

## **Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)**

Änderung vom <sup>1</sup>

---

Der Landrat von Nidwalden,

gestützt auf Art. 21, 22, 60 der Kantonsverfassung, in Ausführung des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz, RPG)<sup>2</sup>,

beschliesst:

I.

Das Gesetz vom 21. Mai 2014 über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht (Planungs- und Baugesetz, PBG)<sup>3</sup> wird wie folgt geändert:

### **I. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN**

#### **Art. 2 Abs. 2 Ziff. 7a, 10a, 14a Begriffe**

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

<sup>1</sup> Dieses Gesetz bestimmt abschliessend die Anwendbarkeit der Baubegriffe und Messweisen nach Massgabe der Interkantonalen Vereinbarung vom 22. September 2005 über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)<sup>4</sup>.

<sup>2</sup> Für die kantonale und die kommunale Planungs- und Baugesetzgebung sind die folgenden Begriffe des Anhangs 1 der IVHB anwendbar:

1. massgebendes Terrain (Ziff. 1.1);
2. Gebäude (Ziff. 2.1);
3. Kleinbauten (Ziff. 2.2);
4. unterirdische Bauten (Ziff. 2.4);
5. Unterniveaubauten (Ziff. 2.5);
6. Fassadenflucht (Ziff. 3.1);
7. projizierte Fassadenlinie (Ziff. 3.3);
- 7a. vorspringende Gebäudeteile (Ziff. 3.4);
8. Gebäudelänge (Ziff. 4.1);
9. Gebäudebreite (Ziff. 4.2);
10. Gesamthöhe (Ziff. 5.1);
- 10a. Fassadenhöhe (Ziff. 5.2);
11. lichte Höhe (Ziff. 5.4);
12. Grenzabstand (Ziff. 7.1);

13. Gebäudeabstand (Ziff. 7.2);
14. Baulinien (Ziff. 7.3);
- 14a. Baubereich (Ziff. 7.4);
15. anrechenbare Grundstücksfläche (Ziff. 8.1);
16. Überbauungsziffer einschliesslich anrechenbare Gebäudefläche (Ziff. 8.4);
17. Grünflächenziffer (Ziff. 8.5).

### **Art. 3 Abs. 2-4 2. zulässige Masse nach der IVHB**

<sup>1</sup> Kleinbauten sind:

1. freistehende Gebäude mit folgenden Höchstmassen:
  - a) 3 m Gesamthöhe;
  - b) 4 m Gebäudelänge; und
  - c) 9 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche;
2. allseitig offene freistehende Gebäude wie Überdachungen, Fahrzeugunterstände und dergleichen mit folgenden Höchstmassen:
  - a) 3 m Gesamthöhe; und
  - b) 30 m<sup>2</sup> überdachte Fläche.

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

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> Vorspringende Gebäudeteile dürfen höchstens 1.3 m über die Fassadenflucht hinausragen, wobei deren Ausdehnung höchstens 40 Prozent des zugehörigen Fassadenabschnitts betragen darf.

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

<sup>1</sup> Der Kanton ist insbesondere zuständig für die kantonale Planung und für die Koordination der Planungsmassnahmen unter den einzelnen Gemeinden sowie mit den angrenzenden Kantonen und mit dem Bund.

<sup>2</sup> Die Raumplanung und das öffentliche Baurecht auf kommunaler Ebene sind im Rahmen der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung Sache der politischen Gemeinde. Sie sorgt dabei auch für den Vollzug der Baubewilligungen, insbesondere der damit verbundenen Massnahmen, Auflagen und Bedingungen.

<sup>3</sup> 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.

**II. RAUMPLANUNG****C. Nutzungsplanung****1. Zonenplanung****Art. 16 Zonenplan, Bau- und Zonenreglement**

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

<sup>2</sup>Das Bau- und Zonenreglement hat nach Bedarf Vorschriften zu enthalten über:

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

<sup>3</sup>Es kann Bestimmungen enthalten über:

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

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

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

<sup>2</sup>Die Stimmberechtigten können binnen zehn Tagen nach erfolgter Veröffentlichung beim Gemeinderat schriftlich und begründet Abänderungsanträge im Sinne des Gemeindegesetzes<sup>6</sup> einreichen. Die Abän-

derungsanträge können binnen 20 Tagen eingereicht werden, wenn die Zonenplanung getrennt von der ordentlichen Geschäftsordnung veröffentlicht wurde.

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

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

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

<sup>1</sup> Der Gemeinderat unterbreitet der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung:

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

<sup>2</sup> Wesentliche Differenzen zum Vorprüfungsbericht der Direktion sind bekanntzugeben und zu begründen.

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

<sup>4</sup> Vor einer allfälligen Urnenabstimmung findet die Bereinigung an der Gemeindeversammlung statt. An der Urnenabstimmung wird über die bereinigte Gesamtvorlage einschliesslich sämtlicher Einwendungsent-scheide abgestimmt.

#### **2. Sondernutzungsplanung**

##### **a) Allgemeine Bestimmungen**

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

Für das Sondernutzungsplanungsverfahren erforderliche Bewilligungen, insbesondere Ausnahmbewilligungen der Direktion gemäss Art. 99 und spezialrechtliche Sonderbewilligungen, müssen vor dem Beschluss der Gemeinde vorliegen.

**c) Gestaltungsplan****Art. 36 Abs. 2 Ziff. 1 Gestaltungsplanpflicht**

<sup>1</sup> Die Gemeinden können, soweit erhebliche öffentliche Interessen es erfordern, im Zonenplan Gebiete bezeichnen, in denen nur im Rahmen eines Gestaltungsplanes gebaut werden darf.

<sup>2</sup> Sofern kein Bebauungsplan vorliegt, dürfen Baubewilligungen für Bauten in Wohnzonen, Wohn- und Gewerbebezonen sowie Gewerbebezonen nur aufgrund eines Gestaltungsplans erteilt werden:

1. in Gebieten mit einer zusammenhängenden, weitgehend unbebauten Gesamtfläche von mehr als 5'000 m<sup>2</sup>;
2. für Bauten mit einer Gesamthöhe über 25 m.

<sup>3</sup> Der Inhalt von Gestaltungsplänen über Gewerbebezonen beschränkt sich auf die grundlegenden Gestaltungselemente wie insbesondere die Erschliessung sowie die Festlegung der Baufelder.

**Art. 37, Titel, Abs. 3 Ziff. 2-4 Qualitätsbonus**

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

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

<sup>2</sup> In Gewerbe- und Industriezonen sind Ziff. 5 und 6 nicht anwendbar.

<sup>3</sup> Je nach dem Verhältnis der Umsetzung der Qualitätsmerkmale kann folgender Qualitätsbonus zugesprochen werden:

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

<sup>4</sup> Weitere Boni sind nicht zulässig.

**Art. 40 Abs. 2 Erstellung**

<sup>1</sup> Die Erstellung eines Gestaltungsplanes bedarf der Zustimmung aller Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer.

<sup>2</sup> Verständigen sich diese nicht, kann der Gemeinderat auf begründetes Gesuch eines oder mehrerer Beteiligter die Erstellung eines Gestaltungsplanes beschliessen, wenn eine Gestaltungsplanpflicht besteht oder es die öffentlichen Interessen erfordern.

**Art. 42a Aufhebung**

<sup>1</sup> Gestaltungspläne können ersatzlos aufgehoben werden, wenn:

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

<sup>2</sup> Für die Aufhebung von Gestaltungsplänen gelten die gleichen Verfahrensvorschriften wie beim Erlass.

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

**II. ZONENBESTIMMUNGEN****A. Zonen****1. Allgemeine Bestimmungen****Art. 48 Abs. 3 Ziff. 5-8 Zoneneinteilung, Zonenüberlagerung**

<sup>1</sup> Die Gemeinden unterteilen ihr Gebiet in den Zonenplänen nach Massgabe der kantonalen Zonenvorschriften.

<sup>2</sup> Zonen können sich überlagern, wenn:

1. sich ihre Zwecke nicht ausschliessend; oder
2. die Nutzung zeitlich gestaffelt erfolgt.

3 Zonen können nur überlagert werden durch:

1. Sondernutzungszonen;
2. Schutzzonen;
3. Freihaltezonen;
4. Gewässerraumzonen;
5. Zonen für dicht überbautes Gebiet im Gewässerraum;
6. Abflusswegzonen;
7. Gefahrenzonen;
8. Abflusskorridorzonen.

## 2. Bauzonen

### Art. 50 Abs. 3 Kernzone

<sup>1</sup> Die Kernzone bezweckt die Erhaltung des Ortsbildes sowie die qualitative Einordnung von Bauten und Anlagen in die historisch gewachsene Siedlungsstruktur.

<sup>2</sup> Zulässig sind in diesen Zonen öffentliche Bauten, Wohnbauten sowie mässig störende Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe, sofern:

1. der Zonencharakter gewahrt bleibt; und
2. sich diese mit dem gewachsenen Charakter des Ortskerns vereinbaren lassen.

<sup>3</sup> Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement einen Mindest- und Höchstanteil für Wohnzwecke sowie ergänzende Vorschriften zur zulässigen Nutzung durch Geschäfts-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe festlegen.

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

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

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

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

### Art. 56 Ferienhauszone

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

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

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

#### **Art. 61** *Aufgehoben*

### **3. Nichtbauzonen**

#### **Art. 63 Abs. 2 Ziff. 1** **Speziallandwirtschaftszone**

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

<sup>2</sup>Der Regierungsrat:

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

### **4. Weitere Zonen**

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

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

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

<sup>1</sup>Die Schutzzone für das landschaftlich empfindliche Siedlungsgebiet umfasst Siedlungsbereiche in landschaftlich exponierten Gegenden wie insbesondere Hanglagen oder Seeufern.

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

<sup>3</sup>Bei Bauvorhaben in diesem Gebiet ist die Stellungnahme der kantonalen Fachbehörde erforderlich.

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



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

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

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

**Art. 69 Gewässerraumzone**

<sup>1</sup> Die Gewässerraumzone dient zur Sicherstellung des Raumbedarfs, der für die Gewährleistung der Funktionen gemäss Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG)<sup>7</sup> erforderlich ist.

<sup>2</sup> Die Ausscheidung der Gewässerraumzone und die in ihr zulässige Nutzung richten sich nach den Vorschriften zum Gewässerraum<sup>8</sup>.

<sup>3</sup> Bei Verbauung oder Korrektur eines Gewässers kann der Gewässerraum unter Beachtung der Wasserrechtsgesetzgebung<sup>9</sup> mit Zustimmung der Direktion abweichend von der Gewässerraumzone festgelegt werden.

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

<sup>1</sup> Die Zone für dicht überbautes Gebiet im Gewässerraum überlagert Gewässerraumzonen beziehungsweise Gewässerräume.

<sup>2</sup> Sind die bundesrechtlichen Voraussetzungen erfüllt, können in dieser Zone unter Vorbehalt der Genehmigung durch die Direktion:

1. die Breite der Gewässerräume im Rahmen eines Verfahrens zur Bewilligung von Bauten und Anlagen gestützt auf Art. 41a Abs. 4 oder 41b Abs. 3 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV)<sup>10</sup> reduziert werden;
2. Ausnahmegenehmigungen gemäss Art. 41c Abs. 1 lit. a GSchV erteilt werden.

<sup>3</sup> Die von der Gewässerraumzone abweichende Festlegung der Gewässerräume bei der Verbauung oder Korrektur eines Gewässers bleibt vorbehalten.

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

<sup>1</sup> Die Abflusswegzone dient dem Hochwasserschutz; sie bewahrt vor Schäden, indem sie den erforderlichen Raum für den Hochwasser-

schutz, die Intervention bei Ereignissen und den Gewässerunterhalt freihält.

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

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

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

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

<sup>2</sup>Baubewilligungen in der Abflusswegzone bedürfen der Zustimmung der Direktion.

<sup>3</sup>Die Bestimmungen zur Abflusswegzone schränken die zulässige landwirtschaftliche Bewirtschaftung nicht weiter ein.

<sup>4</sup>In Sondernutzungsplanungsverfahren, Wasserbauverfahren gemäss der Wasserrechtsgesetzgebung<sup>9</sup> und Baubewilligungsverfahren können die Abflusswege mit Zustimmung der Direktion abweichend von der Abflusswegzone festgelegt werden.

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

<sup>1</sup>Die Abflusskorridorzone bezweckt, das Risiko bei ausserordentlichen Ereignissen aller gravitativen Naturgefahren im Raum zu begrenzen.

<sup>2</sup>Sie stellt dauerhaft sicher, dass der Abfluss im Überlastfall gewährleistet ist und die Abflusskorridore raumplanerisch gesichert sind.

<sup>3</sup>Der Regierungsrat erlässt in einer Verordnung die erforderlichen Bestimmungen zur Abflusskorridorzone, insbesondere:

1. zur Unterscheidung verschiedener Typen von Abflusskorridorzonen;
2. über die zu erbringenden Nachweise bei Sondernutzungsplänen und Baugesuchen;
3. zur Zulässigkeit und Bewilligung von Bauten und Anlagen sowie zu den Nutzungen in der Abflusskorridorzone.

**VI. BAUVORSCHRIFTEN****C. Bebauungsvorschriften****Art. 102 Abs. 2 Ziff. 3, Abs. 3 und 4 Bebaubarkeit  
1. im Allgemeinen**

- <sup>1</sup> Die Bebaubarkeit eines Grundstücks wird begrenzt durch:
1. die in der jeweiligen Zone geltende Gesamthöhe; und
  2. den Grenzabstand gemäss Art. 110 ff., soweit nicht ein grösserer Abstand gemäss Art. 118 ff. oder der Spezialgesetzgebung zu berücksichtigen ist.
- <sup>2</sup> Über diese Begrenzungen dürfen keine Gebäudeteile hinausragen, mit Ausnahme von:
1. Kaminen um höchstens 2 m;
  2. technisch bedingten Dachaufbauten um höchstens 1 m;
  3. vorspringenden Gebäudeteilen.  
~~nicht begehbaren Dachvorsprüngen und Vordächern mit einer horizontalen Ausladung um höchstens 1 m.~~
- <sup>3</sup> Abgrabungen sind bis 3 m beziehungsweise für Hauseingänge und Garageneinfahrten einschliesslich der dazugehörigen Rampen bis 4 m unter das Niveau des massgebenden Terrains auf höchstens der Hälfte der nicht überbauten anrechenbaren Grundstücksfläche zulässig.
- <sup>4</sup> Das massgebende Terrain kann aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen in Sondernutzungsplanungs- oder Baubewilligungsverfahren abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festgelegt werden. Diese Festlegung bedarf der Zustimmung der Direktion.

**Art. 104 3. kommunale Bebauungsvorschriften**

- <sup>1</sup> Die Gemeinden bestimmen im Bau- und Zonenreglement für Bauzonen:
1. eine maximale Gesamthöhe;
  2. eine maximale und eine minimale Überbauungsziffer;
  3. einen Höchstanteil an Hauptbauten gemäss Art. 104a Abs. 2;
  4. einen Höchstanteil an Nebenbauten und Hauptbauten gemäss Art. 104a Abs. 3.
- <sup>2</sup> Sie können im Bau- und Zonenreglement die Bebaubarkeit von Grundstücken ergänzend regeln, indem sie in einzelnen Bauzonen:
1. eine minimale Gesamthöhe vorsehen;
  2. eine maximale Gebäudelänge festlegen;
  3. den Mehrlängenzuschlag gemäss Art. 110 bereits für Gebäude mit einer Fassadenflucht von mehr als 25 m vorsehen;

4. eine Grünflächenziffer vorsehen;
5. das zulässige Mass bei Abgrabungen zusätzlich begrenzen; oder
6. die höhenmässige Bebaubarkeit in steilen Hanglagen zusätzlich begrenzen.

<sup>3</sup>Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement bei bestimmten Zonen auf die Festlegung kommunaler Bauvorschriften verzichten. Ein Verzicht ist zulässig bei:

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

#### **Art. 104a 4. Unterteilung der Überbauungsziffer**

<sup>1</sup>Die Bebaubarkeit wird durch folgende zwei Prozentsätze eingeschränkt:

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

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

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

#### **D. Abstände**

##### **2. Grenzabstand**

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

<sup>1</sup>Der Grenzabstand setzt sich zusammen aus dem Grundabstand und dem Mehrlängenzuschlag; vorbehalten bleiben Baulinien und die speziellen Grenzabstände gemäss Art. 111 ff.

<sup>2</sup> Der Grundabstand beträgt ein Drittel der zonengemässen Gesamthöhe, mindestens jedoch 3 m und höchstens 10 m.

<sup>3</sup> Bei Gebäuden mit einer Gebäudelänge beziehungsweise einer Gebäudebreite von über 40 m Länge beträgt der Mehrlängenzuschlag ein Zehntel der Mehrlänge. Er beträgt höchstens 4 m.

<sup>4</sup> Die Gemeinden können im Bau- und Zonenreglement für genau bestimmte Zonen, in denen eine bauliche Verdichtung angestrebt wird, feste Grenzabstände von mindestens 3 m und höchstens 10 m festlegen.

**Art. 111      Spezielle Grenzabstände**  
**1. Kleinbauten, Unterniveaubauten, unterirdische Bauten, Nebenbauten**

Der Grenzabstand beträgt:

1. für Kleinbauten 2 m;
2. für Gebäudeteile von Unterniveaubauten, die über das massgebende Terrain hinausragen, 2 m;
3. für die übrigen Gebäudeteile von Unterniveaubauten und für unterirdische Bauten 1 m;
4. für weitere Gebäude und Gebäudeteile, die höchstens 4.5 m über das massgebende Terrain hinausragen, 3 m.

**Art. 122a      Gewässerabstand**

<sup>1</sup> Ist weder ein Gewässerraum noch ein Abflussweg beziehungsweise eine entsprechende Zone festgelegt, beträgt der von abflussverändernden Bauten freizuhaltende Abstand 7 m vom Gewässerrand; vorbehalten bleiben abweichende bundesrechtliche Bestimmungen.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat kann gemäss Art. 122 Abs. 1 Ausnahmen bewilligen.

**G.      Sicherheit, Gesundheit**

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

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen sowie technische Einrichtungen sind nach den allgemeinen Regeln der Baukunde und dem Stand der Technik in Konstruktion, Material und Konzeption so zu erstellen, zu betreiben und zu unterhalten, dass:

1. sie die für ihren Zweck notwendige Festigkeit und Feuersicherheit aufweisen; und
2. weder Menschen noch Tiere oder Sachen gefährdet werden.

<sup>2</sup> Der Gemeinderat fordert die Grundeigentümerinnen oder die Grundeigentümer unter Androhung der Ersatzvornahme auf, binnen der von ihm gesetzten Frist die erforderlichen Massnahmen zu ergreifen; er kann insbesondere die Benützung und den Betrieb von Bauten, Anlagen und technischen Einrichtungen verbieten, wenn die Gesundheit oder die Sicherheit der Benützerinnen und Benützer oder der Allgemeinheit nicht mehr gewährleistet ist.

<sup>3</sup> Eine Beschwerde gegen diese Verfügung hat keine aufschiebende Wirkung.

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

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

<sup>2</sup> Sie können massvoll erweitert oder teilweise geändert werden, wenn:

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

<sup>3</sup> Sie können wiederaufgebaut werden, wenn:

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

### **VII. BAUBEWILLIGUNG UND BAUKONTROLLE**

#### **B. Baubewilligungsverfahren**

##### **1. Vorabklärung**

#### **Art. 142 Begriff**

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

<sup>2</sup>Vorabklärungen des Gemeinderates stellen keine verbindlichen Entschiede dar.

#### **Art. 154    Voraussetzungen, Inhalt, Verfahren**

<sup>1</sup>Der Gemeinderat kann bei Bauten und Anlagen das einfache Baubewilligungsverfahren gestatten, wenn:

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

<sup>2</sup>Das einfache Baubewilligungsverfahren ist dadurch gekennzeichnet, dass:

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

### **VIII.    AUFSICHT**

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

<sup>3</sup>Zum Zwecke des Vollzugs der Raumplanungsgesetzgebung<sup>2</sup>, dieses Gesetzes oder der sich darauf stützenden Bestimmungen hat die Behörde oder Amtsstelle ihre Massnahmen, Auflagen und Bedingungen mit längerdauernder Wirkung als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkungen gemäss Art. 20 Abs. 1 des Gesetzes über das Grundbuch<sup>11</sup> auf Kosten der Gesuchstellerin oder des Gesuchstellers im Grundbuch des Baugrundstücks anmerken zu lassen.

<sup>4</sup>Fällt die Eigentumsbeschränkung dahin, veranlasst die Behörde oder Amtsstelle die Löschung der Anmerkung.

**XI. VOLLZUGS-, ÜBERGANGS- UND SCHLUSSBESTIMMUNGEN****Art. 175 Abs. 1 2. Auszonung von eingezontem Bauland**

<sup>1</sup> Zusammenhängendes Bauland mit einer Fläche über 3'000 m<sup>2</sup>, 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Eine Auszonung kann unterbleiben, wenn:

1. die Bauzonenkapazitäten den bundesrechtlichen Planungshorizont nicht übersteigen;
2. keine anderweitigen Einzonungsmöglichkeiten bestehen; oder
3. Baugebiete in teilweise überbauten Sondernutzungsplangebieten betroffen sind.

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

<sup>1</sup> Die Gemeinden haben ihre Zonenpläne sowie die Bau- und Zonenreglemente bis am 1. Januar 2023 an die Bestimmungen dieses Gesetzes anzupassen.

<sup>2</sup> Art. 18 ist nicht anwendbar, wenn Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente zur Anpassung an dieses Gesetz öffentlich aufgelegt werden.

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>1</sup> Vor der Erteilung einer Baubewilligung in Gebieten mit einem Sondernutzungsplan ist dieser an das neue Recht anzupassen, wenn dessen verbindlicher Inhalt durch das Bauvorhaben beeinträchtigt wird.

<sup>2</sup> Können sich die Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer bei der Anpassung eines Gestaltungsplanes nicht verständigen, sind Art. 41 Abs. 1 und 2 anwendbar.



<sup>3</sup>Bauvorhaben in Gebieten mit einem Sondernutzungsplan können nach bisherigem Recht bewilligt werden, wenn:

1. der Sondernutzungsplan bereits teilweise umgesetzt ist und das Baugesuch binnen zehn Jahren nach dem gemeindeweisen Inkrafttreten dieses Gesetzes gemäss Art. 207 Abs. 2 eingereicht wird; oder
2. die öffentliche Auflage im Sondernutzungsplanungsverfahren vor dem gemeindeweisen Inkrafttreten begonnen hat und das Baugesuch binnen zehn Jahren nach Rechtskraft des Sondernutzungsplans eingereicht wird.

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

<sup>1</sup>Bestehende Sondernutzungszonen können vorübergehend nach den bisherigen Bestimmungen gemäss Bau- und Zonenreglement weitergeführt werden, wenn:

1. die sofortige Überführung in eine Zone, welche diesem Gesetz entspricht, aufgrund öffentlicher Interessen nicht zweckmässig ist; und
2. im Bau- und Zonenreglement eine Frist von längstens zehn Jahren zur Überführung in einen Bebauungsplan beziehungsweise in eine Zone, die diesem Gesetz entspricht, festgesetzt wird.

<sup>2</sup>Baugesuche in diesen Sondernutzungszonen werden nach bisherigem Recht beurteilt.

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

<sup>1</sup>Gebiete, die im Zeitpunkt des gemeindeweisen Inkrafttretens gemäss Art. 207 Abs. 2 PBG<sup>3</sup> im Zonenplan einer Bauzone zugewiesen sind und seeseitig der Uferlinie liegen, gelten von Gesetzes wegen als Nichtbauzonen.

<sup>2</sup>Die Gemeinde hat den Zonenplan im Rahmen der nächsten ordentlichen Nutzungsplanungsrevision an die tatsächlichen Verhältnisse anzupassen.

#### **Art. 207 Abs. 2 und 3 Inkrafttreten**

<sup>1</sup>Dieses Gesetz untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup>Es tritt gemeindeweise mit dem Inkrafttreten der neurechtlichen kommunalen Zonenpläne sowie Bau- und Zonenreglemente, spätestens am 1. Januar 2023 in Kraft.

<sup>3</sup> Art. 177 tritt gemäss Art. 24 des Wahl- und Abstimmungsgesetzes<sup>12</sup> in Kraft.

<sup>4</sup> Der Regierungsrat legt den Zeitpunkt des Inkrafttretens für Art. 150 und 151 sowie die Art. 179–206 fest; er kann bei Bedarf weitere Bestimmungen vorzeitig in Kraft setzen und die entsprechenden Bestimmungen des bisherigen Rechts aufheben.

## II.

Das Gesetz vom 4. Februar 2014 über den Natur- und Landschaftsschutz (Naturschutzgesetz, NSchG)<sup>13</sup> wird wie folgt geändert:

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

<sup>1</sup> Schutzmassnahmen sind:

1. Vereinbarungen mit Eigentümerinnen und Eigentümern oder Bewirtschafterinnen und Bewirtschaftern;
2. Schutzzonen der Gemeinde;
- 2a. Unterschutzstellungen im Bau- und Zonenreglement;
3. Schutzverordnung des Kantons;
4. Schutzverfügungen über Einzelobjekte;
5. Erwerb von dinglichen Rechten.

<sup>2</sup> Die Einzelheiten von Schutz und Unterhalt können bei Schutzzonen, Verordnungen und Verfügungen durch Verträge festgelegt werden.

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

<sup>1</sup> Einzelobjekte können im Bau- und Zonenreglement unter Schutz gestellt werden.

<sup>2</sup> Die Schutzobjekte und -massnahmen sind im Bau- und Zonenreglement genau zu bezeichnen.

<sup>3</sup> Die betroffenen Personen sind vorgängig schriftlich auf die öffentliche Auflage gemäss der Planungs- und Baugesetzgebung<sup>3</sup> aufmerksam zu machen.

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

<sup>1</sup> Schutzmassnahmen, die ein grösseres Gebiet oder mehrere Grundstücke betreffen, erlässt der Regierungsrat durch Verordnung.

<sup>2</sup> Die Schutzverordnung und die dazugehörigen Pläne sind in den betroffenen Gemeinden während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Auflage ist im Amtsblatt bekannt zu machen und den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern mitzuteilen.

<sup>3</sup> Während der Auflagefrist kann beim Regierungsrat schriftlich und begründet Einwendung erhoben werden. Dieser entscheidet über die Einwendungen gleichzeitig mit dem Erlass der Verordnung.

<sup>4</sup> Schutzverordnungen sind im Amtsblatt zu veröffentlichen und in die Gesetzessammlung aufzunehmen.

<sup>5</sup> Der Regierungsrat kann in den jeweiligen Schutzverordnungen regeln, dass Solaranlagen im betroffenen Schutzgebiet gestützt auf Art. 18a Abs. 2 lit. b RPG<sup>2</sup> bewilligungspflichtig sind.

### III.

Die Verordnung vom 17. Mai 1989 über die Aussen- und Strassenreklame (Reklameverordnung, RekIV)<sup>14</sup> wird wie folgt geändert:

#### **§ 40 Abs. 1 Zuständigkeit**

<sup>1</sup> Die Baubewilligungsbehörde ist zuständig, im Rahmen der Vorschriften dieser Verordnung Reklamebewilligungen zu erteilen.

<sup>2</sup> Für Reklamen im Bereich der für Motorfahrzeuge oder Fahrräder offenen Strassen hat er vorgängig die Zustimmung der Kantonspolizei einzuholen.

<sup>3</sup> Bewilligungsgesuche, die Reklamen im Bereich geschützter Ortsbilder, in der Umgebung von geschützten Kulturobjekten oder an geschützten Objekten betreffen, hat der Gemeinderat zur Stellungnahme der Fachstelle für Denkmalpflege vorzulegen, bevor er entscheidet.

### IV.

Das Gesetz vom 30. April 1967 über die Rechte am Wasser (Wasserrechtsgesetz, WRG)<sup>9</sup> wird wie folgt geändert:

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

<sup>1</sup> Der Kanton führt einen Kataster für diejenigen Gebiete, bei denen die Errichtung oder Änderung von Bauten oder Anlagen zu einer Gefährdung von Menschen, Tieren oder Sachen durch Gewässer führen kann.

<sup>2</sup> Der Kataster bedarf der Genehmigung des Regierungsrates und ist öffentlich einsehbar.

<sup>3</sup> Bei der baubewilligungspflichtigen Errichtung oder Änderung von Bauten oder Anlagen in Gefahrenggebieten und Abflusskorridoren ist nachzuweisen, dass Art. 132 des Planungs- und Baugesetzes (PBG)<sup>3</sup> aus was-serbaulicher Sicht eingehalten ist.

**Art. 18a Gewässerraum  
1. Begrenzung**

<sup>1</sup>Der Gewässerraum beträgt für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von mehr als 15 m natürlicher Breite mindestens die Breite der Gerinnesohle plus insgesamt 30 m.

<sup>2</sup>Die Uferlinie des Vierwaldstädtersees ergibt sich aus seiner horizontalen Begrenzung bei einem Wasserstand von 434.00 m ü.M. Bei der Revitalisierung von Seeufern wird die Uferlinie an die veränderten Verhältnisse angepasst; seeseitig bleibt der Gewässerraum jedoch durch die Uferlinie vor der Revitalisierung begrenzt.

<sup>3</sup>Die Direktion legt die Uferlinie bei den übrigen Seen gestützt auf dem regelmässig wiederkehrenden höchsten Wasserstand im Einzelfall fest.

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

<sup>1</sup>Bei der Verbauung oder der Korrektion eines Gewässers hat die Bewilligungsinstanz den Gewässerraum festzulegen, wenn:

1. die Festlegung eines solchen gemäss Bundesrecht erforderlich ist und keine Gewässerraumzone ausgeschieden ist; oder
2. der Gewässerraum abweichend von der Gewässerraumzone festgelegt werden soll.

<sup>2</sup>Die Festlegung der Gewässerräume bedarf der Zustimmung der Direktion.

**Art. 18c Abflusswege**

<sup>1</sup>Als Abflusswege gelten die gemäss Planungs- und Baugesetzgebung<sup>2</sup> festgelegten Abflusswegzonen.

<sup>2</sup>In Sondernutzungsplanungsverfahren, Wasserbauverfahren und Baubewilligungsverfahren können die Abflusswege mit Zustimmung der Direktion festgelegt werden, wenn:

1. kein Gewässerraum festzulegen ist und keine Abflusswegzone ausgeschieden ist; oder
2. die Abflusswege abweichend von der Abflusswegzone festgelegt werden sollen.

<sup>3</sup>Für die Abflusswege gelten die Bau- und Nutzungsbeschränkungen gemäss den Bestimmungen zur Abflusswegzone.

**V.**

Das Gesetz vom 1. April 2009 zum Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Kantonales Gewässerschutzgesetz, kGSchG)<sup>15</sup> wird wie folgt geändert:

**Art. 10           Verbauung, Korrektion, Gewässer in Sondernutzungsplangebieten**

<sup>1</sup>Bei Verbauung und Korrektion von Fliessgewässern im Sinne von Art. 37 GSchG<sup>7</sup> sind die ökologischen Ziele für das Wasserbauprojekt im Rahmen des Sondernutzungsplanungs- beziehungsweise Bewilligungsverfahrens festzulegen; massgebend ist Anhang 1 der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchV)<sup>10</sup>.

<sup>2</sup>Eingedolte Gewässer in Sondernutzungsplangebieten sind grundsätzlich zu öffnen, wenn das Gebiet überbaut wird. Auf die Öffnung kann mit Zustimmung der Direktion verzichtet werden, wenn dies:

1. aus Gründen des Hochwasserschutzes oder der Siedlungsentwässerung nicht erforderlich ist; und
2. für die Natur und Landschaft nur einen geringen Nutzen bringt.

<sup>3</sup>Mit Zustimmung der Direktion kann auf die Öffnung verzichtet werden, wenn dies gestützt auf einen Sondernutzungsplan, der beim Inkrafttreten der Änderung dieses Gesetzes vom 13. Juni 2018 bereits genehmigt war, nicht umsetzbar ist.

**VI.**

<sup>1</sup>Diese Änderung untersteht dem fakultativen Referendum.

<sup>2</sup>Sie tritt gemäss Art. 207 Abs. 2 PBG<sup>3</sup> gemeindeweise in Kraft; der Regierungsrat kann bei Bedarf Bestimmungen vorzeitig in Kraft setzen und die entsprechenden Bestimmungen des bisherigen Rechts aufheben.

Stans,

LANDRAT NIDWALDEN

Landratspräsidentin

Landratssekretär

Datum der Veröffentlichung:

Letzter Tag für die Hinterlegung eines Gegenvorschlages:

Letzter Tag der Referendumsfrist:

---

<sup>1</sup> A 2018,

<sup>2</sup> SR 700

<sup>3</sup> NG 611.1

<sup>4</sup> NG 611.2

<sup>5</sup> SR 814.01

<sup>6</sup> NG 171.1

<sup>7</sup> SR 814.20

<sup>8</sup> SR 814.20, NG 631.1

<sup>9</sup> NG 631.1

<sup>10</sup> SR 814.201

<sup>11</sup> NG 214.1

<sup>12</sup> NG 331.1

<sup>13</sup> NG 132.2

<sup>14</sup> NG 611.12

<sup>15</sup> NG 722.1