



# Gesamtrevision Nutzungsplanung

## Bau- und Zonenreglement / Zonenplan

### Botschaft zur öffentlichen Auflage

8. Juni 2022 bis 8. Juli 2022

### Orientierungsversammlung

Montag, 13. Juni 2022, 19.30 Uhr

Loppersaal, Schulhaus Grossmatt

## Hinweise und Verfahren

### Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Gemeinderat will die Bevölkerung über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung im Sinne von Art. 17 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und § 2 der kantonalen Planungs- und Bauverordnung (PBV) umfassend orientieren.

Die Nutzungsplanung auf kommunaler Ebene ist ein wichtiger Bestandteil der Raumplanung in der Schweiz und regelt unter anderem die Art und Weise, wie wir die Bodennutzung über das gesamte Gemeindegebiet hinweg regeln möchten. Da die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung aufgrund von Änderungen in der kantonalen<sup>1</sup> und nationalen<sup>2</sup> Gesetzgebung ausgelöst wurde, stehen sehr viele Neuigkeiten an. Durch diese Botschaft soll ein Überblick über die wichtigsten Anpassungen ermöglicht werden. Im Rahmen der öffentlichen Orientierungsversammlung wird diese Gesamtrevision der Bevölkerung vorgestellt. Sämtliche Haushaltungen sind Mitte April 2021 durch eine Informationsbroschüre bereits über die wichtigsten Anpassungen der neuen Gesetzgebung informiert worden.

### 1. Vorprüfung und Mitwirkung

Im März 2021 überreichte der Gemeinderat der Baudirektion den Entwurf der Gesamtrevision Nutzungsplanung zur kantonalen Vorprüfung. Die entsprechende Vorprüfung (Vorprüfungsbericht vom 17. Dezember 2021) ist im Anschluss bereinigt worden. Während dieser Vorprüfung hat in der Zeit vom 3. Mai 2021 bis 4. Juni 2021 die öffentliche Information und Mitwirkung stattgefunden. Im Rahmen der Mitwirkung sind insgesamt 15 schriftliche Eingaben und Anfragen eingegangen. Zwei Anträge werden umgesetzt. Die restlichen Eingaben und Anfragen sind schriftlich beantwortet worden mit Hinweisen, weshalb sie nicht im Rahmen dieser Gesamtrevision berücksichtigt werden können.

### 2. Öffentliche Auflage

Im Sinne von Art. 17 ff des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; NG 611.1) liegen während 30 Tagen, vom 8. Juni 2022 bis 8. Juli 2022, auf der Gemeindeverwaltung zur öffentlichen Auflage auf.

- a) Zonenplan Siedlung
- b) Zonenplan Landschaft
- c) Bau- und Zonenreglement
- d) Vorprüfungsbericht Baudirektion
- e) Abschluss Vorprüfungsverfahren Baudirektion

**Während der Auflagefrist kann beim Gemeinderat gegen die Zonenpläne und das Bau- und Zonenreglement (BZR) schriftlich, begründet und mit Anträgen Einwendung erhoben werden (Art. 19 PBG).**

Der aktualisierte Verkehrsrichtplan liegt im Sinne von Art. 14 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG; NG 611.1) während 30 Tagen, vom 8. Juni 2022 bis 8. Juli 2022, öffentlich auf.

**Während der Auflagefrist können beim Gemeinderat zu den Änderungen des Verkehrsrichtplanes schriftlich und begründet Anregungen und Vorschläge (keine Einwendungen) eingereicht werden (Art. 14 PBG).**

Der aktualisierte Fusswegplan liegt im Sinne von Art. 19 ff des kantonalen Fuss- und Wanderweggesetzes (kFWG, NG 614.1) während 30 Tagen, vom 8. Juni 2022 bis 8. Juli 2022, öffentlich auf.

**Während der Auflagefrist können beim Gemeinderat zu den Änderungen des Fusswegplanes schriftlich und begründet Einwendungen, Anregungen und Vorschläge eingereicht werden (Art. 19 kFWG).**

---

<sup>1</sup> Planungs- und Baugesetz, PBG; NG 611.1, Planungs- und Bauverordnung, PBV; NG 611.11. Link [kantonale Gesetzessammlung](#)

<sup>2</sup> Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700. Link [Bundesgesetz über die Raumplanung](#)

Während der vorgenannten Auflagefrist liegen zudem zur Information auf:

- a) Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung, Aktualisierung des Verkehrsrichtplans und des Fusswegplans sowie Erarbeitung des Stands der Erschliessung
- b) Plan Stand der Erschliessung

Alle Planunterlagen, Reglemente und Berichte können bei der Gemeindeverwaltung Hergiswil, Abteilung Bau, Seestrasse 65, 6052 Hergiswil, während den offiziellen Schalteröffnungszeiten eingesehen werden. Zudem sind die Unterlagen auf der Webseite der Gemeinde ([www.hergiswil.ch](http://www.hergiswil.ch)) einsehbar.

Im Weiteren ist auf der Webseite ein Erklärfilm aufgeschaltet sowie ein Link zur Plattform eines virtuellen 3D-Modells eingerichtet, auf welcher das digitale Modell der neuen Zonenordnung bildlich dargestellt wird.

Zu dieser Gesamtrevision Nutzungsplanung findet am Montag, 13. Juni 2022, 19.30 Uhr, im Loppersaal Hergiswil eine Orientierungsversammlung statt.

### 3. Beschlussfassung / Genehmigung

Kann eine Einwendung nicht gütlich erledigt werden, teilt der Gemeinderat der einwendenden Person mit, warum er der Gemeindeversammlung die Abweisung der Einwendung beantragen werde (Art. 19 PBG und Art. 20 kFWG).

Über nicht gütlich erledigte Einwendungen und eingereichte Abänderungsanträge wird anlässlich einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung entschieden und über den Zonenplan und das Bau- und Zonenreglement sowie den Fusswegplan beschlossen (Art. 21 PBG sowie Art. 21 kFWG).

Nach Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung eröffnet der Gemeinderat den einwendenden Personen den Entscheid über ihre Einwendungen und den betroffenen Grundeigentümerinnen oder Grundeigentümern die beschlossenen Änderungen (Art. 22 PBG sowie Art. 21 kFWG).

Damit die Gesamtrevision der Nutzungsplanung ihre Gültigkeit erhält, bedarf sie zum Schluss der Genehmigung durch den Regierungsrat (Art. 23 PBG sowie Art. 18 kFWG). Vorbehalten bleibt der Weiterzug von Beschwerden an die Gerichte.

Der aktualisierte Verkehrsrichtplan (kommunaler Richtplan) wird vom Gemeinderat erlassen (Art. 15 PBG). Die Baudirektion genehmigt im Anschluss diesen kommunalen Richtplan.

### 4. Terminplan

Der weitere Ablauf dieser Gesamtrevision sieht folgende Meilensteine vor:

- |   |                              |
|---|------------------------------|
| - Öffentliche Auflage                             | 8. Juni bis 8. Juli 2022     |
| - Orientierungsversammlung (Loppersaal Hergiswil) | 13. Juni 2022, 19.30 Uhr     |
| - Einwendungsverfahren                            | August - November 2022       |
| - Bereinigungen                                   | Dezember 2022 - Februar 2023 |
| - Ausserordentliche Gemeindeversammlung           | April 2023                   |
| - Genehmigung durch Regierungsrat                 | September 2023               |

## Ziel der Gesamtrevision Nutzungsplanung

Das Hauptziel dieser Gesamtrevision ist die Umsetzung des Planungs- und Baugesetzes (PBG), des kantonalen Richtplans<sup>3</sup> und des kommunalen Siedlungsleitbildes<sup>4</sup> innerhalb der in der kantonalen Gesetzgebung festgelegten Frist bis 31. Dezember 2022 [gemäss Teilrevision PBG neu bis 31. Dezember 2024].

## Wesentliche Änderungen des Planungs- und Baugesetzes auf einen Blick

- **Die Ausnützungsziffer wird durch die Überbauungsziffer ersetzt.**
- **Die Überbauungsziffer wird in Unterniveaubauten, Hauptbauten und Nebenbauten aufgeteilt.**
- **Die Geschossigkeit wird durch eine Gesamthöhe ersetzt.**
- **Die Grenzabstände werden durch die zonengemässe Gesamthöhe bestimmt.**
- **Für steile Hanglagen kann die Bebaubarkeit in der Höhe zusätzlich beschränkt werden.**
- **Die Baubegriffe werden auf kantonaler Ebene harmonisiert.**
- **Die Besitzstandsgarantie wird neu geregelt.**

## Planungen auf kommunaler Ebene

Am 17. Dezember 2013 ist das Siedlungsleitbild Hergiswil durch den Regierungsrat genehmigt worden. Das Siedlungsleitbild wurde jedoch noch nicht vollständig in der Nutzungsplanung umgesetzt.

Im Jahr 2013 wurde der Masterplan «Hergiswil Zentrum – Seestrasse»<sup>5</sup> erarbeitet, um die Entwicklungsstrategie für dieses Gebiet genauer zu definieren.

Die Grundsätze dieser Arbeiten werden in der Gesamtrevision berücksichtigt.

Das kommunale Naturschutzinventar<sup>6</sup> aus dem Jahr 2009 wird ebenfalls umgesetzt.

## Unterstützung bei der Umsetzung

Der Gemeinderat hat für die Umsetzung der neuen Gesetzgebung eine Kommission eingesetzt. Folgende Personen haben dabei ihre fachliche Kompetenz in die Erarbeitung eingebracht:

- Remo Zberg, Gemeindepräsident
- Christoph Keller, Gemeinderat [ab Juli 2020]
- Marcel Grimm, Gemeinderat [bis Juni 2020]
- Ruedi Limacher, Abteilungsleiter Bau
- Martin Blättler, Architekt
- Maurus Bühlmann, Architekt
- Sandra Niederberger, Architektin
- Niklaus Reinhard, Architekt
- Markus von Holzen, Amt für Raumentwicklung Nidwalden
- AM-Plan GmbH, Ortsplaner der Gemeinde

---

<sup>3</sup> Kantonaler Richtplan. Link [kantonaler Richtplan](#)

<sup>4</sup> Siedlungsleitbild Hergiswil. Link Gemeinde Hergiswil [Siedlungsleitbild](#)

<sup>5</sup> Masterplan Hergiswil. Link Gemeinde Hergiswil [Masterplan](#)

<sup>6</sup> Naturschutzgesetz, NSchG; NG 311.1. Link [kantonale Gesetzgebung](#)

## Wichtigste Neuigkeiten für die Grundeigentümer

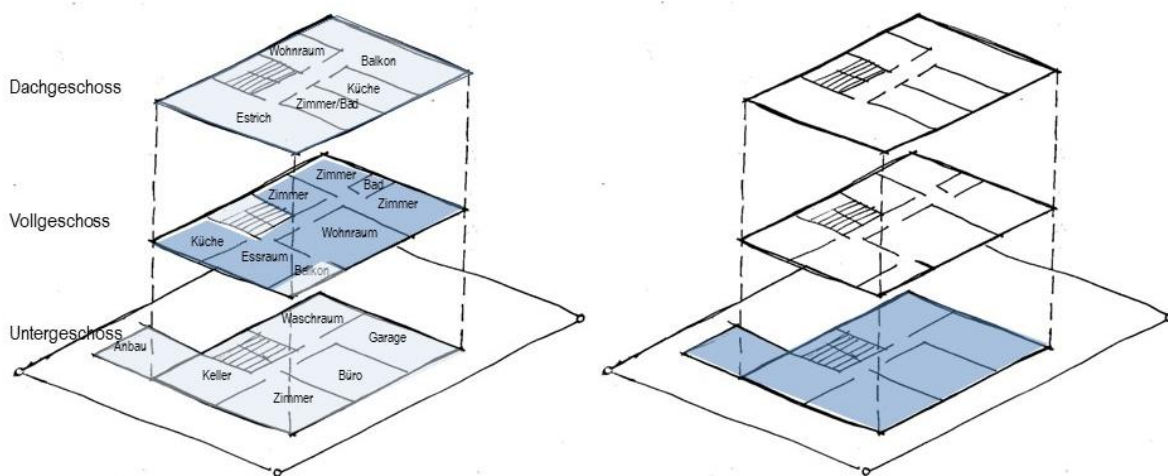
Die meisten Neuigkeiten für die Grundeigentümer sind auf die Einführung der Begriffe der IVHB<sup>7</sup> zurückzuführen. Nachfolgend werden die wichtigsten Neuigkeiten dargestellt und kurz erläutert.

### 1. Bebaubarkeit (IVHB, Art. 104 PBG)

Die Bebaubarkeit wird nicht wie bisher durch die Ausnutzungsziffer (AZ) und die Geschossigkeit geregelt, sondern durch die **Überbauungsziffer (ÜZ)** und die **Gesamthöhe**.

Die Ausnutzungsziffer (AZ) berücksichtigt die anrechenbaren Geschossflächen auf alle Vollgeschosse verteilt, während für die Überbauungsziffer (ÜZ) die anrechenbare Gebäudefläche, also der Fussabdruck des Gebäudes, relevant ist.

*Unterschied zwischen Ausnutzungsziffer (AZ, links) und Überbauungsziffer (ÜZ, rechts)*



$$AZ = \frac{\text{anrechenbare Geschossflächen}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

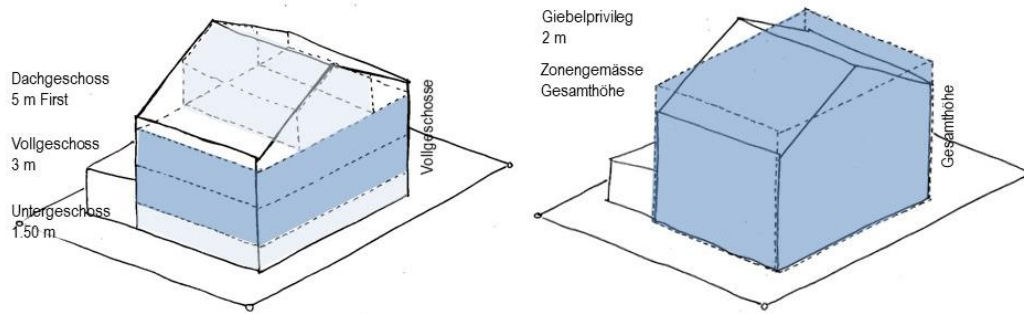
$$ÜZ = \frac{\text{anrechenbare Gebäudefläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

Die anrechenbare Grundstücksfläche gemäss IVHB ändert sich auch leicht gegenüber der bestehenden Definition, denn neu sind alle Flächen innerhalb der entsprechenden Bauzone anrechenbar. Weiterhin nicht angerechnet werden die Flächen – auch innerhalb der Bauzone – die der Erschliessung von weiteren Grundstücken dienen.

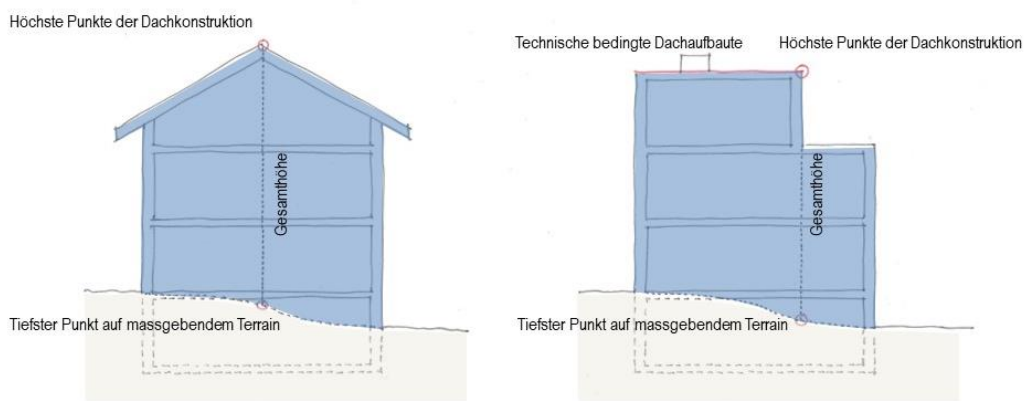
Die Geschossigkeit wird von der Gesamthöhe und dem Giebelprivileg für Gebäude mit einfachen Satteldächern abgelöst. Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und den lotrecht darunter liegenden Punkten auf dem massgebenden Terrain. Bei den höchsten Punkten der Dachkonstruktion handelt es sich bei Giebeldächern um den First, bei Flachdächern um die Dachfläche. Abgrabungen und Aufschüttungen werden für die Messung der Gesamthöhe nicht mehr berücksichtigt.

<sup>7</sup> Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB NG 611.2. Link [kantonale Gesetzgebung](#)

Unterschied zwischen Geschossigkeit (links) und Gesamthöhe (rechts)

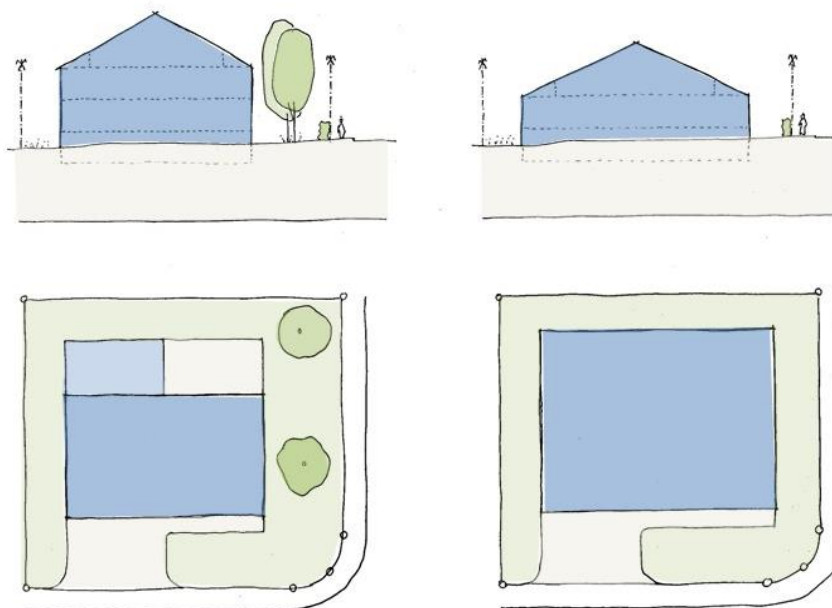


Bemessung Gesamthöhe je nach Dachform

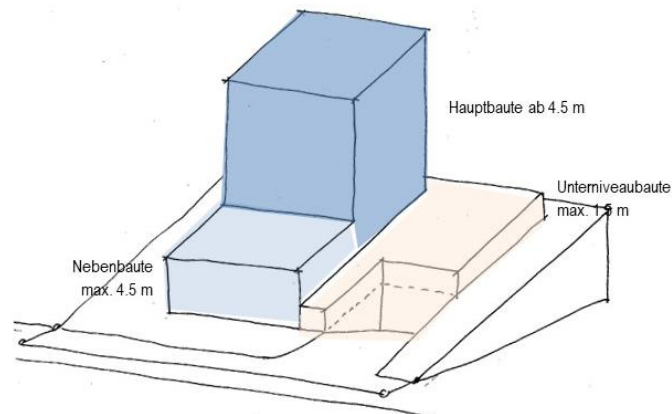


Aufgrund der neuen Bauziffern kann die maximale Bebaubarkeit nur dann erreicht werden, wenn auch die maximal zulässige Höhe erreicht wird, während die maximale Ausnutzungsziffer [AZ] auch mit einer niedrigeren Geschoszahl als die maximal mögliche erreicht werden konnte.

Alt maximale Bebaubarkeit konnte in mehreren Geschossen (links) oder in niedriger Geschoszahl erreicht werden (rechts)



## 2. Haupt-, Neben- und Unterniveaubauten sowie unterirdische Bauten [Art. 3 und Art. 104a PBG]



Bauten werden wie folgt unterteilt:

- Hauptbauten höher als 4.5 m Gesamthöhe;
- Nebenbauten max. 4.5 m Gesamthöhe;
- Unterniveaubauten max. 1.5 m Gesamthöhe über das massgebende Terrain. Eine sichtdurchlässige Absturzsicherung darf zusätzlich angebracht werden; und
- Kleinbauten max. 3 m Gesamthöhe, 4 m Gebäudelänge und max. 9 m<sup>2</sup> anrechenbare Gebäudefläche.

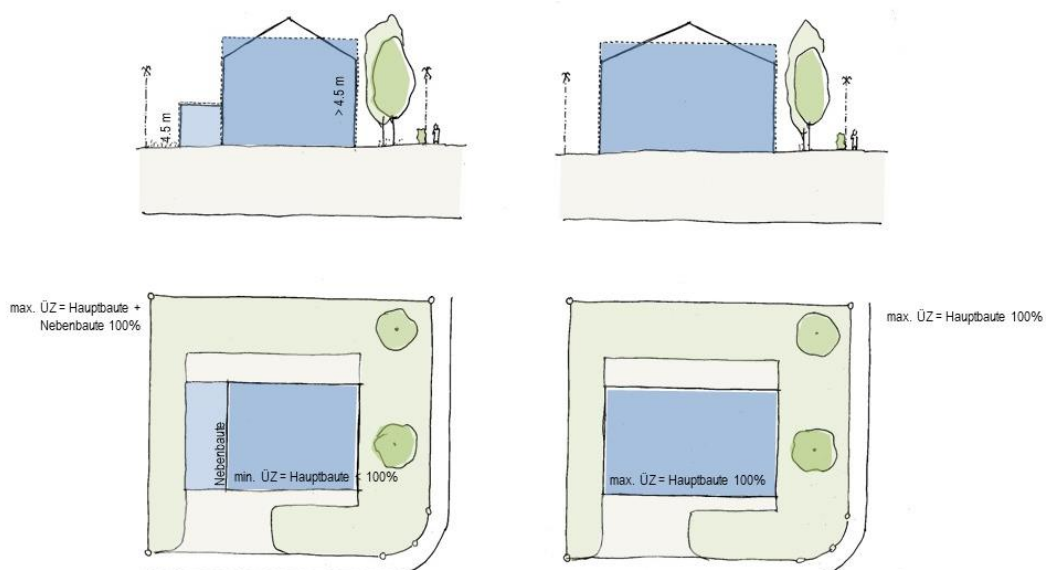
## 3. Prozentwert für Haupt- und Nebenbauten [Art. 104 Abs. 1 Ziff. 2 und Art. 104a PBG]

Die Bebaubarkeit einer Parzelle wird durch eine **Überbauungsziffer** (ÜZ) festgelegt. Diese wird für die verschiedenen Typen von Bauten durch folgende zwei Prozentsätze eingeschränkt:

- Höchstanteil an Nebenbauten und Hauptbauten
- Höchstanteil an Hauptbauten

Neu muss auch eine minimale Überbauungsziffer eingeführt werden, dadurch wird die minimale Gebäudegrundfläche definiert.

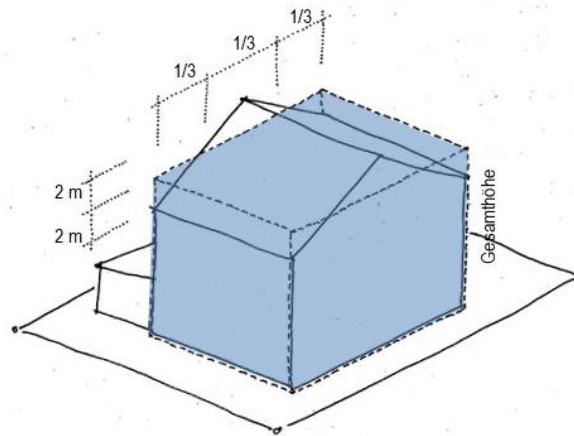
*Min. und max. Überbauungsziffer (ÜZ) für Haupt- und Nebenbauten*



#### 4. Giebelprivileg [Art. 103 PBG; §33 PBV]

Bei Giebelbauten kann die zulässige Gesamthöhe in einem Punkt des mittleren Drittels der Gebäudelänge oder der Gebäudebreite um höchstens 2 m überschritten werden, wenn die beiden anderen Gebäudeseiten die zulässige Gesamthöhe um mindestens dasselbe Mass unterschreiten.

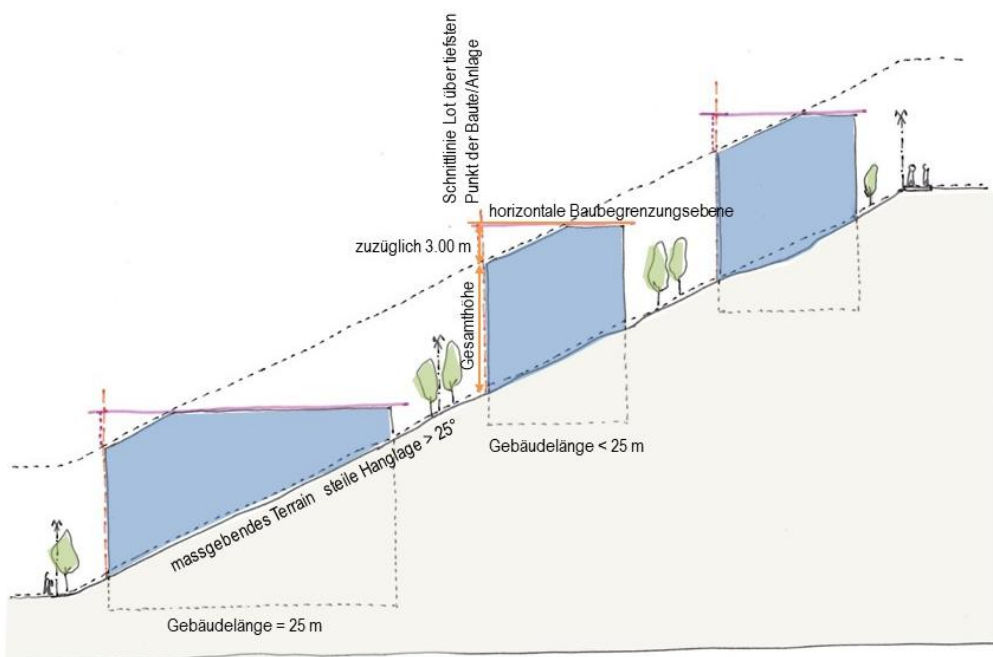
*Giebelprivileg*



#### 5. Steile Hanglagen [Art. 104 Abs. 2 Ziff. 6 PBG]

Da die Gesamthöhe eines Gebäudes nur am höchsten Punkt der Dachkonstruktion gemessen wird, kann das talseitige in Erscheinung treten eines Gebäudes an steiler Hanglage sehr viel höher sein als die zonengemässe maximale Gesamthöhe. Aus diesem Grund wird in der Gemeinde Hergiswil für die Grundstücke an steiler Hanglage die höhenmässige Bebaubarkeit durch eine horizontale Baubegrenzungsebene zusätzlich beschränkt. Diese Beschränkung wird mit einer Sondernutzungszone in der Nutzungsplanung festgehalten.

*Horizontale Baubegrenzungsebene*

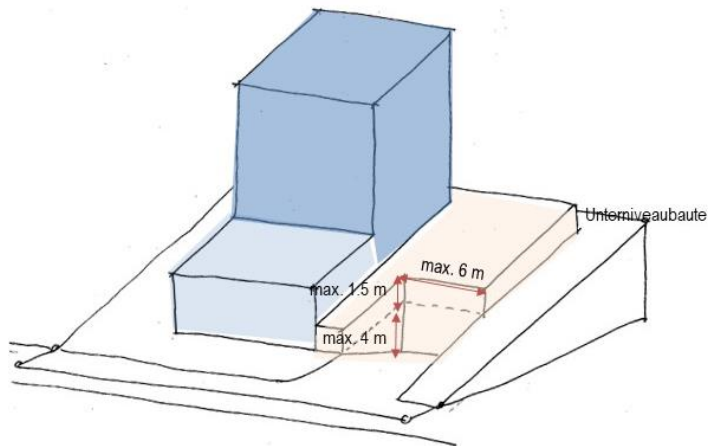




## 6. Abgrabungen, Hauszugänge und Garagenzufahrten [Art. 3 Abs. 3 i.V.m. Art. 102 Abs. 3 PBG; § 32 PBV]

Abgrabungen sind bis 3 m möglich. Diese können jedoch für einzelne Zonen beschränkt werden. Für Hauseingänge und Garageneinfahrten einschliesslich der dazugehörigen Rampen dürfen bis 4 m unter das Niveau des massgebenden Terrains in einer Breite von 6 m erstellt werden.

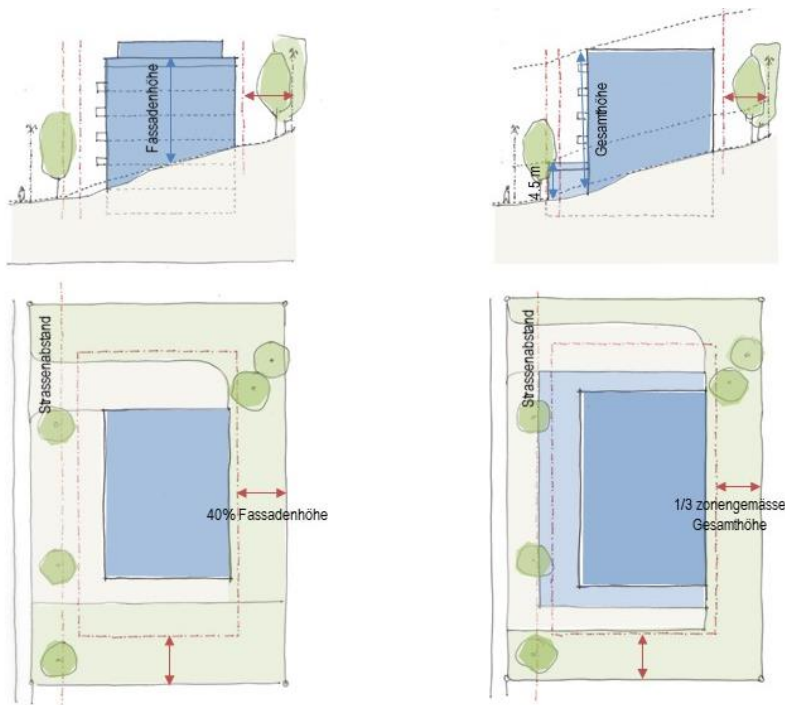
*Abgrabungen für Hauseingänge und Garageneinfahrten*



## 7. Grenzabstand [Art. 110 Abs. 2 und Art. 111 PBG]

Der Grenzabstand wurde bislang aufgrund der Fassadenhöhe der jeweiligen Seite des Gebäudes – unabhängig von der Zone – berechnet. Neu wird der Grenzabstand aufgrund der zonengemässen maximalen Gesamthöhe berechnet, unabhängig der tatsächlichen Gebäudehöhe. Für Nebenbauten bis 4.5 m Gesamthöhe und Unterniveaubauten gelten spezielle Abstände.

*Alt Grenzabstand aufgrund der Fassadenhöhe (links), neu aufgrund der zonengemässen maximalen Gesamthöhe (rechts)*



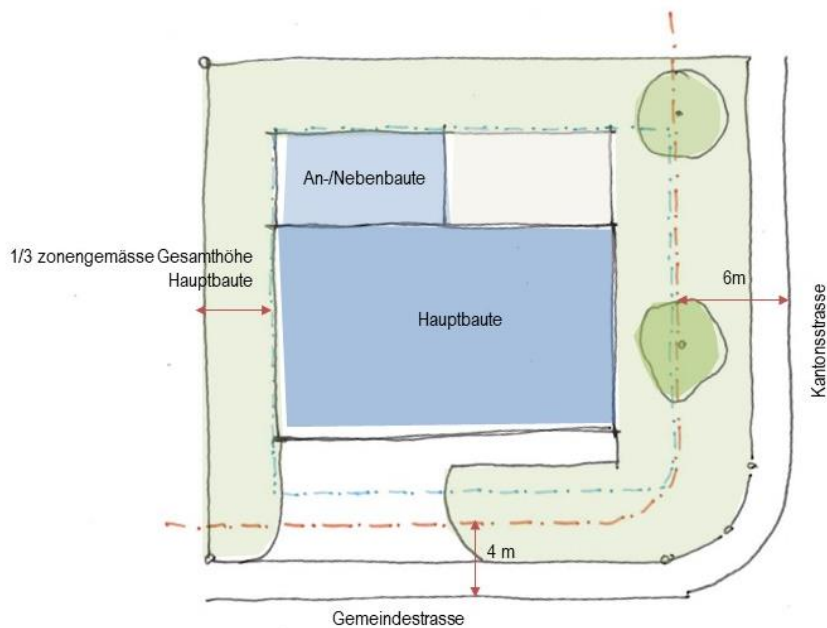
## 8. Andere Abstände [Art. 116-123 PBG]

Die übrigen Abstände bleiben im Grundsatz dieselben wie bisher. Anpassungen gibt es beim Strassenabstand für Gemeindestrassen. Dort wird der Abstand von heute 4.5 m auf 4 m reduziert.

Mit der neuen Nutzungsplanung wird zudem eine Praxisänderung notwendig. Bei einem Bauvorhaben sind alle Abstände und somit der grösste Abstand einzuhalten. Die heutige Praxis, dass beispielsweise der Strassenabstand anderen Abständen vorgeht, ist nicht mehr erlaubt.

Im Weiteren kann in der Nutzungsplanung für gewisse Zonen der Grenzabstand auf minimal 3 m verkleinert werden. Das ist insbesondere bei Kernzonen oder bei Zonen, in welchen wesentliche Verdichtungen geplant sind, möglich. Weiter kann der Gemeinderat in bestimmten Fällen Ausnahmen von den Abstandsvorschriften gewähren.

*Strassen- und Grenzabstände*



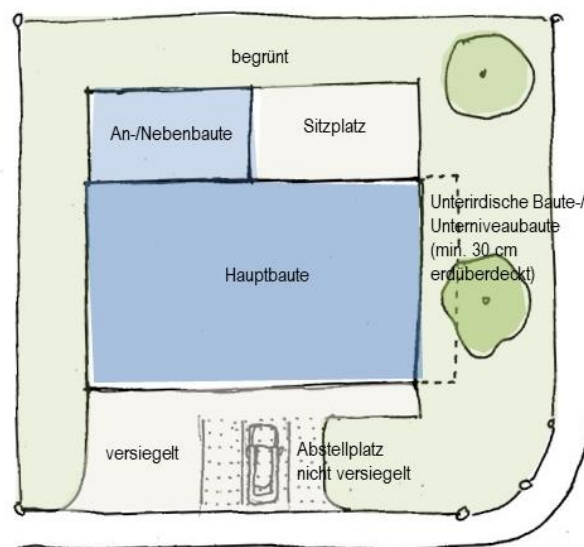
## 9. Grünflächenziffer [IVHB, Art. 104 PBG]

Neu können die Gemeinden im Bau- und Zonenreglement in Ergänzung zur maximalen und minimalen Überbauungsziffer eine Grünflächenziffer festlegen. Mit der Festsetzung der Grünflächenziffer wird ein minimales Mass an Grünraum sichergestellt. Auf die Festlegung von Grünflächenziffern wird in gewissen Zonen jedoch verzichtet.

Die Grünflächenziffer bestimmt den Anteil des Grundstücks, welcher weder überbaut werden darf noch versiegelt gestaltet werden kann. Die Grünflächenziffer erfüllt damit siedlungsgestalterische und in beschränktem Umfang ökologische Funktionen.

Die für die Berechnung der anrechenbaren Grünfläche relevanten Flächen werden in der IVHB definiert und in der kantonalen Richtlinie Grünflächenziffer mit Empfehlungen zur Grün-/Aussenraumgestaltung<sup>8</sup> genauer umschrieben.

*Berechnung Grünflächenziffer (GFZ)*



$$GFZ = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$$

## 10. Besitzstandsgarantie [Art. 139 PBG]

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

Der Wiederaufbau ist nur unter bestimmten Voraussetzungen möglich.

<sup>8</sup> Richtlinie Grünflächenziffer und Aussenraumgestaltung. Link [kantonale Richtlinie Grünflächenziffer](#)

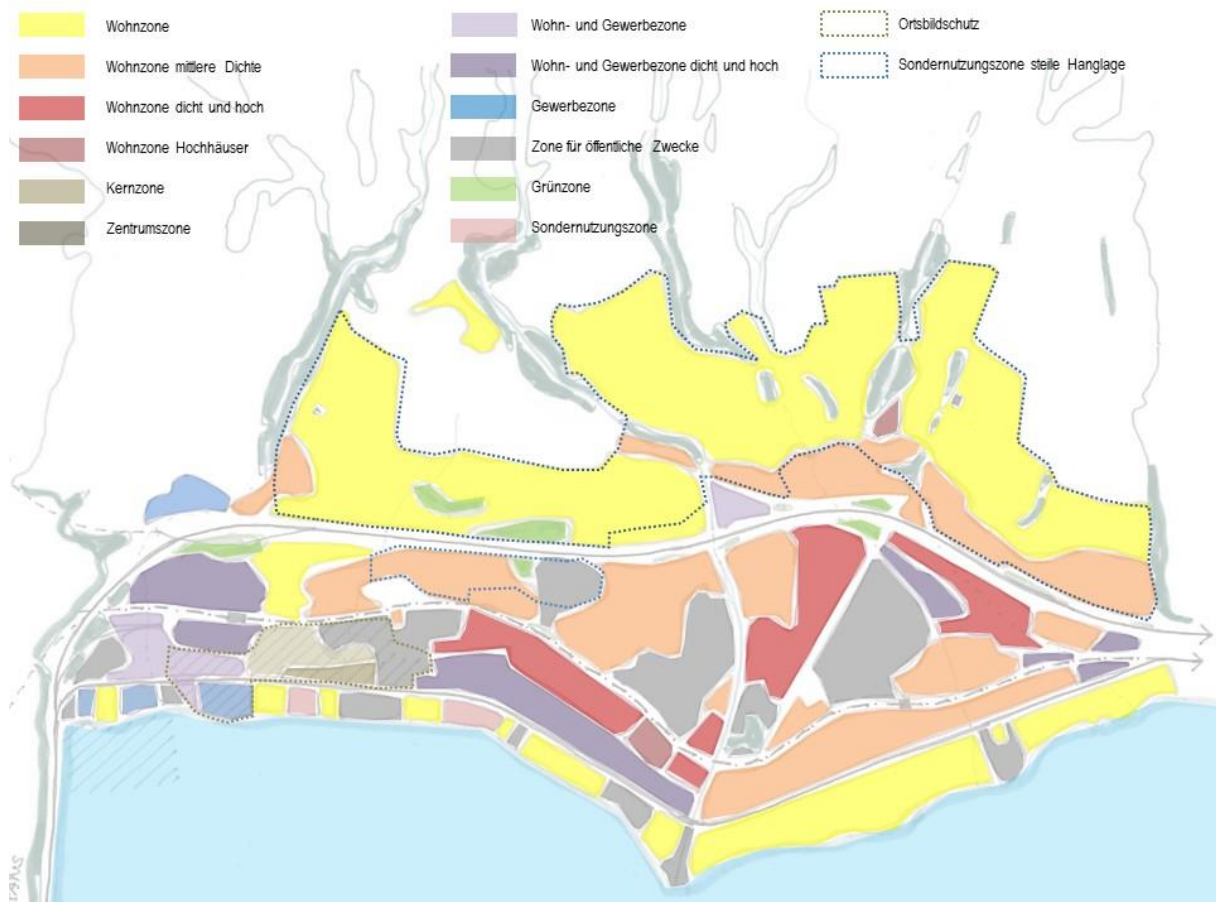
## Bearbeitete Unterlagen

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sind der **Zonenplan Siedlung**, der **Zonenplan Landschaft** und das **Bau- und Zonenreglement** komplett überarbeitet worden.

Der **Verkehrsrichtplan** und der **Fusswegplan** sind hingegen lediglich aktualisiert worden.

Eine Neuerarbeitung des Verkehrsrichtplanes und des Fusswegplanes soll im Rahmen der Aktualisierung des Siedlungsleitbildes zu einem späteren Zeitpunkt stattfinden.

### Übersicht der Bauzonen



Hergiswil, Mai 2022

Gemeinderat Hergiswil