



Politische Gemeinde Hergiswil

## Teilrevision Zonenplan – Arrondierungen Bahnansee

Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV



**z.H. Gemeindeversammlung**

Stans, 24. Februar 2025

Anna Rampa  
[Anna.Rampa@am-plan.ch](mailto:Anna.Rampa@am-plan.ch)

Janine Möri  
[Janine.moeri@am-plan.ch](mailto:Janine.moeri@am-plan.ch)

## **Inhalt**

<b>1</b>	<b>Ausgangslage.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Anpassung Zonenplan .....</b>	<b>4</b>
<b>3</b>	<b>Auswirkungen und Interessenabwägung.....</b>	<b>5</b>

# 1 Ausgangslage

Die Zentralbahn hat im Zuge des Doppelspurausbaus vom Tunnel beim Kreisel Schlüssel bis zur Haltestelle Matt das Bahntrasse ausgebaut und zum Teil umgelegt. Daraus resultieren mehrere Mutationen an Grundstücksgrenzen, welche sich auf die Bauzonen auswirken.

Diese Mutationen führten dazu, dass die Grundordnung gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung nicht mehr mit den neuen Eigentumsverhältnissen übereinstimmt. Im vorliegenden Schritt wird nun die Grundordnung im Bereich entlang des Bahntrassees zwischen Kreisel Schlüssel und Haltestelle Matt bei einzelnen Parzellen bereinigt.

In diesem Zusammenhang liegen der Gemeinde Anfragen einzelner Grundeigentümer und ein Gesuch mit Antrag auf Umzonung hinsichtlich Umzonung der Verkehrszone bzw. des übrigen Gebiets in die Wohnzone oder Wohn- und Gewerbezone auf den arrondierten Grundstücken vor.

Diese Teilrevision ist nach langjährigen Verhandlungen aufgrund des Doppelspurausbaus der Zentralbahn zustande gekommen. Auf der Parzelle Nr. 710 bestehen konkrete Planungsabsichten für einen Ersatzneubau, welcher die Dringlichkeit dieser Teilrevision rechtfertigt.

## 1.1 Planungsablauf

Am 31. Mai 2024 hat der Gemeinderat die Unterlagen der vorliegenden Teilrevision zur Vorprüfung der Baudirektion übermittelt.

Im Vorprüfungsbericht vom 27. August 2024 wird festgehalten, dass die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben eingehalten werden und unter Vorbehalt der Vorprüfung eine regierungsrätliche Genehmigung in Aussicht gestellt werden kann.

Die Unterlagen dieser Teilrevision wurden gemäss Vorprüfung überarbeitet und vom 14. Januar 2025 bis am 13. Februar 2025 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen.

## 2 Anpassung Zonenplan

Mit dieser Teilrevision der Nutzungsplanung wird die Grundnutzung wie folgt angepasst:

Parzelle	Zone rechtsgültig	Zone neu	Fläche [m <sup>2</sup> ]
441	Übriges Gebiet	Wohnzone 14a	37
519	Übriges Gebiet	Wohnzone 14a	15
526	Übriges Gebiet	Wohn- und Gewerbezone 18c	603
709	Verkehrszone	Wohnzone 14a	192
710	Verkehrszone	Wohnzone 14a	173

Die Bauzone wird durch diese Teilrevision um 655 m<sup>2</sup> erweitert. Weitere 365 m<sup>2</sup> werden von der Verkehrszone in die Wohnzone 14a umgezont.

Der Informationsinhalt «Verkehrsfläche» wird der neuen Abgrenzung des übrigen Gebiets angepasst.

Die planerische Darstellung der Zonenplanänderungen kann dem beiliegenden Änderungsplan entnommen werden. Die um- resp. eingezonten Flächen sind ebenso der Gefahrenzone 2 und 3 überlagert. Weiter gilt auch für diese Flächen, dass der Abstand von 6.00 m gegenüber der Bahnlinie eingehalten werden muss. Die Parzelle Nr. 710 ist weiter mit der Gewässerraumzone überlagert.

### 3 Auswirkungen und Interessenabwägung

Mit dieser Teilrevision wird die Bauzone um 655 m<sup>2</sup> erweitert. Mit dieser Teilrevision der Nutzungsplanung wird die Zonierung an die aktuelle Situation angepasst und ermöglicht eine vollständige Nutzung der betroffenen Parzellen.

Die korrekte Zuweisung der Flächen ergibt eine Erhöhung der Nutzflächen. Diese fallen nach Parzellengrösse unterschiedlich hoch aus.

Die Ausdehnung der rechtsgültigen Verkehrszone und des rechtsgültigen übrigen Gebiets entsprechen nicht mehr der benötigten Fläche und Parzelle des Trassees der Zentralbahn. Die Verkehrszone und das übrige Gemeindegebiet erfüllen nicht mehr ihren Zweck und sind somit nicht mehr angebracht.

Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass mit dieser Teilrevision der Nutzungsplanung den übergeordneten Vorgaben und Ziele Rechnung getragen wird.

Im Konkreten führen die Anpassungen zu folgenden Auswirkungen:

Die Einzonung östlich der Parzelle Nr.550 erfolgt in dieselbe Wohn- und Gewerbezone 18c wie die weitere arrundierte Fläche auf der Parzelle Nr. 526. Das Wohnhaus auf Parzelle Nr. 550 befindet sich in der Wohnzone14a. Die Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 526 beabsichtigt, die Ausnützung dieser Teilfläche auf der Parzelle Nr. 526 zu konsumieren. Aus diesen Gründen rechtfertigt sich eine Einzonung in die Wohn- und Gewerbezone.

Die weiteren Einzonungen, respektive Ausnützungserweiterungen sind allesamt von geringer Natur und können bspw. für eine zeitgemässe Erneuerung der bestehenden Bausubstanz oder ein geringfügig grösserer Neubau verwendet werden. Konkrete Planungs- und Bauabsichten der betroffenen Parzellen sind noch nicht bekannt. Aufgrund dessen wird auf Überbauungsvereinbarungen verzichtet. Die Baudirektion wird die Höhe der Mehrwertabgabe gem. Art. 4 MWAG nach Rechtskraft der Einzonung festsetzen und diese im Grundbuch anmerken.