Gemeinde Wangen

Teilrevision «Nuolen See»

Bericht zum Informations- und Mitwirkungsverfahren vom 14. Dezember 2021 bis 18. März 2022

512-30
23. Februar 2023

R+K

Die Raumplaner.

Impressum

Auftrag Teilnutzungsplanung Nuolen See, Wangen

Auftraggeber Gemeinderat Wangen
Seestrasse 2
8855 Wangen

Auftragnehmer

R+K	R+K	R+K
Büro für Raumplanung AG	Büro für Raumplanung AG	Büro für Raumplanung AG
Poststrasse 4	Im Aeuli 3	Oberalpstrasse 81
8808 Pfäffikon SZ	7304 Maienfeld GR	6490 Andermatt UR
T 055 415 00 15	T 081 302 75 80	T 041 887 00 27

Bearbeitung Ivo Kuster, Mario Roth, Laura Lacher, Leroy Hartmann

Titelbild Gerry Pacher Fotografie: Nuolen Luftaufnahme Blick Richtung Wangen; www.gerrypacher.ch

Qualitätsmanagement SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1. Informations- und Mitwirkungsverfahren 4

2. Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen 6

2.1 Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung der grossen Halbinsel 6

2.2 Gewässerraum auf der grossen Halbinsel 9

2.3 Waldfeststellung im Gebiet Seewald 10

2.4 Uferlinie Bootshalle Seewald 12

2.5 Bootsanlegestellen in der Hunzikerbucht 13

2.6 Weitergehende Gestaltungsanforderungen für Bauten im Gebiet Nuolen See 15

2.7 Badestellen Nuolen See 17

2.8 Gewässerfeststellung Buebenthalbächli und Irigerwiesbächli 18

2.9 Hafen Kiebitz 19

2.10 Infrastrukturverträge Nuolen See 21

1. Informations- und Mitwirkungsverfahren

Informations- und Mitwirkungsverfahren

Zur Gewährleistung der Information und der Mitwirkung der Bevölkerung gemäss Art. 25 des Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde für die Teilrevision der Nutzungsplanung «Nuolen See» vom 14. Dezember 2021 bis 18. März 2022 ein öffentliches Informations- und Mitwirkungsverfahren durchgeführt.

Im Zusammenhang mit dem Gebiet Nuolen See liegen – insbesondere aufgrund dessen attraktiver Lage direkt am Zürichsee – zahlreiche Anliegen und Bedürfnisse und damit ein allgemein grosses öffentliches Interesse an der künftigen Entwicklung vor. Um eine bei der Bevölkerung breit abgestützte Planung zu erzielen, wurde das öffentliche Informations- und Mitwirkungsverfahren während rund 3 Monaten durchgeführt. Im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens konnte jedermann dem Gemeinderat Wangen Einwendungen und Vorschläge zur Teilnutzungsplanung einreichen. Es wurden von der Gemeinde verschiedene Möglichkeiten zum Mitwirken angeboten (Flyer/Talon, Homepage Gemeinde Wangen, postalisch/digitales Mitwirkungsformular).

Zum Start des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde die interessierte Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung (aufgrund der Covid-19-Situation in digitaler Form) über Ziel und Zweck der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung Nuolen See informiert. Die wichtigsten, grossen und direkt betroffenen Interessensgruppen wurden im Laufe des Informations- und Mitwirkungsverfahrens nochmals mit einer jeweils separaten Informationsveranstaltung orientiert.

Grosse Beteiligung

Während des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurden beim Gemeinderat Wangen 15 Eingaben von Privatpersonen, 10 Eingaben von politischen Parteien, Stiftungen und Vereinen eingereicht. Die meisten Einwendenden haben mehrere Anträge respektive Änderungswünsche gestellt. Insgesamt sind über 200 Anträge eingegangen. Diese betreffen Anträge, Hinweise und Bemerkungen sowie Fragen zu sämtlichen Unterlagen/Bestandteilen der Teilnutzungsplanung.

Der Gemeinderat Wangen war erfreut über die grosse Beteiligung am Informations- und Mitwirkungsverfahren.

Beantwortung der Eingaben

Zur Behandlung der eingereichten Einwendungen gibt der vorliegende „Bericht zum Informations- und Mitwirkungsverfahren “ Auskunft. Alle Teilnehmenden des Informations- und Mitwirkungsverfahrens, ausgenommen die nicht namentlich bekannten Teilnehmenden (Mitwirkung via Flyer), bekommen den gesamten Bericht zugestellt. Dieser ist anonym abgefasst. Im zugestellten Bericht wird gleichzeitig der jeweilige Textbereich, welcher den jeweiligen Einwendenden betrifft, farbig markiert. Damit kann sowohl ein Gesamtüberblick über alle Eingaben als auch eine persönliche Behandlung gewährleistet werden.

2. Zusammenfassung der wesentlichen Änderungen

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen der Teilrevision der Nutzungsplanung «Nuolen See» aufgrund des öffentlichen Informations- und Mitwirkungsverfahrens vom 14. Dezember 2021 bis 18. März 2022 zusammenfassend erläutert.

2.1 Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung der grossen Halbinsel

Ausgangslage

Im Entwurf der Teilnutzungsplanung «Nuolen See», Stand «Information und Mitwirkung», dat. 19. November 2021 war die grosse Halbinsel – bis auf die neue Spezialzone Umschlag Wasserbau – der Landwirtschaftszone (Grundnutzung) zugeordnet. Im Weiteren war die Halbinsel mit der Gewässerraumzone überlagert (überlagernde Zone). Es galten somit einerseits die Bestimmungen der Landwirtschaftszone (Art. 55 BauR) und andererseits die Vorgaben gemäss Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GschV).

Einwendungen

Im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde von verschiedenen Einwendenden die Ausscheidung der Landwirtschaftszone im Bereich der grossen Halbinsel als unzweckmässig beurteilt. Einerseits befürchteten die Einwendenden, dass die grosse Halbinsel durch die landwirtschaftliche Nutzung künftig nicht mehr öffentlich zugänglich sein könnte und damit der Bevölkerung nicht mehr als Naherholungsgebiet zur Verfügung stünde. Andererseits wurde eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der grossen Halbinsel aufgrund deren Grösse und Lage sowie aufgrund der Vorgaben gemäss Gewässerschutzverordnung als schwierig oder gar unmöglich eingestuft.

Ein Teil der Einwendenden beantragte darum, die grosse Halbinsel so zu belassen, wie sie ist (heute: Intensiverholungszone, Extensiverholungszone, Übriges Gemeindegebiet). Ein anderer Teil hingegen beantragte, die grosse Halbinsel der Intensiverholungszone zuzuweisen.

Änderungen aufgrund Informations- und Mitwirkungsverfahren

Aufgrund der Einwendungen hat die Gemeinde Wangen entschieden, auf die Ausscheidung der Landwirtschaftszone im Bereich der grossen Halbinsel zu verzichten und die grosse Halbinsel stattdessen der (neuen) Freihaltezone Nuolen See zuzuweisen. Die Freihaltezone Nuolen See gibt es in der rechtskräftigen Nutzungsplanung noch nicht, sie wird neu geschaffen.

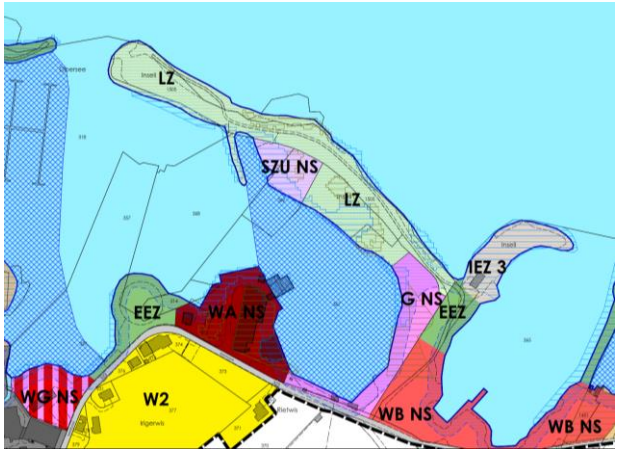

Abb. 1: Entwurf Zonenplan; Stand «Information und Mitwirkung», 19. November 2021

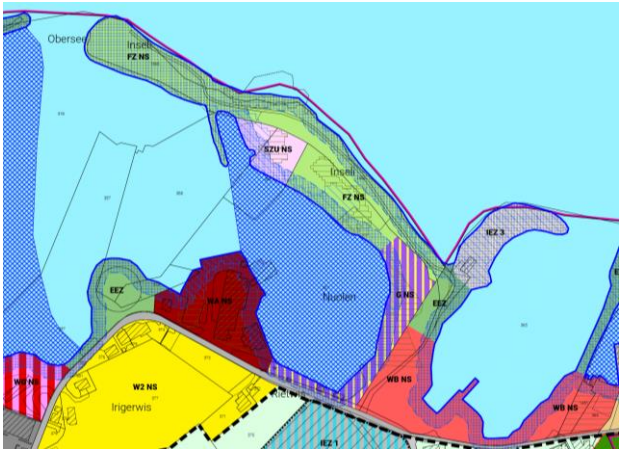

Abb. 2: Entwurf Zonenplan inkl. Änderungen aufgrund Informations- und Mitwirkungsverfahren; Stand «Kantonale Vorprüfung», 23. Februar 2023

Bei der Freihaltezone Nuolen See handelt es sich um eine Nichtbauzone, welche primär den Erhalt der grossen Halbinsel als Freifläche bezweckt. Dort wo die Freihaltezone mit der Gewässerraumzone überlagert ist, gelten betreffend Nutzung, Gestaltung und Bewirtschaftung die Vorgaben gemäss Art. 41c der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung. Bauten und Anlagen sind nur zulässig, sofern diese für den Unterhalt oder die Pflege der Freihaltezone erforderlich sind. Ausgenommen ist ein öffentlicher (Seeufer-)Rundweg und damit verbundene, vereinzelte Sitzgelegenheiten. Erholungseinrichtungen wie z.B. Spielplatz, Grillstelle, Tische etc. sind nicht zulässig.

Im Baureglement wird entsprechend eine neue Bestimmung formuliert. Diese lautet wie folgt:

Art. 64a Freihaltezone Nuolen See

[1] Die Freihaltezone Nuolen See bezweckt die Erhaltung der grossen Halbinsel im Gebiet Nuolen See als Freifläche.

[2] Es sind nur Bauten und Anlagen zulässig, die für den Unterhalt oder die Pflege der Freihaltezone Nuolen See sowie zur Zugänglichkeit mit Fahrzeugen und zu Fuss zur Zone SZU NS und zu den im Uferbereich stationierten Schiffen erforderlich sind. Ausgenommen ist ein öffentlicher (Seeufer-)Rundweg und damit verbunden vereinzelte Sitzgelegenheiten.

Erläuterungen

Da die intensive Erholungsnutzung im Gebiet Nuolen See zur Sicherstellung der Entflechtung der unterschiedlichen (Nutzungs-)Interessen und zur Vermeidung einer überbordenden Freizeitnutzung respektive eines zu grossen Besucheraufkommens konzentriert erfolgen soll, hat die Gemeinde Wangen auf die Ausscheidung einer Intensiverholungszone verzichtet. Mit der Festlegung der neuen Freihaltezone Nuolen See wird jedoch sichergestellt, dass die Halbinsel auch künftig öffentlich zugänglich bleiben wird, wobei jedoch bis auf den

Bereich der neuen Badi intensive Nutzungen und entsprechende Einrichtungen nicht vorgesehen sind.

Im Bereich der Halbinsel wird dort, wo keine Hafenzone, Gewerbezone Nuolen See oder Spezialzone Umschlag Wasserbau, vorliegt, eine Revitalisierung vorgenommen. Das Ufer wird dabei als naturnahes Flachufer gestaltet.

Die Erschliessung der grossen Halbinsel und aller darauf liegenden Nutzungszonen muss neu erstellt werden. Die neue Strasse soll land- und ressourcensparend entlang der Gewerbezone Nuolen See (KIBAG) und der Wohnzone B Nuolen See, sowie der Extensiverholungszone (CKU) geführt werden. Die Wohnzone B Nuolen See sowie die zukünftige Badi beim Alten Schützenhaus werden direkt über diese neue Strasse erschlossen. Die bestehenden Erschliessungswege, welche heute zum Teil in sensiblen Gewässerraumzonen und im Revitalierungsgebiet liegen, werden nach Bedarf zurückgebaut.

Schemaskizze Erschliessung grosse Halbinsel

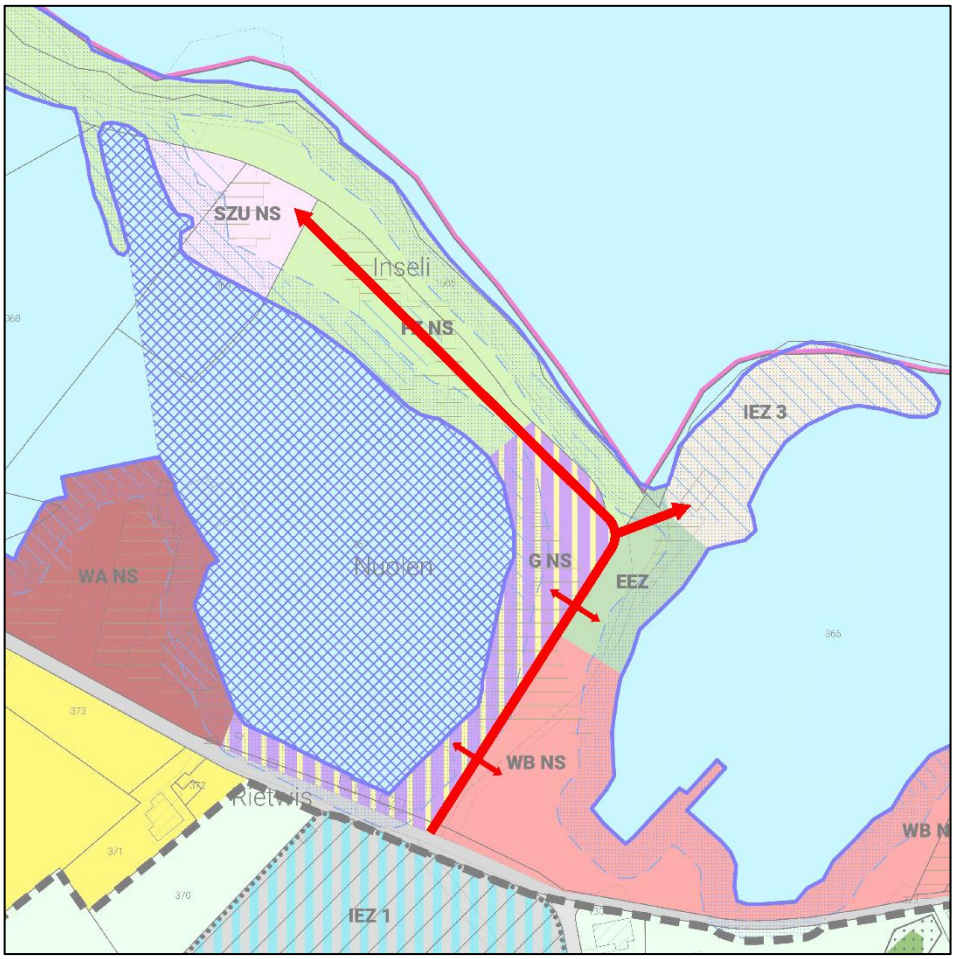

Abb. 3: Schemaskizze neue Erschliessungsstrasse, Quelle: R+K (2023)

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird an vielen Stellen des Planungsgebietes ein öffentlicher Seezugang sichergestellt. Zum allgemeinen Verständnis muss dabei zwischen dem Seezugang im Sinne einer

physischen Zugänglichkeit (man kann bspw. bis ans Wasser laufen oder aber auch, dass bspw. Schilfbestände im Uferbereich vorhanden sind) und dem Seezugang im Sinne einer See-/Badenutzung unterschieden werden. Der physische Seezugang wird künftig überall dort möglich sein, wo das Seeufer revitalisiert wird. Mit der Revitalisierung wird die Zugänglichkeit nicht eingeschränkt. Der Seezugang im Sinne einer See-/Badenutzung ist punktuell – konkret bei der neuen Badi Nuolen, beim neuen Seepark und beim Plaza/Seeplatz (Verbauung, Treppe in den See) – möglich. Dazu sind auch konkrete Einrichtungen geplant (z.B. Badi-Infrastruktur).

2.2 Gewässerraum auf der grossen Halbinsel

Ausgangslage

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens wurde der Gewässerraum auf der grossen Halbinsel flächendeckend festgelegt.

Änderung der Gewässerraumfestsetzung

Für die Nutzungen auf der grossen Halbinsel (Spezialzone Umschlag Wasserbau und Gewerbezone Nuolen See) sowie für die Badi und die Wohnzone WB Nuolen See ist eine entsprechende Erschliessung erforderlich. Diese Erschliessung wird grösstenteils ausserhalb des Gewässerraumes von 15 m realisiert werden müssen. Daher wurde der Gewässerraum auch auf der grossen Halbinsel mit dem gesetzlichen Minimum (15 m) festgelegt.

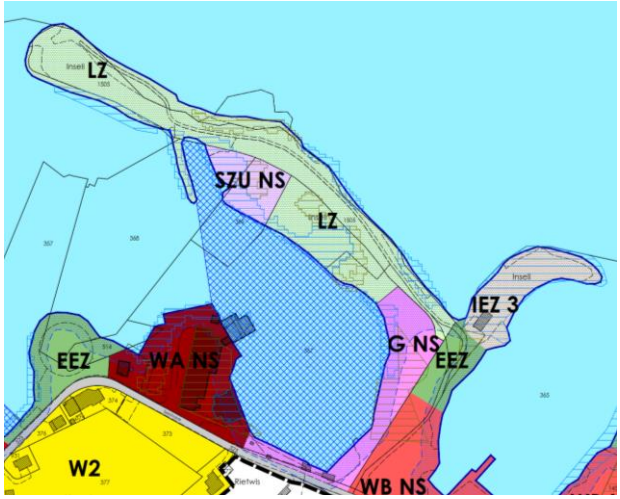

Abb. 4: Entwurf Zonenplan; Stand «Information und Mitwirkung», 19. November 2021

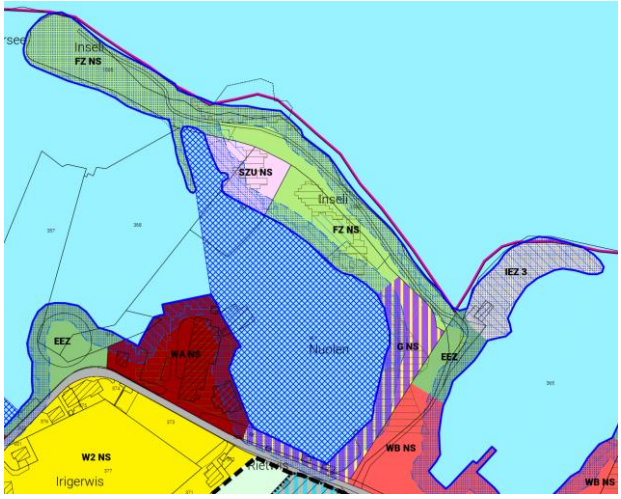

Abb. 5: Entwurf Zonenplan inkl. Änderungen aufgrund Informations- und Mitwirkungsverfahren; Stand «Kantonale Vorprüfung», 23. Februar 2023

2.3 Waldfeststellung im Gebiet Seewald

Ausgangslage

Die beiden Weekendhäuser (Gebäudenummern 1183 und 1184) auf dem Grundstück Nr. 479 im Gebiet Seewald befinden sich gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung im Übrigen Gemeindegebiet (Nichtbauzone). Zur Schaffung einer zweckmässigen Zonengrenze wurden die beiden Weekendhäuser im Entwurf der Teilnutzungsplanung «Nuolen See», Stand «Information und Mitwirkung», dat. 19. November 2021 bis zur südlich der Bauten liegenden Waldfläche der Intensiverholungszone 2 (Bauzone) zugewiesen. Die Abgrenzung der Intensiverholungszone respektive des Waldes im Gebiet Seeewald entsprach gleichzeitig der Perimeterabgrenzung der vorliegenden Teilnutzungsplanung.

Für die Waldfläche südlich der geplanten Erweiterung der Intensiverholungszone 2 (entlang der heute rechtskräftigen Bauzone) bestand damals bereits eine rechtskräftige Waldfeststellung. Die Waldfeststellung wurde jedoch nur im westlichen Bereich der Waldfläche, nicht jedoch im Norden vorgenommen.

Einwendung

Im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde von zwei Einwendenden die Entlassung der beiden Weekendhäuser aus der Intensiverholungszone 2 beantragt.

Waldfeststellungsverfügung

Für eine detaillierte und zweckmässige Abgrenzung der Bauzone respektive der Intensiverholungszone im Gebiet Seewald musste die tatsächliche Grösse respektive die nördliche Abgrenzung der Waldfläche definiert werden. Hierfür beantragte der Gemeinderat Wangen beim Amt für Wald und Naturgefahren des Kantons Schwyz ein Waldfeststellungsverfahren. Mit der Waldfeststellungsverfügung vom 14. September 2022 wurde im Bereich Seewald (Haab) die Waldgrenze grundeigentümerverbindlich festgelegt (statische Waldgrenze).

Änderungen aufgrund Informations- und Mitwirkungsverfahren

Aufgrund der Waldfeststellung wird der Teilnutzungsplan entsprechend angepasst. Konkret wird die neue statische Waldgrenze im Zonenplan ergänzt und basierend darauf die Intensiverholungszone 2 sowie die Abgrenzung des Teilnutzungsplanungsperimeters zweckmässig angepasst. Die beiden Weekendhäuser bleiben aber nach wie vor in der Intensiverholungszone.

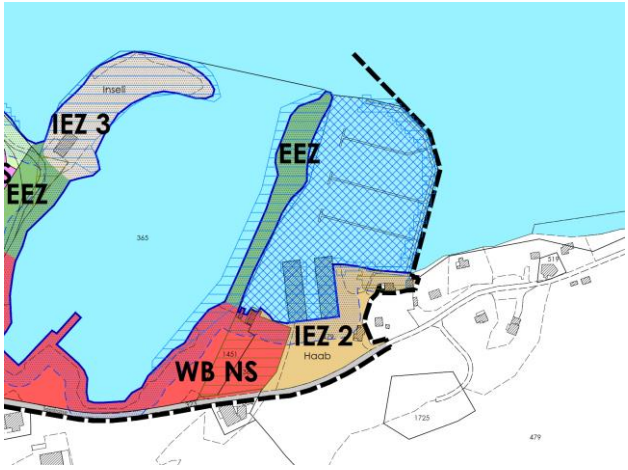

Abb. 6: Entwurf Zonenplan; Stand «Information und Mitwirkung», 19. November 2021

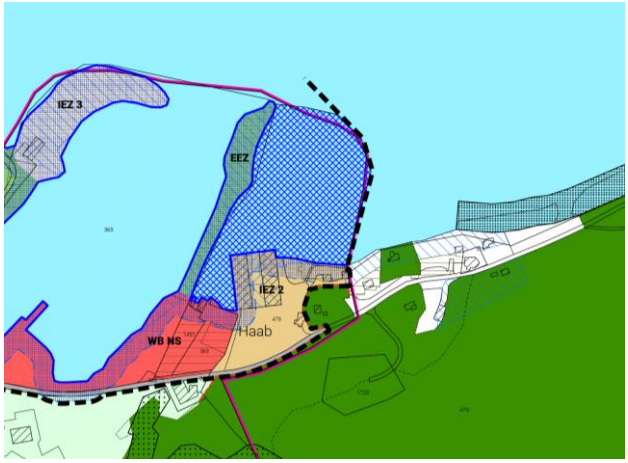

Abb. 7: Entwurf Zonenplan inkl. Änderungen aufgrund Informations- und Mitwirkungsverfahren; Stand «Kantonale Vorprüfung», 23. Februar 2023

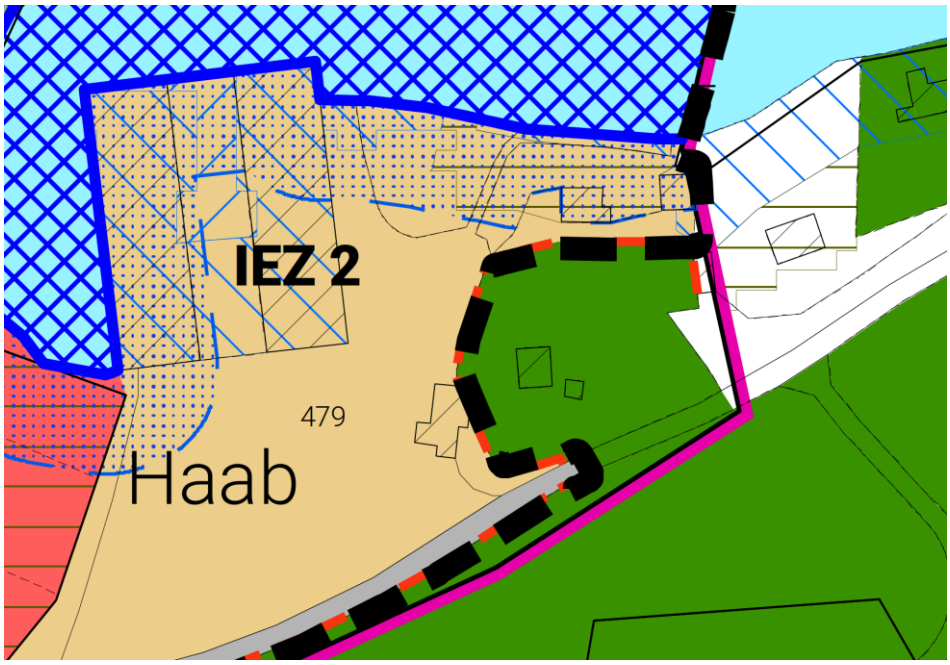

Abb. 8: Entwurf Zonenplan inkl. Änderungen aufgrund Informations- und Mitwirkungsverfahren, Detailplan; Stand «Kantonale Vorprüfung», 23. Februar 2023

2.4 Uferlinie Bootshalle Seewald

Ausgangslage

Im Entwurf der Teilnutzungsplanung «Nuolen See», Stand «Information und Mitwirkung», dat. 19. November 2021 verlief die Uferlinie des Zürichsees südlich der Bootshalle Seewald, womit die Bootshalle als Gewässer galt.

Einwendung

Im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde von einem Einwenden beantragt, dass die Uferlinie entlang der Aussenabgrenzung der Bootshalle Seewald zu verlaufen habe.

Der Antrag wurde damit begründet, dass die Zuweisung der Bootshalle zum Gewässerbereich einer materiellen Enteignung gleichkomme. Im Weiteren sei die die heutige Bootshalle erst in Folge einer Abgrabung von Landfläche vor rund 30 Jahren erstellt worden. Damit sei belegt, dass die heutige Bootshalle auf Festland stehe und damit die Uferlinie bislang nicht korrekt festgelegt worden sei. Die Linienführung der Uferlinie sei zudem mit dem kantonalen Amt für Gewässer vorbesprochen und als zweckdienlich akzeptiert worden.

Änderungen aufgrund Informations- und Mitwirkungsverfahren

Abklärungen beim Amt für Gewässer des Kantons Schwyz haben ergeben, dass die Uferlinie im Sinne des Einwendenden korrigiert werden kann. Die Uferlinie wird im Zonenplan entsprechend angepasst. Aufgrund der Korrektur der Uferlinie werden auch die Hafenzone, die Gewässerraumzone und die blaue Gefahrenzone entsprechend angepasst.

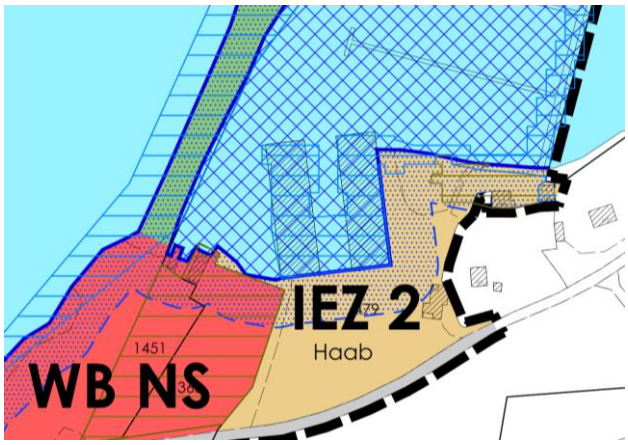

Abb. 9: Entwurf Zonenplan; Stand «Information und Mitwirkung», 19. November 2021

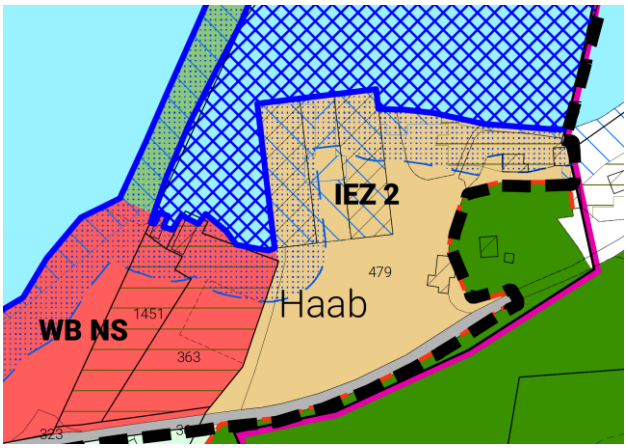

Abb. 10: Entwurf Zonenplan inkl. Änderungen aufgrund Informations- und Mitwirkungsverfahren; Stand «Kantonale Vorprüfung», 23. Februar 2023

2.5 Bootsanlegestellen in der Hunzikerbucht

Ausgangslage

Im Entwurf der Teilnutzungsplanung «Nuolen See», Stand «Information und Mitwirkung», dat. 19. November 2021 waren im Bereich der Wohnzone B Nuolen See temporäre Bootsanlegestellen zulässig. Die entsprechende Legitimation wurde im Art. 45b Abs. 4 des Baureglement-Entwurfs geregelt.

Einwendung

Im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde von verschiedenen Einwendenden die Zulässigkeit von (temporären) Bootsanlagestellen im Bereich der Wohnzone B Nuolen See respektive die generelle Schifffahrt in der Hunzikerbucht hinterfragt.

Die Einwendenden beantragten einerseits, auf Bootsanlegestellen im Bereich der Hunzikerbucht zu verzichten, andererseits ein generelles Schifffahrt- respektive ein Zugangsverbot für Boote einzuführen.

Die Anträge wurden von den Einwendenden damit begründet, dass in unmittelbarer Nähe, namentlich im Gebiet Seewald und im Hafen Kiebitz, bereits genügend Bootsanlegestellen vorlägen. Im Weiteren diene die Hunzikerbucht als Winterrastplatz für zahlreiche (Wasser-/Zug-)Vögel, weshalb in der Hunzikerbucht primär die Natur Vorrang haben solle und Störungen durch Erholungsnutzungen (insb. auch durch Schwimmen/Baden) zu vermeiden seien. Durch die entsprechenden Verbote könne einerseits verhindert werden, dass bei den zukünftigen Bewohnenden der Hunzikerbucht der Wunsch nach einem Bootssteg aufkomme, andererseits der Fortbestand von bedrohten Tierarten unterstützt werden.

Änderungen aufgrund Informations- und Mitwirkungsverfahren

Gemäss Abklärungen beim Schifffahrtsamt des Kantons Schwyz bestehen in der Hunzikerbucht aktuell nur Stationierungsplätze für Last- und Fahrgastschiffe. Für private Schiffe besteht kein Bestandesschutz.

Die Bestimmungen zur Wohnzone B Nuolen See werden insofern angepasst, dass auf Bootsanlegestellen verzichtet wird. Konkret wird der Art. 45b des Baureglement-Entwurfs wie folgt angepasst:

Art. 45b Wohnzone B Nuolen See

[1] In der Wohnzone B Nuolen See (WB NS) sind ausschliesslich Wohnbauten und zugehörige Nebenbauten zulässig.

[2] Die Freiflächen sind extensiv zu nutzen und vorhandene standortgerechte Vegetation und Bäume sind soweit möglich zu erhalten. Hierfür ist der Gemeinde im Baubewilligungsverfahren ein Frei- und Grünraumkonzept vorzulegen.

[3] Die Betonmole am Südende der Hunzikerbucht darf erhalten bleiben oder durch einen Holzsteg ersetzt werden. Dies zur gemeinschaftlichen Nutzung für alle Anwohnende der Zone WB NS als Seezugang und als Badeplatz.

[4] Im Übrigen sind private Seezugänge zurückhaltend zu gestalten und minimal zu halten (maximal ein gemeinsamer Trampelpfad je zwei Wohngebäude). Bootsanlegestellen sind nicht zulässig.

Erläuterungen

Mit dem Verzicht auf die Legitimation von Bootsanlegestellen im Bereich der Wohnzone B Nuolen See wird der Schifffahrt-Verkehr im Bereich der Hunzikerbucht und damit ein grosser Störfaktor für Natur- und Tierwelt weitgehend vermieden.

Die intensiven Erholungsnutzungen im Gebiet Nuolen See sollen künftig in verschiedenen Teilgebieten konzentriert werden. Bei einem solchen Gebiet handelt es sich die neue Badi Nuolen, für welche die neue Intensiverholungszone 3 im Bereich des alten Schützenhauses vorgesehen ist. Aufgrund der Bestimmung zur Intensiverholungszone 3 (Badi Nuolen See) ist eine Badenutzung grundsätzlich im ganzen Zonenbereich zulässig. Details zur Badi sind zum heutigen Zeitpunkt noch nicht definiert, dies erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Eine Störung des Naturraums respektive des Überwinterungsplatzes der Wasser-/Zugvögel im Bereich der Hunzikerbucht durch eine Bade-/Freizeitnutzung ist im Winter nicht zu erwarten, da im Winter aufgrund der Wasser- und Lufttemperaturen in der Regel nicht gebadet wird respektive die Badi im Winter geschlossen ist.

Im Weiteren sind die Seezugänge im Bereich der Wohnzone B Nuolen See gemäss den dazugehörigen Bestimmungen zurückhaltend zu gestalten und minimal zu halten. Die eidgenössische Gewässerschutzgesetzgebung macht zudem strenge Vorgaben zu Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraums (Treppenanlagen oder dgl. kaum möglich). Die Natur- und Tierwelt wird damit zusätzlich geschont. Eine Badenutzung der in der Wohnzone B Nuolen See wohnenden Bevölkerung kann hingegen nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der vorliegenden Planung werden grosse Flächen als Extensiverholungszonen, Gewässerraumzonen und Freihaltezonen ausgeschieden. Im Weiteren werden grosse Uferabschnitte revitalisiert. Gegenüber dem heutigen Zustand, bedeutet dies eine erhebliche Aufwertung für die Natur. Da damit über das gesamte Gebiet Nuolen See ein gutes Gleichgewicht zwischen den Interessen des Tier-, Natur- und Umweltschutzes sowie den Interessen der Bevölkerung geschaffen wird, verzichtet die Gemeinde Wangen auf weitergehende Einschränkungen respektive Vorgaben zugunsten des Tier-, Natur- und Umweltschutzes im Bereich der Hunzikerbucht.

2.6 Weitergehende Gestaltungsanforderungen für Bauten im Gebiet Nuolen See

Ausgangslage

Im Entwurf der Teilnutzungsplanung «Nuolen See», Stand «Information und Mitwirkung», dat. 19. November 2021 wurden zur neuen Wohnzone A Nuolen See, zur neuen Wohnzone B Nuolen See sowie zur neuen Wohn- und Gewerbezone Nuolen See massgeschneiderte Vorgaben für deren Nutzung, Nutzungsmass, Gestaltung, Erschliessung etc. formuliert.

Im Art. 10 Abs. 2 des Baureglement-Entwurfs wurde zudem neu festgelegt, dass bei Bauprojekten im Bereich des Teilnutzungsplans Nuolen See eine sehr gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild vorausgesetzt wird. Die Bauprojekte sind durch die Gemeinde themenbezogen durch Fachexperten aus dem Beirat Controlling begutachten zu lassen, soweit sie wesentliche Änderungen des äusseren Erscheinungsbildes oder landschaftliche Auswirkungen haben. Die Empfehlungen aus dem Schlussbericht des Studienauftrags Entwicklung Nuolen See, vom 30. August 2019 sind für die Beurteilung wegleitend.

Einwendung betreffend Vogelschutz

Im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde im Zusammenhang mit dem Schutz der (Wasser-/Zug-)Vögel von verschiedenen Einwendenden der Antrag zur «vogelfreundlichen» Gestaltung der neuen Bauten im Gebiet Nuolen See gestellt. Konkret sollten die Bestimmungen zu den entsprechenden Bauzonen mit (Gestaltungs-)Vorgaben zur Vermeidung von Vogelfallen (spiegelnde Aussenfassaden, grosse Glasfenster/Fensterfronten, gläserne Durchsichten übers Eck, gläserne Balkongeländer etc.) ergänzt werden. Im Weiteren sollten auch störende Lichtquellen durch grosse Glasfenster und Aussen-/Strassenbeleuchtungen bestmöglich vermieden werden

Die Änderungswünsche wurden von den Einwendenden damit begründet, dass spiegelnde Aussen-/Glasfassaden am Tag für Vögel nicht als solche erkennbar seien und für die Vögel aufgrund von Kollisionen eine Todesfalle darstellen. Andauernde, grosse Lichtemissionen (Lichtverschmutzung) irritiere die Vögel in der Nacht und trübe deren Orientierungssinn.

Einwendung betreffend Dachgestaltung

Im Weiteren wurde im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens von zwei Einwendenden beantragt, die Flachdächer aller Gebäude intensiv zu begrünen und naturnah zu bepflanzen. Zudem sollten auf den Flachdächern Solarpanels installiert werden.

Änderungen aufgrund Informations- und Mitwirkungsverfahren

Mit der neuen Bestimmung in Art. 10 Abs. 2 des Baureglement-Entwurfs kann in Bezug auf die Architektur und Gestaltung von Bauten und Anlagen im Gebiet Nuolen See bereits eine hohe Qualität sichergestellt werden. Sowohl die Fassadengestaltung – insbesondere auch deren Auswirkungen auf Orts- und

Landschaftsbild – als auch die Dachgestaltung sind dabei wichtige Bestandteile der Beurteilung der Bauprojekte.

Zum Schutz der Vögel im Gebiet Nuolen See (insbesondere auch des bedrohten Kiebitzs) einerseits, zur Förderung der Biodiversität und erneuerbaren Energien andererseits hat die Gemeinde entschieden, weitergehende Gestaltungsvorgaben für die Bauten im Gebiet Nuolen See zu definieren. Hierfür wird der Art. 10 Baureglement-Entwurf wie folgt ergänzt:

Art. 10 Erhöhte Anforderungen

[1] An die Gestaltung von Bauten und Anlagen sowie deren Umgebung werden erhöhte gestalterische Anforderungen gestellt:
a) in den Kernzonen und im Uferbereich des Zürichsees;
b) bei Bauten, die das Strassen-, Platz-, Quartier- oder Landschaftsbild wesentlich beeinflussen.

[2] Bei Bauprojekten im Bereich des Teilzonenplans Nuolen See wird eine sehr gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild vorausgesetzt. Sie sind durch die Gemeinde themenbezogen durch Fachexperten aus dem Beirat Controlling begutachten zu lassen, soweit sie wesentliche Änderungen des äusseren Erscheinungsbildes oder landschaftliche Auswirkungen haben. Die Empfehlungen aus dem Schlussbericht des Studienauftrags Entwicklung Nuolen See, vom 30. August 2019 sind für die Beurteilung wegleitend.

[3] Für Bauten im Bereich des Teilzonenplans Nuolen See gelten die nachfolgenden weitergehenden Gestaltungsanforderungen:

a) Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für die Vögel ausgeht.
b) Sind die Bauten mit Flachdächern versehen, sind diese soweit zu begrünen, als sie nicht ausschliesslich für technisch notwendige Anlagen genutzt werden. Werden Flachdächer mit technisch notwendigen Anlagen, insbesondere Energieerzeugungsanlagen, versehen, ist eine optimale Kombination mit biodiverser Dachbegrünung anzustreben.

Erläuterungen

Im Zusammenhang mit der Problematik der Lichtemissionen respektive der zunehmenden Lichtverschmutzung hat die Gemeinde Wangen entschieden, im Rahmen der vorliegenden Planung keine weiteren Massnahmen zu treffen, da diese stark projekt- und nutzerabhängig sind. Zum Schutz der Vögel, insbesondere auch der nachtaktiven Fledermäuse, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens weitergehende Massnahmen zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen zu prüfen. Es soll dabei das Prinzip gelten, dass zum Schutz der Natur und Umwelt sämtliche Lichtemissionen möglichst auf das notwendige Minimum zu beschränken und Beleuchtungsanlagen energieeffizient sowie umweltschonend zu betreiben sind.

2.7 Badestellen Nuolen See

Ausgangslage

Gemäss Art. 15 der rechtskräftigen Schutzverordnung (Seeufer) ist Baden nur an den bezeichneten Stellen erlaubt. Im Rahmen der vorliegenden Teilnutzungsplanung wurde an dieser Bestimmung nichts verändert.

Einwendung

Im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde von verschiedenen kritisiert, dass nicht eindeutig klar ist, wo (künftig) gebadet werden darf. Es wurde darum von den Einwendenden beantragt, dass klar auszuweisen sei (gemäss Schutzverordnung), wo diese sich befinden und wie diese ausgestaltet seien.

Änderungen aufgrund Informations- und Mitwirkungsverfahren

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird an verschiedenen Stellen des Planungsgebietes ein öffentlicher Seezugang sichergestellt. Zum allgemeinen Verständnis muss zwischen dem Seezugang im Sinne einer physischen Zugänglichkeit (man kann bspw. bis ans Wasser laufen oder aber auch, dass bspw. Schilfbestände im Uferbereich vorhanden sind) und dem Seezugang im Sinne einer See-/Badenutzung unterschieden werden. Der physische Seezugang wird künftig überall dort möglich sein, wo das Seeufer revitalisiert wird. Mit der Revitalisierung wird die Zugänglichkeit nicht eingeschränkt. Der Seezugang im Sinne einer See-/Badenutzung ist punktuell - konkret bei der neuen Badi Nuolen (Bereich altes Schützenhaus), beim neuen Seepark und beim Plaza/Seeplatz (Verbauung, Treppe in den See) - möglich. Dazu sind auch konkrete Einrichtungen geplant (z.B. Badi-Infrastruktur). Die konkrete Ausgestaltung ist im Rahmen der Nutzungsplanung nicht stufengerecht und darum im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu prüfen.

Da die für eine Badenutzung zulässigen Stellen gemäss Art. 15 der Schutzverordnung auch in der rechtskräftigen Nutzungsplanung nicht bezeichnet sind, hat die Gemeinde Wangen entschieden, den entsprechenden Absatz des Art. 15 der Schutzverordnung ersatzlos zu streichen. Der Art. 15 Schutzverordnung-Entwurf wird entsprechend wie folgt angepasst:

Art. 15 Seeufer

*[1] Der Seeuferbereich ~~(Wasserzone und Uferzone)~~ ist in den naturnahen Abschnitten ungeschmälert zu erhalten. ~~Dies gilt insbesondere für die im Zonenplan als „Schützenswerter Ufergürtel" bezeichneten Gebiete.~~ Die künstlichen Abschnitte sind zu ~~renaturieren~~ **revitalisieren**, wo dies bezüglich Aufwand und Wirkung verhältnismässig ist.*

[2] Im Bereich der Flachwassergebiete ~~(vgl. dazu Zonenplan)~~ ist der Übergang von Wasser zu Land möglichst naturnah und durch den ökologisch wertvollen und heute selten gewordenen Lebensraum „Flachwasser" zu gestalten. Damit sollen Lebensräume für verschiedene Tier- und Pflanzenarten (z.B. Wasservögel, Röhrichtpflanzen und Schwimmblattgewächse) geschaffen werden, die auf derartige Lebensräume angewiesen sind.

~~[3] Die im Zonenplan festgelegten Flachwassergebiete unterliegen der Gestaltungsplanpflicht.~~

~~[4] Auffüllungen gemäss Zonenplan sind aus raumplanerischer Sicht zulässig, sofern die Ufer so natürlich wie möglich gestaltet und bepflanzt werden. Vorbehalten bleibt die Bewilligung nach Art. 39 Abs. 3 GSchG.~~

[3] In der Wasserzone ist untersagt
- *das Beschädigen von Uferpflanzen, insbesondere von Schilf- und Binsenbeständen;*
- *das Eindringen in Schilfbestände mit Booten oder anderen Schwimmkörpern;*
- *das Einstellen von Booten im Schilf.*

~~[5] Baden ist nur an den bezeichneten Stellen erlaubt.~~

2.8 Gewässerfeststellung Buebenthalbächli und Irigerwiesbächli

Einwendung

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung sind mehrere Mitwirkungseingaben zu Fliessgewässern Buebenthalbächli (resp. Rütelibach, nachfolgend als Buebenthalbächli bezeichnet) und Irigerwiesbächli eingegangen. Gemäss den sinngemässen Anträgen handle es sich beim eingedolten Buebenthalbächli Nr. 000-0800 nicht um eine Meteorwasserleitung, sondern um ein Fliessgewässer im Rechtssinn. Ein entsprechender Gewässerraum nach Art. 41a GSchV sei auszuscheiden und im Perimeterbereich der Revitalisierung «Nuolen See» sei das heute eingedolte Fliessgewässer zu revitalisieren.

Neben dem Buebentalbächli sei ein zweiter namenloser Bach im Zeitreise Kartenwerk auf geo.admin.ch sichtbar. In neueren Karten ist dieser Bach nicht mehr aufgeführt. Dieses Bächlein (Irigerwiesbächli) mündet etwas weiter westlich des Buebentalbachs in den Zürichsee. Gemäss den sinngemässen Anträgen handle es sich beim eingedolten Bächlein nicht um eine Meteorwasserleitung, sondern um ein Fliessgewässer im Rechtssinn. Ein entsprechender Gewässerraum nach Art. 41a GSchV sei auszuscheiden.

Gewässerfestlegung

Aufgrund der Einwendungen hat die Gemeinde Wangen das Amt für Gewässer mit Schreiben vom 24. Mai 2022 um eine Überprüfung ersucht, ob es sich beim Buebenthalbächli sowie beim Irigerwiesbächli um Fliessgewässer im Rechtssinn handelt (Art. 2 GSchG). Am 17.11.2022 fand eine Begehung vor Ort statt.

Verfügung

Das Amt für Gewässer verfügte (xx. xx 2023), gestützt auf Art. 2 GSchG i. V. m. § 7 Bst. d Wasserverordnung vom 24. Juni 2020 (WV, SRSZ 451.111), dass es sich beim Buebenthalbächli nicht mehr um ein Fliessgewässer im Sinne von Art. 2 GSchG handelt. Hingegen verfügte das Amt für Gewässer, dass es sich beim Irigerwiesbächli um ein Fliessgewässer handelt.

Gewässerraum

Das eingedolte Irigerwiesbächli mündet im Perimeter des Teilzonenplans Nuolen See in den Zürichsee. In diesem Bereich ist bereits ein Gewässerraum (Seeufer) ausgeschieden. Aufgrund der Verfügung sind keine Änderungen bei der Gewässerraumausscheidung vorzunehmen.

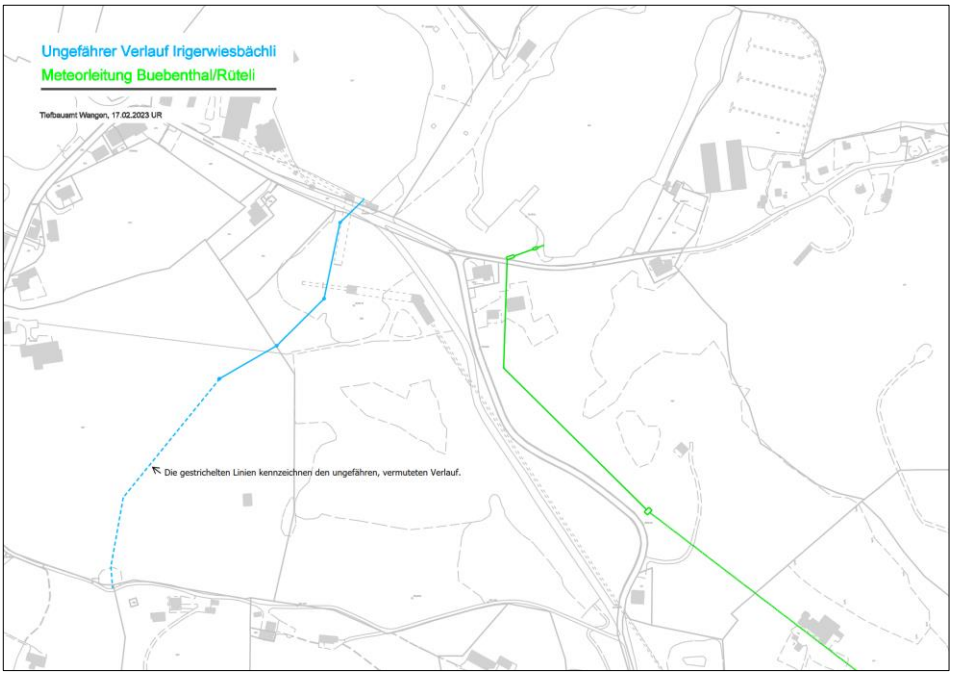

Abb. 11: (Ungefährer) Verlauf Buebenthalbächli und Irigerwiesbächli. Quelle: Tiefbauamt Wangen, 17.02.2023

2.9 Hafen Kiebitz

Ausgangslage

Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV des Entwurfs der Teilnutzungsplanung «Nuolen See», Stand «Information und Mitwirkung», dat. 19. November 2021 wurde sowohl in den Konzeptplänen zur beabsichtigten Entwicklung des Gebietes Nuolen See als auch in den dazugehörigen Visualisierungen eine Neugestaltung des Hafens Kiebitz abgebildet. Im Weiteren war in den Abbildungen eine Verbindung vom neuen Steg zur kleinen Halbinsel dargestellt.

Einwendung

Im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde von verschiedenen Einwendenden bemängelt, dass in den Konzeptplänen und den Visualisierungen eine Neugestaltung des Yachthafens Kiebitz abgebildet war. Im Weiteren wurde kritisiert, dass aus den Mitwirkungsunterlagen nicht eindeutig hervorgehe, ob vom neuen Steg eine direkte Verbindung zur kleinen Halbinsel vorgesehen sei. Die Einwendenden beantragten, dass in der vorliegenden Planung lediglich Massnahmen aufzuzeigen seien, die tatsächlich geplant werden. Ein Steg zur kleinen Halbinsel sei nicht vorzusehen.

Die Anträge wurden von den Einwendenden damit begründet, dass die Inhalte einer Planung für das Mitwirkungs- und späteren Abstimmungsverfahren klar und eindeutig sein müssen. Die Visualisierungen sowie Erläuterungen von Gemeinde und Kanton seien nicht genügend aufeinander abgestimmt und

zwischen den Planungen der beiden Planungsebenen gäbe es Diskrepanzen. Zudem sei die Aufnahme des Hafenprojekts in der Visualisierung ohne das Vorliegen einer konkreten Planung verwirrend und nicht zielführend, da dies Möglichkeiten zur Interpretation zu liesse.

Änderungen aufgrund Informations- und Mitwirkungsverfahren

Der Hafen Kiebitz ist grundsätzlich nicht Gegenstand der vorliegenden Planung. Im Sinne einer transparenten Planung wurden jedoch für das gesamte Gebiet Nuolen See (und damit auch für den Yachthafen Kiebitz) die momentanen Entwicklungsideen aufgezeigt. Die im Erläuterungsbericht dargestellten Konzeptpläne und Visualisierungen zur den Entwicklungsideen des Gebiets Nuolen See basieren oftmals auf den Ideen gemäss dem Studienauftrag. Für den Hafen Kiebitz gilt nach wie vor die Gestaltungsplanpflicht (Intensiverholungszone 2).

Die Planungsunterlagen werden insofern angepasst, dass in den Konzeptplänen und Visualisierungen auf die Neugestaltung des Yachthafens verzichtet wird. Damit besteht auch keine Verbindung/Zugang vom Steg vom (neuen) Yachthafen Kiebitz zur kleinen Halbinsel. Die kleine Halbinsel soll grundsätzlich für die Bevölkerung nicht zugänglich und primär der Tier- und Naturwelt vorbehalten sein (Extensiverholungszone).

Abb. 12: Konzeptplan «Nuolen See», Teilbereich Hafen Kiebitz (ohne mögliche Entwicklung Hafen Kiebitz); Quelle: Landolt Engineering (15.03.2023)

2.10 Infrastrukturverträge Nuolen See

Ausgangslage

Mit der vorliegenden Planung wird gegenüber dem rechtskräftigen Zustand kein Mehrwert geschaffen (Bauzonennutzfläche wird tendenziell reduziert), weshalb auch keine Mehrwertabgabepflicht entsteht. Nichtsdestotrotz werden allfällige Vorteile für die Öffentlichkeit im Rahmen von freiwilligen Infrastrukturverträgen gemäss Art. 36h PBG zwischen der Gemeinde Wangen und verschiedenen Grundeigentümerschaften geregelt.

Im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV des Entwurfs der Teilnutzungsplanung «Nuolen See», Stand «Information und Mitwirkung», dat. 19. November 2021 wurde im Art. neuen 75a Abs. 2 Baureglement-Entwurf geregelt, dass zum Ausgleich von Vor- und Nachteilen Infrastrukturverträge abgeschlossen werden können.

Einwendung

Im Rahmen des Informations- und Mitwirkungsverfahrens wurde beantragt, dass anstelle von Infrastrukturverträgen kommunale, rechtsverbindliche Auflagen im Baureglement vorzusehen seien und der Art. 75a Baureglement-Entwurf zu streichen sei. Regelungen zur Infrastruktur seien stufengerecht, vorab und verbindlich im Rahmen der Nutzungsplanung und nicht erst im Baubewilligungsverfahren zu treffen.

Die Änderungswünsche wurden damit begründet, dass Infrastrukturverträge planungsrechtlich verbindlich festgelegte, eindeutige Auflagen im Baureglement nicht ersetzen würden. Im Weiteren sei mit Kann-Formulierungen zu später auszuhandelnden Infrastrukturverträgen im Baureglement die erforderliche Rechtmässigkeit, Verbindlichkeit und Transparenz nicht gewährleistet.

Änderungen aufgrund Informations- und Mitwirkungsverfahren

Mit dem (zusätzlichen) Instrument des Infrastrukturvertrags wird die Rechtssystematik nicht ausgehöhlt. Die Nutzungsplanung ist die öffentlich-rechtliche Vorgabe und die Infrastrukturverträge sind die Konkretisierungen, die mit dem Grundeigentümer vereinbart werden. Die Infrastrukturverträge sind öffentlich einsehbar. Sie werden dem Entwurf der Teilzonenplanung im Rahmen der öffentlichen Auflage beigelegt. Die Regelungen erfolgen stufengerecht in der Nutzungsplanung und detaillierter im Baubewilligungsverfahren.

Eine Revitalisierungspflicht besteht im Grundsatz nicht bzw. wird durch den kommunalen Teilrichtplan sowie die Teilzonenplanung definiert. Der Artikel 75a Abs. 1 Baureglement-Entwurf wird daher beibehalten.

Bei der Überprüfung und Überarbeitung der Planungsunterlagen aufgrund der Ergebnisse des Informations- und Mitwirkungsverfahrens hat die Gemeinde Wangen entschieden, das Instrument des Infrastrukturvertrags zum besseren

Verständnis nicht im neuen Art. 75a Baureglement-Entwurf, sondern in einem zusätzlichen, neuen Artikel am Anfang des Baureglements, im Unterkapitel «Planungsmittel», aufgeführt werden soll. Im Weiteren sollen die Bestimmungen zum Instrument des Infrastrukturvertrags ergänzt und konkretisiert werden. Im Baureglement werden entsprechend nachfolgende Anpassungen vorgenommen.

Art. 75a Revitalisierung Nuolen See

In den Zonen WB NS, EEZ und der LZ auf der grossen Halbinsel Nuolen dürfen Baubewilligungen erst erteilt werden, wenn die Revitalisierung der zum jeweiligen Baugrundstück gehörenden Uferbereiche rechtlich gesichert ist und eine Realisierung vorgängig oder gleichzeitig mit dem Bauvorhaben erfolgt.

Art. 6a Infrastrukturverträge

[1] Die Gemeinde kann mit den betroffenen Grundeigentümern im Gebiet Nuolen See Infrastrukturverträge gemäss Art. 36h Planungs- und Baugesetz (PBG) abschliessen.

[2] In diesen Verträgen wird die gesamthafte Umsetzung der Ziele des Teilnutzungsplanes «Nuolen See» festgelegt. Insbesondere betrifft dies:

a) Nutzungsrechte für die Öffentlichkeit von privatem Grundeigentum;
b) die Regelung der Erstellung, des Unterhaltes und der Haftung der (öffentlichen) Infrastrukturanlagen;
c) die zeitliche Umsetzung und Etappierung sowie;
d) allfällige weitere Vertragsinhalte.