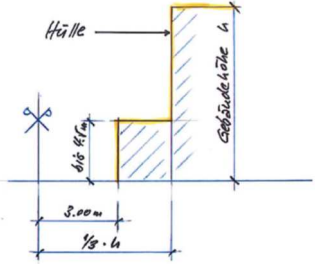
<p>JA</p> <p>GN, SP, JCVF</p> <p>BEC, BUO, DAL, EBÜ, EMO, STA, SST</p> <p>VNK, ÜKS, SIA</p>	<p>NEIN</p> <p>SVP, FDP</p> <p>EMT, HER, WOL</p> <p>NGV, HEV, VNAI, DUS</p>	<p>ENTHALTUNG</p> <p>ODO</p> <p>GKE, BVN, PNU, LSSV, WWF, BävN</p>
--	--	---

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
Grenzabstand ist von effektiver höchster Bauhöhe auf Parzelle zu berechnen, bei nachträglichen Aufbauten muss dieser Grenzabstand als Messgrösse belassen werden. Der Grenzabstand ist für jede Grenze separat auf jeder Seite in Bezug auf das jeweilige Gebäude zu berechnen.	SVP	<p>Teilweise Gutheissung.</p> <p>Die Messweise des Grenzabstands ergibt sich aus der IVHB (vgl. Ziff. 7.1 der IVHB i.V.m. Ziff. 3.3., 3.2. und 3.1 der IVHB). Der Grenzabstand ist immer von der Projektion der Fassadenlinie auf die Ebene der amtlichen Vermessung aus zu messen. Diesbezüglich besteht kein Handlungsspielraum. Lediglich die Grösse des Grenzabstands kann festgelegt werden.</p> <p>Mit dem Vorschlag der SVP soll das Mass des Grenzabstandes letztlich von der Fassadenhöhe abhängen. Die Grösse des Grenzabstandes würde bei den Gebäuden auf jeder Seite variieren. Die Messweise des Grenzabstandes würde dadurch erheblich verkompliziert. Auf jeder Seite des Gebäudes müsste zuerst die Fassadenhöhe gemessen bzw. bestimmt werden. Aus der jeweiligen Fassadenhöhe wäre der jeweilige Grenzabstand zu berechnen. Das Hüllensystem würde dadurch in wesentlichen Teilen ausgehebelt.</p> <p>Zudem ist zu berücksichtigen, dass je Seite nur eine einzige Fassadenhöhe existiert. Folglich müsste die volle Fassadenhöhe zur Berechnung des Grenzabstandes beigezogen werden, auch wenn vor der Hauptfassade eine Nebenbaute angebaut ist.</p>
Massgebend für die Berechnung des Grenzabstandes ist die effektive Höhe der Baute, die an der Grenze erstellt wird - das ist auch im Sinne der Definition des Grenzabstandes - der vorliegende Vorschlag ist praxisfern.	FDP	

		<p>Im Resultat führt der Vorschlag der SVP deshalb nicht zu befriedigenden Ergebnissen. Gleichzeitig sieht der Regierungsrat ein, dass auch der Vorschlag gemäss Vernehmlassung nicht optimal ist. Insbesondere werden sich bei späteren Umbauten der Gebäude Fragen stellen. Deshalb wird nachstehende Variante beantragt:</p> <p>Neu wird für Gebäude und Gebäudeteile, die bis höchstens 4.5m über das massgebende Terrain ragen, ein spezieller Grenzabstand von 3m verankert. Für diese Gebäudeteile gilt somit eine separate Hülle. Für die Hauptbaute berechnet sich der Grenzabstand anhand der zonengemässen Gesamthöhe. Dadurch kann sichergestellt werden, dass innerhalb einer Zone eine einheitliche Bauweise in Bezug auf die Höhe und die Grenzabstände entsteht. Gleichzeitig trägt dies dem Umstand der inneren Verdichtung Rechnung, indem die Gesamthöhe möglichst ausgenutzt werden soll. Auch führen nachträgliche Aufstockungen von Gebäuden bis zur Gesamthöhe nicht zu Problemen mit dem Grenzabstand. Und nicht zuletzt verfolgt dieser Ansatz die Stossrichtung des Hüllenmodells mit einer einfachen und unbürokratischen Umsetzung.</p> <p>Der Regierungsrat ist sich bewusst, dass für einzelne Gebiete spezielle Lösungen gefunden werden müssen. Dazu stehen jedoch genügend Instrumente zur Verfügung. Hauptsächlich können die Grenzabstände mittels festen Grenzabständen gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG oder in Einzelfällen auch mit Baulinien gemäss Art. 46 f. PBG abweichend festgelegt werden. Notfalls kann gestützt auf Art. 116 PBG auch eine Ausnahmegewilligung erteilt werden.</p>
Damit werden auch in späteren Phasen zweckmässige Bauten (z.B. Velounterstände, Garagen, etc. auf demselben Grundstück immer noch ermöglicht.	GN	Kenntnisnahme.
Der Gestaltungsspielraum für Planer und Architekten wird mit diesem Artikel grösser.	SP	Kenntnisnahme.
Der Gemeinderat begrüsst die Anpassung der Regelung explizit. So können auch kleine Grundstücke bebaut werden. Zudem hat der Grundeigentümer die Wahl, höher und flächenmässig kleiner oder niedriger und flächenmässig grösser zu bauen. Die	BEC BUO EMO STA	<p>Teilweise Gutheissung.</p> <p>Es wird ein fester Grenzabstand für Bauten verankert, die höchstens bis 4.5m über das massgebende Terrain ragen. Gleichzeitig soll der Grenzabstand für die Hauptbauten aber von der zonengemässen</p>

<p>Rechte der Nachbarn werden bei niedrigeren Bauten mit dem kleineren Grenzabstand nicht beschnitten. Die Handhabung ist einfach und praktikabel.</p> <p>Das Hüllenmodell wurde richtigerweise so angepasst, dass die Überbauungsziffer in Bauten bis 1.5 m über Terrain, Bauten bis 4.5 m über das massgebende Terrain und Bauten bis zulässige Gesamthöhe über das massgebende Terrain unterteilt werden kann. Dieser Ansatz sollte nun auch beim Grenzabstand konsequent weiterverfolgt werden.</p> <p>Aber: Aus Sicht des Gemeinderates entspricht es dabei keiner Untergrabung des Hüllenmodells, wenn Bauten bis 4.5 m über das massgebende Terrain einen fixen Grenzabstand von 3 m einhalten müssten. Vielmehr würde dies einer sinnvollen Weiterführung der ÜZ-Unterteilung entsprechen. Ansonsten müssten Velounterstände, Garagen oder dgl. in einer Zone W15 einen Grenzabstand von 5 m einhalten, was die Bebaubarkeit der Grundstücke zu stark einschränkt und zu unzweckmässigen Lösungen führen kann.</p> <p>Der Gemeinderat beantragt, folgende Anpassung vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Grenzabstand für Bauten bis zur zulässige Gesamthöhe über das massgebende Terrain soll wie geplant anhand der effektiv bestehenden oder zu erstellenden, höchsten Baute auf der Parzelle berechnet werden. - Der Grenzabstand für Bauten bis 4.5 m über das massgebende Terrain soll fix mindestens 3 m betragen. <p>Der Gemeinderat beantragt, im Anhang 611.11 zur PBV die Skizze unter Ziffer 5. Grenzabstand (Art. 110 Abs. 2 PBG) entsprechend anzupassen.</p>		<p>Gesamthöhe abhängen (vgl. oben). Mit den Instrumenten des festen Grenzabstandes gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG, der Baulinien gemäss Art. 46 f. PBG, und den Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 116 PBG bestehen genügend Möglichkeiten, auf spezielle Konstellationen zu reagieren.</p>
<p>Mit Vorbehalt: Anstelle des höchsten Gebäudes auf der Parzelle soll der Abstand jedes Gebäudes zur Nachbarparzelle gemäss der effektiv realisierten Höhe gemessen werden. Beispielsweise macht die in Art. 110 vorgeschlagene Regelung keinen Sinn in öffentlichen Zonen, in welchen verschieden hohe Bauten (Schulhäuser) und kleine Bauten (Fahrradabstellräume, Pavillons, etc.) erstellt werden.</p> <p>Zumindest soll jedoch eine 4.5 m hohe Baute immer einen Abstand von mindestens 3 m einhalten müssen. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso zum Beispiel eine 4.5 m hohe Baute in eine Zone, in welcher beispielsweise 15 m Hauptbauten erlaubt sind, zur Nachbarsparzelle einen Abstand von 5 m einhalten muss, während ein gleich grosses Gebäude in einer Zone mit 9 m Hauptbauten lediglich 3 m einhalten muss. Deshalb soll für 4.5 m-Bauten grundsätzlich immer 3 m gelten.</p>	<p>DAL</p>	<p>Gutheissung.</p> <p>Neu wird ein fester Grenzabstand für Bauten verankert, die höchstens bis 4.5m über das massgebende Terrain ragen.</p>

<p>Die Flexibilität der Bebaubarkeit die sich durch den an die Höhe gekoppelten Abstand ermöglicht erst eine Bebaubarkeit speziell von kleineren oder winkligen Grundstücken. Insofern war diese Anpassung essentiell und wird sehr begrüsst.</p> <p>Das Festhalten am einheitlichen Grenzabstand, angelehnt an den höchsten Gebäudekörper, ist aber für den Gemeinderat unverständlich und ist anzupassen. Durch die vorgeschlagene Lösung wird ein Grossteil der gewonnenen Flexibilität für die Bebaubarkeit wieder entkräftet. Die Gliederung in drei ÜZ mit eigenständigen Abstandsregelungen soll auch hier greifen. So soll der Hauptkörper einen Abstand anhand seiner Höhe ab massgebenden Terrain haben und Bauten bis 4.5 m den verkürzten Abstand von 3 m. Dies stellt eine konsequente Ableitung aus dem Unterteilungsprinzip der neuen ÜZ-Regelung dar und schafft eine gute Regelung für Klein- und Nebenbauten.</p>	EMT	
<p>Aber: Jedes Gebäude muss individuell nach seiner Höhe zum Grenzabstand gemessen werden => Jedes Gebäude muss einzeln betrachtet werden. Vor allem auf grossen Parzellen ist die vom Kanton vorgeschlagene Lösung nicht zweckmässig.</p> <p>Zudem muss im PBG für eine Baute von 4.5 m maximaler Höhe in allen Fällen ein minimaler Grenzabstand von 3 m festgeschrieben werden.</p>	EBÜ	<p>Teilweise Gutheissung.</p> <p>Es wird ein fester Grenzabstand für Bauten verankert, die höchstens bis 4.5m über das massgebende Terrain ragen. Gleichzeitig soll der Grenzabstand für die Hauptbauten aber von der zonengemässen Gesamthöhe abhängen (vgl. oben). Mit den Instrumenten der Baulinien gemäss Art. 46 f. PBG, des festen Grenzabstandes gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG und den Ausnahmegewilligungen gemäss Art. 116 PBG bestehen genügend Möglichkeiten, auf spezielle Konstellationen zu reagieren.</p>
<p>Die Anpassung der Abstandsregelung stellt wohl eine Verbesserung dar, vermag jedoch auf eine individuelle Bebauung nicht zu reagieren. Vielmehr sollte bei jedem Gebäude für sich der Grenzabstand massgebend beurteilt und festgelegt werden können. Dies sehr wohl im Wissen und vor dem Hintergrund, dass von einem geringeren Grenzabstand profitiert werden kann, aber später – ohne Rückbau der Bauteile im reduzierten Abstandsbereich – nicht mehr höher gebaut werden kann.</p> <p>Im Art. 110 ist folgende Anpassung vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>Der Grenzabstand für Bauten bis zur zulässigen Gesamthöhe über das massgebende Terrain soll anhand der effektiv geplanten Höhe der einzelnen Baute auf der Parzelle berechnet werden.</i> - <i>Der Grenzabstand für Bauten bis 4.5 m über das massgebende Terrain soll fix mindestens 3 m betragen.</i> <p>Im Anhang Ziff. 5 des PBV (611.11) – Grenzabstand (Art. 110 Abs. 2 PBG) – ist die Skizze dementsprechend anzupassen.</p>	HER	
<p>Es soll nicht die generell höchste Baute gelten, sondern diejenige für welche der Grenzabstand gilt. Dies ist sachrichtig, wenn mehrere Bauten vorhanden sind.</p>	WOL	
<p>Sollte nicht eher ein Grenzabstand für Bauten bis 4.5 m Höhe festgelegt werden?</p>	ODO	<p>Gutheissung.</p>

<p>Nach Ansicht der Nidw. Korporationen wird das Hüllenmodell nicht ausgehebelt, wenn für Bauten bis 4.50 m ein fixer Grenzabstand von 3 m eingehalten wird. Dadurch könnten Velounterstände, Garagen und dgl. besser in einer Bauparzelle platziert werden und die Bebaubarkeit des Grundstückes wird weniger eingeschränkt und führt zu besseren Lösungen. ->verdichtetes Bauen!</p> 	VNK	Neu wird ein fester Grenzabstand für Bauten verankert, die höchstens bis 4.5m über das massgebende Terrain ragen.
<p>Massgebend für die Berechnung des Grenzabstandes ist die effektive Höhe der Baute, die an der Grenze erstellt wird – das entspricht auch dem Sinn des Grenzabstandes hinsichtlich Zwischenräumen, Hygiene und Brandschutz.</p>	NGV	Kenntnisnahme.
<p>Nein, Der HEV NW begrüsst grundsätzlich, dass der Grenzabstand nicht vom Zonenbeschrieb berechnet werden soll, sondern von der Gesamthöhe der effektiv erstellten Baute. Gleichzeitig erachtet der HEV NW es jedoch als falsch, dass die Gesamthöhe der höchsten Baute auf der Liegenschaft den Grenzabstand für sämtliche Grenzen (d.h. in alle Richtungen) definieren soll. Der Grenzabstand ist für jede Grenze separat in Bezug auf die jeweilige Baute zu berechnen (wie dies auch heute der Fall ist).</p>	HEV	Ablehnung. Vgl. obenstehende Begründung zur Umsetzung des Hüllenmodells.
<p>Der VNAI begrüsst grundsätzlich die Anpassung der Regelung. So können auch kleine Grundstücke bebaut werden. Zudem hat der Grundeigentümer die Wahl, höher und flächenmässig kleiner oder niedriger und flächenmässig grösser zu bauen. Die Rechte der Nachbarn werden bei niedrigeren Bauten mit dem kleineren Grenzabstand nicht beschnitten. Die Handhabung ist einfach und praktikabel.</p> <p>Das Hüllenmodell wurde richtigerweise so angepasst, dass die Überbauungsziffer in Bauten bis 1.5 m über Terrain, Bauten bis 4.5 m über das massgebende Terrain und Bauten bis zulässige Gesamthöhe über das massgebende Terrain unterteilt werden kann. Dieser Ansatz sollte nun auch beim Grenzabstand konsequent weiterverfolgt werden.</p> <p>Aus Sicht des VNAI entspricht es dabei keiner Untergrabung des Hüllenmodells, wenn Bauten bis 4.5 m über das massgebende Terrain einen minimalen Grenzabstand von 3 m einhalten müssten. Vielmehr würde dies einer sinnvollen Weiterführung der ÜZ-</p>	VNAI DUS	Gutheissung. Neu wird ein fester Grenzabstand für Bauten verankert, die höchstens bis 4.5m über das massgebende Terrain ragen.

<p>Unterteilung entsprechen. Ansonsten müssten Velounterstände, Garagen oder dgl. in einer Zone W15 einen Grenzabstand von 5 m einhalten, was die Bebaubarkeit der Grundstücke zu stark einschränkt und zu unzuweckmässigen Lösungen führen kann.</p> <p>Der VNAI beantragt, folgende Anpassung vorzunehmen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Grenzabstand für Bauten bis zur zulässigen Gesamthöhe über das massgebende Terrain soll wie geplant anhand der effektiv bestehenden oder zu erstellenden, höchsten Baute auf der Parzelle berechnet werden. - Der Grenzabstand für Bauten bis 4.5 m über das massgebende Terrain soll zur jeweiligen Grenze mindestens 3 m betragen. <p>Beispiel W9 Beispiel W15 Hauptbaute 9m Hauptbaute 15m Nebenbaute 4.5m Nebenbaute 4.5m</p> <p>Der VNAI beantragt, im Anhang 611.11 zur PBV die Skizze unter Ziffer 5. Grenzabstand (Art. 110 Abs. 2 PBG) entsprechend anzupassen.</p>		
<p>Die Referenz kann in einem grösseren Gebiet mit mehreren Bauten doch nicht ein höchster Bau sein? Dieser Vorschlag kann massgeschneiderte gute städtebauliche Lösungen verhindern. Bei mehreren Bauten unterschiedlicher Höhe sollten die Bauten in einem Areal bezüglich ihren Grenzabständen differenziert betrachtet werden.</p> <p>Bei hohen Bauten oder Hochhäusern ist zusätzlich ein Schattendiagramm (2-Stunden-Schatten) verlangt werden.</p> <p>Massgebend für die Berechnung des Grenzabstandes ist die effektive Höhe der Baute, die an der Grenze erstellt wird – das entspricht auch dem Sinn des Grenzabstandes hinsichtlich Zwischenräumen, Hygiene und Brandschutz.</p>	SIA	<p>Ablehnung. Vgl. obenstehende Begründung zur Umsetzung des Hüllenmodells.</p>
<p>Wir können damit nur einverstanden sein, wenn ein Grundeigentümer, der niedriger als erlaubt gebaut hat, auch in Zukunft daran gebunden ist, wie dies in den Erläuterungen festgehalten wird. Dies sollte auch im Gesetzestext klargestellt werden.</p>	PNU LSSV	<p>Kenntnisnahme. Mit der neuen Formulierung stellt sich diese Frage nicht mehr (vgl. oben).</p>

Art. 110 Abs. 4 Feste Grenzabstände zur baulichen Verdichtung

In Zonen, in welchen eine bauliche Verdichtung angestrebt wird, sollen die Gemeinden neu feste Grenzabstände definieren können. In diesen Zonen ist für den Grenzabstand weder die zonenmässige Gesamthöhe noch die Höhe der effektiv erstellen Bauten relevant.

15. Sind Sie einverstanden, dass die Gemeinden im Bau- und Zonenreglement für Gebieten, in denen eine bauliche Verdichtung angestrebt wird, feste Grenzabstände definieren können?

JA SVP, CVP, GN, SP, JCVF BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL VNK, ÜKS, HEV, VNAI, SIA, DUS	NEIN GKE	ENTHALTUNG FDP NGV, BVN, PNU, LSSV, WWF, BävN
--	--------------------	--

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme des Regierungsrates
In Gewerbe- und Industriezonen soll der Grenzabstand unabhängig von der Höhe festgelegt werden, um eine möglichst hohe Verdichtung zu erreichen.	CVP	Ablehnung. Sofern eine innere Verdichtung angestrebt wird, können gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG feste Grenzabstände definiert werden. Es ist jedoch nicht zweckmässig, dies im PBG generell festzulegen.
Kann auch mittels Baulinien definiert werden.	FDP NGV	Kenntnisnahme. Die Baulinien, welche als Baubegrenzungslinien ausgestaltet werden, sind grundsätzlich für Einzelparzellen gedacht. Feste Grenzabstände werden hingegen für eine ganze Zone ausgeschieden und müssen auf der einzelnen Parzelle nicht vermerkt werden.
Jedoch sollen trotz fixem Grenzabstand bei Umbauten die aktuellen Brandschutzanforderungen bestehen bleiben und Wärmedämmung in Abweichung vom fixen Grenzabstand ermöglicht werden.	GN	Kenntnisnahme.
Rangfolge des im 'BZR festgelegten Grenzabstandes. Sind andere Grenzabstände (Wald, Strasse, Gewässer) dem festgelegten Untergeordnet? Wie verhält sich dieser Artikel zu den Brandschutzvorschriften und deren Abstandsvorschriften?	SP	Kenntnisnahme. Kommen mehrere Abstandsvorschriften zur Anwendung, sind sämtliche Abstände einzuhalten (vgl. Art. 109 PBG). Die verschiedenen Abstände haben unterschiedliche Zwecke. Deshalb ist es unabdingbar, dass sämtliche Abstandsvorschriften eingehalten werden müssen. Beispielsweise ist ein Strassenabstand aufgrund der Verkehrssicherheit einzuhalten, auch wenn ein geringerer fester Grenzabstand gilt (unter Vorbehalt einer Ausnahmegewilligung zum Strassenabstand, wenn die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird).
Aber: Aus Sicht des Gemeinderates müsste Abs. 4 dahingehend ergänzt werden, dass mit der Fixierung eines festen Grenzabstandes Art. 109 Mehrere Abstände ausser	BEC BUO	Ablehnung.

Kraft gesetzt wird. Sonst würde der fixe Grenzabstand allenfalls infolge Einhaltung anderer, grösserer Abstände obsolet. Allfällig müsste in der Verordnung zusätzlich geregelt werden, dass die Brandschutzanforderungen trotz fixem Grenzabstand gewahrt bleiben müssen. Nicht, dass aus einem fixen Grenzabstand diesbezügliche Ausnahmen zu den VKF-Vorschriften gefordert werden könnten, vor allem bei hohen Bauten.	EMO STA	Die verschiedenen Abstände haben unterschiedliche Zwecke. Deshalb ist es unabdingbar, dass sämtliche Abstandsvorschriften eingehalten werden müssen. Mit einer ausser Kraftsetzung von anderen Abständen könnte beispielsweise die Verkehrssicherheit (Strasse oder Eisenbahn), der Wald oder die Gewässer beeinträchtigt werden. Grösstenteils wäre dies gar bundesrechtswidrig (Eisenbahn, Wald, Gewässer).
Art. 110 Abs. 4 muss dahingehend ergänzt werden, dass mit der Fixierung eines festen Grenzabstandes Art. 109 Mehrere Abstände ausser Kraft gesetzt wird. Ansonsten besteht die Gefahr, dass der fixe Grenzabstand aufgrund der Einhaltung anderer, grösserer Abstände obsolet wird.	HER	
Diese Bestimmung wird ausdrücklich unterstützt.	DAL	Kenntnisnahme.
Gibt der Gemeinde mehr Flexibilität in der Handhabung und allenfalls gegenüber von Nachbarn auch mehr Gestaltungsmöglichkeiten. Die Handhabung sollte eigentlich einfach umsetzbar sein. Wir sind der Ansicht, dass in Industrie- und Gewerbebezonen explizit festgehalten werden muss, dass die Abstände zur Parzellengrenze fix 3 m betragen muss unabhängig der Gebäudehöhe. Gegenüber Privat- und Gemeindestrassen fix 4 m und gegenüber Kantonsstrassen fix 6 m betragen müssen.	VNK	Kenntnisnahme. Sofern eine innere Verdichtung angestrebt wird, können gemäss Art. 110 Abs. 4 PBG feste Grenzabstände definiert werden.
Ist denkbar, es dürfen aber keine Präjudizfälle entstehen!	ÜKS	Kenntnisnahme.
Unter der Voraussetzung, dass die Qualitäten eines Ortes gesichert werden können; innere Verdichtung muss in einer Gesamtbetrachtung gelöst werden (Verkehr, Freiraum, Wohnhygiene, Ökologie, Naturgefahren etc.). Innere Verdichtung darf nicht spekulatives Bauen bedeuten, daher ist in den Zonenbestimmungen zwingend auch eine Grünflächenziffer vorzusehen. Ggf. kann die Standortgemeinde auch Baulinien festlegen.	SIA	Kenntnisnahme. Die Festlegung von Grünflächenziffern ist Aufgabe der Gemeinden. Im kantonalen Gesetz soll keine Pflicht verankert werden. Der Kanton unterstützt jedoch die Stossrichtung, dass in verdichteten Gebieten genügend Grünflächen vorhanden sind.
Es ist nochmals zu prüfen, ob ein Maximalabstand von 10 m in jedem Fall ausreicht, beispielweise auch bei Hochhäusern.	PNU LSSV	Kenntnisnahme. Bei Hochhäusern besteht eine Gestaltungsplanpflicht. Dadurch kann eine qualitative Überbauung sichergestellt werden.

Art. 122a Gewässerabstand

Im Rahmen eines Baubewilligungsverfahrens ist grundsätzlich der Gewässerraum auszuscheiden, sofern ein solcher nicht bereits ausgeschieden ist. Darf auf die Gewässerraumausscheidung ausnahmsweise verzichtet werden, ist für abflussverändernde Bauten vom Gewässerrand ein Abstand von 7m einzuhalten.

16. Sind Sie mit dem Umfang des Gewässerabstands für diejenigen Gewässer, bei denen weder ein Gewässerraum noch ein Abflussweg ausgeschieden worden ist, einverstanden?

JA SVP, CVP, GN, SP, JCVF BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL ÜKS, HEV, VNAI, PNU, LSSV, WWF, DUS	NEIN FDP VNK, GKE, NGV, SIA, BVN, BävN	ENTHALTUNG
--	---	-------------------

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
NW ist einziger Kanton in der CH mit 3 m Gewässerraumabstand. Ist ersatzlos zu streichen.	SVP	Kenntnisnahme und Überprüfung durch BD. Würde der Gewässerraumabstand ohne Überprüfung und allfällige Anpassung des Gewässerraums ersatzlos gestrichen, würde der festgelegte Gewässerraum an einzelnen Orten bundesrechtswidrig. Bevor über eine allfällige Abschaffung des Gewässerraumabstandes entschieden werden kann, sind die Gewässerräume zu überprüfen. Vgl. im Übrigen die Bemerkungen zu Art. 121 PBG.
Es wird an dieser Stelle nochmals auf die in Pos. 8 stehenden Ausführungen zum Gewässerraum/zur Gewässerraumzone und der „Nidwaldner Spezialität“ (zusätzlicher Raumbedarf von 3 Metern) hingewiesen.	HEV VNAI DUS	
Abstände gegenüber Gewässer sollte man möglichst minimal festlegen. Zur konkreten Frage 16 sind wir der Ansicht, dass grundsätzlich die bundesrechtlichen Minimalvorschriften einzuhalten sind, soweit solche bestehen.	VNK	Kenntnisnahme. Der Hochwasserschutz ist gemäss Art. 3 Abs. 1 WBG in erster Linie mit Unterhalt der Gewässer und mittels raumplanerischen Massnahmen sicherzustellen. Beim Gewässerabstand von 7 Meter handelt es sich um eine verhältnismässige raumplanerische Hochwasserschutzmassnahme.
Weshalb 7 m?	GKE	Kenntnisnahme. Der Gewässerabstand beträgt 7 Meter, da damit der Zugang für Unterhalt, Instandstellungsmassnahmen und im Ereignisfall möglich ist. Ergänzend ist zu beachten, dass bereits in den Bau- und Zonenreglementen der Gemeinden der Abstand zu eingedolten Gewässern 7 Meter beträgt.

Besser ab Böschungsoberkante 6 m Abstand für jegliche Bauten und Anlagen mit Ausnahme von Ufer- und Bewirtschaftungswegen mit qualitativ hochwertiger Ufergestaltung. Ausnahmen sollen möglich sein in Kernbereichen: Suhre Altstadt Sursee LU, Mühlbach Stansstad NW.	SIA	Ablehnung. Mit der von Ihnen vorgeschlagenen Regelung würden steile Bachufer, obwohl diese nachweislich aus Sicht Hochwasserschutz schlechter sind als flache Ufer, bevorteilt. Ergänzend ist zu beachten, dass bereits in den Bau- und Zonenreglementen der Gemeinden der Abstand zu eingedolten Gewässern 7 Meter beträgt.
Diese Fälle müssen aber Ausnahmen bleiben. Grundsätzlich sind überall Gewässerräume auszuscheiden.	PNU LSSV	Kenntnisnahme. Der Gewässerabstand kommt nur dort zur Anwendung, wo nicht aufgrund der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung Gewässerräume oder nach der kantonalen Gesetzgebung Abflusswege auszuscheiden sind.
Die Ausnahmen sind sehr eng zu halten, eigentlich sind GWR auszuscheiden.	WWF	

Art. 139 Besitzstand

Der Besitzstand zonenwidriger Bauten ausserhalb der Bauzone wird durch das Bundesrecht (Art. 24c RPG) geregelt. Für den Besitzstand von Bauten innerhalb der Bauzone, die dem Zweck der Nutzungszone oder den baupolizeilichen Bestimmungen widersprechen, werden im kantonalen Recht neu dieselben Begriffe (Erhalt und zeitgemässe Erneuerung, Massvolle Erweiterung und teilweise Änderung sowie Wiederaufbau) verwendet. Dadurch kann die Auslegung der Begriffe zum Besitzstand vereinfacht werden.

17. Sind Sie damit einverstanden, dass für den Besitzstand innerhalb der Bauzone neu die Begrifflichkeiten des Bundesrechts zum Besitzstand ausserhalb der Bauzone verwendet werden?

JA SVP, CVP, FDP, GN, SP, JCVP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL VNK, ÜKS, NGV, HEV, VNAI, BVN, WWF, BävN, DUS	NEIN GKE, SIA, PNU, LSSV	ENTHALTUNG
--	------------------------------------	-------------------

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
Voraussetzung, dass Abs. 3 5. auf 5 Jahre verlängert wird	FDP	Ablehnung.

		Es ist zu bedenken, dass innerhalb der Frist von drei Jahren erst das Baugesuch eingereicht werden muss und die Baute nicht bereits erstellt sein muss. Nachdem das Baubewilligungsverfahren durchgeführt und die Baubewilligung erteilt wurde, gilt die Baubewilligung während eines Jahres, wobei die Geltungsdauer höchstens zweimal um je höchstens ein Jahr verlängert werden kann (Art. 159 PBG). Insgesamt handelt es sich somit um eine sehr lange Frist zum Wiederaufbau. Auch Verzögerungen aufgrund von Beschwerden gegen den Baubewilligungsentscheid verhindern den späteren Wiederaufbau nicht.
Bei Totalschaden (Brand) ist ein Wiederaufbau möglich.	VNK	Kenntnisnahme. Unter den Voraussetzungen von Art. 139 ist dies möglich.
Die gängige Bewilligungspraxis ausserhalb der Bauzonen nach geltendem RPG / RPV zeigt, dass die Begriffe wie „Erhalt und zeitgemässe Erneuerung, Massvolle Erweiterung und teilweise Änderung sowie Wiederaufbau“ immer wieder unterschiedlich ausgelegt werden. Dies führte in Vergangenheit zu vielen unkonventionellen, illiberalen und nicht mehr zeitgemässen Baubewilligungsentscheiden durch die Baudirektion! Art. 139. Abs. 3 ist ersatzlos zu streichen und die gängige Bewilligungspraxis zu belassen.	GKE	Ablehnung. Ein Wiederaufbau (z.B. nach einem Brandfall) einer zonenwidriger oder baupolizeiwidrigen Baute war bisher nicht zulässig. Art. 139 Abs. 3 PBG stellt eine Lockerung für den Bauherrn dar, wonach ein Wiederaufbau unter gewissen Umständen zulässig wird.
Der HEV NW und der VNAI begrüssen diese Neuregelung. Praktisch alle Kantone kennen in ihren Planungs- und Baugesetzen Vorschriften, welche den Inhalt der Besitzstandsgarantie mehr oder weniger weitgehend über das verfassungsrechtliche Minimum hinaus erweitern. Eine angemessene Möglichkeit der Erweiterung wird daher begrüsst. Der HEV NW sowie der VNAI schlagen jedoch vor, die Frist für den Wiederaufbau von altrechtlichen Bauten auf fünf Jahre zu verlängern. Die aktuell vorgeschlagene Frist wird aufgrund der Sachumstände (Klärung von Versicherungsfragen; provozierte Planung etc.) als zu kurz qualifiziert.	HEV VNAI DUS	Ablehnung. Es ist zu bedenken, dass innerhalb der Frist von drei Jahren erst das Baugesuch eingereicht werden muss und die Baute nicht bereits erstellt sein muss. Nachdem das Baubewilligungsverfahren durchgeführt und die Baubewilligung erteilt wurde, gilt die Baubewilligung während eines Jahres, wobei die Geltungsdauer höchstens zweimal um je höchstens ein Jahr verlängert werden kann (Art. 159 PBG). Insgesamt handelt es sich somit um eine sehr lange Frist zum Wiederaufbau. Auch Verzögerungen aufgrund von Beschwerden gegen den Baubewilligungsentscheid verhindern den späteren Wiederaufbau nicht.
Art. 139 Abs. 3 ist fragwürdig: Der Wiederaufbau sollte sich in jedem Fall (ausser Schutzobjekte, ISOS etc.) an der rechtsgültigen Baugesetzgebung orientieren. Wenn doch ja, sollte die Frist auf 5 Jahre betragen.	SIA	Ablehnung. Ein Wiederaufbau kann verboten werden, wenn wesentliche z.B. sicherheitsrelevante Bauvorschriften verletzt waren, und somit ein überwiegendes öffentliches Interesse gegen den Wiederaufbau

		spricht. Ansonsten soll der Wiederaufbau neu aber unter den Voraussetzungen von Art. 139 Abs. 3 PBG zulässig sein.
<p>Eine Vereinheitlichung der Begriffe ist zwar sinnvoll. Zu beachten ist jedoch, dass das Bundesrecht für Bauten ausserhalb der Bauzone die entsprechenden unbestimmten Gesetzesbegriffe wie etwa „massvolle Erweiterung“, „teilweise Änderung“; in der RPV näher definiert. Eine solche Regelung fehlt vorliegend, es wird auch nicht auf die entsprechenden bundesrechtlichen Bestimmungen verwiesen. Somit kann es trotz Vereinheitlichung der Begriffe zu unterschiedlichen Auslegungen kommen. Es müssten somit nicht nur die Begriffe vereinheitlicht, sondern auch die Detailregelungen übernommen werden. Zu beachten ist auch, dass es ausserhalb der Bauzone ausschliesslich um zonenwidrige Bauten geht, innerhalb der Bauzone aber auch um Bauten, die den baupolizeilichen Bestimmungen widersprechen. Diesbezüglich müsste festgehalten werden, dass der Besitzstand nicht gilt, wenn die Rechtswidrigkeit durch die bauliche Veränderung verstärkt wird. Schliesslich sollte ein Wiederaufbau in keinem Fall zulässig sein, schützt doch die Bestandesgarantie nur den Bestand der Baute. Sie soll nicht dazu dienen, einen rechtswidrigen Zustand auf unbestimmte Zeit zu verlängern.</p>	<p>PNU LSSV</p>	<p>Ablehnung. Die Bedenken, dass die Bestandesgarantie nur den Bestand der Baute schützt und nicht dazu dient, einen rechtswidrigen Zustand auf unbestimmte Zeit zu verlängern, sind nachvollziehbar. Aus Sicht des Bauherrn stellt es jedoch eine grosse Härte dar, wenn nicht mehr zeitgemässe Bauten erhalten, nicht aber an die heutigen Verhältnisse angepasst werden dürfen. Eine massvolle Erweiterung, teilweise Änderung oder ein Wiederaufbau kann jedoch verboten werden, wenn wesentliche z.B. sicherheitsrelevante Bauvorschriften verletzt waren, und somit ein überwiegendes öffentliches Interesse entgegenstehen (vgl. Art. 139 Abs. 2 Ziff. 2 und Abs. 3 Ziff. 4).</p>

Art. 177 Verlängerung der Umsetzungsfrist

Das PBG tritt gemeindeweise in Kraft, sobald eine Gemeinde ihr revidiertes Bau- und Zonenreglement ans neue PBG angepasst und in Kraft gesetzt hat. Die Gemeinden haben gemäss bisheriger Regelung ihre Bau- und Zonenreglemente bis am 1. Januar 2019 in Kraft zu setzen.

Aufgrund von Umsetzungsschwierigkeiten und der vorliegenden Revision der Planungs- und Baugesetzgebung wird die bisherige Umsetzungsfrist um zwei Jahre auf den 1. Januar 2021 verlängert.

18. Sind Sie mit der Verlängerung der Umsetzungsfrist für die Gemeinden bis 1. Januar 2021 einverstanden?

<p>JA</p> <p>GN ODO ÜKS, HEV, DUS</p>	<p>NEIN</p> <p>SVP, FDP, JCVP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, STA, SST, WOL NGV, VNAI, SIA</p>	<p>ENTHALTUNG</p> <p>CVP, SP VNK, GKE, BVN, PNU, LSSV, WWF, BävN</p>
--	--	---

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
Bis 2023 verlängern	SVP	Gutheissung. Die Umsetzungsfrist wird bis 2023 verlängert.
Wir bezweifeln, dass diese Frist eingehalten werden kann.	CVP	
Bitte um realistische Zeitangabe - unter Berücksichtigung der Leistungsfähigkeit des ARE unter der Voraussetzung, dass nicht alle anderen Arbeiten zurückgestellt werden (jedwede Bewilligungsverfahren).	FDP	
Eine Gesamtrevision mit Systemwechsel bedeutet für die Gemeinden und den Kanton einen grossen Aufwand. Daher scheint der Zeitrahmen für die Umsetzungsfrist bis 2019 eher unrealistisch. Man bedenke auch, dass es bestimmt auch Abänderungsanträge und Einwendungen geben wird, die es vorgängig zu behandeln gilt.	GN	
Die Beurteilung der Umsetzungsfrist liegt in der Kompetenz der Gemeinden, scheint aber sehr sportlich. Es ist anzustreben, dass die gesetzten Fristen tatsächlich eingehalten werden können. Umso mehr in Artikel 177 Abs. 3 mit einer „Zwangsumsetzung“ gedroht wird. Ob dieses Vorgehen an einer Gemeindeversammlung vom Stimmbürger verstanden würde, ist zu bezweifeln.	SP	
Aus unserer Sicht ist dies ein unrealistischer Zeitrahmen. Dieser soll auf die Jahre 2022 / 2023 erweitert werden.	JCVP	
<p>Gemäss im Bericht zur Vernehmlassung aufgezeigten Zeitplan soll die vorliegende Teilrevision des PBG am 13. Juni 2018 im Rahmen einer 2. Lesung durch den Landrat behandelt werden. Nach anschliessender Publikation im Amtsblatt und ohne allfälliges Referendum ist bestenfalls mit einem Inkrafttreten des PBG im September/Oktober 2018 zu rechnen. Erst dann haben die Gemeinden die entsprechenden Werkzeuge für die Erarbeitung ihrer Gesamtrevision der Nutzungsplanung zur Hand und können mit diesen beginnen. Dabei muss jedoch auch noch das Muster-BZR auf die vorliegende Teilrevision des PBG angepasst werden. Voraussichtlich können die Gemeinden somit Anfangs 2019 mit ihrer Zonenplanung beginnen.</p> <p>Aus Erfahrung und in Anbetracht der doch sehr umfangreichen Aufgabenstellung ist für die Erarbeitung einer Gesamtrevision mit mehr als zwei Jahren zu rechnen. Dabei sind Verzögerungen durch zu erwartende Einwendungen, Abänderungsanträge und eine Überlastung der kantonalen Amtsstellen infolge grosser Anzahl gleichzeitig terminierter Nutzungsplanungen im Kanton nicht inbegriffen. Zudem wird bei dieser Gesamtrevision wohl auch erstmals der neue Art. 20 PBG (vorzeitige Publikation der Zonenplanung) zur Anwendung kommen und dadurch zusätzliche Zeit in Anspruch nehmen.</p>	BEC BUO (EMO) (STA) VNAI	

<p>Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das gesamte Planungsverfahren mindestens drei Jahre dauern wird, bis die Gesamtrevision Nutzungsplanung an der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden kann.</p> <p>Zudem wird im Bericht zur Vernehmlassung unter Ziffer 3.12 Frist zur Umsetzung in den Gemeinden bis 1. Januar 2021 (Art. 177 revPBG) festgehalten, dass die Gemeinden ihr neues BZR und den Nutzungsplan demnach spätestens an der Frühjahrsgemeindeversammlung 2020 zu verabschieden haben, damit hinreichend Zeit für die Prüfung und Genehmigung durch den Regierungsrat bleibt. Somit ist nach der Behandlung an der Gemeindeversammlung nochmals mit einem halben, dreiviertel Jahr Bearbeitungszeit beim Kanton zu rechnen, bis die Gesamtrevision abschliessend genehmigt ist.</p> <p>Es ist desweiteren nicht anzunehmen, dass der Kanton von folgenden Art. 177 Abs. 3 Gebrauch machen will:</p> <p><i>Nach Ablauf der Frist für die Anpassung der Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente beschliesst der Regierungsrat anstelle und auf Kosten der Gemeinden die nötigen Änderungen. Die Bestimmungen über das Verfahren für den Erlass kommunaler Nutzungspläne sind sinngemäss anwendbar.</i></p> <p>Dies würde zu einer weitaus längeren Verzögerung führen, weshalb den Gemeinden eine sinnvolle Umsetzungsfrist zu geben ist.</p> <p>Deshalb ist der Gemeinderat der Meinung, dass eine Verlängerung der geplanten Umsetzungsfrist vom 1. Januar 2021 um mindestens zwei Jahre nötig und allenfalls sogar zusätzlich noch eine Reserve von zwei Jahren einzuplanen ist. Diese Verlängerung ermöglicht eine seriöse Planung, denn demokratische Prozesse können nicht immer genau geplant werden.</p> <p>Der Gemeinderat erachtet es als wichtig, dass die definierte Umsetzungsfrist, welche dem Volk versprochen wird, auch wirklich eingehalten werden kann und nicht im PBG ein Wunschtermin fixiert wird, der einer seriösen analytischen Betrachtung in keiner Weise standhält. Hinzu gilt zu erwähnen, dass in anderen Kantonen für die Umsetzung einer Totalrevision jeweils fünf bis zehn Jahre zur Verfügung stehen.</p> <p>Der Gemeinderat beantragt, dass die geplante Umsetzungsfrist vom 1. Januar 2021 mindestens auf den 1. Januar 2023 (BEC / BUO / VNAI) verlängert wird.</p>		
<p>Der Gemeinderat ist der Meinung, dass eine Verlängerung der geplanten Umsetzungsfrist vom 1. Januar 2021 um mindestens zwei Jahre nötig und allenfalls sogar zusätz-</p>	<p>DAL</p>	

<p>lich noch eine Reserve von zwei Jahren einzuplanen ist. Daher beantragt der Gemeinderat, dass die geplante Umsetzungsfrist vom 1. Januar 2021 mindestens auf den 1. Januar 2023 verlängert wird.</p>		
<p>Entsprechend dem beiliegenden Zeitplan ist im Optimalfall ein Inkrafttreten des PBG im Herbst 2018 möglich. Ab diesem Zeitpunkt können wir als Gemeinde mit der detaillierten Überprüfung der Nutzungszonen im Rahmen der zurechtgelegten Strategie beginnen.</p> <p>Für die Gesamtrevision wurden bisher zwei Jahren veranschlagt. Dies vorausgesetzt es gibt keine Verzögerungen bei den Vorprüfungsverfahren und schlussendlich durch Einwendungsverfahren.</p> <p>Der Gemeinderat erachtet eine Verlängerung der Umsetzungsfrist um mindestens ein Jahr als unumgänglich. In Anbetracht der Komplexität der Aufgabe und der beschränkten Ressourcen unserer Gemeinde und auf der kantonalen Bauverwaltung ist aber eher eine zusätzliche Reserve von zwei Jahren einzukalkulieren.</p>	EMT	
<p>Selbst der Termin 1.1.2021 ist wohl eher knapp bemessen, wenn man bedenkt, dass wohl alle NW-Gemeinden denselben Ortsplaner haben und dieser eher nicht elf BZR gleichzeitig bearbeiten kann!</p>	ODO	
<p>Mit diesem grundlegenden Systemwechsel ist die Umsetzungsfrist zu kurz. Wir bezweifeln auch, ob die angestrebten Fristen bei der Vorprüfung durch den Kanton eingehalten werden können. Die Umsetzungsfrist ist auf 1. Januar 2023 zu verlängern.</p>	WOL	
<p>Dies würde zu einer weitaus längeren Verzögerung führen, weshalb den Gemeinden eine sinnvolle Umsetzungsfrist zu geben ist. Der Gemeinderat beantragt deshalb, dass die geplante Umsetzungsfrist vom 1. Januar 2021 mindestens auf den 1. Januar 2025 verlängert wird.</p> <p>Sollte die Umsetzungsfrist innerhalb des Vernehmlassungsprozesses nicht bis 2025 verlängert werden, müsste der Gemeinderat wohl von Art. 177 Abs. 3 Gebrauch machen, wobei eine nicht fundierte und verankerte Einführung des Hüllenmodells vom Bürger wohl weder verstanden noch an der Gemeindeversammlung gutgeheissen würde.</p> <p>Aus Sicht des Gemeinderates sieht der schnellstmögliche Zeitbedarf für eine seriöse Totalrevision in etwa wie folgt aus:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sommer 2018: Entscheid Landrat, Vorliegen Muster BZR (nur mit einem Muster BZR kann eine Vereinheitlichung innerhalb der Gemeinden erzielt werden) - Sommer 2018 - Sommer 2019: Grundlagenerarbeitung ganzes Gemeindegebiet 	EMO STA	<p>Teilweise Gutheissung. Die Umsetzungsfrist wird bis 2023 verlängert.</p>

<ul style="list-style-type: none"> - Sommer 2019 - Frühling 2020: Erarbeitung Totalrevision BZO - Frühling 2020: Verabschiedung z. Hd. kant. Vorprüfung - Frühling 2020 - Herbst 2020: kant. Vorprüfung - Herbst 2020 - Ende 2020: Anpassungen aus kant. Vorprüfung - Anfangs 2021: Verabschiedung Gemeinderat z. Hd. Öffentliche Auflage - Anfangs 2021 - Frühling 2021: Öffentliche Auflage und Eingang Einwendungen - Frühling 2021 - Frühling 2022: Behandlung der Einwendungen, Annahme Gemeinderat min. 200 Einwendungen (akzeptieren alle Bürger ihre Hülle und jene des Nachbarn?) - Frühling 2022 - Herbst 2022: Anpassungen aus Einwendungsverhandlungen - Herbst 2022 - Ende 2022: Kant. Prüfung der bereinigten Unterlagen - Ende 2022 - Anfangs 2023: Erstellung der Botschaftsunterlagen - Frühling 2023: Versand der Botschaft gem. Art. 20 PBG (vorzeitige Publikation der Zonenplanung) - Frühling 2023 - Sommer 2023: Eingang der Abänderungsanträge, Annahme Gemeinderat 200 Abänderungsanträge (alle Einwendenden, deren Einwendung zur Abweisung beantragt wird, werden mit dem gleichen Anliegen mit einem Abänderungsantrag vorstellig) - Sommer 2023 - Frühling 2024: Bearbeitung Abänderungsanträge - Frühling 2024: Vorlage Totalrevision Gemeindeversammlung - Ende 2024: regierungsrätliche Genehmigung - 01.01.2025: In Kraft treten PBG (ohne jede Störung oder Verzögerung, bei absolut optimalem Ablauf) <p>Deshalb beantragt der Gemeinderat die Umsetzungsfrist bis 01.01.2025 zu verlängern. Damit wird eine seriöse Planung ermöglicht, demokratische Prozesse sind jedoch nicht immer vorhersehbar. Der Gemeinderat erachtet es als wichtig, dass der definierte Termin, der dem Volk versprochen wird, auch wirklich eingehalten werden kann und nicht im PBG ein Wunschtermin fixiert wird, der einer seriösen analytischen Betrachtung in keiner Weise standhält.</p> <p>Der Gemeinderat möchte noch bemerken, dass in andern Kanton für die Umsetzung einer Totalrevision jeweils 5- 10 Jahre zur Verfügung stehen.</p>		
<p>Die Behandlung einer seriösen Abwicklung ist vor 2023 nicht möglich. Es scheint angebracht, dass statt eines Datums folgendes festgesetzt wird: 5 Jahre nach der Inkraftsetzung durch den Landrat.</p>	EBÜ	
<p>Die vorliegende Teilrevision des PBG und der PBV soll gemäss im Bericht zur Vernehmlassung aufgezeigten Zeitplan am 13. Juni 2018 im Rahmen einer 2. Lesung</p>	HER	

<p>durch den Landrat behandelt werden. Nach anschliessender Publikation im Amtsblatt und <u>ohne</u> allfälliges Referendum ist bestenfalls mit einem Inkrafttreten des PBG im September / Oktober 2018 zu rechnen. Den Gemeinden liegen erst dann die nötigen Grundlagen für die Gesamtrevision ihrer Nutzungsplanung vor. Dabei muss auch noch das Muster-BZR auf die vorliegende Teilrevision des PBG angepasst werden. Voraussichtlich können die Gemeinden somit Anfangs 2019 mit ihrer Zonenplanung beginnen.</p> <p>Vor dem Hintergrund einer Gesamtrevision mit Systemwechsel und somit einer umfangreichen Aufgabenstellung erscheint die vorgesehene Umsetzungsfrist von zirka zwei Jahren als unrealistisch. Dabei darf auch nicht ausser Acht gelassen werden, dass die kantonalen Amtsstellen infolge grosser Anzahl gleichzeitig terminierter Nutzungsplanungen im Kanton möglicherweise einem Kapazitätsproblem gegenüberstehen. Zudem sind wohl auch Verzögerungen durch zu erwartende Einwendungen, Abänderungsanträge in Kauf zu nehmen. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass das gesamte Planungsverfahren mindestens drei Jahre dauern wird, bis die Gesamtrevision Nutzungsplanung an der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorgelegt werden kann.</p> <p>Der Gemeinderat erachtet eine Verlängerung der geplanten Umsetzungsfrist vom 1. Januar 2021 um mindestens drei Jahre als nötig. Dieser Zeitraum ermöglicht eine seriöse Planung einer Gesamtrevision mit Systemwechsel. Die Umsetzungsfrist sollte dabei jedoch in Abhängigkeit mit dem Inkrafttreten dieser Gesetzgebung festgelegt werden.</p> <p>Die geplante (zu knappe) Umsetzungsfrist vom 1. Januar 2021 ist auf 5 Jahre nach Inkrafttreten dieser Gesetzesrevision festzulegen.</p>		
<p>In Anbetracht der sehr umfangreichen Aufgabenstellung und des anstehenden Systemwechsels ist für die Erarbeitung einer Gesamtrevision der Nutzungsplanung mit mehr als zwei Jahren zu rechnen. Dabei sind Verzögerungen durch zu erwartende Einwendungen sowie längere Vernehmlassungsfristen beim Kanton nicht inbegriffen. Weiter wird bei dieser Gesamtrevision wohl auch erstmals der neue Art. 20 PBG (vorzeitige Publikation der Zonenplanung) zur Anwendung kommen, was zusätzliche Zeit in Anspruch nehmen wird. Die interne Terminplanung der Gemeinde Stansstad hat aufgezeigt, dass eine Umsetzung des neuen PGB aufgrund der vorgenannten Kriterien nicht realistisch ist.</p> <p>Der Gemeinderat beantragt die geplante Umsetzungsfrist auf den <u>1. Januar 2025</u> zu verschieben.</p>	SST	

Grundsätzlich muss dies die Gemeinde abschliessend beurteilen. Trotzdem erachten wir die vorgegebene Frist als sehr ehrgeiziges Ziel. Eine längere Umsetzungsfrist könnte den Druck auf die Nidwaldner Gemeinden minimieren.	VNK	Kenntnisnahme.
Der HEV NW sieht die Notwendigkeit der Anpassung der Umsetzungsfrist. Gleichzeitig stellt sich die Frage, ob mit dem neuen Datum (01. Januar 2021) eine realistische Umsetzungsfrist gesetzt wird.	HEV DUS	Kenntnisnahme.
Uns dünkt das eine sehr kurze Zeit - ist die Verwaltung des Kantons NW im Stande die Verfahren in dieser Zeit durchzuziehen, ohne dass andere Aufgaben, Bewilligungsverfahren etc. liegen bleiben? Zum Vergleich: der Kanton Luzern hat das PBG gemäss IVHB seit 2014, die Gemeinden haben Zeit bis 2023 zur Umsetzung der Zonenordnungen.	NGV SIA	Kenntnisnahme.

Art. 177a Bestehende Sondernutzungspläne

Auch nach dem vollständigen Inkrafttreten des neuen PBG sollen Bauvorhaben in Gebieten mit einem teilweise umgesetzten Sondernutzungsplan während einer gewissen Zeit nach dem bisherigen Recht bewilligt werden dürfen:

- Die Frist, innert welcher das Baugesuch bei teilweise umgesetzten Sondernutzungsplänen einzureichen ist, wird um vier Jahre vom 31. Dezember 2018 bis zum 31. Dezember 2022 verlängert.
- Ist der Sondernutzungsplan noch nicht umgesetzt, aber vor dem gemeindeweißen Inkrafttreten öffentlich aufgelegt worden, ist das Baugesuch binnen zwei Jahren nach Rechtskraft des Sondernutzungsplans einzureichen (Art. 177a Abs. 3 Ziff. 2 revPBG).

19. Sind Sie mit der Verlängerung der Übergangsfrist für teilweise umgesetzte Sondernutzungspläne (Fristverlängerung um vier Jahre bis am 31. Dezember 2022) einverstanden?

JA SVP, GN ODO ÜKS, HEV, DUS	NEIN FDP, JCVP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, STA, SST, WOL GKE, NGV, VNAI, SIA, PNU, LSSV	ENTHALTUNG CVP, SP VNK, BVN, WWF, BävN
--	--	---

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
-------------	-----	-----------------------------

Verlängerung nach Art. 177	CVP	Gutheissung. Die Frist für die Einreichung eines Baugesuchs in teilweise umgesetzten Gestaltungsplänen wird auf zwei Jahre nach dem gemeindeweisen Inkrafttreten der Baugesetzgebung verlängert. D.h. gemäss längstens bis am 31. Dezember 2024.
Siehe Bemerkungen unter Frage 18	SP	
Verlängerung bis 2024	JCVP	
Der Gemeinderat beantragt im Sinne der in der vorstehenden Ziffer 18 geforderten Verlängerung der Umsetzungsfrist für die kommunalen Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung auch die Übergangsfrist für teilweise umgesetzte Sondernutzungspläne sinngemäss um zwei Jahre bis zum 31. Dezember 2024 zu verlängern.	BEC BUO	
Der Gemeinderat beantragt im Sinne der in der vorstehenden Ziffer 18. geforderten Verlängerung der Umsetzungsfrist für die kommunalen Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung auch die Übergangsfrist für teilweise umgesetzte Sondernutzungspläne sinngemäss zu verlängern.	EMO STA	Teilweise Gutheissung.
Der Gemeinderat beantragt die Übergangsfrist für teilweise umgesetzte Sondernutzungspläne an die neue Umsetzungsfrist gemäss Ziffer 18 sinngemäss zu verlängern.	SST	Teilweise Gutheissung.
Der Gemeinderat fordert, dass Bauten in alten Gestaltungsplänen noch mindestens für 10 Jahre (nach Inkrafttreten der revidierten Nutzungsplanung) nach dem dazumaligen Baugesetz 1988 bewilligt werden können. Nach dieser Übergangsfrist ist der Gestaltungsplan anzupassen. Der Gemeinderat beantragt, falls obige Forderung nicht umgesetzt wird, dass zumindest im Sinne der in der vorstehenden Ziffer 18 geforderten Verlängerung der Umsetzungsfrist für die kommunalen Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung auch die Übergangsfrist für teilweise umgesetzte Sondernutzungspläne sinngemäss um zwei Jahre bis zum 31. Dezember 2024 zu verlängern.	DAL	Ablehnung. Bei einer Gutheissung des erstgenannten Antrags müssten mindestens 10 Jahre lang zwei parallel Gesetzgebungen, welche auf unterschiedlichen Grundlagen beruhen (einerseits bisheriges System mit Ausnützungsziffer, andererseits neues System mit Hüllenmodell) angewendet werden. Sowohl für Bauherren als auch für Bauämter wäre dies in der Praxis kaum handhabbar. Zudem bestünden erhebliche Rechtsunsicherheiten in Bezug auf das anwendbare Recht. Gutheissung des Eventualantrags. (vgl. oben)
Der Gemeinderat fordert entsprechend der geforderten Anpassung der Umsetzungsfrist für die Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung eine Verlängerung der Übergangsfrist für die teilweise umgesetzten Sondernutzungspläne um zwei Jahre.	EMT	
Grundsätzlich verlangen wir, dass die bestehenden Gestaltungspläne weiterhin nach dem Gesetz behandelt werden können, welches bei der Aufstellung massgebend war, also keine Anpassung an das neue PBG. Falls diese Forderung kein Gehör findet, dann verlangen wir zumindest eine Frist von 5 Jahren (nach Inkrafttreten der neuen Nutzungsplanung).	EBÜ	Ablehnung. Bei einer Gutheissung des erstgenannten Antrags müssten zwei parallel Gesetzgebungen, welche auf unterschiedlichen Grundlagen beruhen (einerseits bisheriges System mit Ausnützungsziffer, andererseits neues System mit Hüllenmodell) angewendet werden. Sowohl für Bauherren als auch für Bauämter wäre dies in der Praxis

		<p>kaum handhabbar. Zudem bestünden erhebliche Rechtsunsicherheiten in Bezug auf das anwendbare Recht. Auch fünf Jahre sind zu lange.</p> <p>Zu beachten gilt aber, dass eine Anpassung erst erforderlich wird, wenn im Gestaltungsplangebiet gebaut werden soll und sich das Bauvorhaben nicht mit dem Hüllenmodell vereinbaren lässt.</p>
<p>Gemäss diesem neuen Artikel 177a ist vor der Erteilung einer Baubewilligung in Gebieten mit einem Sondernutzungsplan dieser an das neue Recht anzupassen, wenn dessen verbindlicher Inhalt durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird. Bauvorhaben in Gebieten mit einem Sondernutzungsplan können gemäss Art. 177a Abs. 3 nach bisherigem Recht bewilligt werden, wenn der Sondernutzungsplan bereits teilweise umgesetzt ist und das Baugesuch bis spätestens am 31. Dezember 2022 eingereicht wird.</p> <p>Mit der neuen Planungs- und Baugesetzgebung ist ein erheblicher Systemwechsel verbunden. Geschossigkeit und Ausnützungsziffer verschwinden, neu sind Gesamthöhe und Überbauungsziffer vorgesehen. Davon betroffen sind nicht nur die Bauten und Anlagen nach der Regelbauweise, sondern auch alle in Sondernutzungsplangebieten (SNPG) gelegenen Bauten und Anlagen. Sondernutzungspläne bestehen bereits und bleiben grundsätzlich auch nach dem Inkrafttreten der neuen Planungs- und Baugesetzgebung gültig. Dabei ist zu berücksichtigen, dass SNPG vollständig, mehrheitlich, teilweise oder (noch) nicht überbaut sind. Je nachdem fällt die Frage, wann ein Sondernutzungsplan (SNP) ans neue Recht angepasst werden soll, unterschiedlich aus. Bei noch nicht überbauten Sondernutzungsplänen ist eine rasche Anpassung ans neue Recht auch aus Sicht der Bauherrschaft sinnvoll. Demgegenüber stellt sich bei vollständig überbauten SNPG die Frage, ob eine Anpassung überhaupt (noch) Sinn macht oder diese Sondernutzungspläne allenfalls gar ganz aufgehoben werden sollten.</p> <p>Zudem stellt sich bei vollständig oder mehrheitlich überbauten SNPG die Frage nach dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit, diese Sondernutzungspläne an das neue Recht anzupassen, was faktisch einem neuen Sondernutzungsplan gleichkommt. Deshalb erscheint es bei teilweise oder gar vollständig umgesetzten SNPG nicht als zweckmässig, den Sondernutzungsplan an das neue Recht anzupassen.</p> <p>Demzufolge sollte keine Übergangsfrist, wonach Bauvorhaben in Gebieten mit einem teilweise umgesetzten Sondernutzungsplan während einer gewissen Zeit nach dem</p>	<p>HER</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Es gilt zu vermeiden, dass zwei parallel Gesetzgebungen, welche auf unterschiedlichen Grundlagen beruhen (einerseits bisheriges System mit Ausnützungsziffer, andererseits neues System mit Hüllenmodell) angewendet werden müssen. Sowohl für Bauherren als auch für Bauämter wäre dies in der Praxis kaum handhabbar. Zudem bestünden erhebliche Rechtsunsicherheiten in Bezug auf das anwendbare Recht.</p> <p>Zu beachten gilt aber, dass eine Anpassung erst erforderlich wird, wenn im Gestaltungsplangebiet gebaut werden soll und sich das Bauvorhaben nicht mit dem Hüllenmodell vereinbaren lässt. Für vollständig überbaute Gestaltungsplangebiete müssen demnach keine neuen Gestaltungspläne erstellt werden.</p>

bisherigen Recht bewilligt werden dürfen, festgelegt werden. Vielmehr sollten die vollständig oder teilweise bebauten Sondernutzungspläne mit demselben Recht, mit welchem sie genehmigt worden sind, fertig bebaut werden können. Die vollständig oder teilweise bebauten Sondernutzungspläne sollen mit demselben Recht, mit welchem sie genehmigt worden sind, ohne Übergangsfrist fertig bebaut werden können.		
Keine Überführung ins neue Recht. Bauvorhaben sollen nach dem teilweise umgesetzten Sondernutzungsplan realisiert werden können.	WOL	
Eine längere Übergangsfrist für Sondernutzungspläne könnte auch hier den Druck auf die Gemeinde wie auch auf die Bauherren reduzieren.	VNK	Kenntnisnahme.
Nicht realisierbar, Frist deckt sich nicht mit in Kraft Setzung des BauG in den Gemeinden, kaum machbar. Obwohl Planer von dieser Massnahme profitieren würden, ist sie doch nicht verhältnismässig und kann Grundeigentümern nicht zugemutet werden. Es führt zu einem Baustopp in Gestaltungsplangebieten.	NGV	Kenntnisnahme.
Im Sinne der in der vorstehenden Ziffer 18 geforderten Verlängerung der Umsetzungsfrist für die kommunalen Gesamtrevisionen der Nutzungsplanung müsste auch die Übergangsfrist für teilweise umgesetzte Sondernutzungspläne sinngemäss um zwei Jahre bis zum 31. Dezember 2024 verlängert werden. Generell sind wir aber der Ansicht, dass Sondernutzungspläne die älter als 10 Jahre sind nicht mehr den heutigen Standards und Anforderungen genügen - eine Umsetzung ist oft enorm schwierig. Sondernutzungsplanänderungen sind sehr aufwendig und teuer. Eine Einigung der Grundeigentümer ist in den meisten Fällen aussichtslos. Der VNAI beantragt eine generelle Auflösung aller Sondernutzungspläne. Alle bisherigen Sondernutzungspläne sollen im Rahmen der Nutzungsplanung in das neue Hüllenmodell überführt werden => BZR	VNAI	Ablehnung. Eine Anpassung des Sondernutzungsplanes ist erst erforderlich wird, wenn im Gestaltungsplangebiet gebaut werden soll und sich dies nicht mit dem Hüllenmodell vereinbaren lässt.
Nicht realisierbar, Frist deckt sich nicht mit Inkraftsetzung des BauG in den Gemeinden, kaum machbar. Frist sollte 5 Jahre länger sein als Umsetzung IVHB; das gewährt den Grundeigentümerschaften die Sicherheit, dass sie die GP nicht kurz nach der Genehmigung anpassen müssen. Die Gemeinde sollte die Möglichkeit haben bei Uneinigkeit der Grundeigentümerschaften den Gestaltungsplan festzusetzen.	SIA	Kenntnisnahme. Art. 177a PBG gilt nur für bereits genehmigte Gestaltungspläne. Die Möglichkeit den Erlass eines Gestaltungsplanes durch den Gemeinderat zu beschliessen besteht bereits gestützt auf Art. 40 Abs. 2 PBG.
Das neue Recht sollte rasch umgesetzt werden.	PNU LSSV	Kenntnisnahme.

20. Sind Sie mit der Übergangsregelung in Art. 177a Abs. 3 Ziff. 2 revPBG einverstanden?

<p>JA</p> <p>SVP, CVP, GN, JCVP</p> <p>BEC, BUO, DAL, EMT, EMO, HER, ODO, SST</p> <p>VNK, ÜKS, HEV, VNAI,</p>	<p>NEIN</p> <p>FDP</p> <p>EBÜ, STA, WOL</p> <p>NGV, SIA, PNU, LSSV, DUS</p>	<p>ENTHALTUNG</p> <p>SP</p> <p>GKE, BVN, WWF, BävN</p>
--	--	---

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
Vorschlag Art. 177a (neu): Bauvorhaben in Gebieten mit einem Sondernutzungsplan können nach bisherigem Recht bewilligt werden.	FDP DUS	<p>Ablehnung.</p> <p>Es gilt zu vermeiden, dass zwei parallel Gesetzgebungen, welche auf unterschiedlichen Grundlagen beruhen (einerseits bisheriges System mit Ausnützungsziffer, andererseits neues System mit Hüllenmodell) angewendet werden müssen. Sowohl für Bauherren als auch für Bauämter wäre dies in der Praxis kaum handhabbar. Zudem bestünden erhebliche Rechtsunsicherheiten in Bezug auf das anwendbare Recht.</p>
Begründung siehe 19. Vorschlag Art. 177a (neu): Bauvorhaben in Gebieten mit einem Sondernutzungsplan können nach bisherigem Recht bewilligt werden.	NGV	
Siehe Bemerkungen unter Frage 18	SP	Kenntnisnahme.
Siehe Bemerkungen oben. Andernfalls ist die Frist entsprechend auf 5 Jahre zu verlängern!	EBÜ	Kenntnisnahme.
Verlängerung der Übergangsfrist für teilweise umgesetzte Sondernutzungspläne gemäss vorstehender Ziffer 19.	EMO STA SST	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>In Abs. 3 Ziff. 2 revPBG geht es um Sondernutzungspläne die noch nicht umgesetzt worden sind.</p>
Keine Überführung ins neue Recht. Bauvorhaben sollen nach dem teilweise umgesetzten Sondernutzungsplan realisiert werden können	WOL	
Siehe Bemerkungen und Antrag zur Frage 19	HER VNAI	Kenntnisnahme.

<p>Sollten überarbeitete Gestaltungspläne in der festgelegten Übergangszeit widererwartet nicht umgesetzt werden können (z. Bsp. wird das notwendige Quorum nicht erreicht), soll auch nach Ablauf der Fristen der alte Gestaltungsplan umgesetzt werden können. Ansonsten könnte eine abschliessende Bebauung innerhalb des Gestaltungsplanes verhindert werden, was faktisch eine Enteignung darstellt.</p> <p>Kommt keine Einigung zustande wird im Art. 177a Abs 2 auf Art. 41 Abs. 1 und 2 verwiesen. Im Abs. 2 ist aber nicht eindeutig ersichtlich, ob der Gemeinderat von Amtes wegen und abschliessend eine Änderung des Gestaltungsplanes bewilligen kann.</p> <p>Die Nidw. Korporationen beantragen, dass im PBG klar aufzuzeigen ist, dass ein bestehender Gestaltungsplan in jedem Fall umgesetzt werden kann, auch wenn z. Bsp. das zwei Drittel Quorum nicht erreicht wird.</p> <p>Art. 41 Abs. 2</p> <p><i>„Erfordern es öffentliche Interessen, verlangt der Gemeinderat von Amtes wegen die Änderung eines Gestaltungsplanes.“</i></p> <p>Für uns ist diese Formulierung zu wenig bindend formuliert. Wird z.Bsp. das notwendige Quorum nicht erreicht, muss eine verpflichtende Aussage gemacht werden, dass der Gemeinderat eine Umsetzung eines Gestaltungsplanes verfügen muss (siehe auch Frage 20) .</p>	<p>VNK</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Gemäss Art. 41 Abs. 2 kann der Gemeinderat den Erlass eines gestaltungsplanes verlangen. Wird das Quorum nicht erreicht, kann gemäss zweitem Teilsatz von Art. 41 Abs. 1 PBG der Gemeinderat die Änderung des Gestaltungsplanes beschliessen.</p>
<p>Die zwei Jahre sind einzuhalten.</p>	<p>ÜKS</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Das neue Recht sollte nicht durch Auflage eines Sondernutzungsplanes kurz vor dem gemeindeweisen Inkrafttreten umgangen werden können..</p>	<p>PNU LSSV</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

Art. 177b Bestehende Sondernutzungszonen

Die Überführung in das Hüllenmodell ist für einige Sondernutzungszonen – in welchen teilweise fast parzellenscharfen Nutzung- und Bauvorschriften bestehen –, ausgesprochen anforderungsreich, da regelmässig auch landschaftliche Aspekte zu beachten sind. Es wird deshalb eine zusätzliche Frist für deren Überführung ins neue Recht von vier Jahren eingeführt.

21. Sind Sie einverstanden, dass unter bestimmten Voraussetzungen bestehende Sondernutzungszonen in einer Übergangsfrist von vier Jahren nicht ans neue Recht angepasst werden müssen?

<p>JA</p>	<p>NEIN</p>	<p>ENTHALTUNG</p>
------------------	--------------------	--------------------------

SVP, CVP, GN, SP, JCVP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, ODO, STA, SST HEV, VNAI, SIA, PNU, LSSV, DUS	FDP WOL VNK, NGV	HER GKE, ÜKS, BVN, WWF, BävN
---	------------------------	---------------------------------

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
Sind 4 Jahre richtig? Prüfen	SVP	Kenntnisnahme.
Wir fragen uns, ob es Sinn macht, Sondernutzungszonen ans neue Recht zu binden.	CVP	Kenntnisnahme.
Art. 177 b (neu): Bestehende Sondernutzungszonen können nach den bisherigen Bestimmungen gemäss Bau- und Zonenreglement weitergeführt werden.	FDP NGV	Ablehnung. Es gilt zu vermeiden, dass zwei parallel Gesetzgebungen, welche auf unterschiedlichen Grundlagen beruhen (einerseits bisheriges System mit Ausnützungsziffer, andererseits neues System mit Hüllenmodel) angewendet werden müssen.
Keine Überführung ins neue Recht. Die bestehenden Sondernutzungszonen sollen nach dem bisherigen Recht umgesetzt werden können.	WOL	
Wie unter Ziff. 19 festgehalten, verlangen wir eine Beibehaltung der Gestaltungspläne nach altem Recht.	EBÜ	Kenntnisnahme.
Wir beantragen, dass bestehende Sondernutzungszonen in einer Übergangsfrist von 6 Jahren nicht ans neue Recht angepasst werden müssen.	VNK	Ablehnung.
Es besteht die Gefahr, dass auch nach 4 Jahren über gewisse Sachen diskutiert wird, ohne ein Ergebnis zu erreichen!	ÜKS	Kenntnisnahme.
Der HEV NW erachtet es als absolut notwendig, dass eine entsprechende Übergangsfrist gewährt wird. Es wird sogar dafür plädiert, die entsprechende Frist weiter zu verlängern.	HEV DUS	Kenntnisnahme.
Siehe Bemerkungen und Antrag zur Frage 19	VNAI	Kenntnisnahme.
Art. 177 b (neu): Bestehende Sondernutzungszonen können nach den bisherigen Bestimmungen gemäss Bau- und Zonenreglement weitergeführt werden. Frist ist richtig. Wenn Sondernutzungszonen nicht in einer Gesamtrevision der Ortsplanung angepasst werden können, ist ggf. auch eine Teilzonenrevision anzustreben.	SIA	Kenntnisnahme.

Art. 13a NSchG Unterschutzstellung

Die Gemeinden haben die Möglichkeit, grössere Gebiete mittels Schutzzonenausscheidung im Bau- und Zonenreglement zu schützen. Neu können auch Einzelobjekte im Bau- und Zonenreglement unter Schutz gestellt werden.

22. Sind Sie einverstanden, dass Naturobjekte im Bau- und Zonenreglement unter Schutz gestellt werden können?

JA	NEIN	ENTHALTUNG
SVP, FDP, GN, SP, JCVP BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL NGV, HEV, VNAI, SIA, PNU, LSSV, WWF, DUS	CVP VNK, GKE, ÜKS, BVN, BävN	

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
Es ist sinnvoller, Pflegeverträge abzuschliessen.	CVP	Kenntnisnahme. Die Bestimmung ist auf Wunsch der Gemeinden aufgenommen worden.
Eine Schutzzonenausscheidung der Gemeinde soll immer auch im Abgleich und in Übereinstimmung mit übergeordneten Instrumenten (z.B BLN-Gebiete, also Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) ermöglicht werden. http://www.nw.ch/de/onlinemain/dienstleistungen/welcome.php?dienst_id=3988	GN	
Wir sind dagegen, dass man weitere Naturobjekte unter Schutz stellen will. Im Einverständnis mit den Grundeigentümern sollen mittels Pflegeverträge mit der Gemeinde die nötigen Vorkehrungen getroffen werden. Die heutigen Regelungen sind genügend und in den meisten Gemeinden im BZR dokumentiert.	VNK	
Nicht notwendig!	GKE	
Damit werden unter Umständen Dinge unter Schutz gestellt, welche völlig fehl am Platz sind und es überhaupt keinen Sinn macht!!	ÜKS	

Wir betrachten es als nicht nötig. Wir sind der Meinung, Massnahmen können auf freiwilliger Basis vereinbart werden.	BVN BäVN	
--	-------------	--

Art. 18b und 18c GschG Anpassung Gewässerraum und Abflussweg

Die Gewässerräume und die Abflusswege werden grundsätzlich im Rahmen der Nutzungsplanung ausgeschieden. Neu ist es möglich, diese im Rahmen eines Sondernutzungsplan-, Wasserbau- oder Baubewilligungsverfahrens festzulegen (wenn bislang keine Ausscheidung erfolgte) oder anzupassen (wenn von der nutzungsplanerischen Ausscheidung abgewichen werden soll).

23. Sind Sie einverstanden, dass die Gewässerräume und die Abflusswege im Rahmen von Projekten mit Zustimmung der Baudirektion festgelegt oder angepasst werden können?

<p>JA</p> <p>CVP, GN, SP, JCVP</p> <p>BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL</p> <p>ÜKS, NGV, HEV, VNAI, SIA, WWF</p>	<p>NEIN</p> <p>SVP, FDP</p> <p>VNK, GKE, BVN, PNU, LSSV, BäVN, DUS</p>	<p>ENTHALTUNG</p>
---	---	--------------------------

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
Sollte in Gemeinde- und Eigentümerhoheit sein.	SVP	<p>Ablehnung.</p> <p>Es ist eine kantonal einheitliche Anwendung erforderlich.</p>
Ist nicht nötig - der für die Genehmigung zuständige Gemeinderat wird die Baudirektion als Spezialisten beiziehen, eine Zustimmung ist nicht erforderlich. (Verfahren analog z.B. Denkmalpflege).	FDP DUS	
<u>Ohne</u> Zustimmung der Baudirektion!	GKE	
Dies sollen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung festlegen. Eine Zustimmung der Baudirektion ist nicht notwendig.	VNK BVN BäVN	

Eine klare Festlegung der Gewässerraumzonen und Abflusswegzonen ist zu Gunsten der Planungssicherheit anzustreben	VNAI	Kenntnisnahme.
Wenn schon die Gewässerräume und die Abflusswege im Rahmen der Nutzungsplanung ausgeschieden werden sollen, muss dies verbindlich sein. Andernfalls würde das demokratische Ortsplanungsverfahren unterlaufen. Es ist nicht einzusehen, weshalb im Rahmen von Projekten von der Nutzungsplanung abgewichen werden können soll.	PNU LSSV	Kenntnisnahme. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist eine Gewässerraumzone oder Abflusswegzone auszuscheiden und die nötigen Gewässerraum zu sichern, im Rahmen von Projekten können jedoch unter Umständen andere Lösungen gefunden werden, um diesen Raum zu sichern (indem die Breite des mit der Gewässerraumzone ausgeschiedenen Gewässerraums beibehalten aber leicht verschoben wird, was durch bauliche Massnahmen ohne weiteres möglich und unter Umständen sinnvoll ist).

Regierungsratsbeschluss über das Inkrafttreten der Planungs- und Baugesetzgebung (NG 611.111)

Der Regierungsrat beabsichtigt, weitere Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes sowie der Planungs- und Bauverordnung vorzeitig in Kraft zu setzen. Neben geänderten Verfahrensvorschriften sollen insbesondere die Bestimmungen zu den Gefahrenzonen bereits am 1. Februar 2018 und die Bestimmungen zu den Gewässerräumen, Abflusswegen und Abflusskorridoren bereits am 1. Oktober 2018 in Kraft treten. Diese Bestimmungen treten somit nicht gemeindeweise in Kraft.

Die Gemeinden haben ihre Nutzungspläne diesbezüglich bereits angepasst bzw. die Anpassung in die Wege geleitet. Mit dem vorzeitigen Inkrafttreten dieser kantonalen Bestimmungen erhofft sich der Regierungsrat, den Vollzug für die Gemeinden zu vereinfachen. Zudem kann das Fehlerisiko beim Übergang zum neuen Gewässergesetz, das sich in Bearbeitung befindet, wesentlich verringert werden.

24. Sind Sie einverstanden, dass der Regierungsrat auf den 1. Februar 2018 bzw. den 1. Oktober 2018 weitere Bestimmungen aus der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung in Kraft setzt.

<p>JA</p> <p>SVP, CVP, FDP, GN, SP, JCVP</p> <p>BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL</p> <p>ÜKS, NGV, HEV, VNAI, PNU, LSSV, DUS</p>	<p>NEIN</p>	<p>ENTHALTUNG</p> <p>VNK, GKE, SIA, BVN, WWF, BävN</p>
---	--------------------	---

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
<p>Der Gemeinderat/der VNAI ist einverstanden, dass der Regierungsrat auf den 1. Februar 2018 bzw. den 1. Oktober 2018 weitere Bestimmungen aus der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung in Kraft setzt.</p> <p>Aber: Dabei ist es vor allem in Hinblick auf die zu erarbeitende Gesamtrevision der Nutzungsplanung enorm wichtig, dass Art. 20 PBG (vorzeitige Publikation der Zonenplanung) vorzeitig am 1. Oktober 2018 in Kraft tritt.</p> <p>Es wird jedoch festgehalten, dass das vorzeitige in Kraft setzen einzelner Artikel zur Problematik führt, dass das PBG und die BZR's der Gemeinden Bestimmungen zu gleichen Themen wie die Gewässerräume, Abflusswege, etc. enthalten werden. Bei den Projektverfassern könnte hier das Problem entstehen, dass diese nicht wissen werden, welche Bestimmungen verbindlich sind. Wir gehen davon aus, dass hier jeweils die Kantonalen Bestimmungen des PBG über jenen des kommunalen BZR stehen werden.</p> <p>Der Gemeinderat behält sich dabei die Option vor, in seinem BZR respektive der PDF-Version, welche auf der Homepage aufgeschaltet ist, diejenigen Artikel, welche neu im PBG geregelt sind, informativ wie folgt zu streichen: abcdefghijklmnopqrstuvwxyz</p>	<p>BEC BUO EMO STA DAL VNAI</p>	<p>Kenntnisnahme. Dagegen ist nichts einzuwenden.</p>
<p>Der Gemeinderat begrüsst eine schnellstmögliche Umsetzung dieser Gesetzesrevision, indem der Regierungsrat auf den 1. Februar 2018 bzw. den 1. Oktober 2018 weitere Bestimmungen aus der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung in Kraft setzt.</p>	<p>HER</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>Es wird darauf hingewiesen, dass dies zur Problematik führt, dass das PBG und die BZR's der Gemeinden Bestimmungen zu gleichen Themen wie die Gewässerräume, Abflusswege, etc. enthalten werden. Bei den Gesuchstellern und Projektverfassern könnte dies zu Unklarheiten führen.</p>	<p>SST</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

25. Sind Sie mit der Auswahl der Bestimmungen, die zusätzlich vorzeitig in Kraft gesetzt werden sollen, einverstanden?

<p>JA SVP, CVP, FDP, GN, SP, JCVP</p>	<p>NEIN</p>	<p>ENTHALTUNG GKE SIA, BVN, WWF, BävN</p>
--	--------------------	--

BEC, BUO, DAL, EMT, EBÜ, EMO, HER, ODO, STA, SST, WOL VNK, ÜKS, NGV, HEV, VNAI, PNU, LSSV, DUS		
---	--	--

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
Eine Übersicht zwischen altem und neuem Gesetz muss bereitgestellt werden.	JCVP	Kenntnisnahme.
<p>Wir sind mit der Auswahl der Bestimmungen, die zusätzlich vorzeitig in Kraft gesetzt werden sollen, grundsätzlich einverstanden.</p> <p>Zusätzlich soll jedoch auch die Übergangsbestimmung respektive Art. 175 Auszonung von eingezontem Bauland vorzeitig in Kraft gesetzt und leicht angepasst werden. Wenn dieser Artikel erst nach dem gemeindeweisen Inkrafttreten dieses Gesetzes zur Anwendung kommt, kann wohl erst in rund 15 Jahren ausgezont werden, was zu einem grossen Problem führt. Aus Sicht des Gemeinderates spricht nichts dagegen, den Art. 175 sofort Inkrafttreten zu lassen, damit die Frist zu laufen beginnt und dadurch früher Auszonungen vorgenommen werden können.</p> <p>[Weitere Bemerkungen insb. betreffend Grösse des auszuzonenden Baulandes vgl. unter Art. 27 und Art. 175 vorne]</p>	BEC BUO EMO STA VNAI	<p>Ablehnung.</p> <p>Art. 175 PBG soll – wie auch Art. 27 PBG - der Baulandhortung entgegenwirken. Es trifft jedoch nicht zu, dass diese beiden Artikel Auszonungen verhindern, wenn die dort aufgeführten Voraussetzungen nicht erfüllt sind. Auszonungen sind auch ungeachtet dieser beiden Regelungen zulässig und notwendig, wenn das öffentliche Interesse dies gebietet (insbesondere aufgrund des eidgenössischen Raumplanungsrechts oder des kantonalen Richtplans). Art. 27 und 175 PBG sind somit keine abschliessenden Auszonungs-Tatbestände. Während beispielsweise bei grossen Flächen klare gesetzliche Vorgaben zweckmässig sind, ist bei kleinen Flächen oft eine einzelfallweise Betrachtung sinnvoller. Auch sind durchaus Auszonungen denkbar, wenn die Frist gemäss Art. 27 bzw. 175 PBG noch nicht erfüllt ist.</p> <p>Eine Verkürzung der Frist gemäss Art. 175 PBG wird abgelehnt. Bauherren, welche für die Einreichung ihres Baugesuchs das gemeindeweise Inkrafttreten der neuen Baugesetzgebung abwarten, würden dadurch bestraft.</p>
<p>Die Auswahl der Bestimmungen, welche vorzeitig in Kraft gesetzt werden, geht grundsätzlich in Ordnung. Die Übergangsbestimmung Art. 175 Auszonung von eingezontem Bauland, betrifft uns als Gemeinde mit einem starken Überhang an Bauzonenreserven stark und stellt die Grundlage für Auszonungen dar und müsste daher mit der Teilrevision in Kraft treten.</p> <p>Der Gemeinderat Emmetten fordert die Aufnahme der Übergangsbestimmung Art. 175 Auszonung von eingezontem Bauland in die Artikel, welche mit der Teilrevision in Kraft gesetzt werden.</p> <p>[Weitere Bemerkungen insb. betreffend Grösse des auszuzonenden Baulandes vgl. unter Art. 27 und Art. 175 vorne]</p>	EMT	
Ergänzend zum Vorschlag soll Art. 175 PBG, (2. Auszonung von eingezontem Bauland) per 1. Februar 2018 ebenfalls in Kraft gesetzt werden.	SST	

Mit dem vorzeitigem in Kraft setzen von Artikeln im PBG werden wahrscheinlich auch gewisse Fristen von Auszonungen betroffen. Wann gelten welche Fristen?	VNK	
Zusätzliche zu Art. 175 Abs. 1 PBG sollen die Eigentümer von Bauland verpflichtet werden, zonenkonforme Bauten zu erstellen. Es darf nicht sein, dass ein Eigentümer die Frist zu umgehen versucht, indem er in einer 4-geschossigen Wohnzone nur ein kleines Wohnhaus oder lediglich nur eine Garage erstellt. Weiter soll künftig der Baubeginn nicht nur mit einem Aushub oder mit der Erstellung der Baustelleneinrichtung geltend gemacht werden können.	VNAI	Kenntnisnahme. Eine Umgehung von Art. 175 Abs. 1 durch nicht zonenkonforme Bauten wird nicht toleriert. Zudem wird darauf hingewiesen, dass die Baubewilligung erlischt, wenn die Bauarbeiten unterbrochen beziehungsweise über unverhältnismässig lange Zeit erstreckt wurden und innerhalb einer vom Gemeinderat mittels Verfügung festzusetzenden Frist nicht vollendet werden (Art. 159 Abs. 1 Ziff. 2 PBG).

7 Weitere Bemerkungen

26. Gibt es weitere Anliegen, die Ihrer Ansicht nach bei der derzeitigen Revision des RPG zwingend zu berücksichtigen bzw. anzupassen sind?

[Soweit eine unter Frage 26 eingereichte Bemerkung hier nicht aufgeführt ist, findet sie sich beim entsprechenden Artikel unter Ziff. 2.]

Bemerkungen	Wer	Stellungnahme Regierungsrat
Zurzeit werden Richtlinien zu Bauten ausserhalb der Bauzone von der Direktion erlassen und nach Gutdünken in unbestimmten Zeitabständen angepasst. Dabei wird lediglich eine fachliche Sicht, die kantonale Interpretation der Regelungen des Bundesgesetzes betrachtet. Damit auch die politische Sicht in die Richtlinien einfließen kann und der Regierungsrat seine Verantwortung wahrnehmen kann, ist ein zusätzlicher Artikel im Baugesetz einzuführen: z.B. Art. 157: Die Richtlinien für Verfahren ausserhalb der Bauzonen werden vom Regierungsrat erlassen und vom Landrat genehmigt. Die Hülle sollte offener definiert werden, damit keine Monokultur von Flachdachbauten à la Davos entstehen. Das Giebeldach muss attraktiviert werden. Auch sollten Erker und Lukarnen ausserhalb der Hülle möglich sein. Der Zwang, Spielplätze zu erstellen, sollten bei bestimmten Nutzungen (Alterswohnungen usw.) ohne Kostenfolge ausgesetzt werden können.	SVP	Ablehnung. Zwischen gesetzlichen Regelungen und sog. Richtlinien ist zu unterscheiden. Rechte und Pflichten sind zwingend in Gesetzen und allenfalls Verordnungen geregelt. Richtlinien hingegen sind verwaltungsinterne generell abstrakte Handlungsanweisungen an diejenigen, welche übergeordnete Gesetzesnormen anzuwenden haben. Sie dienen der einheitlichen Rechtsanwendung innerhalb der Verwaltung. Es ist weder möglich noch zulässig, dass Richtlinien durch den Gesetzgeber erlassen werden. Dies gilt insbesondere dort, wo Gesetze durch den Bund erlassen werden (Bauen ausserhalb von Bauzonen).

<p>Zurzeit werden Richtlinien zu Bauten ausserhalb der Bauzone und von der der Direktion erlassen und nach Gutdünken in unbestimmten Zeitabständen angepasst. Dabei wird lediglich eine fachliche Sicht, kantonale Interpretation der Regelungen des Bundesgesetzes betrachtet. Damit auch die politische Sicht in die Richtlinien einfliessen kann und der Regierungsrat seine Verantwortung wahrnehmen kann, ist ein zusätzlicher Artikel im Baugesetz einzuführen. Wir erwarten dazu Vorschläge an welcher Stelle und mit welcher Formulierung entsprechende Artikel eingeführt werden können.</p>	FDP	<p>Bauen ausserhalb der Bauzone wird durch den Bund abschliessend geregelt bzw. können die Kantone höchstens eingrenzende Bestimmungen erlassen (vgl. Art. 27a RPG). Die Richtlinien sind deshalb zwingend von der Verwaltung zu erstellen, andernfalls würden sie zu einer unzulässigen regierungsrätlichen Verordnung. In den Richtlinien besteht kein Spielraum für politische Entscheide. Die Richtlinien werden dem Regierungsrat jedoch zur Kenntnisnahme gebracht. Vgl. auch §1 PBV</p>
<p>Zurzeit werden Richtlinien zu Bauten ausserhalb der Bauzone von der Direktion erlassen und nach Gutdünken in unbestimmten Zeitabständen angepasst. Dabei wird lediglich eine fachliche Sicht, kantonale Interpretation der Regelungen des Bundesgesetzes betrachtet. Damit auch die politische Sicht in die Richtlinien einfliessen kann und der Regierungsrat seine Verantwortung wahrnehmen kann, ist ein zusätzlicher Artikel im Baugesetz einzuführen:</p> <p>Art. 157: Die Richtlinien für Verfahren ausserhalb der Bauzonen werden vom Regierungsrat erlassen</p>	BVN BäVN	
<p>Lichtverschmutzung</p> <p>Die Lichtverschmutzung wird in keinem Abschnitt behandelt. Es ist ein Problem, dass generell wenig Beachtung findet! Es muss unbedingt geregelt werden, dass Lichtquellen einzig für den Nutzen beschränkt eingesetzt sind und nicht die ganze Nacht direkt in allen Richtungen leuchten oder die ganze Umgebung ohne Nutzen erhellen. Die Folgen für den Menschen in seiner Nachtruhe und für die Tier- und Pflanzenwelt ist nicht zu unterschätzen.</p> <p>Stand der Technik (insbesondere mittels moderner LED-Beleuchtung) ermöglicht heutzutage praktikable kluge und automatische Lösungen mit Zeitschaltung, Bewegungsmelder, gezielte Dämmstufen aufgrund Personennähe, etc.</p> <p>Damit kann gleichwohl (oder sogar noch besser) nachts die Sichtbarkeit und die Sicherheit der Bevölkerung geschaffen werden. Gleichzeitig optimieren Gemeinden und Kanton so den Energieverbrauch für Beleuchtung im öffentlichen und privaten Raum.</p> <p>Regelungen zur Lichtverschmutzung müssen z.B. unter Art. 16 Abs. 2 Ziffer 8 ergänzt werden.</p>	GN	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Das Problem ist bei Bedarf im Rahmen der Umweltschutzgesetzgebung und nicht der Baugesetzgebung zu lösen.</p>
<p>Wir vermissen eine Bestimmung zu "Licht-Emissionen". Es sollte ein Hinweis auf die entsprechenden Richtlinien des BAFU bzw. die SIA-Norm aufgenommen werden.</p>	WWF	

<p>Für den Gemeinderat Beckenried stellt sich die Frage, was mit bestehenden Sondernutzungsplänen, die bewilligt worden sind, aber noch nicht fertig gebaut sind passiert. Werden die noch nicht bebauten Parzellen ausgezont? Was passiert mit den Boni, die für den Sondernutzungsplan gesprochen wurden? Verbleiben die bei den ausgezonten Parzellen oder werden die ersatzlos gestrichen? Die Problematik mit den bestehenden Sondernutzungsplänen ist für den Gemeinderat Beckenried noch zu wenig klar.</p>	BEC	<p>Kenntnisnahme. vgl. Art. 177a sowie Bemerkungen unter Frage Nr. 19.</p>
<p>Mit dem Wegfall von Artikel 245 (PBG 2008) Bonus verlieren wir ein Anreizsystem, welches sich bisher in der Praxis als wirkungsvolle Motivation für Bauträger und Planer erwiesen hat, um der Zugänglichkeit und Anpassbarkeit Rechnung zu tragen. Art. 57b Wohnbauförderungsgesetz Insbesondere irritiert es uns, dass jetzt für Gemeinnützigen Wohnungsbau doch plötzlich im Wohnungsbau ein Nutzungsbonus möglich ist. Dieser wäre für unser Anliegen auch sehr hilfreich. Art. 135 Behindertengerechtes Bauen Wir bedauern es sehr, dass eine Regelung für anpassbarer Wohnungsbaut keine Zustimmung fand: Bei Neubauten von Wohngebäuden mit vier bis acht Wohneinheiten müssen die Einheiten für Menschen mit Behinderungen zugänglich gemacht werden können. Der Zugang und das Innere der einzelnen Wohneinheiten muss an deren Bedürfnisse anpassbar sein. Das Konzept für einen anpassbaren Wohnungsbau wird seit 25 Jahren in vielen Kantonen angestrebt. Es geht dabei nicht darum, Wohnungen von Anfang an behinderten- oder altersgerecht zu erstellen, sondern lediglich darum, die Voraussetzungen zu gewährleisten, dass bei einem tatsächlichen Bedarf individuelle Anpassungen für Bewohner nicht ausgeschlossen werden. Besonders darauf hinzuweisen ist, dass dieses Konzept nicht von einer generellen Pflicht für den Einbau eines Aufzuges ausgeht. Dort wo jedoch kein Aufzug vorgesehen ist, soll wenigstens das Treppenhaus so gestaltet sein, dass bei Bedarf der Einbau eines Treppenliftes möglich ist. Gründe für eine bessere Regelung zum hindernisfreien Bauen: 1. Die demografische Entwicklung erfordert auch von Bauherren mehr Weitsicht. 2. Hindernisfreies Bauen ist ein wichtiger Pfeiler für die Umsetzung der Behindertenrechtskonvention (BRK) 3. Es sollten möglichst alle Wohnungen auch für ältere und Menschen mit Behinderungen besuchbar werden. 4. Viele neue Wohnbauten in NW müssen nicht hindernisfrei gebaut werden, weil sie weniger als 9 Einheiten haben.</p>	VHB	<p>Kenntnisnahme. Die Diskussion wurde im Rahmen der Volksabstimmung vom 5. Juni 2016 geführt und der Vorschlag des VHB vom Volk abgelehnt.</p>

<p>In Art. 4 der Bauverordnung wird festgehalten, dass der Regierungsrat Normen als verbindlich erklären kann. Wir schlagen vor, dass der Regierungsrat neben Normen auch andere Planungs-Standards als Richtlinien bezeichnen kann, wie dies teilweise auch in andern Kantonen üblich ist. Wir denken dabei insbesondere an die folgenden Richtlinien: Für den Wohnungsbau «Wohnungsbau hindernisfrei - anpassbar»¹ und für den öffentlichen Raum «Strassen – Wege - Plätze»², siehe Beilagen.</p> <p>Beispiel für ein zeitgemässes Baugesetz für ältere und Menschen mit Behinderungen Baugesetz Kanton Uri Planungs- und Baugesetz vom 13.06.2010 (Stand 01.01.2012)</p> <p>3. Titel: Öffentliches Baurecht 1. Kapitel: Materielles Baurecht 1. Abschnitt: Kantonale Bauvorschriften Art. 80 Vorkehrungen für hindernisfreies Bauen 1 Öffentlich zugängliche Bauten und Anlagen sind so zu gestalten, dass ihre Benützung auch Personen mit Behinderungen möglich ist. 2 In Wohnüberbauungen und Geschäftshäusern sind die Bedürfnisse von Personen mit Behinderung angemessen zu berücksichtigen. 3 Mehrfamilienhäuser mit vier und mehr Wohneinheiten und Gebäude mit Arbeitsplätzen ab einer gesamten Nutzungsfläche von mindestens 500 m² sind so zu gestalten, dass sie den speziellen Bedürfnissen von Personen mit Behinderung angepasst werden können. 4 Bei Umbauten und Nutzungsänderungen kann auf eine hindernisfreie Bauweise verzichtet werden, wenn der Aufwand und die Mehrkosten unverhältnismässig wären oder wenn denkmalpflegerische Gründe dagegen sprechen. 5 Bei Parkplätzen von öffentlich zugänglichen Gebäuden sind ausreichend Parkfelder für Rollstuhlbenutzende in der Nähe der Eingänge vorzusehen und deutlich zu kennzeichnen.</p>		
<p>Planungsinitiativen im Baubewilligungsverfahren</p> <p>Aus der Botschaft zur Gemeindeversammlung vom 22. November 2017 der Politischen Gemeinde Stans konnte entnommen werden, dass unter Traktandum 9 folgendes Geschäft behandelt wurde:</p> <p>Schriftlicher Antrag von Pascal Engelberger, Walter Odermatt und Markus Zbinden: "Der Gemeinderat Stans wird beauftragt, ein baurechtliches Verfahren auf Umzonung der Parzelle Nr. 877 GB Stans in die Gewerbezone einzuleiten und diese Umzonung der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen"</p>	<p>BUO</p>	<p>Ablehnung.</p> <p>Auf eine neue Bestimmung im PBG ist zu verzichten. Gemäss Art. 25 PBG hat der Gemeinderat drei Jahre Zeit, Anträge auf Änderung des Zonenplans oder des Bau- und Zonenreglements der Gemeindeversammlung vorzulegen. Anträge die kurz nach einer Totalrevision des Zonenplans eingereicht würden, würden ausserdem dem Grundsatz der Planbeständigkeit widersprechen und wären ohnehin unzulässig.</p>

Als stimmberechtigte Aktivbürger der Gemeinde Stans konnten die Gesuchsteller gestützt auf Art. 78 der Kantonsverfassung Nidwalden diesen Antrag, formuliert im Sinne einer allgemeinen Anregung, zuhanden der Gemeindeversammlung einreichen.

Art. 78 Antragsrecht

1 Anträge können als allgemeine Anregung oder als ausgearbeitete Vorlage eingereicht werden; wird eine allgemeine Anregung zum Beschluss erhoben, so ist der Gemeindeversammlung binnen Jahresfrist die ausgearbeitete Vorlage zu unterbreiten.

2 Die Anträge dürfen sich nur auf einen einzigen Gegenstand beziehen und müssen eine Begründung enthalten.

3 Anträge können stellen:

1. jeder Aktivbürger, jede Kommission und der administrative Rat der zuständigen Gemeinde;

2. juristische Personen des privaten und öffentlichen Rechts, die in der Gemeinde ihren Sitz haben, sofern es sich um einen Finanzbeschluss zugunsten eines gemeinnützigen oder genossenschaftlichen Zwecks handelt.

4 Die Anträge dürfen nichts enthalten, was dem Bundesrecht oder dem kantonalen Recht widerspricht.

Aus den Erläuterungen zu diesem Geschäft konnte entnommen werden, dass dieser Antrag im Zuge eines laufenden Baugesuches entstanden ist, wobei die Antragsteller in diesem Baubewilligungsverfahren teilweise als Einwender auftreten. Es muss angenommen werden, dass das Antragsrecht gemäss Art. 78 Kantonsverfassung Nidwalden somit als Hilfsmittel herangezogen wurde, um das Baugesuch im laufenden Baubewilligungsverfahren auf einer neuen Ebene weiter zu bekämpfen und verzögern zu können. Dies führt aus Sicht des Gemeinderates Buochs zu folgenden Problemen:

- Die kommunale Nutzungsplanung (Zonenplan / Bau- und Zonenreglement) soll Vorgaben zur Bebaubarkeit und Nutzung von Gebieten in den Gemeinden definieren. Werden im Rahmen eines Baugesuches die kommunalen und kantonalen Vorgaben eingehalten, ist in der Regel eine Baubewilligung zu erteilen. Mit der Anwendung von Art. 78 Kantonsverfassung Nidwalden wird nun an der Gemeindeversammlung jedoch im vorliegenden Fall Stans faktisch über ein hängiges (wohl ordnungsgemäss eingereichtes) Baugesuch entschieden. Also nicht über die allgemeine Bebauung respektive Nutzung einer einzelnen Bauparzelle von Stans.

- Zum Zeitpunkt einer Baueingabe kommt das geltende Recht wie auch der aktuelle Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement zur Anwendung. Nur so besteht für Bauwillige eine Planungssicherheit für ihr Bauvorhaben. Es ist zu befürchten, dass wenn der Fall Stans Schule macht, mit der Anwendung des Antragsrechtes gemäss Art. 78 Kantonsverfassung Nidwalden zukünftig häufiger Baugesuche für lange Zeit blo-

Selbst wenn eine Planungszone zur Sicherstellung der Richtplanung und der Nutzungsplanung erlassen wird, ist ein Baugesuch zu bewilligen, sofern es den provisorisch festgelegten Bau- und Nutzungsvorschriften, die festgelegt worden sind, nicht widerspricht.

<p>kiert und verzögert werden, was unbedingt verhindert werden muss. Bauwillige benötigen eine Planungssicherheit, welche aus Sicht des Gemeinderates durch die Anwendung von Art. 78 nicht mehr gegeben ist.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aufgrund der Zulässigkeit des Antragsrechtes gemäss Art. 78 Kantonsverfassung Nidwalden wurde der Baubewilligungsentscheid des in Stans eingereichten Baugesuches vom Entscheid über die beantragte Zonenplanänderung abhängt und von diesem wesentlich beeinflusst, weshalb das Baubewilligungsverfahren seitens der Gemeinde Stans sistiert wurde. Es kann aus Sicht des Gemeinderates Buochs nicht sein, dass ein einziger stimmberechtigter Aktivbürger mit diesem Antragsrecht ein ordnungsgemässes Baugesuch für lange Zeit blockieren kann und dabei auch noch einen enormen Verwaltungsaufwand auslöst. - Auch stehen in solchen Fällen je nach Antrag allfällige Entschädigungsforderungen für die Gemeinden im Raum. Muss doch davon ausgegangen werden, dass die Baugesuchstellerin eine finanzielle Entschädigung geltend macht; zum Beispiel für die ausgelegten Planungskosten, die sie in gutem Glauben gestützt auf einen rechtsgültigen Zonenplan getätigt hat. <p>Der Gemeinderat beantragt, im PBG einen Artikel zu ergänzen, welcher die Anwendung von Art. 78 der Verfassung des Kantons Nidwalden im Nutzungsplanungsverfahren ausschliesst. Wenn nötig ist eine Anpassung der Kantonsverfassung vorzusehen.</p>		
<p>Art. 78 der Kantonsverfassung Nidwalden ermöglicht mindestens einem stimmberechtigten Aktivbürger einen schriftlichen Antrag (eine sogenannte Planungsinitiative) zu Händen der Gemeindeversammlung zu stellen, wonach darüber abgestimmt werden soll, dass der Gemeinderat beauftragt wird, eine Zonenplananpassung einzuleiten. Im PBG muss hier zwingend ein Artikel ergänzt werden, der dieses Antragsrecht im Zonenplanverfahren ausschliesst, allfällig auch übergeordnet die Kantonsverfassung angepasst werden müsste. Dies aus folgenden Gründen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dieses Antragsrecht im Zonenplanverfahren schafft eine unermesslich grosse Rechtsunsicherheit. Auch stehen je nach Antrag grosse Entschädigungsforderungen für die Gemeinden im Raum. Diese können zudem vor dem Entscheid der Gemeindeversammlung nicht abschliessend quantifiziert werden, da diese nicht von der Gemeindeversammlung entschieden werden können und juristischen Prozessen unterstehen. Die Gemeindeversammlung müsste also entscheiden, ohne alle relevanten Fakten zu kennen. - Mit diesem Antragsrecht kann jedes (brisante) Projekt ‚abgewürgt‘ oder mindestens enorm zeitlich verzögert werden. 	<p>STA</p>	

<p>- Ein einziger stimmberechtigter Aktivbürger kann mit diesem Antragsrecht einen enormen Verwaltungsaufwand provozieren, bis der Antrag nur schon an die Gemeindeversammlung gebracht werden kann, da die Zonenplanverfahren oft rechtlich sehr heikel sind und jeweils einer fundierten juristischen Prüfung bedürfen, mit dem entsprechenden Bedarf an Steuergeldern.</p> <p>- Eine Zonenplanung hat nach RPG eine ganzheitliche Gesamtplanung darzustellen. Wenn mit dem Antragsrecht nur einzelne Parzellen angegangen werden könnten, würde eine unmotiviert und sicher nicht beabsichtigte Verwässerung der gesamten Zonenplanung provoziert. Auch gilt es zu beachten, dass bei der Abstimmung zum Antrag an der Gemeindeversammlung nicht geklärt sein kann, ob die beantragte Zonenplananpassung einer kantonalen Vorprüfung überhaupt standhält und somit überhaupt möglich ist. Auch hier müsste die Gemeindeversammlung eine Entscheidung fällen, ohne alle relevanten Fakten zu kennen. Sollte eine Anpassung im Grundsatz nicht möglich sein, könnte ein demokratischer Entscheidung nicht umgesetzt werden, was für den Bürger wohl schwer verständlich wäre. Auch hätte der Bürger die (unnötigen) Verfahrenskosten zu tragen.</p> <p>In andern Kantonen wurde anscheinend die sogenannte Planungsinitiative im kantonalen Baugesetz ausgeschlossen.</p>		
<p>Art. 78 der Kantonsverfassung Nidwalden ermöglicht mindestens einem stimmberechtigten Aktivbürger einen schriftlichen Antrag (eine sogenannte Planungsinitiative) zu Händen der Gemeindeversammlung zu stellen, wonach darüber abgestimmt werden soll, dass der Gemeinderat beauftragt wird, eine Zonenplananpassung einzuleiten. Im PBG soll ein Artikel ergänzt werden, der dieses Antragsrecht im Zonenplanverfahren ausschliesst, allfällig auch übergeordnet die Kantonsverfassung angepasst werden müsste.</p>	SST	
<p>Bestehende Gestaltungspläne sind kaum an das neue Gesetz anpassbar, ohne dass zonenwidrige Bauten im grossen Ausmass entstehen. Diese Frage muss nochmals gründlich analysiert und die entsprechenden Artikel überarbeitet werden.</p>	SST	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Es ist dem Regierungsrat bewusst, dass bei der bevorstehenden Zonenplanrevision der Gemeinden unter anderem ein besonderes Augenmerk auf die Gestaltungsplangebiete zu richten ist. Weitergehende Bestimmungen oder Anpassungen werden aber nicht als notwendig erachtet.</p>
<p>Das von der Regierung versprochene Musterreglement (BZR) fehlt.</p>	EBÜ	<p>Ablehnung.</p> <p>Das Musterreglement liegt vor, muss aber an die derzeitigen Änderungen angepasst werden.</p>

<p>Das "einfache Verfahren", welches faktisch abgeschafft worden ist, ist wiedereinzuführen. Vorschlag: der Art. 154 PBG kann so belassen werden. Zusätzliche Ziffer: "von der öffentlichen Auflage kann abgesehen werden " (dito Art. 229 BauG).</p>	ODO	<p>Ablehnung.</p> <p>Der Umstand, wenn statt der Publikation die Zustimmung der Nachbarschaft und weiterer Betroffener beizubringen ist, beinhaltet die Gefahr, dass nicht alle allfällig Einwendungsberechtigten in das Verfahren involvieren sind. Zudem hatte sich in der Praxis gezeigt, dass die Zeitersparnis im vereinfachten Baubewilligungsverfahren in der Regel gering ist. Denn sämtliche Baugesuche sind zwecks Einholung der erforderlichen kantonalen Bewilligungen und Stellungnahmen ohnehin dem Kanton zu übermitteln. Zwecks Erhöhung der Rechtssicherheit ist deshalb das Publikationserfordernis für sämtliche Baubewilligungsverfahren vorgesehen worden.</p>
<p>Im Bewilligungsverfahren werden von diversen Amtsstellen oft Unterlagen und Nachweise gefordert, welche eine sehr detaillierte Planung in einem zu frühen Stadium voraussetzen (zu tiefe Flughöhe).</p> <p>Der VNAI fordert daher ein zweistufiges Bewilligungsverfahren.</p> <p>In einem ersten Schritt soll das Baugesuch von der Gemeinde auf die baugesetzlichen Rahmenbedingungen (Grenzabstände, Ausnützung, Vollgeschossigkeit, Nachweis Parkplätze etc.) geprüft werden.</p> <p>Nach Ablauf der Einwendungsfrist und Erledigung allfälliger Einwendungen wird eine provisorische Baubewilligung erteilt. Damit erhält der Planer die notwendige Planungssicherheit für weitere detailliertere Planungsschritte (Bsp. Unbedenklichkeitsnachweise, Dimensionierungen von Versickerungsanlagen, Dimensionierung Erdsondenbohrungen, Farb- und Materialkonzept, Werkleitungspläne, Umgebungspläne, Baustelleninstallation, Entsorgungskonzept etc.)</p> <p>Die definitive Baubewilligung wird nach Prüfung durch die Amtsstellen aller nachgereichten Bewilligungsunterlagen erteilt.</p>	VNAI DUS	<p>Ablehnung.</p> <p>Es besteht die Möglichkeit einer Vorabklärung gemäss Art. 142 PBG einzuholen. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es grundsätzlich Sache des Bauherrn ist, ein gesetzeskonformes Baugesuch auszuarbeiten und einzureichen.</p>
<p>Der VNAI erkennt weiter die Notwendigkeit einer Verfahrensbeschleunigung in Baubewilligungsfragen. Der VNAI plädiert dafür, dass sämtliche Verfügungen des Gemeinderates und der Stimmberechtigten der Gemeinde direkt mittels Beschwerde an das Verwaltungsgericht Nidwalden weiterzuziehen sind. Der Regierungsrat als zusätzliche Beschwerdeinstanz soll entfallen. Dies führt zu einer gewünschten Verfahrensbeschleunigung, da ein zusätzliches Verwaltungsbeschwerdeverfahren extrem viel Zeit in Anspruch nimmt (zusätzliche Verfahrensdauer ca. 1 Jahr). Die bundesrechtlichen Anforderungen an den Rechtsschutz bleiben auch mit dieser Regelung gewahrt.</p>	VNAI HEV DUS	<p>Ablehnung.</p> <p>Der Landrat hat sich bereits zweimal mit dieser Fragestellung auseinandergesetzt (Umsetzung der Rechtsweggarantie und Koordination baurechtlicher Verfahren). Zudem wurde dies bereits im Bericht "Bürokratieabbau für KMU" ausführlich thematisiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Aufhebung der Verwaltungsbeschwerde würde zu einer Verlagerung der Beschwerden an die Gerichte führen. Dies

<p>Der Bund schreibt nämlich nur vor, dass Kantone gegen Verfügungen und Nutzungspläne, die sich auf das Raumplanungsgesetz stützen, wenigstens ein Rechtsmittel mit voller Überprüfung und Legitimation mindestens im gleichen Umfang wie für die Beschwerde in öffentlich-rechtlichen Angelegenheiten an das Bundesgericht koordiniert bereitzustellen haben (vgl. hierzu: Mischa BERNER, Luzerner Bau- und Planungsrecht, Bern 2012, N 1169, S. 386).</p> <p>Der Kanton Luzern kennt bereits dieses System des Rechtsmittelverfahrens (vgl. § 206 PBG LU).</p> <p>In der Praxis besteht für den bauwilligen Eigentümer heute im Rahmen von Einwendungen (früher Einsprachen) oftmals der Druck, Zugeständnisse zu machen, welche aufgrund der Rechtslage nicht geschuldet wären. Eine Ausfechtung von rechtlichen Fragen ist jedoch für den Eigentümer aufgrund der zeitlichen Länge der entsprechenden Verfahren oftmals keine Option.</p> <p>Der Rechtsdienst berät Gemeinden in rechtlichen Fragen und legt weitgehend Auslegung des Gesetzes fest. Er ist als Verfasser der Beschwerde für den RR befangen und der Entscheid des RR kann somit im Rechtsstreit angefochten werden. Am klarsten zeigt sich das zB. im Rahmen von Gestaltungsplänen – der RR verfasst für die Direktion Stellungnahmen, fordert justiziable Regeln und ist im Falle eines Beschwerdeverfahrens gleichzeitig auf der Seite des RR Verfasser dessen Stellungnahme und somit beteiligt am Verfahren.</p>		<p>würde für das Verwaltungsgericht zu einer erheblichen Mehrbelastung führen (zusätzliche Beschwerden und vermehrte Sachverhaltsabklärungen). Heute können sehr viele Beschwerden bereits auf Stufe Regierungsrat abgeschlossen werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Der Regierungsrat verfasst immer begründete Beschwerdeentscheide. Oft werden im Beschwerdeentscheid fehlende Begründungen nachgeliefert. Auch nimmt er Abklärungen vor, wenn der Sachverhalt nicht genügend festgestellt wurde. Häufig können deshalb untergeordnete Verfahrensmängel geheilt werden. Inwiefern dies bei einer direkten Verwaltungsgerichtsbeschwerde noch praktiziert wird, ist fraglich. Vielfach könnte dies aufgrund von Rückweisungen gar zu längeren Verfahren führen. - Die Verwaltungsbeschwerdeverfahren dienen der Fortentwicklung der Gesetzgebung und einer einheitlichen Praxis im Kanton. Der Regierungsrat könnte seine Aufsichtsfunktion weniger gut wahrnehmen; Mängel in der Gesetzgebung blieben länger unerkannt. - Mit Abschaffung der Verwaltungsbeschwerde würde die Koordination – insbesondere in Planungsverfahren - erschwert. die Verfahrensabläufe müssten vollständig neu aufgegleist werden.
<p>Beschwerdeverfahren: Es ist zu überlegen den RR als erste Beschwerdeinstanz zu streichen und direkt das Verwaltungsgericht vorzusehen.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Rechtsdienst berät Gemeinden in rechtlichen Fragen und legt weitgehend die Auslegung des Gesetzes fest. Er ist als Verfasser der Beschwerdeantwort für den RR befangen und der Entscheid des RR kann somit im Rechtsstreit angefochten werden. Am klarsten zeigt sich das z.B. im Rahmen von Gestaltungsplänen - der Rechtsdienst verfasst für die Direktion Stellungnahmen, fordert justiziable Regeln und ist im Falle eines Beschwerdeverfahrens gleichzeitig auf der Seite des RR Verfasser dessen Stellungnahme - das ist unseres Erachtens nicht rechtens.</p>	FDP	<p>Zusammenfassend ist zu bezweifeln, dass mit Abschaffung der Verwaltungsbeschwerde insgesamt tatsächlich eine Verfahrensbeschleunigung bewirkt würde. Für einzelne Verfahren mag dies zutreffen. Für einen Grossteil der Beschwerden würde jedoch eher eine längere Verfahrensdauer resultieren.</p>
<p>Bei Sondernutzungsplanungen sollten Einsprachen anstelle an den Regierungsrat direkt ans Verwaltungsgericht gelangen, um das Verfahren entsprechend abzukürzen.</p>	ODO	
<p>Es sind Regelungen für Auszonungen aufgrund des revidierten RPG festzulegen. Art. 168 Abs. 2 und 3 PBG sowie Art. 116 Abs. 1 und Art. 123 Abs. 1 VRG müssen aufgrund von BGE 143 II 467 ff. angepasst werden, da eine Kostenüberbindung an den Einwender bundesrechtswidrig ist.</p>	PNU LSSV	Kenntnisnahme.

<p>1. Uns fehlen Energiebestimmungen (z.B. Ziel "2'000 Watt-Gesellschaft")</p> <p>2. Art. 56 (Ferienhauszone) ist <u>abzuschaffen</u>. Sie ist quasi zu einer "Spezialwohnzone" geworden.</p>	WWF	<p>Kenntnisnahme. Die Energiebestimmungen sind im kantonalen Energiegesetz geregelt. Diesbezüglich läuft aktuell gerade eine Teilrevision.</p> <p>Ablehnung. Die Option, für die bestehenden Ferienhauszonen statt einer Spezialwohnzone eine ordentliche Wohnzone zu schaffen, stellt keine gangbare Alternative dar, da ansonsten ein Erschliessungsanspruch bestehen würde.</p>
---	-----	--

27. Weitere allgemeine Bemerkungen

vgl. unter Ziff. 3 Allgemeine Bemerkungen

Regierungsrat

Landammann

von Deschwanden Yvonne

Landschreiber

lic. iur. Hugo Murer