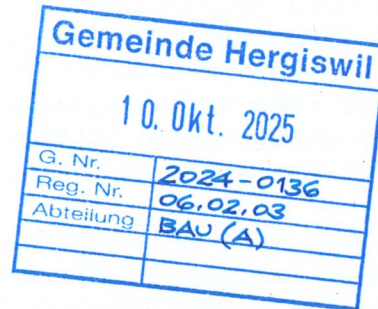




hCH-6371 Stans, St. Klararain 2, Postfach 1244, ARE

A-POST

Gemeinderat Hergiswil
Seestrasse 54, Postfach
6052 Hergiswil



Sandra Stahnke
Raumplanerin
Telefon +41 41 618 72 63
sandra.stahnke@nw.ch
Stans, 9. Oktober 2025

Baudirektion. Raumentwicklung. Nutzungsplanung. Gemeinde Hergiswil GemDat 2025-1507-0029. Stellungnahme.

Vorprüfung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 2. Juli 2025 übermittelte die Gemeinde Hergiswil der Baudirektion die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung zur Vorprüfung gemäss Art. 6 Planungs- und Baugesetz (PBG).

Zur Überprüfung der Gesuche wurden folgende Unterlagen eingereicht:

- Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV, vom 18. Juni 2025
- Zonenplanausschnitte Teilrevision 2025, Plan-Nr. 1/3, Mst. 1:500, vom 18. Juni 2025
- Zonenplanausschnitte Teilrevision 2025, Plan-Nr. 2/3, Mst. 1:500, vom 18. Juni 2025
- Zonenplanausschnitte Teilrevision 2025, Plan-Nr. 3/3, Mst. 1:500, vom 18. Juni 2025
- Zonenplan Siedlung Teilrevision 2025, Mst. 1:2'000, vom 18. Juni 2025
- Zonenplan Landschaft Teilrevision 2025, Mst. 1:6'000, vom 18. Juni 2025

1 Ausgangslage

Mit der Ausweisung der Gewässerraumzonen in Siedlungsgebieten (Fließgewässer 2008/2009, Seen 2017/2018) wurden auf Parzellen, die keine Verschiebung bestehender Bauten zulassen, Baulinien definiert, um den Unterabstand zum Gewässerraum zu sichern. Bei der Gesamtrevision der Nutzungsplanung, die der Regierungsrat am 31. Oktober 2023 genehmigte und die am 1. Januar 2024 in Kraft trat, blieben diese Baulinien trotz aufgehobenem Gewässerraumabstand erhalten. Am 29. Mai 2024 beschloss der Landrat die Aufhebung des Gewässerraumabstandes im Planungs- und Baugesetz, welche am 1. September 2024 in Kraft trat; Übergangsbestimmungen in Art. 177d ff. PBG gewährleisten jedoch, dass die ehemaligen Abstände bis zur rechtskonformen Neuordnung weiter Anwendung finden. Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 132 vom 18. Februar 2025 erklärte der Regierungsrat, dass in Hergiswil alle Gewässerraumzonen nun bundesrechtskonform ausgeschieden seien und der Gewässerraumabstand aufgehoben werde. Die bisher schützenden Baulinien wurden dadurch

überflüssig und sollen aus dem Zonenplan gelöscht sowie die Zonenränder begradigt werden. Parallel wurden weitere Bereinigungen in der Nutzungsplanung vorgenommen. Eine erste Bereinigung dieser Arrondierungen entlang des Bahntrassees im Zonenplan erfolgt bereits mit der Teilrevision "Arrondierungen Bahntrasse 2024/2025" (vgl. GemDat-Nummer 2024-1507-003 / 2024.NWBD.30), da für diese Grundstücke bereits konkrete Bauabsichten vorliegen. Mit dieser Teilrevision sollen nun die rechtlichen Mutationen im Zonenplan vorgenommen werden. Ausserdem sollen die Baubegrenzungslinien Gewässerraumzone und der Gewässerraumabstand aufgehoben werden. Schliesslich bilden auch die amtliche Vermessung und die Bereinigung der Abflusswegzone Gegenstand dieser Teilrevision.

Im Anschluss an die letzte Gesamtrevision, vom 31. Oktober 2023, welche durch den Regierungsrat genehmigt und vom Gemeinderat per 01. Januar 2024 in Kraft gesetzt wurde, hat die Gemeinde Hergiswil die Teilrevision Nutzungsplanung, Arrondierung Bahntrasse eingereicht. Die Genehmigung durch den Regierungsrat steht jedoch noch aus (GemDat: 2024-1507-0033).

Bearbeitete Unterlagen:

- Zonenplan Siedlung
- Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Gemäss Art. 26 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) vom 22. Juni 1979 sowie Art. 23 des neuen Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist für die Rechtsgültigkeit von Nutzungsplanungen oder deren Anpassungen die Genehmigung des Regierungsrates erforderlich. Die Genehmigung kann von Bedingungen und Auflagen abhängig gemacht werden. Der Kanton hat die Vorlage auf Inhalt und Wirkung (Rechtmässigkeit / Zweckmässigkeit) zu prüfen und die gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden. Er ist zu allfälligen Massnahmen gemäss dem RPG und PBG kompetent und verpflichtet. Die Genehmigungspflicht bezieht sich von Bundesrechtswegen auf alle Teile einer Nutzungsplanung. Im Weiteren ist der kantonale Richtplan vom 25. September 2019 für die Nutzungsplanung rechtsverbindlich.

Änderungen übergeordneter Gesetze und Vorgaben bleiben vorbehalten. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass für die Weiterplanung die Übergangsbestimmungen nach Art. 177 ff. PBG zu berücksichtigen sind (Anpassungen von Zonenplänen, Bau- und Zonenreglementen sowie Sondernutzungsplänen).

3 Vernehmlassung

Im Rahmen der Vorprüfung haben folgende Stellen mitgewirkt:

- Amt für Landwirtschaft
- Amt für Mobilität
- Amt für Wald und Naturgefahren
- Amt für Umwelt und Energie
- Fachkommission Naturgefahren
- Fachstelle Natur- und Landschaftsschutz
- Kantonales Steueramt (Güterschatzung)
- Nidwaldner Sachversicherung
- Rechtsdienst
- Zentralbahn

4 Beurteilung

4.1 Allgemeines

Mit der vorliegenden Teilrevision Nutzungsplanung wird nur der Zonenplan angepasst, das Bau- und Zonenreglement wird nicht geändert.

Die Baudirektion Nidwalden hält fest, dass die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung mit der Berichterstattung nach Art. 47 RPV und den zugehörigen Unterlagen dokumentiert ist. Die Planung berücksichtigt die übergeordneten raumplanerischen Vorgaben.

Nachfolgend wird detailliert auf einzelne Themen der Teilrevision Nutzungsplanung gemäss vorliegender Unterlagen eingegangen. Die nachfolgende Beurteilung ist bei der Weiterbearbeitung der Nutzungsplanung zu beachten.

Im Bericht wurden die vorgenommenen Anpassungen im Einzelnen detailliert und nachvollziehbar aufgelistet und beschrieben. Die Aufhebung der Baubegrenzungslinien und Begrädnung des Gewässerraums wird auch von Seiten des Amtes für Umwelt und Energie akzeptiert.

Empfehlung: Konkrete Aussagen zur Arrondierung der Parzelle Nr. 595 fehlen bislang vollständig in der Berichterstattung gem. Art. 47 RPV. Im Bericht ist diesbezüglich darzulegen in welcher Form und in welchem Umfang sowie aus welchem Grund eine Arrondierung notwendig ist.

4.2 Gewässerraum

Der Gewässerraum ist in Art. 36a des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (GschG; SR 814.20) festgelegt. Die Gewässerschutzverordnung (GSchV; SR 814.201) schreibt hierzu zwingende verfahrens- und substanzrechtliche Vorgaben vor. Damit ist der Handlungsspielraum der Kantone in Sachen Gewässerschutz begrenzt. Im Kanton Nidwalden werden die bundesrechtlichen Anforderungen durch die Abgrenzung von Gewässerraumzonen umgesetzt. Diese Zonen sind in Art. 69 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; NG 611.1) sowie in Art. 33 ff. des Gewässergesetzes (GewG; NG 631.1) definiert. Für Fliessgewässer ist dabei insbesondere Art. 41a GSchV entscheidend, für stehende Gewässer vornehmlich Art. 41b GSchV. Mit Beschluss Nr. 132 vom 18. Februar 2025 hat der Regierungsrat bestätigt, dass die Gewässerraumzonen in Hergiswil den Bundesvorgaben entsprechen und deshalb die bisherigen Gewässerräumabstände (vgl. Art. 177d PBG) aufgehoben werden können. Teilweise werden dabei auch bestehende Baubegrenzungslinien gestrichen und der Gewässerraum zugleich angepasst oder verkleinert. Die Baudirektion prüft nun, ob die neu festgelegten Gewässerraumzonen weiterhin den bundesrechtlichen Anforderungen genügen.

Zwischen Friedhof und Dorfplatz ist die Aufhebung der Gewässerraumzone vorgesehen, da keine Wiederherstellung des offenen Bachlaufs geplant ist. Der Verlauf der Eindolung des Baches wurde bislang als Information im Zonenplan dargestellt.

Empfehlung: Das Amt für Wald und Naturgefahren weist darauf hin, dass der Gewässerraum des Dorfbachs auf der Höhe der Kirche auf der ganzen eingedolten Strecke entfernt werden kann (vgl. Abb. 16). Somit kann auch der Legendenpunkt "eingedoltes Gewässer" unter "Informationsinhalte" entfernt werden, da es an keiner anderen Stelle im Plan vorkommt.

4.3 Umzonung

Hinweis: Im Zusammenhang mit dem Zonenplan weisen wir darauf hin, dass die Umzonung bezüglich der Arrondierung des Bahntrassees zu einer Erhöhung der Bauzonkapazität führt. Diese Erweiterung ist bei den massgebenden Berechnungen zu berücksichtigen.

4.4 Anpassung im Zonenplan

4.4.1 Änderungsplan 1/3

Der Änderungsplan 1/3 zeigt die Aufhebung der Baubegrenzungslinie Gewässerraum und des Gewässerraumabstand. Eine Baulinie als kommunales Instrument kann den Gewässerraum als eidgenössische Vorgabe nicht einschränken. Der Besitzstand von bestehenden Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums ist in der Gewässerschutzgesetzgebung sowie im Planungs- und Baugesetz geregelt. Daher sollen in diesem Änderungsplan sämtliche Baulinien entfernt werden und zeitgleich der Gewässerraum an diesen Standorten neu ausgeschrieben werden.

Auf den Parzellen der Abbildung 9 (Parzellen Nr. 121 und 720) wird die Darstellung des Gewässerraums allerdings in Frage gestellt. Der Gewässerraum wird hier infolge der Aufhebung der Baubegrenzungslinie und der Gewährleistung der Überbaubarkeit aufgehoben. Die Gewährleistung der Überbaubarkeit stellt hierbei jedoch keinen gesetzlichen Grund dar, den Gewässerraum einzuschränken. Ebenso erscheint es willkürlich den Gewässerraum hier einzuschränken, während die Baulinien an anderer Stelle begründet werden.

Vorbehalt: Der Gewässerraum ist demnach einheitlich ebenso zu begründen, wie dies an anderer Stelle der Fall ist.

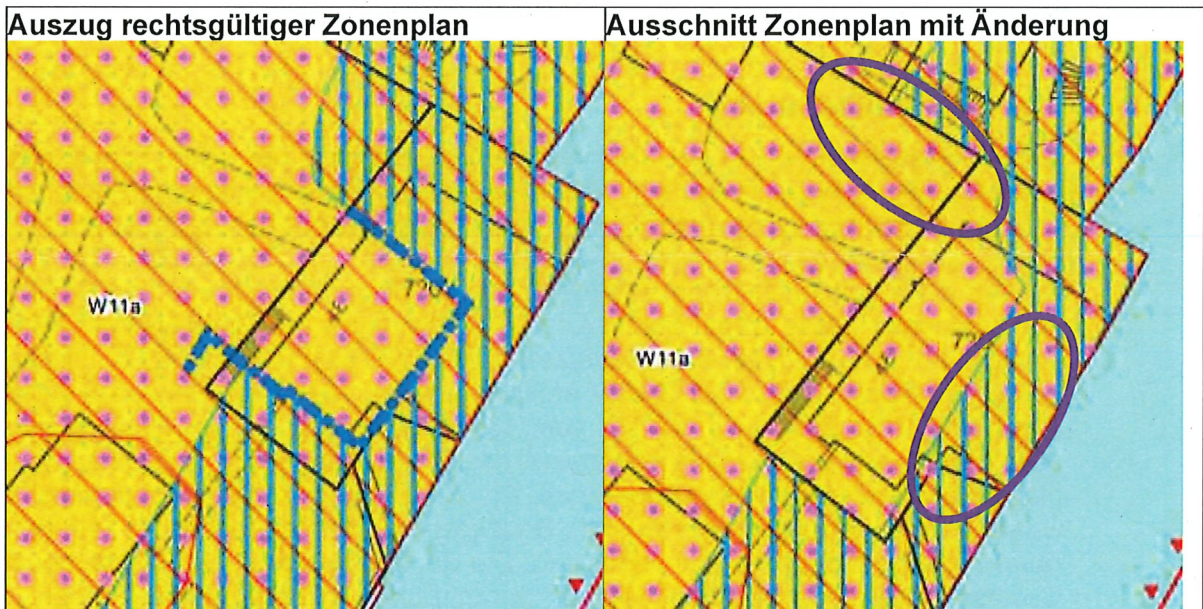


Abbildung 1: Parzellen 121 und 720 – Abb. 9 im Änderungsplan 1/3

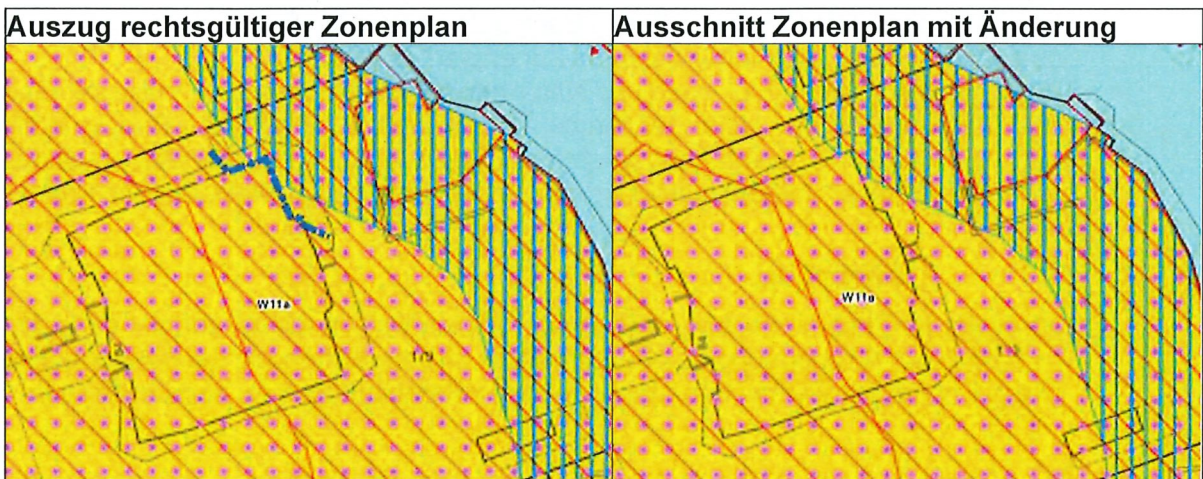


Abbildung 2: Parzelle 179 – Abb. 5 im Änderungsplan 1/3

Auf der Parzelle 179 wurde die Baulinie bereinigt, aber der Gewässerraum nicht. Daher wird empfohlen den Gewässerraum auf der Parzelle entsprechen zu vergrössern, um ein einheitliches Vorgehen zu gewährleisten.

Empfehlung: Die Auswirkung, welche die Baulinie auf den Gewässerraum hatte (Einschränkung) ist aufzuheben, resp. der Gewässerraum in diesem Bereich zu begradigen.

4.4.2 Änderungsplan 2/3

Der Änderungsplan 2/3 stellt in erster Linie die Änderungen der Gewässerraumzone sowie der Abflusswegzone dar.

Da die Verkehrszone den Verlauf der Erschliessungsflächen zum Zeitpunkt der letzten Nutzungsplanrevision widerspiegelt, sind aufgrund zwischenzeitlich realisierter Bauvorhaben entsprechende Anpassungen vorzunehmen.

Der Verlauf unverbauter Gewässer unterliegt fortlaufenden Veränderungen; ausserhalb der Bauzone stimmen deshalb Abflussweg- und Gewässerraumzonen nicht mehr mit dem tatsächlichen Gewässerverlauf überein und sollen mit dieser Teilrevision dementsprechend bereinigt werden. Die im Zonenplan dargestellte Abflusswegzone wurde bereinigt und an die aktuelle Situation und baulichen Gegebenheiten vor Ort angepasst.

Mit den vorgenommenen Anpassungen an der Abflusswegzone wird die Pendenz des kantonalen Gesamtbewilligungsentscheids vom 29. Februar 2024 (Ziff. 3.2.2) erledigt, in dem steht, dass die Abflusszonen im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung bereinigt werden müssen.

Der Gewässerraum am Feldbach (Abbildung 6 im Änderungsplan 2/3) Parzelle Nr. 333 wird teilweise entfernt, da gemäss Gewässerkataster kein Gewässer darunter liegt. Statt einer Entfernung sind diese durch eine Abflusswegzone zu ersetzen.

Vorbehalt: Der anzupassende Gewässerraum am Feldbach (Schönenbachrain) auf der Parz. Nr. 333 ist durch einen Abflussweg zu ersetzen.

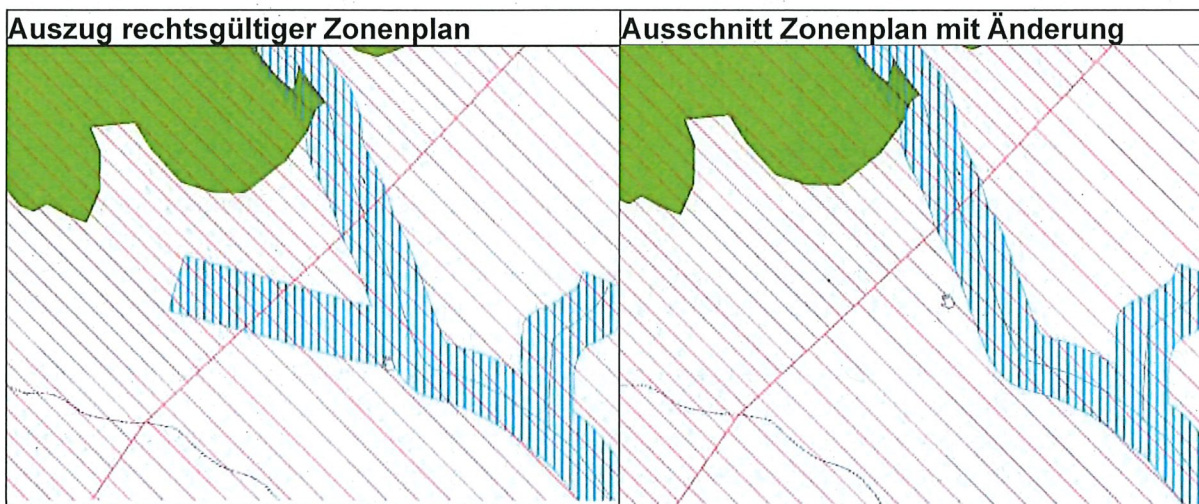


Abbildung 2: Parzelle 333 – Abb. 6 im Änderungsplan 2/3

4.4.3 Änderungsplan 3/3

Der Änderungsplan 3/3 zeigt die geplanten Arrondierungen, die aufgrund der Umverlegung der Bahntrasse resultieren:

Die Ausdehnungen der rechtsgültigen Verkehrszone der Parzellen, die die Zentralbahn ursprünglich für ihren Doppelspurausbau vorbehalten hat, entspricht nicht mehr der aktuellen Situation. Durch die Umverlegung resultieren Restgrundstücke, die die Bahn nicht mehr für den Trassenausbau benötigt und stattdessen infolgedessen den angrenzenden Grundstücken zugeschlagen werden sollen. Die Überführung der entsprechenden Parzellenteile zu den angrenzenden Wohnzonen sinnvoll und zielführend.

Empfehlung: Es wird darauf hingewiesen, dass die im Zuge der Anpassung an die Parzellengrenzen vorgenommene minimale Änderung des Gestaltungsplanpflichtperimeters (Reduktion um 5 m²) der Parzelle Nr. 1208 auch eine Änderung des Gestaltungsplan Mattli nach sich zieht. Der Gestaltungsplan ist in einem separaten Verfahren an die Linienführung der Nutzungsplan anzupassen.

Empfehlung: Die Kategorie "Verkehrsfläche" unter "gelöschte Inhalte" braucht es nicht, da diese auch bislang nicht im Zonenplan dargestellt wird und im Plan nicht ersichtlich ist, wo ein Teil der Verkehrsfläche anders dargestellt werden soll.

Hinweis: Wir weisen darauf hin, dass bei der Gemeindeversammlung über alle Teiländerungen einzeln abzustimmen ist und nicht gemeinsam über alle Änderungen entschieden werden sollte, andernfalls ist bei Einwendungen das gesamte Verfahren gestoppt.

4.5 Rückmeldung der Fachstellen und Ämter

4.5.1 Amt für Wald und Naturgefahren

Das Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Wald begrüsst die Anpassung an die Bodenbedeckung im Bereich Aeschi. Die Differenz im Siedlungsgebiet zwischen der in der Nutzungsplanung ausgeschiedenen Wald- und der effektiven Bodenbedeckung bleibt weiterhin bestehen. Für eine Bereinigung ist vorgängig die statische Waldgrenze anzupassen.

Empfehlung: Für die Festlegung und/ oder Bereinigung der Waldgrenze ist das Amt für Wald und Naturgefahren, Abteilung Wald, zuständig und entsprechend beizuziehen.

Hinweis: Innerhalb von Waldflächen kann kein Gewässerraum ausgeschieden werden.

4.5.2 Amt für Mobilität

Hinweis: Bei allfälligen Bauprojekt müssen die gesetzlichen Mindestabstände von sechs Metern zu den Gleisen einhalten.

4.6 Mehrwertabgabe

Seit dem 1. August 2017 ist das Einführungsgesetz zum Raumplanungsgesetz betreffend Mehrwertabgabe (MWAG) in Kraft. Boden, der durch eine Einzonung einen Planungsvorteil erlangt, ist somit abgabepflichtig. Gemäss Art. 3 MWAG entspricht der Mehrwert der Differenz des Verkehrswerts des Bodens unmittelbar vor und jenem nach der rechtskräftigen Einzonung.

Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt gemäss Art. 3 MWAG 20 Prozent des Mehrwerts. Die Einzonung der Parz. Nr. 181 unterliegt der Mehrwertabgabepflicht.

Von der Parzelle Nr. 181 sollen 107 m² von Verkehrszone in eine Wohnzone 14a und 28 m² von übriges Gebiet ebenfalls in eine Wohnzone 14a umgezont werden. D.h. 135 m² werden in eine Bauzone umgezont. Gemäss Art. 4 MWAG setzt die Baudirektion die Höhe der Mehrwertabgabe nach Rechtskraft der Einzonung fest und merkt diese im Grundbuch an.

5 Öffentliche Auflagen / Genehmigung

Die Baudirektion hat die übergebenen Unterlagen zur Teilrevision Nutzungsplanung geprüft und festgestellt, dass die neu festgelegten Gewässerraumzonen weiterhin den bundesrechtlichen Anforderungen genügen.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung Hergiswil ist vor der öffentlichen Auflage zu überarbeiten. Eine regierungsrätliche Genehmigung der Teilrevision kann unter Vorbehalt der unter Punkt 4.4. genannten Vorbehalte zur Darstellung der Gewässerraumzone bzw. Abflusswegzone in Aussicht gestellt werden.

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse
AMT FÜR RAUMENTWICKLUNG



Baudirektion

sig. Therese Rotzer
am 09.10.2025

Therese Rotzer-Mathyer
Regierungsrätin

- Vernehmlassungsteilnehmer
- GemDat 2025-1507-0029
- RMS-Signatur 23.222-19.3
- Amt für Raumentwicklung (elektronisch)

