**Kanton Schwyz**

**Gemeinde Wangen**

**Öffentliche Auflage**

## Ergänzungen zur genehmigten Ortsplanung Wangen (2. Phase Ortsplanungsrevision)

# Erläuterungsbericht (Art. 47 RPV)

512-03
16. Oktober 2013

R+K Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster
Churerstrasse 47 ■ Postfach 147
CH-8808 Pfäffikon SZ ■ Telefon 055 415 00 15
www.remund-kuster.ch ■ info@remund-kuster.ch

## Impressum


| | |
|---|---|
| **Auftrag** | Ortsplanung Wangen |
| **Auftraggeber** | Gemeinderat Wangen |
| **Auftragnehmer** | Remund + Kuster<br>Büro für Raumplanung AG<br>Churerstrasse 47<br>8808 Pfäffikon SZ<br><br>055 415 00 15<br>info@remund-kuster.ch<br>www.remund-kuster.ch |
| **Bearbeitung** | Ivo Kuster |
| **Qualitätsmanagement** | zertifiziertes Qualitätssystem<br>ISO 9001 / Reg. Nr. 15098 |

X:\RP\512Wangen\03 Ortsplanung\13 aktuelles Exemplar, Verfahren\öffentliche Auflage\Erläuterungsbericht Ergänzung zur genehmigten Ortsplanung.docx

# Inhaltsverzeichnis


**1. Ausgangslage ... 5**

1.1 Grundlagen ... 5

1.2 Zweite Phase der Revision Nutzungsplanung ... 5

1.3 Vorprüfungen / Mitwirkung ... 5

1.4 Vorgehenskonzept für die zweite Phase der Nutzungsplanung ... 6

1.5 Übersicht über den Status der Behandlung der beiden Vorprüfungen ... 7

1.6 Übersicht über die Behandlung der Mitwirkung ... 8

**2. Statistische Grundlagen für die zweite Phase der Nutzungsplanungsrevision ... 12**

2.1 Überbauungsstand des rechtskräftigen Zonenplans (Überbauungsstand 7.6.2013) ... 12

2.2 Einzonungspotential ... 13
2.2.1 Hauptnutzkategorie Wohnen (Stand: 7.6.2013) ... 13
2.2.2 Hauptnutzkategorie Mischgebiete (Stand: 7.6.2013) ... 14
2.2.3 Hauptnutzkategorie Arbeiten (Stand: 7.6.2013) ... 14
2.2.4 Einzonungspotentiale mit Zonenplanänderungen der 2. Phase 14

**3. Raumbedarf Fliessgewässer ... 16**

3.1 Gesetzliche Grundlagen ... 16

3.2 Vorbehalt der Vorprüfung vom 28. Februar 2011 ... 17

3.3 Definition des Gewässerraums (Breite und Nutzung) ... 17
3.3.1 Festlegung des Gewässerraumes ... 19

3.4 Erläuterungen zum Mühlebach ... 19

3.5 Entwurf Baureglementsbestimmung ... 21

**4. Naturgefahren ... 22**

4.1 Ausgangslage ... 22
4.1.1 Ausscheidung von Gefahrenzonen im Zonenplan ... 23
4.1.2 Baureglement ... 23
4.1.3 Bisheriges Verfahren ... 25

**5. Änderungen Phase 2 im Zonenplan ... 26**

5.1 Nuolen: nördlich Kollegi/südlich Yachthafen Kiebitz (Änderung 1) ... 26

5.2 Hecke 1.04 und 2.27 Umlegung und Ersatz (Änderung 2 und 7) 26

5.3 Gewerbezone Wiesenfeld (Änderungen 5 und 22) ... 28

5.4 Hecke Lochgasse 2.26 / Kleinwiesweg 2.06 (Änderungen Nr. 6 und 10) ... 31
5.4.1 Geschützte Hecke Lochgasse (2.26) ... 31
5.4.2 Vorprüfungsbericht vom 28. Februar 2011 ... 31

5.4.3 Behandlung des Gesuches respektive des Vorbehalts aus der Vorprüfung ..... 31

5.6 Wangen: Höfli WG3 (Änderung Nr. 8) ..... 33

5.7 Siebnen: Bahnhofstrasse 55a (Änderung Nr. 9) ..... 34

5.8 Leuholz: Zonengrenzkorrektur (Änderung Nr. 11) ..... 35

5.9 Zonengrenzkorrektur Gärtnerei Bruhin (Änderung Nr. 12) ..... 36

5.10 Büelgasse, Umlagerung Landwirtschaftszone und WG3 (Änderung Nr. 13) ..... 38

5.11 Nördlich Eggenbüelhof (Änderung Nr. 14 und 23) ..... 39

5.12 Einzelbaum Zopf, 2.08 (Änderung Nr. 15) ..... 40
5.12.1 Einzelbaum 2.08 ..... 40
5.12.2 Vorprüfungsbericht vom 28. Februar 2011 ..... 40
5.12.3 Behandlung des Gesuchs respektive des Vorbehalts ..... 40

5.13 Siebnen: Mühlestrasse (Änderung Nr. 16) ..... 41

5.14 Wangen: Schutzzone Golfplatz (Änderung Nr. 17) ..... 42

5.15 Differenz Waldfeststellung/Zonengrenze Golfplatz (Änderung Nr. 19) ..... 43

5.16 Hecke Rüteli (Änderung Nr. 20) ..... 45
5.16.1 Hecke Rüteli, Naturschutzobjekt 2.11 ..... 45
5.16.2 Behandlung des Gesuchs ..... 45

**6. Änderungen Baureglement Phase 2 der Ortsplanrevision ..... 47**

6.1 Korrekturen aufgrund der Genehmigung (RRB Nr. 157/2009 vom 10. Februar 2009) ..... 47

6.2 Weitere Anpassungen ..... 48

**7. Änderung in der Erschliessungsplanung ..... 49**

7.1 Erschliessungsstrasse Hämmerli ..... 49

7.2 Erschliessung Büelgasse ..... 49

**Anhang ..... 50**

# 1. Ausgangslage

## 1.1 Grundlagen

1. Phase: OP-Revision

vorzeitige Beschlussfassung

Die Gemeinde Wangen hat die Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement, Erschliessungsplan und Reglement zum Erschliessungsplan) überarbeitet. Der Regierungsrat des Kantons Schwyz hat am 21. April 2009 die 1. Phase genehmigt. Im Rahmen des Festsetzungsverfahrens wurden die unbestrittenen Teile vorzeitig zur Beschlussfassung vorgelegt.

2. Phase: zurückgestellte Gebiete und weitere Anliegen

Im Rahmen einer 2. Phase werden einerseits die zurückgestellten Gebiete und andererseits weitere Anliegen behandelt. Die weiteren Anliegen umfassen einzelne Gesuche, die seit der letzten öffentlichen Auflage eingegangen sind.

## 1.2 Zweite Phase der Revision Nutzungsplanung

Öffentliche Auflage Phase 1

Die öffentliche Auflage der 1. Phase der Ortsplanungsrevision fand vom 7. April 2006 bis 22. Mai 2006 statt.

Gesuche seit Mai 2006

In der Zwischenzeit sind verschiedene Änderungsgesuche beim Gemeinderat Wangen eingetroffen. Der Gemeinderat hat beschlossen, in der zweiten Phase der Nutzungsplanrevision die wesentlichen Anliegen im Rahmen einer Teilrevision zu behandeln.

## 1.3 Vorprüfungen / Mitwirkung

Erste Vorprüfung

Eine erste Vorprüfung zur Revision Nutzungsplanung, 2. Phase fand vom November 2010 bis Februar 2011 statt.

Zweite Vorprüfung

Eine zweite Vorprüfung zur Revision Nutzungsplanung, 2. Phase wurde vom Juli 2013 bis September 2013 durchgeführt.

Mitwirkung

Die Information und Mitwirkung fand vom 30. August 2013 bis 19. September 2013 statt. Im Rahmen dieser Mitwirkung wurden dem Gemeinderat 15 Einwendungen zugestellt. Nach eingehender Prüfung wurden die Einwender schriftlich über deren Behandlung informiert.

## 1.4 Vorgehenskonzept für die zweite Phase der Nutzungsplanung

Es werden folgende Punkte behandelt:

Vorbehalte aus der letzten Genehmigung

**1. Erforderliche Korrekturen aufgrund der Genehmigung durch den Regierungsrat**

a) Raumbedarf Fliessgewässer (siehe Ziffer 3)

b) Naturgefahren (siehe Ziffer 4)

Zurückgestellte Änderungen der letzten Vorlage

**2. Einzonungsgeschäfte aus dem ersten Auflageverfahren**

a) Verzicht auf Gewerbezone Mariahöfli, keine Einzonung Gewerbezone, keine Anpassung Erschliessungsplan

b) Verzicht auf Wohnzone südlich Peterliweise (KTN 1143)

Neue Umzonungsgesuche

**3. Seit Mai 2006 eingegangene Umzonungsgesuche**

a) Zonengrenzkorrektur im Bereich nördlich Kollegi/südlich Yachthafen Kiebitz (Änderung Nr. 1)

b) Umzonung Höfli sowie Elsa und Josef Rölli, Zürcherstrasse Wangen (Änderung Nr. 8)

c) Umzonung Baugeschäft Schnellmann AG, Werner Schnellmann (Änderung Nr. 9)

d) Arnold Schnellmann, Büelgasse 7, Wangen (Abtausch der Bauzone) (Änderung Nr. 13)

Neue Einzonungsgesuche

**4. Seit Mai 2006 eingegangene Einzonungsgesuche**

**4.1. Einzonungsgesuch des Bauernvereins March**
Bereich Wiesenfeld, Anpassung Zonenplan und Erschliessungsplan, (Änderungen Nr. 5)

**4.2. Einzonungsgesuch Flugplatz**
Verzicht auf Einzonung von Flugplatzzone in Kompensation mit Naturschutzzone (separater Teilzonenplan infolge Ergänzung Objektblatt im Sachplan SIL)

**4.3. Weitere kleinere Anpassungen im Bereich von Bauzonen und Hecken**
werden ebenfalls behandelt (Änderungen Nr. 2, 6, 7, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20,).

**5. Erforderliche Anpassungen in der Erschliessungsplanung**

**Alle übrigen Gesuche für die Zuweisung in die Bauzone werden erst in einer nächsten Gesamtrevision behandelt.** Die Bauzonenreserven sind für die nächsten 10 – 15 Jahre hinreichend gross.

## 1.5 Übersicht über den Status der Behandlung der beiden Vorprüfungen

| Änderung / Nr. | Bezeichnung | Behandlung im Rahmen der 1. Vorprüfung | Behandlung im Rahmen der 2. Vorprüfung |
|---|---|---|---|
| | Kapazität der Arbeitsplatzzone | ✓ Vorbehalt | ✓ Hinweis |
| 3 | Gewerbezone Mariahöfli | ✓ Hinweis | Verzicht auf Gewerbezone Mariahöfli |
| 4 | Wohnzone Peterliwiese | ✓ Hinweis | Verzicht auf Wohnzone Peterliwiese |
| 5 | Gewerbezone Lochgasse | ✓ Vorbehalt | Verzicht auf Gewerbezone Lochgasse |
| 5 (neu) | Gewerbezone Wiesenfeld | Neu | Vorbehalt bilateral mit AfU erledigt |
| - | Raumbedarf Fliessgewässer | ✓ Vorbehalt | ✓ Empfehlung berücksichtigt |
| - | Gewässerraumzonen | ✓ Vorbehalt | ✓ Hinweis berücksichtigt |
| 2 | Nuolen: Seestrasse, Hecke 2.27 | ✓ Empfehlung | - |
| 6 | Lochgasse: Hecke 2.26 | ✓ Vorbehalt | Vorbehalt bilateral mit ANJF erledigt |
| 7 | Hecke unterer Brunnen 1.04 | ✓ Vorbehalt | ✓ Vorbehalt: Ersatzstandort bei 2.27 Tschachenhof |
| 10 | Hecke nördlich Kleinwiesweg | ✓ Hinweis | - |
| 15 | Einzelbaum Zopf 2. OP | ✓ Vorbehalt | Vorbehalt bilateral mit ANJF erledigt |
| - | Revision des Erschliessungsplans | ✓ Hinweis | ✓ Hinweis/Empfehlung |
| 9 | Umzonung von G3 in WG3 | ✓ Hinweis | - |
| - | Baulinienbereich Nationalstrasse (ASTRA) | ✓ Hinweis | - |
| - | Art. 11 Abs. 4,5 und 6 BauR Solaranlagen | ✓ Vorbehalt | ✓ Hinweis berücksichtigt |
| - | Art. 14 Abs. 4 BauR | ✓ Hinweis | ✓ Hinweis berücksichtigt |

| Änderung / Nr. | Bezeichnung | Behandlung im Rahmen der 1. Vorprüfung | Behandlung im Rahmen der 2. Vorprüfung |
|---|---|---|---|
| | Art. 26 Abs. 2 lit. j BauR | ✓ Vorbehalt | - |
| | Art. 26 Abs. 3 lit. c BauR | ✓ Empfehlung | Ergänzung gemäss Empfehlung |
| | Art. 27 Abs. 2 BauR | - | ✓ Hinweis berücksichtigt |
| | Art. 38 Abs. 2 BauR | - | ✓ Vorbehalt berücksichtigt |
| | Art. 72 Abs. 1 BauR<br>Art. 72 Abs. 2 BauR | - | ✓ Empfehlung / Vorbehalt berücksichtigt |
| | Art. 5 Abs. 3 ErR | - | ✓ Vorbehalt berücksichtigt |
| | Art. 9 Abs. 1 ErR | - | ✓ Hinweis berücksichtigt |
| | Einzonung / Umzonung Flugplatz | - | x Vorbehalt: Zuerst Festsetzung im Sachplan Infrastruktur + Luftfahrt (SIL) mittels Objektblatt |
| | Rodungsfläche Guntliweid | - | ✓ Hinweis berücksichtigt: Verzicht auf Ausscheidung (bereits bewilligt) |
| | Naturgefahren | - | ✓ Hinweis/Empfehlung berücksichtigt |

## 1.6 Übersicht über die Behandlung der Mitwirkung

Mitwirkung

Die Information und Mitwirkung fand vom 30. August 2013 bis 19. September 2013 statt. Im Rahmen dieser Mitwirkung wurden dem Gemeinderat 15 Einwendungen zugestellt. Nach eingehender Prüfung wurden die Einwender schriftlich über deren Behandlung informiert.

| Einwender | Einwendung | Behandlung Gemeinderat Wangen |
|---|---|---|
| Herr<br>Toni Düggelin-Wildhaber<br>Kreuzstrasse 25<br>8854 Siebnen | Im Zusammenhang mit der Zonenplanrevision möchte der Einwender die Voraussetzung schaffen, die bestehende Hecke zu verlegen. Dadurch würde künftige die Möglichkeit bestehen, den Rebberg zu erweitern. Der Ersatzstandort wäre nördlich der KTN 1580 direkt angrenzend zum Golfplatz. | Der Gemeinderat hat Verständnis für das Anliegen und ist bereit, diesem zuzustimmen. Es ist allerdings darauf zu achten, dass die Verlegung der bestehenden Hecke flächengleich erfolgen muss. Somit wird also im Auflageverfahren zur Nutzungsplanung die Verlegung der Hecke enthalten sein. |
| Familie<br>Ursula und Daniel Rothlin-Sidler<br>Seestrasse 106<br>8855 Wangen-Nuolen | Das Schutzobjekt 2.35 (Feuchtgebiet/Böschung Retentionsbecken Rüti auf KTN 447, Gestaltungsplangebiet Golfplatz Nuolen) sei flächengleich neben / in die Schutzzone mit Schutzob- | Dem Gemeinderat ist dieses Anliegen hinreichend bekannt. Aus diesem Grunde steht er seit längerer Zeit in Verhandlungen mit der Betreiberin des Golfplatzes Nuolen. Im Rahmen des Ausbau des zweiten Teiles des Golfplatzes zu einer 18-Loch-Anlage ist die |

| | | |
|---|---|---|
| | jekt 2.18 zu verlegen. Das Retentionsbecken sei der Zone IEZ (Bereich für Golfanlagen) zuzuweisen, damit die sachgemässe Wartung als Wasserspeicher für den Golfplatz langfristig gewährleistet werden kann und eine erforderliche Sanierung überhaupt machbar ist. | gesamte Entwässerung neu beurteilt worden. Die Kibag hat die Absicht, die Entwässerung des Golfplatzes über eine grössere Entlastungsleitung sicherzustellen. Im Laufe dieses Herbstes / Winter wird zu diesem Zweck ein diesbezügliches Baugesuch eingehen. Aufgrund der heute bekannten Umstände dürfte damit in Zukunft das Retentionsbecken 2.35 nicht mehr wie bisher beansprucht werden. Damit verbunden dürfte auch die von Ihnen angesprochene Funktionalität dieser Anlage wiederum gewährleistet sein. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen verzichtet der Gemeinderat darauf, eine Zusammenlegung der beiden Schutzobjekte weiter zu verfolgen, und es werden deshalb keine entsprechenden Massnahmen im Auflageverfahren zur Nutzungsplanung (2. Teil) enthalten sein. |
| Frau und Herr<br>Hermina und Martin Vogt-Vogt<br>Bachmannhof<br>Postfach 325<br>8855 Wangen | Das Grundstück befindet sich an der Bachtelstrasse, anschliessend an das Grundstück Nr. 1568 mit 3'720 m2. Das Grundstück ist erschlossen und für W2 bestens geeignet. Schon beim seinerzeitigen Bau der Bachtelstrasse wurde südlich die Erschliessung für W2 Bauten miteinbezogen. Es entstehen für die Gemeinde also keine Erschliessungskosten. Bei Augenschein vom 24.08.2007 durch Regierungsrat Peter Reuteler hätten die Einwender den ganzen Streifen Land entlang der Bachtelstrasse einzonen können, was im Masterplan vorgesehen war. Aus Rücksicht auf die damaligen Beschwerdeführer haben sie sich auf drei Bauparzellen beschränkt. Wie schon in einem Brief vom 27.12.2006 vom Vorsteher der Raumplanung steht, ist diese Landparzelle eine zweckmässige Erweiterung des weitgehend überbauten Siedlungsgebiets | Seit der Genehmigung der Nutzungsplanung im Jahre 2008 / 2009 sind beim Gemeinderat zahlreiche ähnliche Gesuche um Zuweisung in die Bauzone eingegangen. Wie aus den Akten aus dem Mitwirkungsverfahren zur Nutzungsplanung entnommen werden kann, hat der Gemeinderat keine neuen Einzonungen für Wohnbauten vorgesehen. Die vorhandenen Reserven bei den Wohnzonen in der Gemeinde Wangen liegen bereits heute an der oberen Grenze zu den Vorgaben des kantonalen Richtplanes. Zudem nimmt der Gemeinderat eine zunehmende Skepsis gegenüber dem weiteren baulichen Wachstum in der Bevölkerung wahr. Nach den heute bekannten und geltenden Rahmenbedingungen kann sich der Gemeinderat jedoch durchaus vorstellen, dass eine Nachzonung im nächsten ordentlichen Nutzungsplanverfahren denkbar ist. Aufgrund dieser Ausführungen hat der Gemeinderat beschlossen, Ihr Gesuch — analog zu allen anderen Einzonungsgesuchen für Wohnbauten — im laufenden Verfahren nicht zu berücksichtigen. |
| Genossame Wangen<br>Postfach 215<br>8855 Wangen | Flugpistenende<br>Die Flugplatzzone sei in östlicher Richtung um 30 Meter zu erweitern. In alten Flugplatzplänen und im Vertrag Genossame /ASFG sei diese Fläche bereits enthalten. Dieser Teil erfährt keine technische Erweiterung. Nach den Sicherheitsvorschriften des Bundesamtes für Zivilluftfahrt BAZL muss in diesem Teil die Streue kurz gehalten werden.<br><br>Flugplatzzone / Parkplatz<br>Die Flugplatzzone sei an der Westgrenze in südlicher Richtung zu korrigieren. Damit sollen parallele Abstände entstehen. Dies vereinfacht die Planung und verringert die Kosten bei einer Bearbeitung. | Parallel zum Mitwirkungsverfahren lief die zweite kantonale Vorprüfung. Im Rahmen dieser Vorprüfung wurde folgender Vorbehalt geltend gemacht (Auszug):<br>„Infrastrukturen für die zivile Luftfahrt werden vom BAZL bundesweit im Sachplan ‚Infrastruktur der Luftfahrt' (SIL) verbindlich festgesetzt. Der SIL bildet die Grundlage für die Planung, die Bauten und den Betrieb des Flugfeldes in Wangen. Bedingung für eine Erweiterung des Flugplatzes Wangen-Lachen ist daher die Festsetzung im SIL mittels Objektblattes."<br>Dieses zusätzliche Verfahren benötigt weitergehende Abklärungen und ist nicht mit dem Fahrplan der Revision der Nutzungsplanung (2. Teil) vereinbar. Daher soll diese Thematik mit einem separaten Teilzonenplan weiter behandelt werden. |
| ASFG<br>Ausserschwyzerische Fluggemeinschaft Wangen<br>Postfach<br>8853 Lachen | Im Erläuterungsbericht im Abschnitt ‚Neuer Standort Helikopterlandeplätze' sei der letzte Absatz wie folgt neu zu formulieren: | Siehe Behandlung Einwendung Genossame Wangen |

| | | |
|---|---|---|
| | „Die durch den geplanten Abbruch des bestehenden Hangar 1 entstehende Fläche ergäbe die benötigte Verbindung zwischen der bestehenden Piste und der geplanten Süd-Erweiterung. Die 3 Helikopterlandeplätze würden in die geplante Süd-Erweiterung verlegt. Dieser neue Standort würde die notwendige Distanz zum Flugfeld aufweisen und somit den Vorgaben des BAZL entsprechen."<br>In den Planunterlagen seien die vom BAZL geforderten Sicherheits-Normen mit der Sicherheits-Zone von 30 Meter am Pisten-Ende ‚Ost' zu berücksichtigen und die Pläne anzupassen. Bei dieser Sicherheits-Zone handelt es sich nicht um eine Erweiterung – sie wurde nur nicht in allen früheren Plänen klar dargestellt. | |
| Frau und Herr<br>Martina und Martin Vogt-Annen<br>Brunnhöfli 16<br>8855 Wangen SZ<br>Frau und Herr<br>Karin und Christian Vogel<br>Brunnenhöfli 17<br>8855 Wangen<br>Frau und Herr<br>Monika und Urs Vogt-Ziltener<br>Peterliwiese 15<br>8855 Wangen<br>Frau und Herr<br>Patricia und Robert Guntlin-Büeler<br>Peterliwiese 7<br>8855 Wangen<br>Herr<br>Ueli Marty<br>Brunnenhöfli 18<br>8855 Wangen<br>Frau und Herr<br>Gabriela und Dominik Waser<br>Brunnenhöfli 20<br>8855 Wangen<br>Frau<br>Marie-Eve Hofmann<br>Brunnenhöfli 19<br>8855 Wangen<br>Herr<br>Michael Hofmann<br>Hurdnerwäldlistrasse 5<br>8808 Pfäffikon<br>Herr<br>Guido Vesti<br>Brunnenhöfli 19<br>8855 Wangen | Diverse Einwender beanstanden zusammengefasst die vorgesehene Einzonung Peterliwiese KTN 1143 von der Landwirtschaft in die Wohnzone W2. Insbesondere sei an der ordentlichen Gemeindeversammlung vom 18.04.2008 bestätigt worden, dass ein Bauzone auf KTN 1143 nur in Frage komme, wenn die Verbindungsstrasse Peterliwiese-Zürcherstrasse gebaut werden kann. Die Regierung wie auch das Verwaltungsgericht des Kanton Schwyz haben sich gegen diese Verbindungsstrasse ausgesprochen. | Aufgrund der Beratungen und der eingegangenen weiteren Stellungnahmen teilen wir Ihnen mit, dass der Gemeinderat in diesem Verfahren auf die Zuweisung einer Bauzone im Gebiet Brunnenhöfli (KTN 1143) verzichten wird. Es ist dem Gemeinderat jedoch ein Anliegen, dazu ein paar Anmerkungen anzufügen: Ein Teil der am Mitwirkungsverfahren partizipierenden Liegenschaftsbesitzer aus dem Gebiet Brunnenhöfli/Peterliwiese hatte bereits beim Kauf und dann wiederum mit Erhalt der Baubewilligung Kenntnis von der damaligen Absicht des Gemeinderats, eine Verbindungsstrasse zur Zürcherstrasse zu erstellen. Bekanntlich konnte bzw. kann — basierend auf den entsprechenden Verfahren und Entscheiden im Rahmen des 1. Teils dieser Nutzungsplanung — der Bau dieser Verbindungsstrasse nicht erfolgen und wird voraussichtlich auch in Zukunft nicht realistisch sein. Der Gemeinderat hat dazumal den Bau der Verbindungsstrasse mit der Einzonung des umstrittenen Gebiets KTN 1143 verknüpft. Es ist dem Gemeinderat wichtig, darauf hinzuweisen, dass die (teilweise) Zuweisung des umstrittenen Gebiets in die Bauzone aus raumplanerischer Sicht durchaus sinnvoll und angebracht wäre. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf den Entscheid des Regierungsrates vom 6. Februar 2008 (RRB 123/2008, Ziffer 6.5.2, Seite 11 ff.). Da die aktuelle Vorlage aber auch sonst keine Neueinzonungen für Wohnbauten vorsieht und sich der Gemeinderat der vor einigen Jahren gemachten Aussagen in Bezug auf die Verknüpfung der Einzonung mit der Verbindungsstrasse bewusst ist, verzichtet er im vorliegenden Verfahren auf die Einzonung des umstrittenen Gebiets. Der Gemeinderat hält jedoch explizit fest, dass im Rahmen einer nächsten Nutzungsplanrevision in 10-15 Jahren diese Einzonung auf jeden Fall wieder thematisiert werden könnte, eben weil sich diese raumplanerisch aufdrängt. Die vom Gemeinderat gemachten Aussagen im Rahmen des ersten Teiles der Nutzungsplanungsrevision, wonach eine Einzonung nur mit der Verbindungs- |

| | | |
|---|---|---|
| Frau und Herr<br>Edith und Xaver Bruhin-Fuchs<br>Peterliwiese 11<br>8855 Wangen | | strasse in Frage kommt, wird bei der nächsten Überarbeitung der Nutzungsplanung kaum mehr die gleiche Verbindlichkeit darstellen, wie es heute der Fall ist. Aus Sicht des Gemeinderats wird dieses Argument dannzumal nicht mehr statthaft sein, und die dann amtierenden Gemeinderäte wären nicht mehr an diese Aussagen gebunden. |

# 2. Statistische Grundlagen für die zweite Phase der Nutzungsplanungsrevision

Im **Vorprüfungsbericht** des Volkswirtschaftsdepartements des Kantons Schwyz vom **28. Februar 2011** wurde die Aktualisierung des Überbauungsstandes und des Einzonungspotentials der Bauzonen (Wohnzonen, Mischzonen und Arbeitszonen) verlangt. Folgender Vorbehalt wurde angebracht:

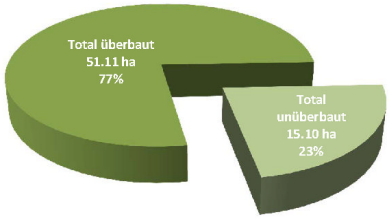
*Aktualisierung Kapazität der Bauzonen [V]*

*Die Kapazität der Arbeitsplatzzonen kann aufgrund der fehlenden Flächenbilanz nicht ermittelt werden. Gestützt auf die erhobenen Kennzahlen im Rahmen des Projektes "Raum+" (Stand Januar 2009) kann festgehalten werden, dass die Gemeinde allein in den Gebieten Leuholz, Mariahöfli und Büelgasse über mehr als 4.5 ha rechtskräftiges, unüberbautes Gewerbebauland verfügt. Noch nicht eingerechnet ist dabei die im Februar 2009 genehmigte Einzonung von weiteren 4.2 ha im Gebiet Leuholz, woraus sich eine Reserve in der Grössenordnung von ca. 8.7 ha Gewerbebauland ergibt. Dies entspricht über 50% der gesamten rechtskräftigen Arbeitsplatzzonen. Weitere Einzonungen von Gewerbebauland sind im Sinne von Richtplangeschäft $R_M$-2 daher nicht möglich. Dies weil der Anteil an nicht überbauten Bauzonen verglichen mit der zugehörigen rechtskräftigen Nutzungszone 25% deutlich übersteigt.*

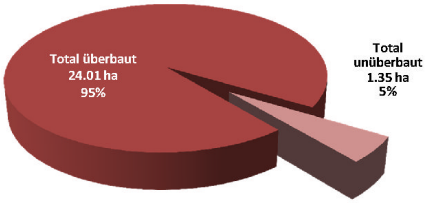
## 2.1 Überbauungsstand des rechtskräftigen Zonenplans (Überbauungsstand 7.6.2013)

Aufgrund der Erhebung des Überbauungsstandes (R+K, 7.6.2013) ist der Überbauungsstand wie folgt:

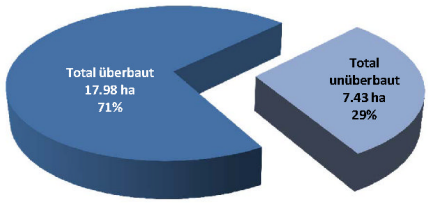
Überbauungsstand rechtskräftiger Zonenplan (Stand Juni 2013)
**Hauptnutzkategorie Wohnen**




Überbauungsstand rechtskräftiger Zonenplan (Stand Juni 2013)
**Hauptnutzkategorie Mischgebiete**




Überbauungsstand rechtskräftiger Zonenplan (Stand Juni 2013)
**Hauptnutzkategorie Arbeiten**



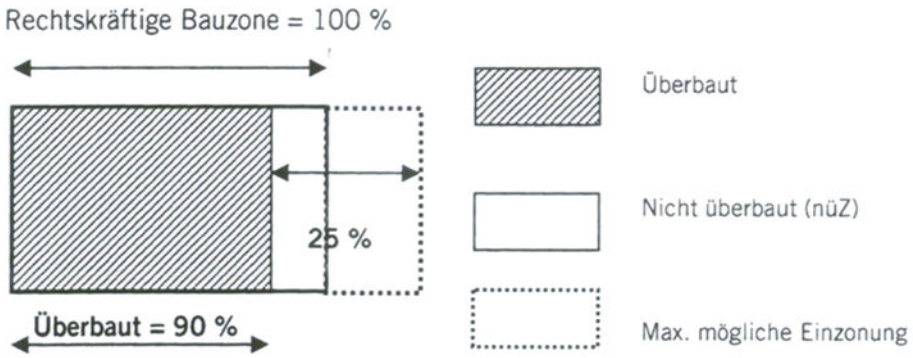

Die detaillierte Flächenzusammenstellung befindet sich im Anhang 1.

## 2.2 Einzonungspotential

Neueinzonungen

Gemäss dem kantonalen Richtplan soll der Anteil der unüberbauten Bauzonen und der geplanten Neueinzonungen in den jeweiligen Hauptnutzungskategorien (Wohnen, Mischgebiete, Arbeiten) zu keiner Zeit 25% der rechtskräftigen Nutzungszone übersteigen (siehe Schemabeispiel).

Schemabeispiel Neueinzonungen




### 2.2.1 Hauptnutzkategorie Wohnen (Stand: 7.6.2013)

Maximale Neueinzonung

| Hauptnutzkategorie Wohnen | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zone | überbaut | | unüberbaut | | Total Wohnen | |
| | ha | % | ha | % | ha | % |
| W1 | 0.51 | | 0.00 | | 0.51 | |
| W2 | 43.21 | | 6.80 | | 50.01 | |
| W2 NS | 0.00 | | 3.44 | | 3.44 | |
| W2 O | 0.00 | | 2.83 | | 2.83 | |
| W3 | 6.92 | | 0.06 | | 6.98 | |
| W4 | 0.46 | | 0.00 | | 0.46 | |
| G NS (W2) | 0.01 | | 1.97 | | 1.98 | |
| Total (ha) | 51.11 | 77% | 15.10 | 23% | 66.21 | 100% |
| max. mögliche Neueinzonung (ha) | | | | | 1.45 | 2% |
| **max. Wohnzonen (ha)** | | | | | **67.66** | **102%** |

Aufgrund der Vorgaben wäre eine Einzonung von maximal 1.45 ha Wohngebiet möglich.

### 2.2.2 Hauptnutzkategorie Mischgebiete (Stand: 7.6.2013)

Maximale Neueinzonung

| Hauptnutzkategorie Mischgebiete | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zone | überbaut | | unüberbaut | | Total Mischgebiete | |
| | ha | % | ha | % | ha | % |
| WG2 | 5.56 | | 0.53 | | 6.09 | |
| WG3 | 12.66 | | 0.43 | | 13.09 | |
| K | 5.79 | | 0.39 | | 6.18 | |
| Total (ha) | 24.01 | 95% | 1.35 | 5% | 25.36 | 100% |
| max. mögliche Neueinzonung (ha) | | | | | 4.99 | 20% |
| **max. Mischzonen (ha)** | | | | | **30.35** | **120%** |

Aufgrund der Vorgaben wäre eine Einzonung von maximal 4.99 ha Mischgebiet möglich.

### 2.2.3 Hauptnutzkategorie Arbeiten (Stand: 7.6.2013)

Maximale Neueinzonung

| Hauptnutzkategorie Arbeiten | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Zone | überbaut | | unüberbaut | | Total Arbeiten | |
| | ha | % | ha | % | ha | % |
| G2 | 0.78 | | 0.14 | | 0.92 | |
| G3 | 7.79 | | 0.93 | | 8.72 | |
| I | 9.41 | | 6.36 | | 15.77 | |
| Total (ha) | 17.98 | 71% | 7.43 | 29% | 25.41 | 100% |
| max. mögliche Neueinzonung (ha) | | | | | -1.08 | -4% |
| **max. Arbeitszonen (ha)** | | | | | **24.33** | **96%** |

Das Potential in dieser Kategorie Arbeiten ist bereits ausgeschöpft.

### 2.2.4 Einzonungspotentiale mit Zonenplanänderungen der 2. Phase

Ausschöpfung Einzonungspotential

Die Hauptnutzkategorie Arbeiten hat bereits beim rechtskräftigen Zonenplan das Einzonungspotential ausgeschöpft. Trotzdem ist die flächenintensivste Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan in der Hauptnutzkategorie Arbeiten vorgesehen. Dafür wird in den Hauptnutzkategorien Wohnen und Mischgebiete das Einzonungspotential nach wie vor nicht ausgeschöpft. Über alle drei Hauptnutzkategorien wird das Einzonungspotential nicht ausgeschöpft (+22%).

| Siedlungs-fläche (ha) | Rechtskräftige Bauzone (ha) | | | Zonenplanrevision (ha) | |
|---|---|---|---|---|---|
| | Total | davon überbaut | davon nicht überbaut (nüZ) | Änderungen (unüberbaut) | Reserven |
| **Wohnzone** | 66.21<br>100% | 51.11<br>77% | 15.10<br>23% | 0.00<br>0% | **15.10**<br>**23%** |
| **Mischzone** | 25.36<br>100% | 24.01<br>95% | 1.35<br>5% | 0.00<br>0% | **1.35**<br>**5%** |
| **Arbeitszone** | 25.41<br>100% | 17.98<br>71% | 7.43<br>29% | + 1.39<br>5% | **8.82**<br>**35%** |
| **Total** | 116.98<br>100% | 93.10<br>80% | 23.88<br>20% | + 1.39<br>1% | 25.27<br>22% |

# 3. Raumbedarf Fliessgewässer

## 3.1 Gesetzliche Grundlagen

Wasserbauverordnung (Art. 21, WBV)

Der Anspruch an den Raumbedarf für Fliessgewässer stützt sich auf den Artikel 21 der Wasserbauverordnung WBV (Verordnung zum Bundesgesetz über den Wasserbau). Dieser Artikel lautet folgendermassen:

*Art. 21 Gefahrengebiete und Raumbedarf der Gewässer*

1. *Die Kantone bezeichnen die Gefahrengebiete.*
2. *Sie legen den Raumbedarf der Gewässer fest, der für den Schutz vor Hochwasser und die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers erforderlich ist.*
3. *Sie berücksichtigen die Gefahrengebiete und den Raumbedarf der Gewässer bei ihrer Richt- und Nutzungsplanung sowie bei ihrer übrigen raumwirksamen Tätigkeit.*

Gewässerschutzverordnung (*Art. 41a, GSchV*)

Art. 41a der am 01. Juni 2011 in Kraft getretenen neuen Gewässerschutzverordnung (GschV) gibt konkrete Anweisungen zum minimalen Gewässerraum, welchen die Fliessgewässer zur Gewährleistung ihrer natürlichen Funktion, dem Hochwasserschutz und für die Gewässernutzung benötigen:

*Art. 41a Gewässerraum für Fliessgewässer*

1 *Die Breite des Gewässerraums muss in Biotopen von nationaler Bedeutung, in kantonalen Naturschutzgebieten, in Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung, in Wasser- und Zugvogelreservaten von internationaler oder nationaler Bedeutung sowie, bei gewässerbezogenen Schutzzielen, in Landschaften von nationaler Bedeutung und kantonalen Landschaftsschutzgebieten mindestens betragen:*
   a. *für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 1 m natürlicher Breite: 11 m;*
   b. *für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 1–5 m natürlicher Breite: die 6-fache Breite der Gerinnesohle plus 5 m;*
   c. *für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von mehr als 5 m natürlicher Breite: die Breite der Gerinnesohle plus 30 m.*

2 *In den übrigen Gebieten muss die Breite des Gewässerraums mindestens betragen:*
   a. *für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von weniger als 2 m natürlicher Breite: 11 m;*
   b. *für Fliessgewässer mit einer Gerinnesohle von 2–15 m natürlicher Breite: die 2,5-fache Breite der Gerinnesohle plus 7 m.*

*3 Die nach den Absätzen 1 und 2 berechnete Breite des Gewässerraums muss erhöht werden, soweit dies erforderlich ist zur Gewährleistung:*
*a. des Schutzes vor Hochwasser;*
*b. des für eine Revitalisierung erforderlichen Raumes;*
*c. der Schutzziele von Objekten nach Absatz 1 sowie anderer überwiegender Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes;*
*d. einer Gewässernutzung.*
*4 Die Breite des Gewässerraums kann in dicht überbauten Gebieten den baulichen Gegebenheiten angepasst werden, soweit der Schutz vor Hochwasser gewährleistet ist.*
*5 Soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann auf die Festlegung des Gewässerraums verzichtet werden, wenn das Gewässer:*
*a. sich im Wald oder in Gebieten, die im landwirtschaftlichen Produktionskataster gemäss der Landwirtschaftsgesetzgebung nicht dem Berg- oder Talgebiet zugeordnet sind, befindet;*
*b. eingedolt ist; oder*
*c. künstlich angelegt ist.*

## 3.2 Vorbehalt der Vorprüfung vom 28. Februar 2011

Im Rahmen des Vorprüfungsberichts vom 28. Februar 2011 wurde folgender Vorbehalt angebracht:

*Raumbedarf Fliessgewässer [V]*

*[V] Die Gemeinde Wangen hat in Art. 37 Abs. 5 BauR die Mindestabstände gemäss kantonalem Recht übernommen. Das Umweltdepartement bemängelt diese pauschale Übernahme der Mindestabstände. In verschiedenen Fällen sei sachlich ein grösserer Abstand notwendig, dies unter anderem auch vor dem Hintergrund, dass im Gewässerabstandsbereich bis 1.5 m über die Fassade auskragende Vorbauten zulässig sind. Die Gemeinden sind gemäss § 17 PBG verpflichtet, in ihren Zonenplänen den Raumbedarf der Fliessgewässer zu sichern. Die Umsetzung erfolgt in der Regel über die Festlegung von Gewässerabständen, Baulinien oder Gewässerraumzonen. Dies hat nach objektiven Kriterien und gewässerbezogen zu erfolgen, insbesondere unter Berücksichtigung der Naturgefahren und der Schlüsselkurve des Bundesamtes für Umwelt (BAFU). Die Gemeinde wird eingeladen, den Raumbedarf der Fliessgewässer respektive die kommunalen Gewässerabstände in diesem Sinne zu überprüfen und wo notwendig, im Plan und/oder in Art. 37 BauR Korrekturen anzubringen. Es wird empfohlen, das Amt für Wasserbau zur fachlichen Unterstützung beizuziehen.*

## 3.3 Definition des Gewässerraums (Breite und Nutzung)

*Grundlage ist GSchV*

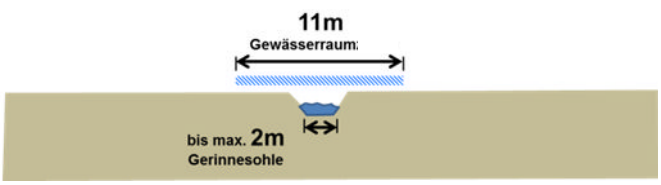
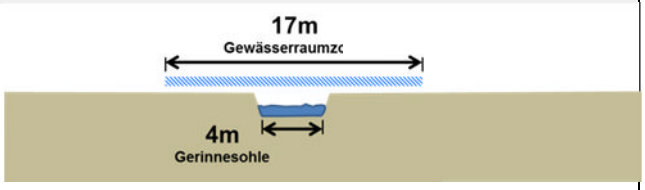
Die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV), in Kraft seit 1. Juni 2011, regelt die **Bemessung** und die **Gestaltung/ Nutzung/ Bewirtschaftung** der Gewässerräume.

Wie gross ist der

Der Gewässerraum bei Fliessgewässern ist abhängig von der natürlichen Sohlenbreite des jeweiligen Gewässers. Anhand der ökomorphologischen

Gewässerraum?

Erhebungen, die der Kanton Schwyz erarbeiten liess, wird nach der Berchnungsweise von Art. 41 GSchV der Gewässerraum definiert. Die folgenden Abbildungen zeigen die Bemessung des Gewässerraums gemäss GSchV. Bei Gewässern mit einer natürlichen Gerinnesohlebreite von maximal 2 m beträgt der Gewässerraum nach GSchV 11 m. Bei einem Gewässer mit einer natürlichen Gerinnesohlebreite von beispielsweise 4 m, beträgt der Gewässerraum nach GschV 17 m.

| Beispiel mit natürlicher Gerinnesohle bis max. 2m | Beispiel mit natürlicher Gerinnesohle von 4m |
|---|---|
| **Gewässerraum nach Art. 41a GSchV** | **Gewässerraum nach Art. 41a GSchV** |
|   |   |
| | Berechnungsformel: (2.5 x 4)+7=17 (Art. 41a Abs. 2 GSchV) |

Es ist zu berücksichtigen, dass bei vielen Gewässern die Gerinnesohle künstlich befestigt ist (Begradigungen, Kanalisierungen, Verwuhrungen). Dort enstpricht die „tatsächliche“ Gerinnesohlebreite, welche das Gewässer im aktuellen (sichtbaren) Zustand aufweist, nicht der „natürlichen“ Gerinnesohlebreite, welche angibt, wie breit das Gewässer etwa wäre, ohne Befestigung, also in „natürlichem“ Zustand. Daher muss bei vielen Gewässern die „tatsächliche“ Breite erweitert werden, um auf die „natürliche Gerinnesohlebreite“ zu gelangen. Um diese „natürliche Gerinnesohle“ zu bestimmen, wurden für jedes Gewässer ökomorphologische Aufnahmen gemacht. Diese bilden die Grundlage für die Berechnung der Gewässerraumbreite.

Was ist innerhalb der Gewässerräume zulässig?

Innerhalb der Gewässerräume ist zusammengefasst folgendes zulässig:

- nur **standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen** wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken
- in dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen **Ausnahmen** bewilligen, sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.
- rechtmässig erstellte Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem **Bestand grundsätzlich geschützt** (Art. 72 PBG). Dies bedeutet, dass bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, in ihrem Bestand garantiert sind. Damit ist der notwendige Unterhalt sowie Sanierungen möglich. (Nicht jedoch Massnahmen, welche über den eigentlichen Unterhalt hinaus gehen, im Sinne von Erweiterungen.)
- **keine Dünger- und Pflanzenschutzmittel**

- Einzelstockbehandlung von **Problempflanzen** sind ausserhalb eines 3 m breiten Streifens entlang des Gewässers zulässig, sofern diese nicht mit einem angemessenem Aufwand mechanisch bekämpft werden können.

- **landwirtschaftliche Nutzung**, sofern die Anforderungen der Direktzahlungsverordnung als Streuefläche, Hecke, Feld- und Uferplätze, extensive Wiese, extensiv genutzte Weide oder Waldweide bewirtschaften.

- **Massnahmen gegen die natürliche Erosion** der Ufer des Gewässers nur, wenn dies für den Schutz vor Hochwasser oder zur Verhinderung eines unverhältnismässigen Verlusts an landwirtschaftlicher Nutzfläche dient.

### 3.3.1 Festlegung des Gewässerraumes

Im Zusammenhang mit dem Gewässerrauminventar wurde am 25. Juni 2013 eine Begehung mit Vertretern des Amtes für Wasserbau (Stephanie Speiser), Amts für Umweltschutz (Philipp Baruffa), Bezirk March (Werner Koller) und der Gemeinde Wangen (Urs Reichmuth) sowie dem Büro R+K (Ivo Kuster, David Lüönd) durchgeführt. Anlässlich dieser Begehung wurden die Abstände für das Gewässerrauminventar verifiziert.

Die vorliegenden Gewässerraumzonen entsprechen den damals festgelegten Abständen, mit folgenden Ausnahmen:

- Im Rahmen des Gewässerrauminventars wurde im Bereich des Gestaltungsplans „Seidenwebereiareal“ kein Gewässerraum auf die bestehende Baute sowie auf die Baufelder des Gestaltungsplan ausgewiesen, da das Gestaltungsplanverfahren noch offen ist. Zwischenzeitlich wurde der Gestaltungsplan genehmigt. Im Zonenplan werden die ordentlichen Abstände der Gewässerschutzverordnung als Gewässerraumzone ausgeschieden. Die Baufelder werden dabei nicht tangiert.

- Mühlebach, im Bereich der Parzellen 416 und 819. Hier wird auf den kantonalen Mindestabstand von 5 m ab oberer Böschungskante reduziert, da sonst die Parzellen nicht mehr überbaubar sind, was eine besondere Härte bedeuten würde.

## 3.4 Erläuterungen zum Mühlebach

Trassee

Der Mühlebach von der Gemeindegrenze zu Schübelbach in Siebnen (Fabrikstrasse) bis zum Zürichsee in Nuolen ist ein weitgehend künstliches Gewässer. Der Mühlebach kann nur mit Wasser beschickt werden, wenn im Kraftwerk Wägital Strom produziert wird und das Stauwehr unterhalb der Kantonsstrassenbrücke in Siebnen angehoben ist. Von der Wägitaleraa

kann auf natürlichem Weg kein Wasser in den Mühlebach gelangen. Das Wasser wird auf dem Weg von Siebnen bis Nuolen an 4 Standorten in Kleinwasserkraftwerken turbiniert. Die jeweiligen oberwasserseitigen Zuflussstrecken und auch unterwasserseitigen Abläufe bei den 4 Kraftwerken sind hart verbaut und naturfern. Heute sind rund 750 m eingedolt. Zusätzlich kommen rund 700 m Bachstrecke hinzu, die oberhalb des gewachsenen Terrains verlaufen. Von den rund 4.3 km Bachstrecke auf dem Gemeindegebiet Wangen sind rund ein Drittel (33 %) naturfern erstellt. Noch nicht hinzugerechnet sind die Bachstrecken, die entlang Strassen, Bauzonen oder durch die Bauzonen selbst verlaufen.

Hydrologie/Hydraulik

Der Mühlebach weist auf seiner gesamten Strecke von Siebnen nach Nuolen ein mehr oder weniger gleichbleibendes geometrisches Querprofil auf (rechteckig bis leicht trapezförmig).

Gemäss Vertrag mit dem Kraftwerk Wägital von 1925 hat das EW Wirth (und somit auch das EW Wangen) einen Anspruch auf eine Dotierwassermenge von 2.14 $m^3/s$. Im Dorf Wangen befindet sich eine Entlastungsanlage der öffentlichen Kanalisation (Mischwasser). Gemäss Berechnungen im GKP von 1986 werden an dieser Stelle bei einem 5-jährlichen Regenereignis (Bemessungsregen) ca. 3.94 $m^3/s$ Regen-/Mischwasser in den Mühlebach entlastet.

Eine Gesamtübersicht über die anfallenden Wassermengen zeigt die folgende Zusammenstellung:

| | | |
|---|---|---|
| 1. | EW-Wangen (ab Kraftwerk Wägital bis Schulanlagen Wangen)Pflichtwassermenge vom AKW (gemäss Vertrag 1925) | 2.140 $m^3/s$ |
| 2. | Gemeinde Wangen zufliessendes Wasser aus dem Uferbereich | 0.550 $m^3/s$ |
| 3. | ARA-Untermarch aus HE bei Kirche gemäss GKP 1986 | 3.940 $m^3/s$ |
| 4. | Reserve für Richtplangebiete gemäss Zonenplan | 0.870 $m^3/s$ |
| | **Total** | **7.500 $m^3/s$** |

Oberhalb der Schulanlage Wangen (Gemeindegrenze in Siebnen bis Dorf Wangen) dürfte der Bach an gewissen Stellen wenig mehr als die Dottierwassermenge an Durchflusskapazität aufweisen. Ab der Schulanlage Wangen (Ort der Einleitung aus der Siedlungsentwässerung) bis zum Zürichsee in Nuolen ist der Mühlebach auf die Abflusskapazität von 7.5 $m^3/s$ ausgebaut.

Das Einzugsgebiet des Mühlebachs ist mehrheitlich „künstlich". Wegen der topografisch flachen Lage des Baches gelangt nur eine marginale natürliche Wassermenge in den Bach. Dies hauptsächlich auf der nördlichen Seite der Autobahn, also praktisch im letzten bzw. untersten Viertel der Bachstrecke. Eine Hochwassergefahr, wie sie von Bächen mit natürlichen hydrologischen Einzugsgebieten ausgehen kann, ist beim Mühlebach nicht möglich. Selbst das Entlastungswasser aus der Kanalisation ist nur begrenzt steigerungsfähig, da bei zunehmender Jährlichkeit die Abflusskapazität im Kanalnetz an die Belastungsgrenzen stösst und das Regen-/Mischwasser teilweise auf oberirdischem Weg abfliessen muss. Selbst für dieses Wasser ist der Mühlebach nicht unbedingt eine natürliche Drainage.

## 3.5 Entwurf Baureglementsbestimmung

**Art. 60 (neu)**

Gewässerraumzone

1 Die Gewässerraumzone wird anderen Zonen überlagert. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSCHG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktion der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung.

2 In der Gewässerraumzone dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. In dicht überbauten Gebieten kann die Behörde für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen.

3 Rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Anlagen im Gewässerraum sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt.

4 Für die weitergehende Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums gelten die Vorgaben gemäss Art. 41c Abs. 3 f. Gewässerschutzverordnung.

# 4. Naturgefahren

## 4.1 Ausgangslage

Naturgefahrenstrategie

Grundlage für die Behandlung der Naturgefahren im Kanton Schwyz bildet die kantonale Naturgefahrenstrategie (Revision 2010), RRB Nr. 324/2010 vom 23. März 2010. Diese stützt sich auf die übergeordneten und kantonalen eidgenössischen Rechtsgrundlagen.

Gefahrenzone Gemeinde

Die Gemeinde scheidet im Zonenplan die erforderlichen Gefahrenzonen aus (§ 17 PBG).

- Gefahrenzonen werden nach den vom Kanton erstellten Gefahrenkarten für jene Gebiete ausgeschieden, die durch Naturgewalten gefährdet sind (§ 20 PBG).
- Die Gemeinden haben die Gefahrenzonen in ihren Nutzungsplänen innert zwei Jahren nach Erstellung der Gefahrenkarten auszuscheiden. Für Gebiete mit erheblicher Gefährdung prüfen die Gemeinderäte den Erlass kommunaler Planungszonen (PBG).

**Instrumente der raumplanerischen Umsetzung**

| Instrumente | Funktion | Bemerkungen |
|---|---|---|
| Kommunaler Nutzungsplan (Zonenplan) | Im Nutzungsplan wird die zweckmässige Nutzung des Bodens festgelegt. Dort wo Gefährdungen vorhanden sind, werden Gefahrenzonen ausgeschieden (§ 20 Abs. 3 PBG). Im Weiteren wird der Raumbedarf der Fliessgewässer festgelegt (§ 66 Abs. 2 PBG). | Parzellengenau, grundeigentümerverbindlich |
| Baureglement | Erlass von Vorschriften für Bauten und Anlagen in Gefahrenzonen. | Gefahrenzonen prozessabhängig, grundeigentümerverbindlich |
| Baubewilligung | Prüfung, ob ein konkretes Bauprojekt die gesetzlichen und planerischen Vorgaben hinsichtlich Naturgefahren erfüllt. | Gesuchsstellerverbindlich<br>Bei Bedarf Antrag auf Nichtbewilligung oder Auflage von Massnahmen (z.B. Objektschutz) |

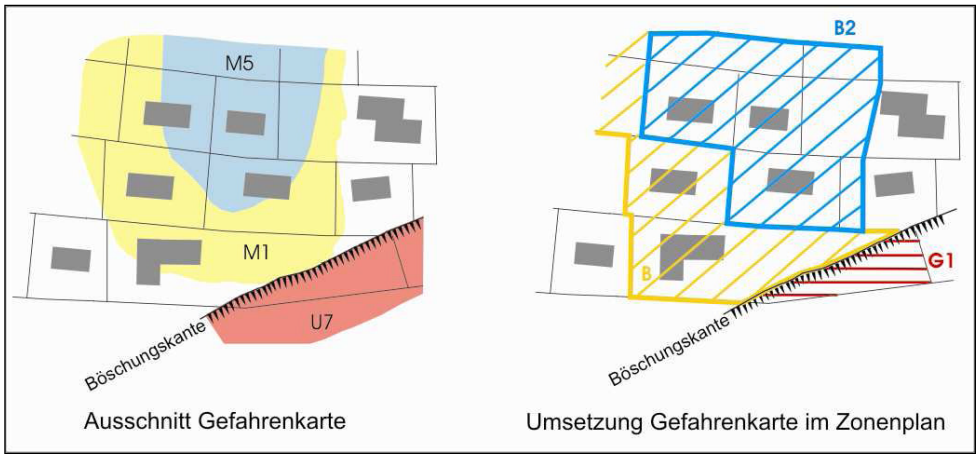
### 4.1.1 Ausscheidung von Gefahrenzonen im Zonenplan

Laut dem PBG sind Gefahrenkarten innerhalb von zwei Jahren in die kommunale Nutzungsplanung umzusetzen. Damit stehen die Gemeinden in der Verantwortung. Im Zonenplan sind die entsprechenden Gefahrenzonen auszuscheiden (§ 20 Abs. 3 PBG). Sinnvollerweise erfolgt parallel dazu die Ausscheidung des Raumbedarfs Fliessgewässer (§ 66 Abs. 2 PBG).

Die Umsetzung der integralen Naturgefahrenkarte in die Nutzungsplanung erfordern von den kommunalen Behörden eine intensive Auseinandersetzung mit der Naturgefahrensituation.

Bei der Umsetzung werden die Gefahrenflächen der integralen Naturgefahrenkarten nicht 1:1 in den Zonenplan übertragen, sondern die Begrenzung der Gefahrenbereiche wird auf den Verlauf der Parzellengrenzen umgesetzt. Parzellen können von mehr als einem Gefahrenprozess betroffen sein und auch mehrere Gefahrenstufen umfassen, besonders bei grösseren Parzellen. Demzufolge sind auf einer Parzelle grundsätzlich verschiedene Nutzungsbestimmungen möglich.

Gefahrenzonen werden als eine die Grundnutzung überlagernde Zone ausgeschieden.




Umsetzung von Gefahrenkarten in die Nutzungsplanung (Beispiel schematisch). Links: Ausschnitt aus der Gefahrenkarte. Die Kürzel kennzeichnen Gefahrenart und Feldnummer des Gefahrenstufendiagramms. Rechts: Umsetzung der Gefahrenbereiche im Zonenplan.

### 4.1.2 Baureglement

Im Bau- und Zonenreglement der Gemeinde werden Vorschriften für die Gefahrenzonen erlassen. Vorschriften sind unerlässlich für die Gefahrenzonen 1 und 2. Sie schaffen Transparenz und Rechtssicherheit für die Betroffenen (Bauherrschaft, Käufer, Verkäufer). Je umfassender Auflagen oder Einschränkungen formuliert sind, desto klarer ist die Situation bereits in einem frühen Planungsstadium.

Die Bestimmungen im Baureglement sind differenziert darzustellen. In begründeten Fällen können für ein bestimmtes, durch eine spezielle Gefahrensituation charakterisiertes Gebiet abweichende Vorschriften formuliert werden.

| Gefahrenzone | Zonenausscheidung | Bau- und Zonenreglement | Weitere Massnahmen |
|---|---|---|---|
| **Gefahrenzone B1, G1** (erhebliche Gefährdung, rot) | ▪ Keine Ausscheidung neuer Bauzonen;<br>▪ Rückzonung bzw. Auszonung nicht überbauter Bauzonen | ▪ Keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen;<br>▪ Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten<br>▪ Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikoverminderung;<br>▪ Wiederaufbau zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen. | ▪ Rasche Information der betroffenen Grundeigentümer und Grundbesitzer über die bestehende Gefährdung und die notwendigen Massnahmen;<br>▪ Erlass kommunaler Planungszonen prüfen (PBG[3])<br>▪ Bei Bedarf Anmerkung von Nutzungseinschränkungen im Grundbuch;<br>▪ Rasche Planung und Umsetzung der notwendigen technischen und organisatorischen Schutzmassnahmen. |
| **Gefahrenzone B2, G2** (mittlere Gefährdung, blau) | ▪ Ausscheidung neuer Bauzonen nur mit Auflagen und nach Prüfung von Alternativen und Vornahme einer Interessensabwägung. | ▪ Keine Erstellung von sensiblen Objekten;<br>▪ Baubewilligung mit Auflagen;<br>▪ Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten;<br>▪ Festlegen von Anforderungen an die räumliche Anordnung, Nutzung und Gestaltung, evtl. auch an die Erschliessung von Bauten und Anlagen;<br>▪ Detaillierte Vorschriften müssen je nach Gefahrenart und Intensität unterschiedlichen Schutzmassnahmen Rechnung tragen. | ▪ Information der betroffenen Grundeigentümer über die bestehende Gefährdung;<br>▪ Beratung für mögliche Schadenverhütungsmassnahmen in Zusammenarbeit mit den Versicherungen. |
| **Hinweiszone B, G** (geringe Gefährdung, gelb/Restgefährdung, gelb/weiss) | ▪ Vermeiden von Zonen, in denen Anlagen mit hohem Schadenpotenzial erstellt werden können;<br>▪ Hinweis auf die Gefahrensituation. | ▪ Empfehlungen für bestehende Bauten;<br>▪ Erwägen von Auflagen bei sensiblen Nutzungen oder grösseren Überbauungen je nach Risiko. | ▪ Information der betroffenen Grundeigentümer über die bestehende Gefährdung;<br>▪ Beratung für mögliche Schadenverhütungsmassnahmen in Zusammenarbeit mit den Versicherungen;<br>▪ Spezielle technische und organisatorische Massnahmen für sensible Objekte mit Auflagen der Versicherung. |

*Bedeutung der Gefahrenstufen (Grundlage Gefahrenkarte) für die Zonenausscheidung sowie für das Bau- und Zonenreglement (nach ARE, BWG, BUWAL 2005).*

### 4.1.3 Bisheriges Verfahren

Bisheriges Vorgehen

- Mit Schreiben vom 24. September 2009 wurde der Gemeinde Wangen das Dossier zur integralen Naturgefahrenkarte ausgeliefert[1].
- Am 9. Dezember 2009 wurden die Gefahrengrundlagen Vertretern der Gemeindebehörden von Wangen vorgestellt und das weitere Vorgehen skizziert. Dabei wurde festgestellt, dass die Gemeinde Wangen hinsichtlich Naturgefahren kaum nennenswert betroffen ist.
- In Absprache mit den Gemeindebehörden wurde festgelegt, die Naturgefahrenkarte Wangen ab dem 8. Februar 2010 im Bauamt der Gemeindeverwaltung Wangen während 30 Tagen öffentlich aufzulegen (entsprechende Publikation im Amtsblatt vom 5. Februar 2010).
- Wegen der untergeordneten Bedeutung der Naturgefahren im Gebiet der Gemeinde wurde beschlossen, auf eine öffentliche Orientierungsveranstaltung zu verzichten.
- Das öffentliche Mitwirkungsverfahren ist ein Einwand-, nicht aber ein Einspracheverfahren. Es bietet die Möglichkeit einer nochmaligen Überprüfung der Sachverhalte. Die daraufhin folgende Verabschiedung der Gefahrenkarte durch das Amt für Wald und Naturgefahren kann somit weder mit einem kantonalen noch einem eidgenössischen Rechtsmittel angefochten werden. Es handelt sich bloss, aber immerhin erst um eine Grundlage für die Festlegung von Gefahrenzonen im anschliessenden Nutzungsplanverfahren, welches einen umfassenden und wirksamen Rechtsschutz vorsieht.
- Die Gefahrenkarte der Gemeinde Wangen ist definitiv. Sie bildet die Basis für die Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung. Grundlage für alle raumrelevanten Tätigkeiten der Gemeinde bildet die synoptische Gefahrenkarte, welche vom Amt für Wald und Naturgefahren quartalsweise aktualisiert wird und über das WebMap verfügbar ist.
- Der Entwurf der Gefahrenzonen wurde durch das Büro R+K vorgenommen und durch Herrn Daniel Zimmermann, Niederer + Pozzi, Uznach geprüft und bereinigt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wurde das Thema Gefahrengebiete/Gefahrenzonen auf einem separaten Plan „Naturgefahren“ dargestellt.
- Im Gebiet „Ochsenboden“ wurde aufgrund der neuen Erschliessungsstrasse die Gefahrenzone neu beurteilt. Dabei wird einen Bereich der Gefahrenzone mittlerer Gefährdung (blau) zur Restgefährdung eingestuft (kein Planinhalt im Zonenplan mehr).

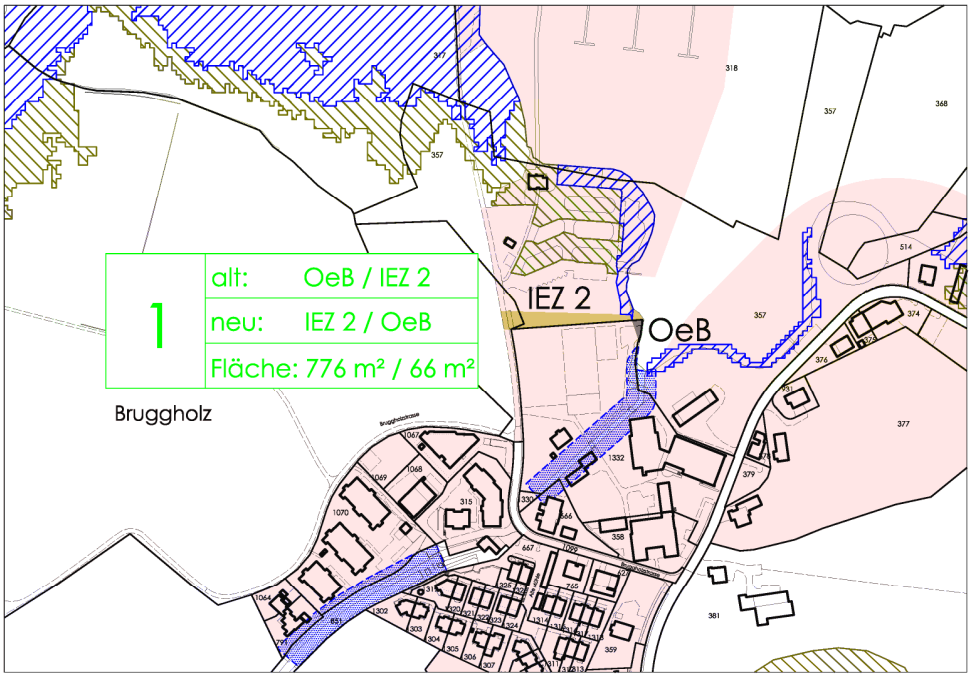
[1] Integrale Naturgefahrenkarte „Los March“. – ARGE: Niederer + Pozzi Umwelt AG, Uznach; Geotest AG, Horw; Oeko-B AG, Stans; Mai 2009.

# 5. Änderungen Phase 2 im Zonenplan

## 5.1 Nuolen: nördlich Kollegi/südlich Yachthafen Kiebitz (Änderung 1)

Gesuch

Zonengrenzbereinigung im Bereich Sportplatz Nuolen, Anpassung der Zonengrenzen an die Parzellengrenzen.




Behandlung

Die Änderung ist zweckmässig, es werden Zonengrenzen und Parzellengrenzen in Übereinstimmung gebracht.

## 5.2 Hecke 1.04 und 2.27 Umlegung und Ersatz (Änderung 2 und 7)

Gesuch Hecke 2.27

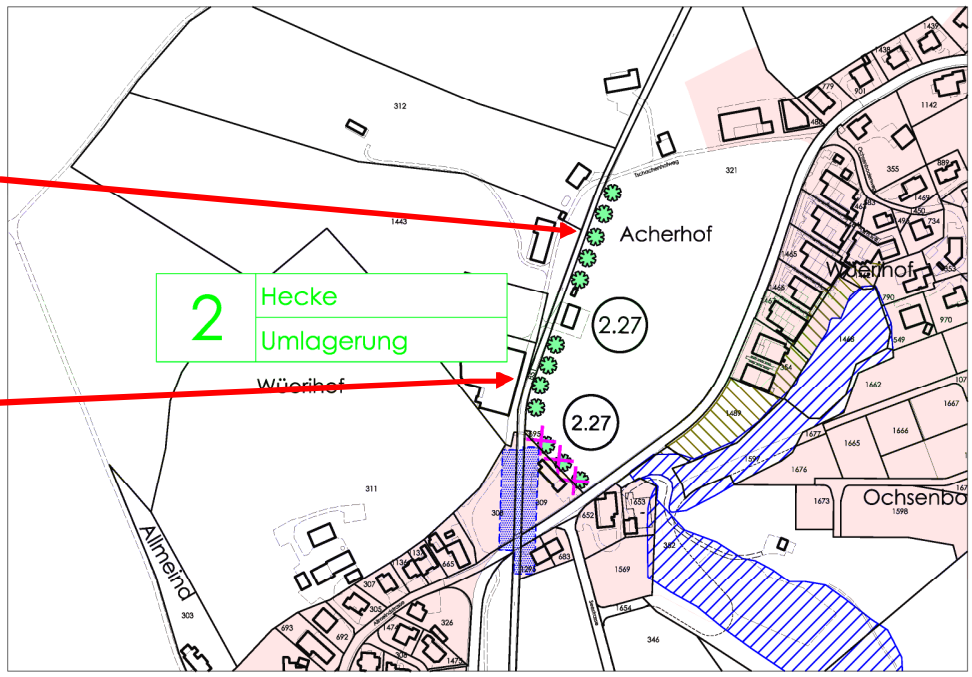
Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben Hobi an der Seestrasse stellte der Eigentümer das Gesuch um Verlegung der geschützten Hecke (Objekt Nr. 2.27) auf seinem Grundstück. Er begründete sein Anliegen (17. Juli 2007) mit den Schwierigkeiten, nach dem Bau des neuen Wohnhauses den Unterhalt und die Pflege der Hecke vorschriftsgemäss ausführen zu können.

Behandlung

Der Gemeinderat sieht die Problematik und begrüsst das Anliegen von Ruedi Bruhin. Dies um so mehr, weil er auch gleich einen neuen Standort für eine neue Hecke anbietet (Ersatz Süd). Damit wird den ökologischen Anliegen der Schutzzonenplanung hinreichend Nachachtung geschenkt. Nach rechtskräftiger Erledigung wird mit dem Eigentümer ein Vertrag abgeschlossen.

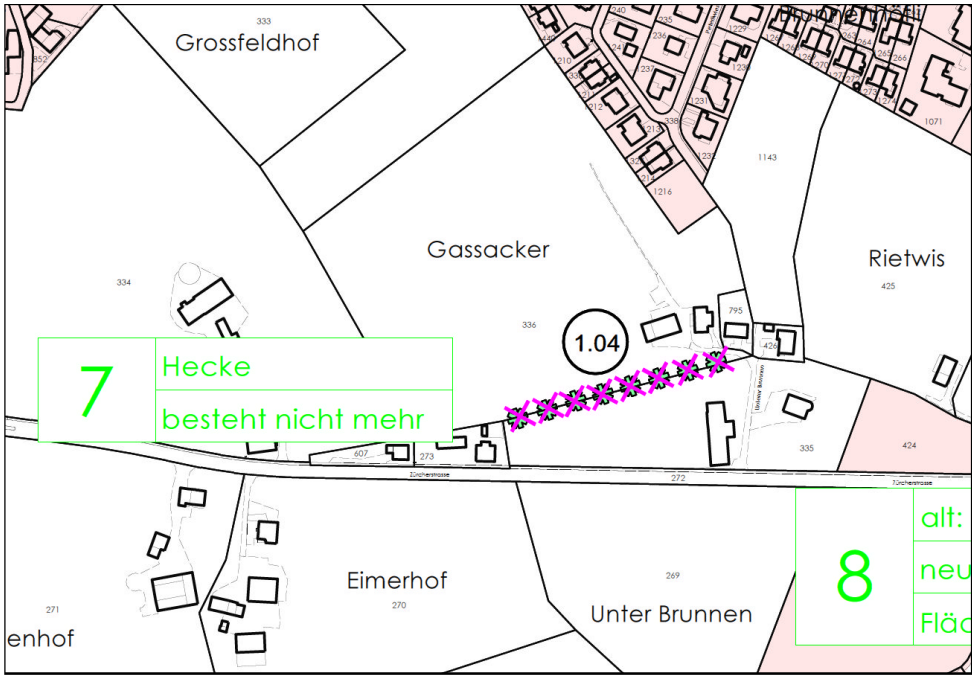
Ersatz Nord
für Hecke 1.04
(Änderung 7)

Ersatz Süd
für Hecke 2.27
(Änderung 2)




Umlagerung Hecke 1.04

Die Hecke 1.04 im Gebiet Unterer Brunnen besteht am ausgewiesenen Standort nicht mehr. Die Hecke musste wegen Feuerbrandbefall im Jahre 2007 gerodet werden. Dies erfolgte nach Feststellung des Feuerbrandbefalls durch die vom Kanton Schwyz beauftragten Kontrolleure und nach Rücksprache von Herrn Züger mit Herrn Gmünder von der Landwirtschaftlichen Schule in Pfäffikon. Als Ersatz dient eine Hecke im Gebiet Tschachenhof. In Absprache der beiden Grundeigentümern wird diese Umlagerung der Schutzobjekte gutgeheissen. Damit wird den ökologischen Anliegen der Schutzzonenplanung hinreichend Nachachtung geschenkt.

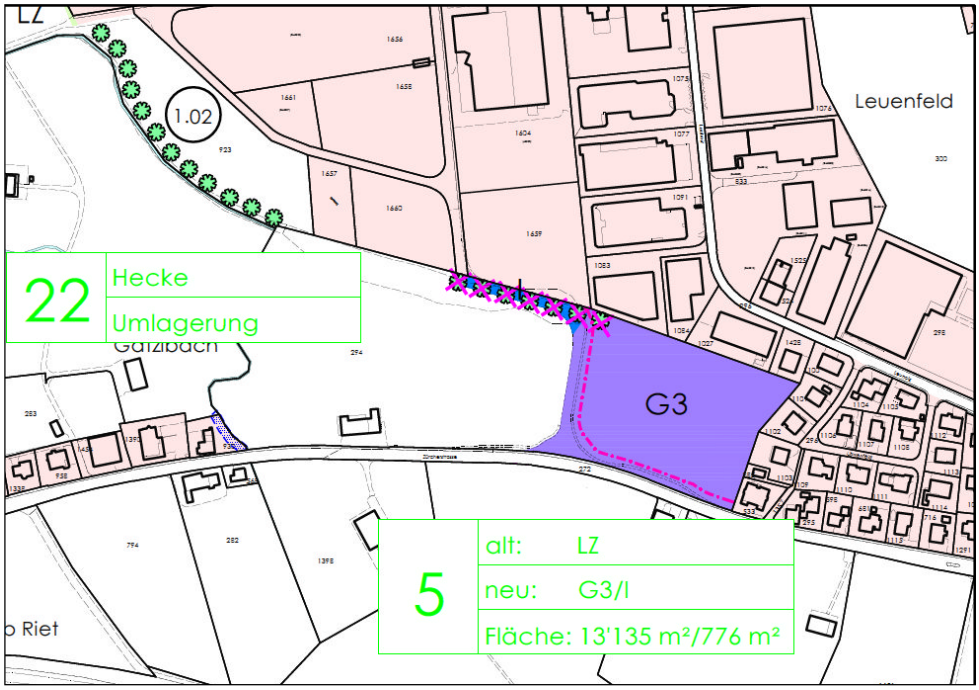


## 5.3 Gewerbezone Wiesenfeld (Änderungen 5 und 22)

Änderung Nr. 5

Bauernverein/Landi Siebnen, Neubau eines neuen Betriebs im Gebiet Wiesenfeld

Gewerbezone Wiesenfeld




Ausgangslage

Der bestehende Betrieb des Bauernvereins/Landi Siebnen befindet sich heute unmittelbar westlich des Bahnhofs Siebnen-Wangen. Der heutige Standort liegt zwar zentral, weist aber keine Möglichkeiten auf, Erweiterungen vorzunehmen.

Gewerbezone G3 Wiesenfeld

Eine Verlagerung des Betriebs aus dem Bereich Bahnhof Siebnen-Wangen wäre im öffentlichen Interesse und zweckmässig, da im Bereich Bahnhof gemäss Masterplan March ein regionales Zentrum entstehen soll.

Aus folgenden Gründen soll das Gesuch Wiesenfeld berücksichtigt werden:

- Optimaler Standort für die vorgesehene Nutzung eines Bauernverein/Landi-Geschäftes.
- Ausgezeichnete Verkehrserschliessung; Anbindung an die Kantonsstrasse und ÖV-Haltestelle
- BVM ist wichtiger Handelspartner für 350 Landwirtschaftsbetriebe
- Heutiger Standort ist nicht mehr entwicklungsfähig
- Neuer Standort muss genügend Reserven umfassen
- Das im Richtplan beabsichtigte Regionalzentrum Siebnen-Wangen könnte realisiert werden.

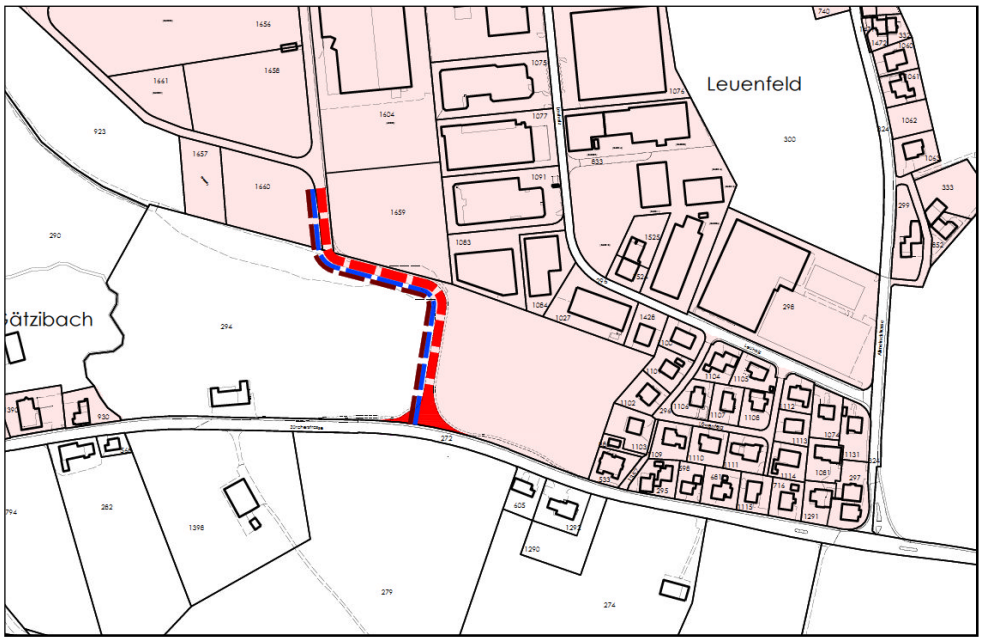
Schutzobjekt 1.02

Durch den Anschluss des Gebietes Hämmerli an die Kantonsstrasse mit einem neuen Anschluss (z.B. Kreisel) muss das Schutzobjekt 1.02 reduziert werden. Als Kompensation wird das Objekt 1.02 anderweitig und mindestens im Ausmass des Schutzobjektes 1.02 (Änderung 22) ersetzt.

Erweiterung Industriezone

Damit die Groberschliessungsstrasse innerhalb der Bauzonen geführt werden kann, wird die Industriezone um die notwendige Strassenbreite erweitert (776m2).

Erschliessung




Die Erschliessung erfolgt ab der Kantonsstrasse (z.B. T-Knoten) über eine neue „Groberschliessungsstrasse Hämmerli". Damit kann einerseits das neu einzuzonende Areal Wiesenfeld direkt ab dem übergeordneten Verkehrsnetz erschlossen werden und zudem die Einmündung beim Fliegerdenkmal vor weiterem Zusatzverkehr verschont werden. Der entsprechende Verkehrsnachweis Hämmerli/Wiesenfeld befindet sich im Anhang 4.

Die Groberschliessungsstrasse im Bereich Wiesenfeld und die Busnische Wiesenfeld entlang der Kantonsstrasse werden mit Baulinien gesichert.

Die Gemeinde Wangen ist sehr interessiert an dieser Verkehrslösung und legt daher einen Kostenanteil von 50 % fest. Die Entlastung des Gebietes Leuholz und die Einmündung in die Allmeindstrasse und Kantonsstrasse rechtfertigen einen hohen Kostenanteil der Gemeinde. Denkbar ist auch eine spätere Umlegung der Flugplatzstrasse auf diese Groberschliessungsstrasse mit gleichzeitiger Aufhebung der problematischen Einfahrt der Flugplatzstrasse in die Kantonsstrasse.

Standortverlagerung

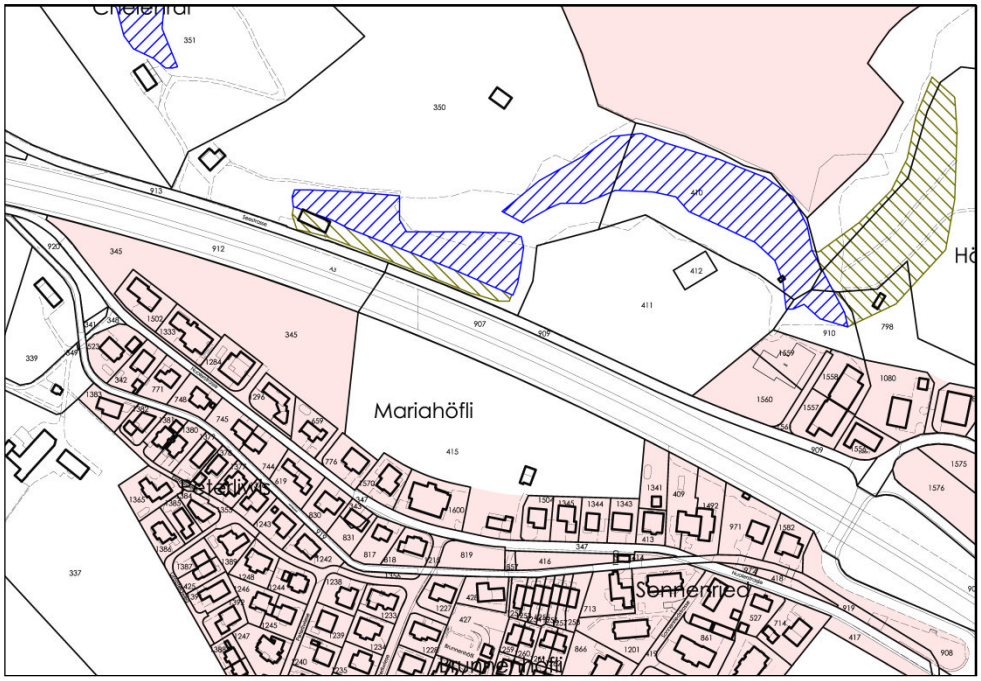
Nur wenn der heutige Standort des Landi verlegt werden kann, kann der Bauernverein Hand bieten für einen Landerwerb durch die öffentliche Hand im Bereich Bahnhof Siebnen-Wangen. Auch eine Brückensanierung der Brücke Bahnhofstrasse beim Bahnhof würde dadurch ermöglicht.

Im Interesse der Gemeinde Wangen

Mit dem Bauernverein March und der Genossame Wangen sind mündliche Abmachungen für die Einzonung und Erschliessung samt den finanziellen Rahmenbedingungen getroffen worden. Diese Abmachungen werden vertraglich geregelt. Wesentlich ist dabei, dass diese Einzonung und der Neubau der Erschliessungsstrasse zum Gewerbegebiet Hämmerli von der Zustimmung der Hauptversammlung des Bauernvereins der March sowie allenfalls von der Genossengemeinde der Genossame Wangen und selbstverständlich der Genehmigung der Nutzungsplanung durch die Stimmberechtigten und dem Regierungsrat des Kantons Schwyz abhängig ist.

**Verzicht auf Einzonung Gewerbezone Mariahöfli**

Die Gewerbezone Mariahöfli wurde in der ersten Phase bereits öffentlich aufgelegt. Hingegen wurde sie für die Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung ausgeklammert, im Hinblick auf Beschwerden zur Strassenverbindung Peterliwiese-Kantonsstrasse. Auf eine Einzonung der Gewerbezone Mariahöfli soll einstweilen verzichtet werden.

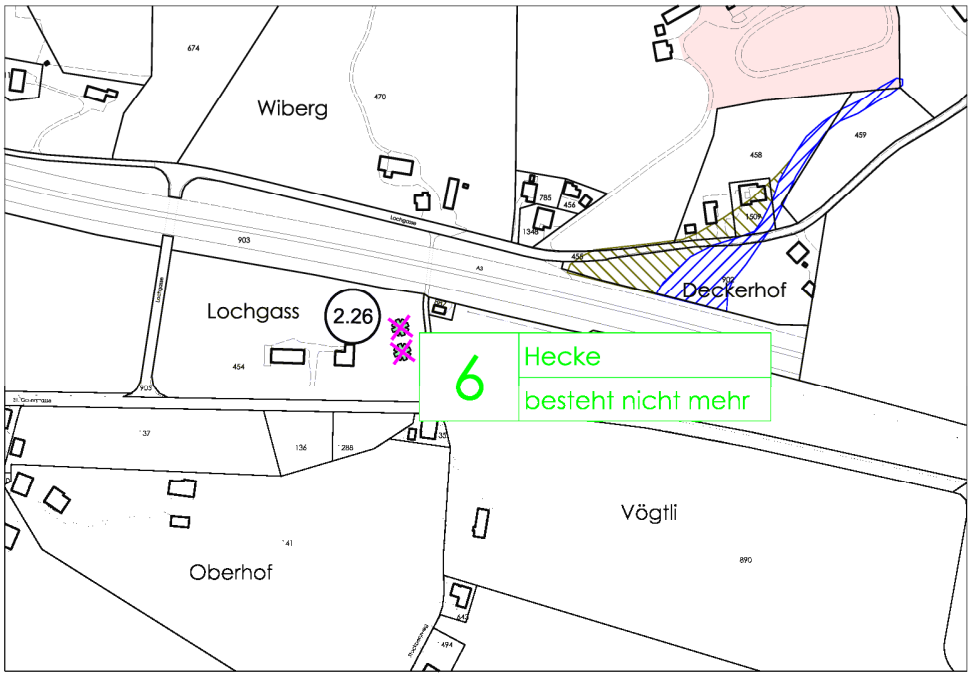


## 5.4 Hecke Lochgasse 2.26 / Kleinwiesweg 2.06 (Änderungen Nr. 6 und 10)

### 5.4.1 Geschützte Hecke Lochgasse (2.26)

Gesuch

Streichung der geschützten Hecke (Objekt 2.26). Das Gesuch von Paula Schnyder-Odermatt beinhaltet die Streichung einer geschützten Hecke, da diese heute nicht mehr existiert.




### 5.4.2 Vorprüfungsbericht vom 28. Februar 2011

*Änderung 6 und 10 [V]*

*Die Änderungsgesuche 6 und 7 beinhalten die Streichung zweier Hecken aus dem Zonenplan, da diese angeblich nicht mehr vorhanden seien. Das Umweltdepartement stellt fest, dass aus den Unterlagen nicht hervorgeht, wieso diese geschützten Hecken entfernt wurden und warum keine Wiederherstellungs- beziehungsweise Ersatzmassnahmen getroffen wurden. Einer ersatzlosen Streichung könne nicht zugestimmt werden, weshalb die Hecken in gleicher Qualität an einem nahe gelegenen Standort zu ersetzen seien und die Signatur im Zonenplan zu belassen sei.*

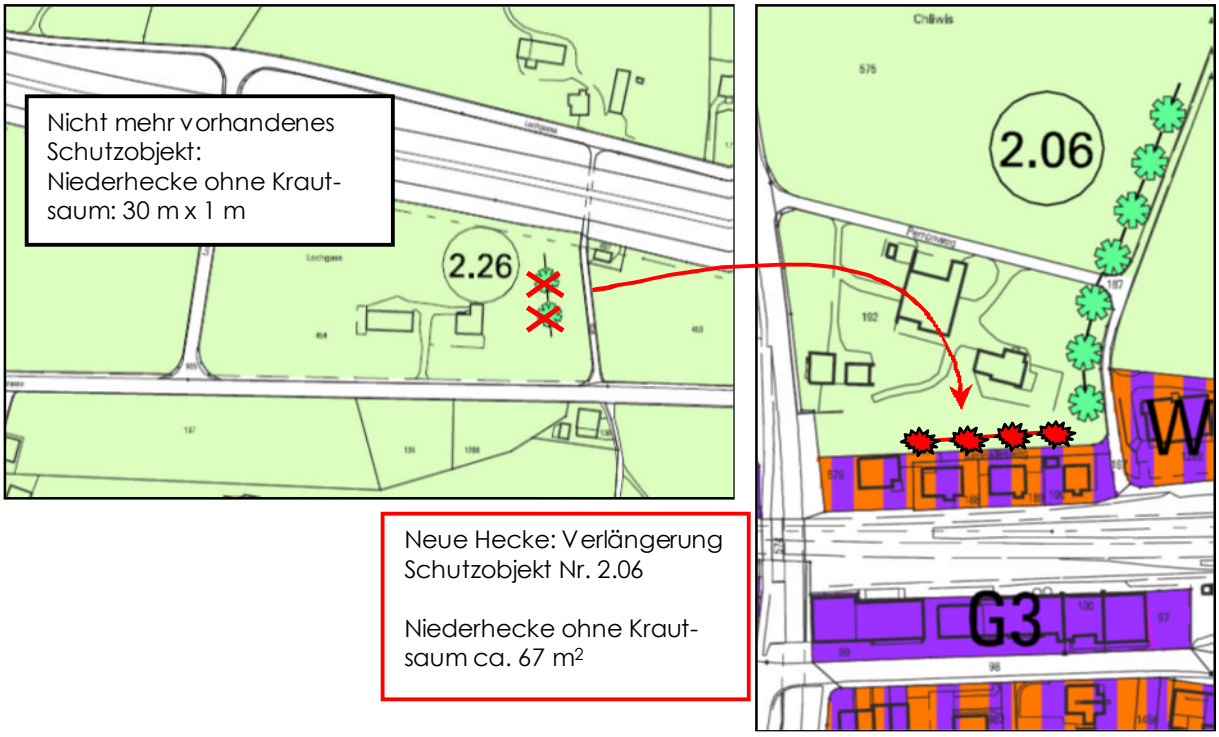
### 5.4.3 Behandlung des Gesuches respektive des Vorbehalts aus der Vorprüfung

Die Präsidentin der Umweltkommission, Gemeinderätin Sonja Pfister, und der Technische Leiter Urs Reichmuth haben an einer gemeinsamen Sitzung vom 13.04.2011 mit dem Sachbearbeiter des Amts für Natur, Jagd und Fischerei (ANJF), Abteilung Naturschutz, Herr Remo Bianchi, die in der Vorprüfung bezüglich Hecken und Feldgehölze erörterten Punkte erläutert und

bereinigt. Das Ergebnis ergibt sich wie folgt:

Das Umweltdepartement kann einer ersatzlosen Streichung nicht zustimmen, weshalb die Hecke in gleicher Qualität an einem nahe gelegenen Standort zu ersetzen und die Signatur im Zonenplan zu belassen ist.

Als reelle Kompensation für die im Jahre 2007 im Grundstück von Frau Paula Schnyder-Odermatt entfernte Hecke (Objekt 2.26) kann in der Liegenschaft von Pirmin Bamert die bestehende Hecke (Objekt 2.06) verlängert werden. Die Verlängerung erfolgt ab der Ecke Perronweg/Kleinwiesweg in westlicher Richtung auf einer Länge von ca. 63 m.



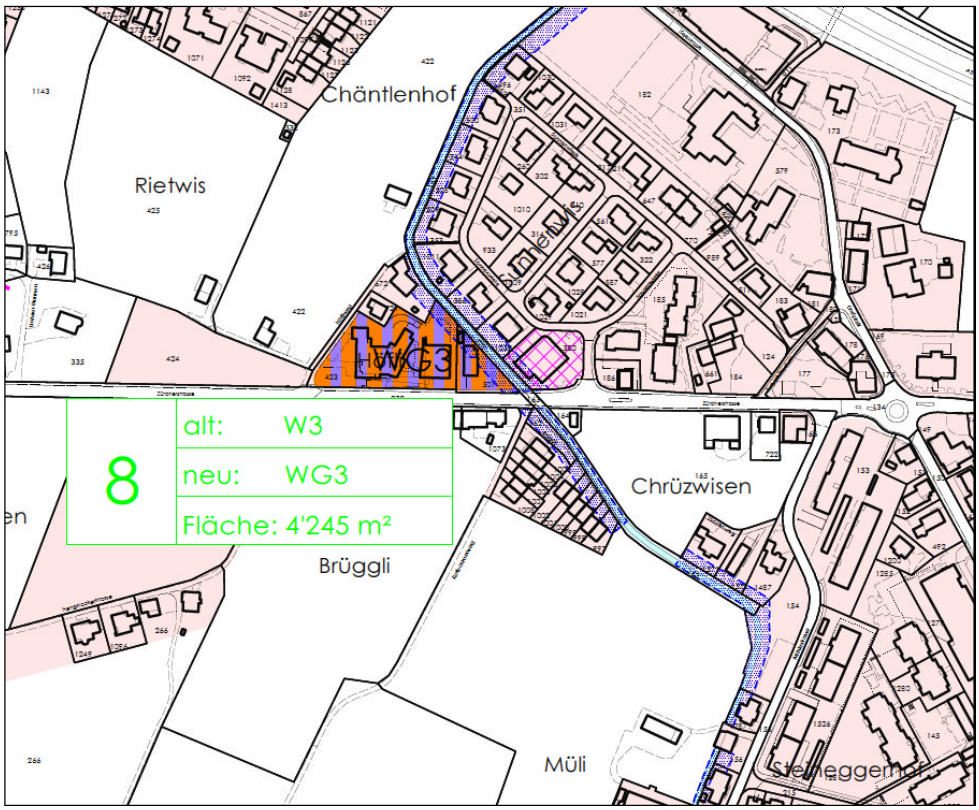

Seitens des ANJF könne dieser Ersatz akzeptiert werden. Voraussetzung dazu sei, dass die Hecke früher nicht bestanden habe.

Die Hecke wurde im Jahre 2007 von Herrn Pirmin Bamert neu gepflanzt. Vor diesem Zeitpunkt war entlang des Kleinwieswegs keine Hecke vorhanden. Gestützt auf diese Ausgangslage und gemäss den vorstehenden Ausführungen zu Gesuch Nr. 6 ist der Ersatz für das Schutzobjekt 2.26 zweckmässig.

## 5.6 Wangen: Höfli WG3 (Änderung Nr. 8)

Gesuch

Im Zusammenhang mit dem Ausbau des Höfli wurden bereits im Rahmen einer Ausnahmebewilligung die Grundmasse der Zone WG3 bewilligt.




Behandlung

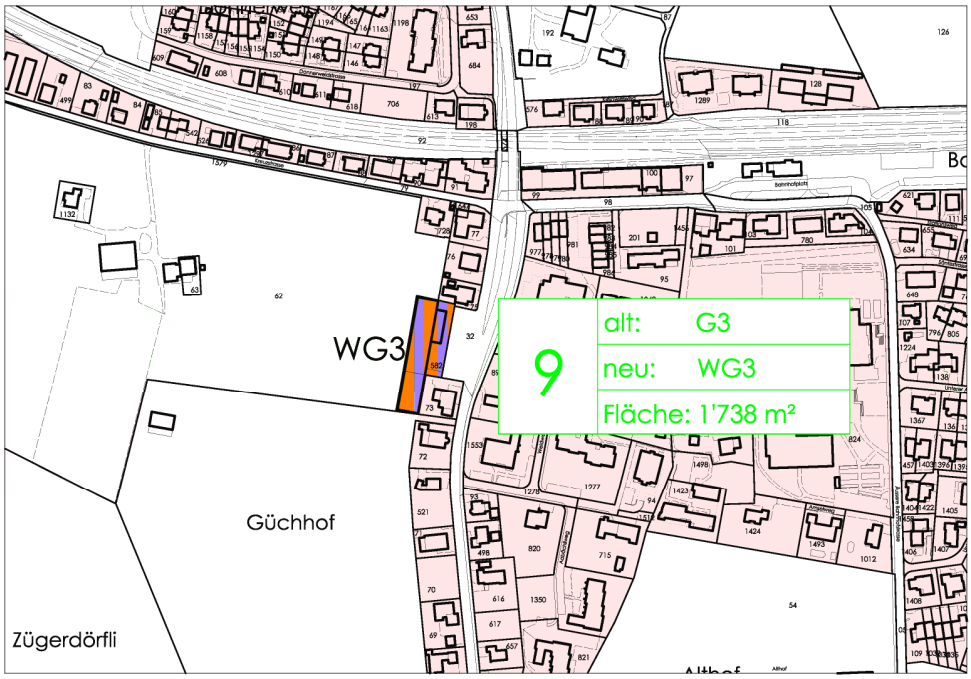
Das Gesuch wird berücksichtigt, da im öffentlichen Interesse und aufgrund der Zonenzuordnung der Nachbarliegenschaften zweckmässig.

## 5.7 Siebnen: Bahnhofstrasse 55a (Änderung Nr. 9)

Gesuch

Antrag auf Umzonung der Parzelle KTN 582 von der Gewerbezone G3 in Wohn- und Gewerbezone WG3 (1'738 m²) mit folgenden Begründungen:

- Einzige Liegenschaft mit G3 in der Umgebung
- Nutzung des Gebäudes: bisher Gewerbe, in Zukunft soll auch Wohnen möglich sein, analog angrenzende Liegenschaften.



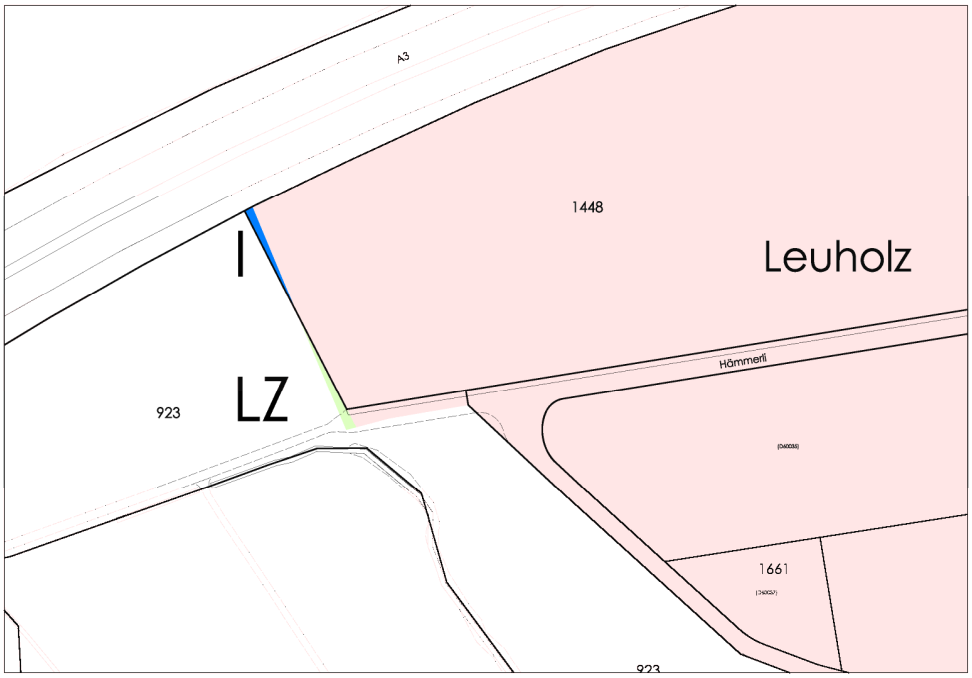

Behandlung

Gesuch berücksichtigen:

- Umzonung ist zweckmässig und entspricht den Nachbarliegenschaften.
- Für die verkehrsmässige Sanierung müssen noch Gespräche geführt werden.

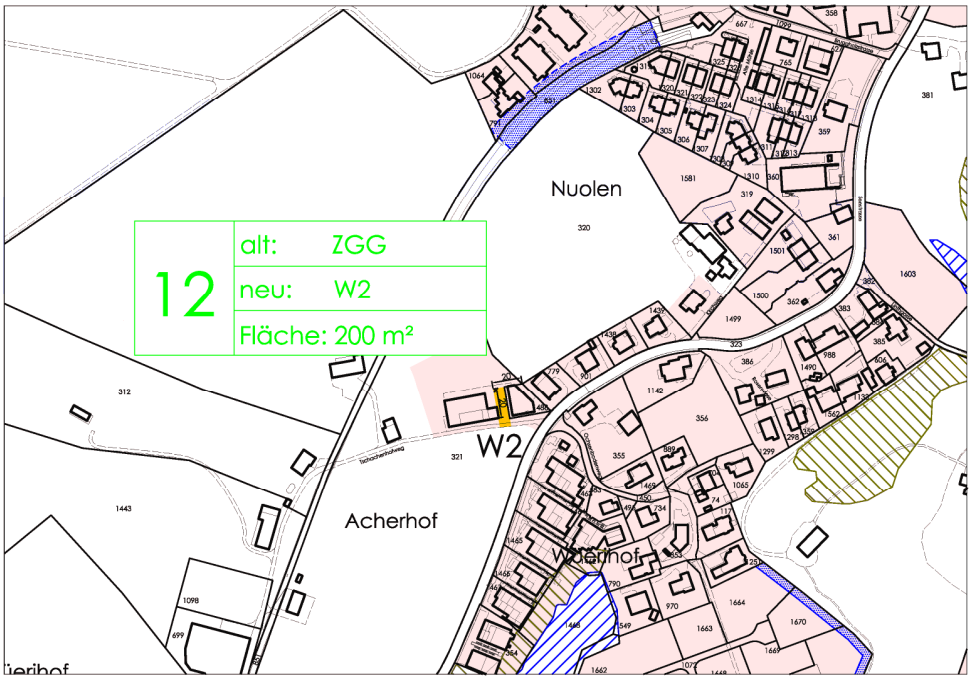
## 5.8 Leuholz: Zonengrenzkorrektur (Änderung Nr. 11)

Anliegen Die Zonengrenze und die Parzellengrenze sind in Übereinstimmung zu bringen.




Behandlung Es handelt sich um Anpassungen von untergeordneter Bedeutung.

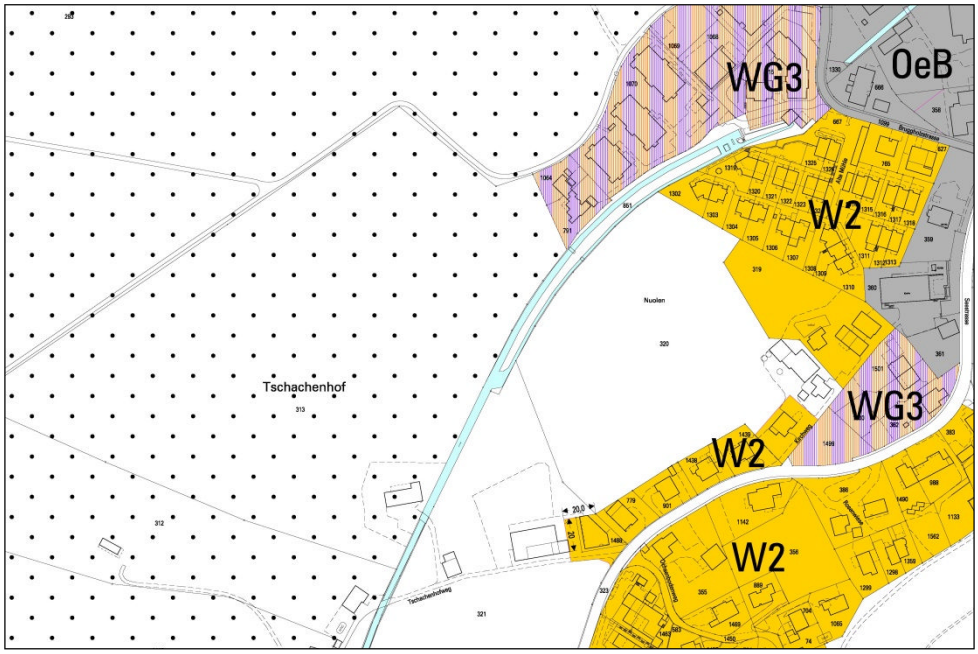
## 5.9 Zonengrenzkorrektur Gärtnerei Bruhin (Änderung Nr. 12)



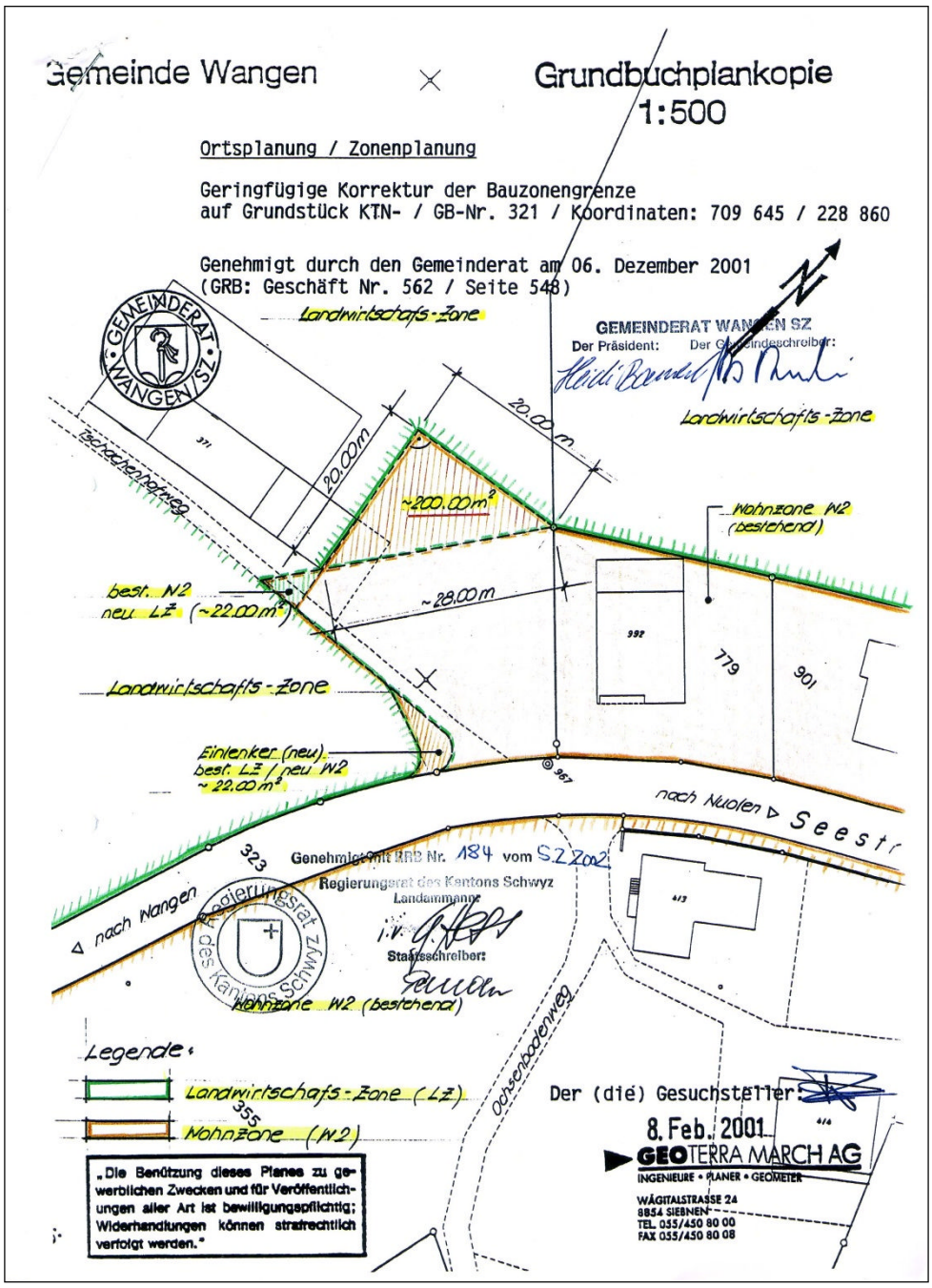

Behandlung

Im rechtskräftigen Zonenplan handelt es sich um einen Zeichnungsfehler. Das betreffende Gebiet wurde bereits am 5. Februar 2002 vom Regierungsrat im Rahmen einer Zonengrenzkorrektur als Wohnzone W2 genehmigt. Diese Zonengrenzkorrektur wurde nicht auf den rechtskräftigen Zonenplan übertragen. Dies soll jetzt nachgeholt werden.

Ausschnitt Zonenplan vor 2002



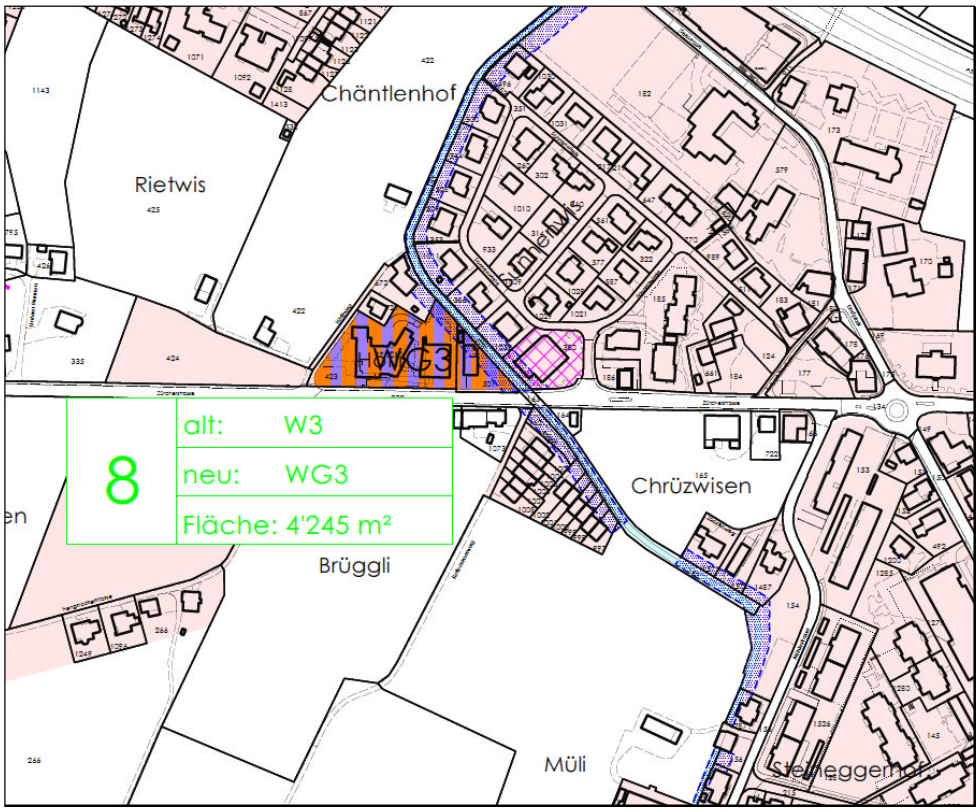
Zonengrenzkorrektur
5.2.2002



## 5.10 Büelgasse, Umlagerung Landwirtschaftszone und WG3 (Änderung Nr. 13)

Gesuch

Mit Schreiben vom 6. Dezember 2006 stellte A. Schnellmann ein Gesuch um eine zusätzliche Einzonung an der Büelgasse.
Für den geplanten Ausbau der Büelgasse ist Land notwendig. Die Gemeinde realisiert diese Strasse als Groberschliessungsstrasse. Die westlichen Anstösser (Kat. Nr. 404) sind gegen einen Ausbau der Büelgasse und nicht bereit, Land abzutreten.
Unter Berücksichtigung dieser Sachlage ist es unumgänglich, die Strassenerweiterung in diesem Bereich nach Osten zu drücken. Dabei kommt jedoch das bestehende landw. Gebäude (Geb. Nr. 485, Kat. Nr. 406) in die Quere. Der Besitzer würde das für den Strassenausbau in Kat. Nr. 406 (auch jenes südwestlich in Kat. Nr. 596 und 405) benötigte Land zur Verfügung stellen und das Gebäude (Nr. 485) sowie die nordöstlich davon liegende Garage (Geb. Nr. 961) abreissen, sofern er in demselben Bereich einen gewerblichen Ersatzbau errichten kann. Dafür wäre in diesem Bereich eine Einzonung von etwa 1'000 m² in die WG3 notwendig. Um die einzuzonende Gesamtfläche nur geringfügig zu erhöhen, würde er im Gegenzug die nördlich davon liegende W2-Zone um etwa 500 m² reduzieren.




Behandlung

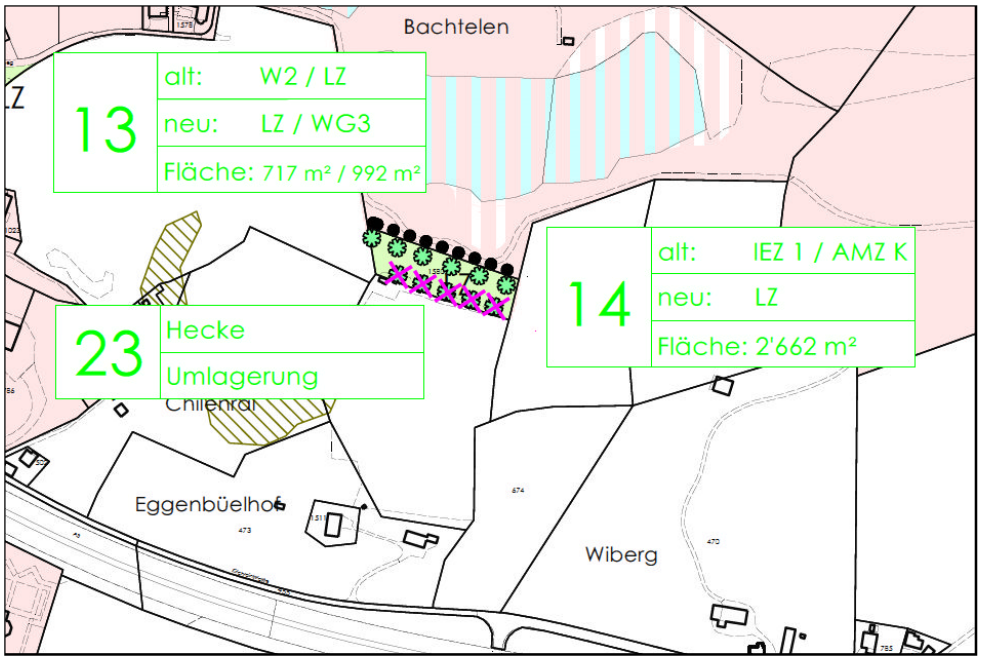
Gesuch berücksichtigen: Die Wohnzone W2 wird reduziert. Die Neueinzonung WG3 wird an eine bestehende WG3-Zone anschliessen und ein jetzt bestehendes landwirtschaftlich/gewerblich genutztes Gebäude wird am fast gleichen Standort durch ein anderes gewerbliches Gebäude er-

setzt. Es bleibt auch zu erwähnen, dass derselbe Grundeigentümer im Rahmen der letzten Zonenplanrevision eine Auszonung von 3‘400 m² von der G2 in die Landwirtschaftszone vorgenommen hat.
Unter Berücksichtigung dieses Sachverhalts kann dieser Einzonung ein öffentliches Interesse zugeordnet werden.

## 5.11 Nördlich Eggenbüelhof (Änderung Nr. 14 und 23)

Gesuch

Im Bereich nördlich Eggenbüelhof befindet sich ein Bereich, der bisher der Intensiverholungszone zugeteilt war. Die Fläche wurde abparzelliert und soll in eine Landwirtschaftszone umgezont werden.




Behandlung

Die Fläche wird nicht für den Golfplatz benötigt und wird bereits bisher landwirtschaftlich genutzt. Die Änderung ist zweckmässig.

Hecke 2.22 (Änderung 23)

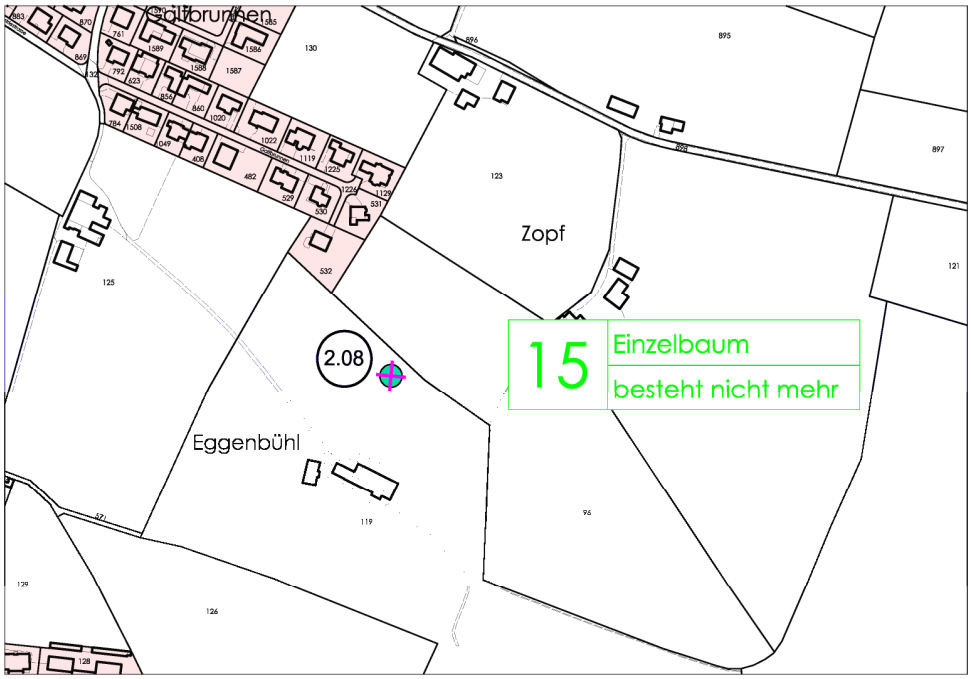
Im Zusammenhang mit der vorherigen Änderung 14 möchte der Grundeigentümer die Hecke bzw. das Schutzobjekt an die Grenze zum Golfplatz verlegen. Der Grundeigentümer möchte sein Rebberg in diesem Bereich entsprechend erweitern.

## 5.12 Einzelbaum Zopf, 2.08 (Änderung Nr. 15)

### 5.12.1 Einzelbaum 2.08

Einzelbaum 2.08

Der Baum 2.08 existiert zwar noch, er ist aber abgestorben, die Krone ist dürr. Er soll daher im Zonenplan gestrichen werden.




### 5.12.2 Vorprüfungsbericht vom 28. Februar 2011

*Baum-Nr. 2.08*
*Gesuch 15*
*[V]*

*Angeblich besteht der Baum Nr. 2.08 nicht mehr, weshalb der Eintrag aus dem Zonenplan entfernt werden soll. Gemäss dem Umweltdepartement handelte es sich dabei um eine mehrhundertjährige Eibe umgeben von Erlen und Hasel, welche nach Art. 18 Abs. 1bis NHG (Natur- und Heimatschutzgesetz) ebenfalls geschützt seien. Einer ersatzlosen Streichung dieses Feldgehölzes aus dem Zonenplan könne nicht zugestimmt werden. Für das Feldgehölz sei zudem eine Ersatzvornahme notwendig. Die Gemeinde wird eingeladen, das weitere Vorgehen mit dem Amt für Natur, Jagd und Fischerei bilateral zu klären.*

### 5.12.3 Behandlung des Gesuchs respektive des Vorbehalts

Gestützt auf eine Mitteilung von Herrn Bachmann, Amt für Landwirtschaft, musste der Einzelbaum, Objekt 2.08, aus Sicherheitsgründen gefällt werden. Der Baum besteht zwar noch, er ist aber abgestorben, die Krone ist dürr. Im Vorbehalt des Umweltdepartements in der Vorprüfung wird von einer mehrhundertjährigen Eibe ausgegangen. Tatsächlich handelte es sich bei diesem Baum um eine Eiche.

Gemäss Besprechung mit dem ANJF, Herrn Remo Bianchi, ist zu prüfen, ob es sich um einen Einzelbaum, oder um ein Feldgehölz (Einzelbaum mit Kraut- und Strauchschicht) handelte. Ersteres ist nicht dem Natur- und Heimatschutzgesetz unterstellt, womit der Einzelbaum gefällt und das Objekt aus dem Zonenplan gelöscht werden kann.

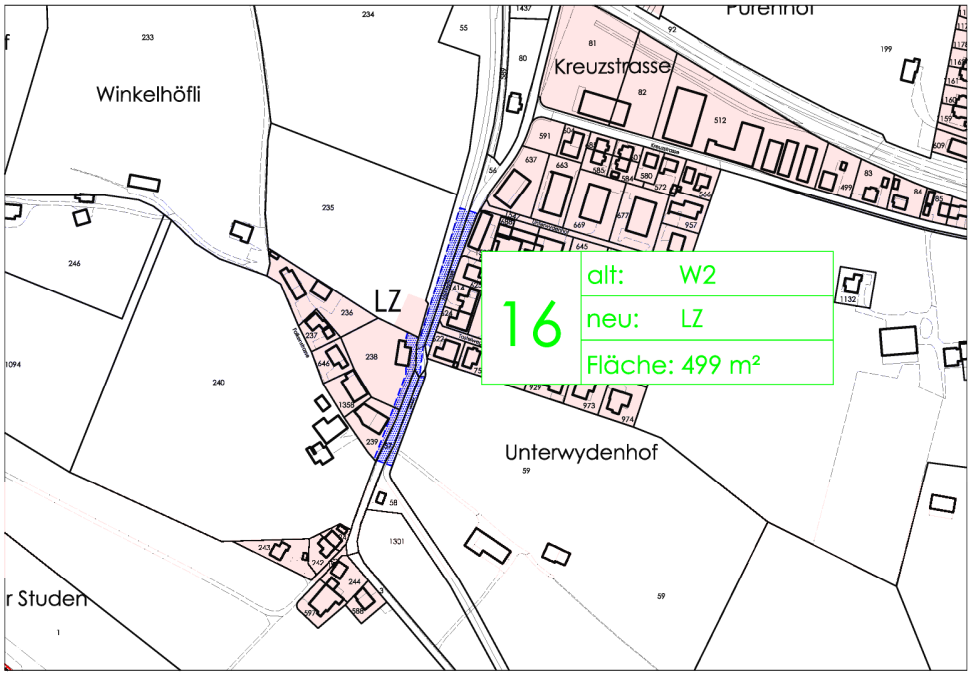
Im Anschluss an die Besprechung vom 13.04.2011 haben Herr Remo Bianchi und Gemeinderätin Sonja Pfister, den Baum vor Ort besichtigt. Herr Bianchi hat bestätigt, dass es sich um einen Einzelbaum ohne Kraut- oder Gehölzschicht/-saum handelte und es somit im Ermessen des Gemeinderates liegt, die Entfernung dieses Objekts zu genehmigen und das Objekt aus dem Zonenplan streichen zu lassen.

Der Gemeinderat Wangen hat bereits mit Beschluss Nr. 66 vom 04. Februar 2010, der Löschung des Objekts 2.08 im Zonenplan zugestimmt.

## 5.13 Siebnen: Mühlestrasse (Änderung Nr. 16)

Gesuch

Auszonung von Wohnzone W2 in Landwirtschaftszone (ca. 400 m²). Auf dem Grundstück Kat. Nr. 235 stand eine Baracke, die sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der Wohnzone W2 befand. Die Baracke wurde abgebrochen und die entsprechende Bauzonenfläche wird landwirtschaftlich genutzt. Diese Landwirtschaftsfläche soll auf Antrag des Grundeigentümers in die Landwirtschaftszone ausgezont werden.




Behandlung

Gesuch berücksichtigen: Die Wohnzone W2 auf Kat. Nr. 235, im Umfang von ca. 500 m², soll als Landwirtschaftszone festgesetzt werden.

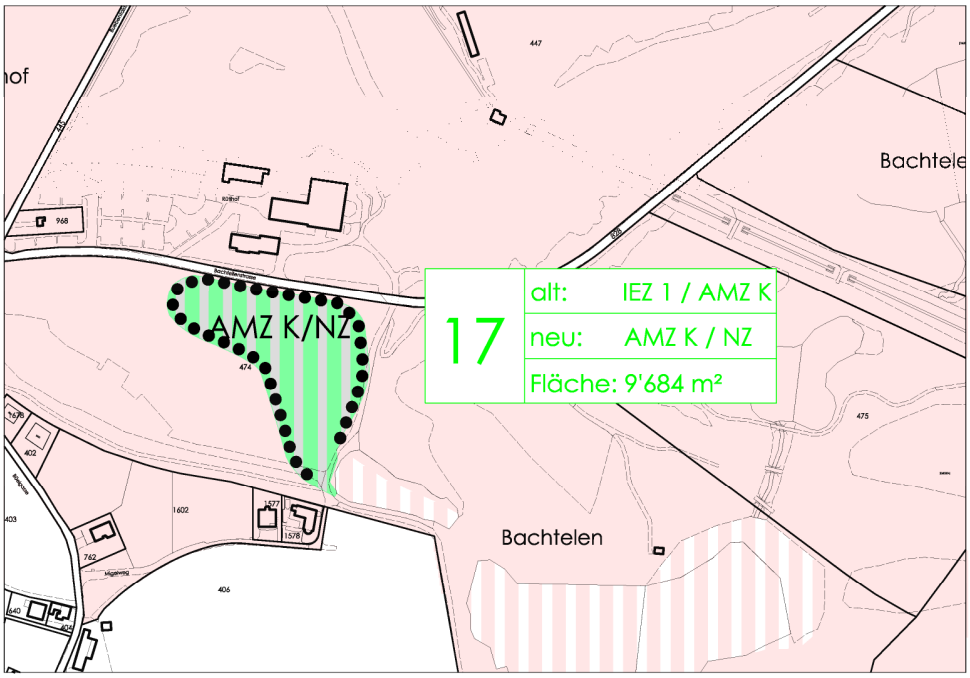
## 5.14 Wangen: Schutzzone Golfplatz (Änderung Nr. 17)

Erläuterungen

Im Zonenplan Wangen sind im Bereich des Golfplatzes Nuolen verschiedene Flächen als Naturschutzzonen bezeichnet.

Im Rahmen der letzten Revision (vom Regierungsrat genehmigt am 21. April 2009) wurde irrtümlicherweise eine Fläche von 9'456 m² Naturschutzzone nicht in den neuen Zonenplan übertragen. Es handelt sich um einen Fehler in der Plandarstellung, eine Änderung war nicht beabsichtigt.

Die Naturschutzzone ist auch Gegenstand des Gestaltungsplanes Golfplatz Nuolen. Die Bestimmungen des Gestaltungsplans (Sondernutzungsplan) gehen dem Zonenplan (Rahmennutzungsplan) vor. Auch ohne Behebung des Zonenplanfehlers handelt es sich bei der fraglichen Fläche um Naturschutzfläche gemäss Gestaltungsplan.



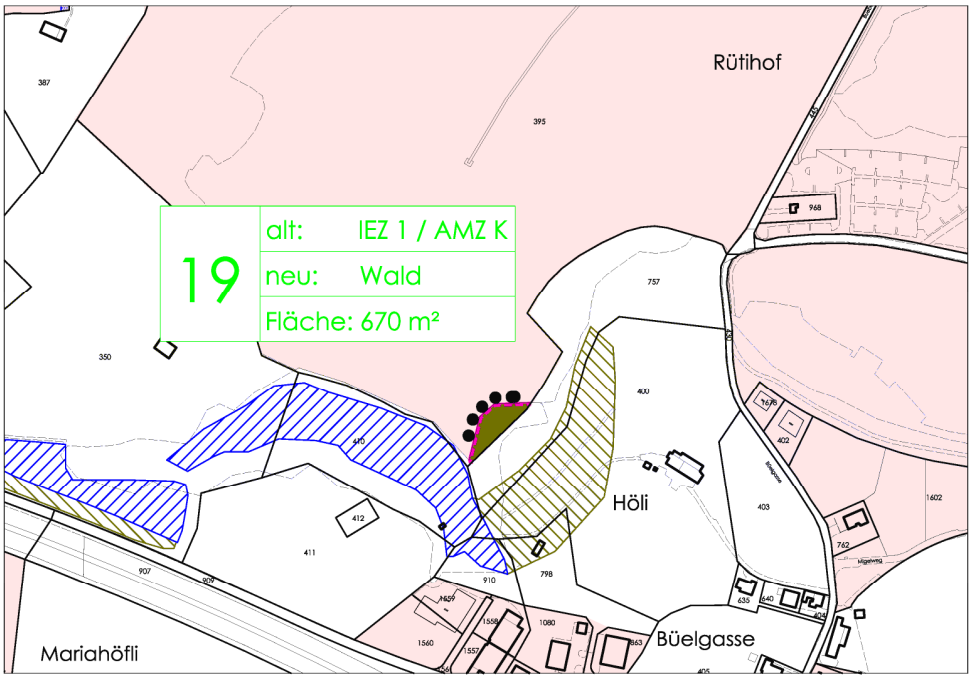

Behandlung

Zonenplanfehler korrigieren.

## 5.15 Differenz Waldfeststellung/Zonengrenze Golfplatz (Änderung Nr. 19)

Änderung Nr. 19

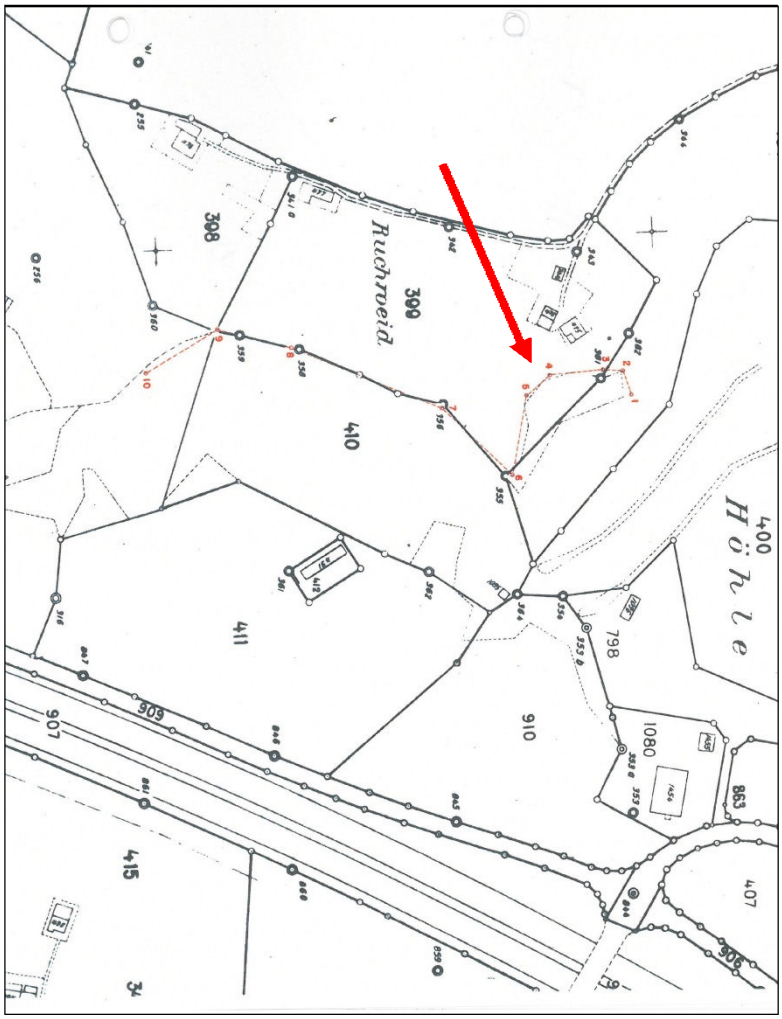
Zwischen der Waldgrenze und der Zonengrenze besteht ein Widerspruch.




Begründung der Änderung

Aufgrund der aktuellen Waldfeststellung handelt es sich um eine Teifläche von 670 m², die neu als Wald bezeichnet wird. Bisher war die Fläche als Abbau- und Materiallagerzone KIBAG / Intensiverholungszone 2 bezeichnet.

Waldgestaltung



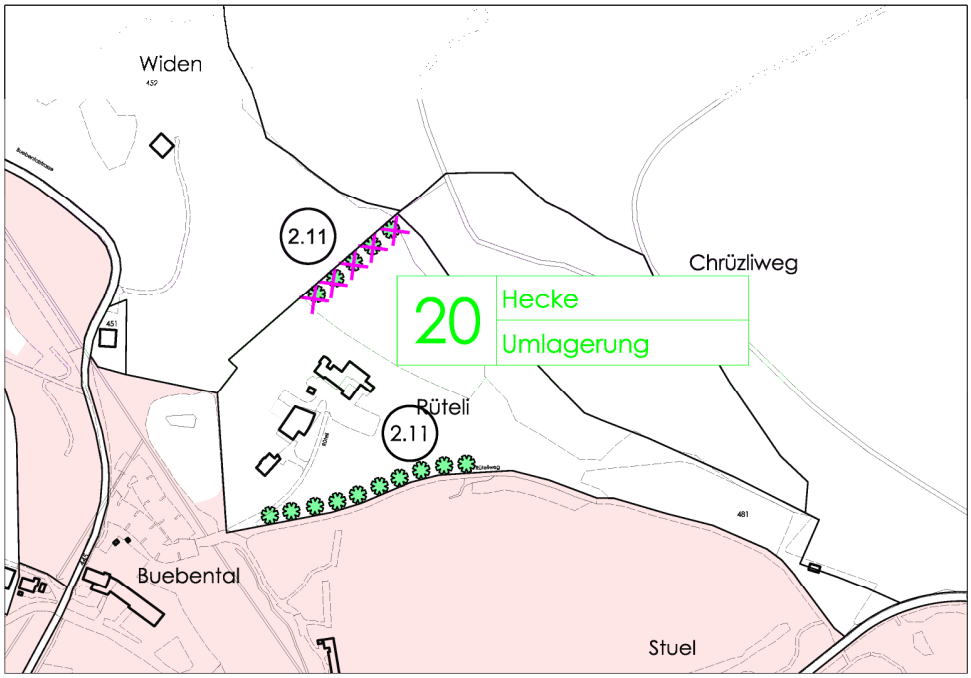
## 5.16 Hecke Rüteli (Änderung Nr. 20)

### 5.16.1 Hecke Rüteli, Naturschutzobjekt 2.11

Gesuch

Im Zonenplan ist das Schutzobjekt Nr. 2.11 auf dem Grundstück Rüteli enthalten. Bei diesem Schutzobjekt handelt es sich um eine steil abfallende Hecke mit Lücken. Folgende Pflanzenarten wurden im Inventar festgehalten: Schneeball, Sanddorn, Schwarzdorn, Weissdorn, Salweide, Lorbeerweide, Feldahorn und Hartriegel.

Mit Schreiben vom 9. resp. 15. März 2011 stellt der Eigentümer das Gesuch, die bestehende heute unter Schutz gestellte ca. 85 m lange Niederhecke mit Krautsaum zu entfernen und stattdessen eine neue Hecke entlang dem Rüteliweg auf einer Länge von ca. 150 m neu zu erstellen.



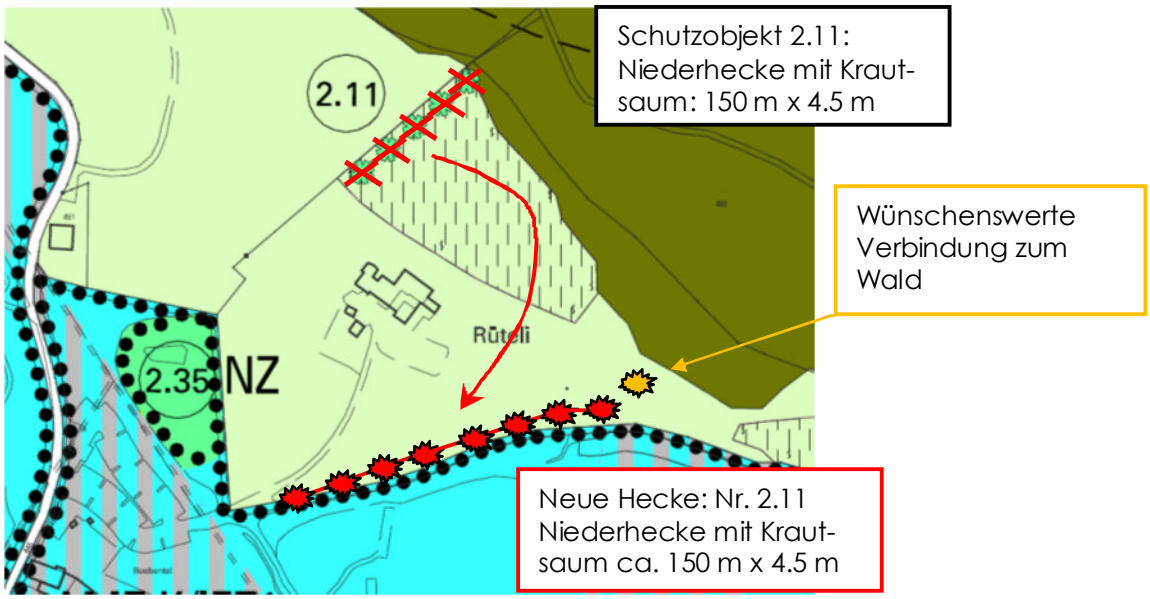

### 5.16.2 Behandlung des Gesuchs

Behandlung

Gemäss Art. 8 Abs. 2 der Schutzverordnung der Gemeinde Wangen bedürfen Eingriffe an geschützten Einzelobjekten der Bewilligung des Gemeinderates. Wenn es dabei um die Rodung eines bestehenden Schutzobjektes und die Verlegung und Neubepflanzung an einem anderen Standort geht, dann ist dies im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung durch die Stimmberechtigten genehmigen zu lassen.

In der Vergangenheit hat die bestehende Hecke (Schutzobjekt 2.11) immer wieder zu Problemen bei der Pflege und dem Unterhalt zwischen den beiden betroffenen Nachbarn geführt. Mit der Entfernung und einem neuen Standort könnten diese Unstimmigkeiten beseitigt werden. Es kommt

hinzu, dass der Gesuchsteller bereit ist, eine gleichwertige Hecke anzupflanzen. Der Gemeinderat erkennt hier wesentliche Vorteile für den ökologischen Gedanken und ist bereit, die Verlegung des Schutzobjektes 2.11 an den neuen Standort am Rüteliweg in der nächstmöglichen Revision der Nutzungsplanung zur Genehmigung vorzulegen.




Gemäss Zonenplan weist das bestehende Objekt eine Länge von ca. 85 m auf. Effektiv vorhanden ist entlang der gemeinsamen Grenze zu Daniel Rothlin eine Hecke im der Länge von ca. 150 m. Da auch nicht explizit unter Schutz gestellte Hecken nicht ohne Ersatz entfernt werden dürfen, entspricht die Hecke am neuen Standort in etwa derselben Länge (gemäss Eingabe von Herrn Clerc ca. 150 m). Das ANJF kann dieser Verlegung zustimmen, empfiehlt aber, die Hecke mit dem Wald zu verbinden. Dies würde die Qualität der Hecke erhöhen. Auf die Pflanzung von Weissdorn soll verzichtet werden, da dieser Hauptträger des Bakteriums ist, welches den Feuerbrand verursacht.

# 6. Änderungen Baureglement Phase 2 der Ortsplanrevision

## 6.1 Korrekturen aufgrund der Genehmigung (RRB Nr. 157/2009 vom 10. Februar 2009)

Beschluss des Regierungsrates:

1500 Fahrten

*2. Der Art. 69 Abs. 3 bleibt von der Genehmigung des Baureglements einstweilen ausgenommen.*

→ Das öffentliche Auflageverfahren der Nutzungsplanung und das behördliche Mitwirkungsverfahren zur regionalen Richtplanergänzung erfolgten zeitgleich mit der Zonenplanrevision.

Deshalb sind unterschiedliche Angaben im Baureglement (2000 Fahrten) und im Richtplan (1'500 Fahrten) enthalten. Das Baureglement soll im Sinne des Richtplans auf 1'500 Fahrten angepasst werden.

**→ Anpassung Art. 76 Abs. 3 (angepasste Nummerierung) → 1'500 Fahrten**

Beschluss des Regierungsrates:

Lärmschutz Areal Prader

*3. Die Genehmigung der Umzonung „Prader" erfolgt unter dem Vorbehalt, dass der Planungswert gemäss der Lärmschutzverordnung im Baubewilligungsverfahren eingehalten wird. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt, auf den Plandokumenten einen entsprechenden Eintrag anzubringen.*

**→ Im Rahmen des Gestaltungsplans und des Baubewilligungsverfahrens ist der entsprechende Nachweis zu erbringen.**

Beschluss des Regierungsrates:

Gewässerabstände

*5. Der Gemeinderat wird eingeladen, die kommunalen Gewässerabstandsvorschriften im Sinne der Erwägungen zu überprüfen und innert Frist an die geänderten kantonalen Vorgaben anzupassen.*

→ Das Baureglement wir im Sinne der Erwägung an die kantonalen Bestimmungen angepasst.

**→ Ausscheidung von Gewässerraumzonen im neuen Zonenplanentwurf.**

## 6.2 Weitere Anpassungen

Anpassung

Die Änderungen im Baureglement sind in einem separaten Bericht dargestellt. Sämtliche Änderungen sind farbig gekennzeichnet. Bestehende Textpassagen, die im neuen Baureglement weggelassen werden sollen, sind durchgestrichen.

Wesentliche Änderungen

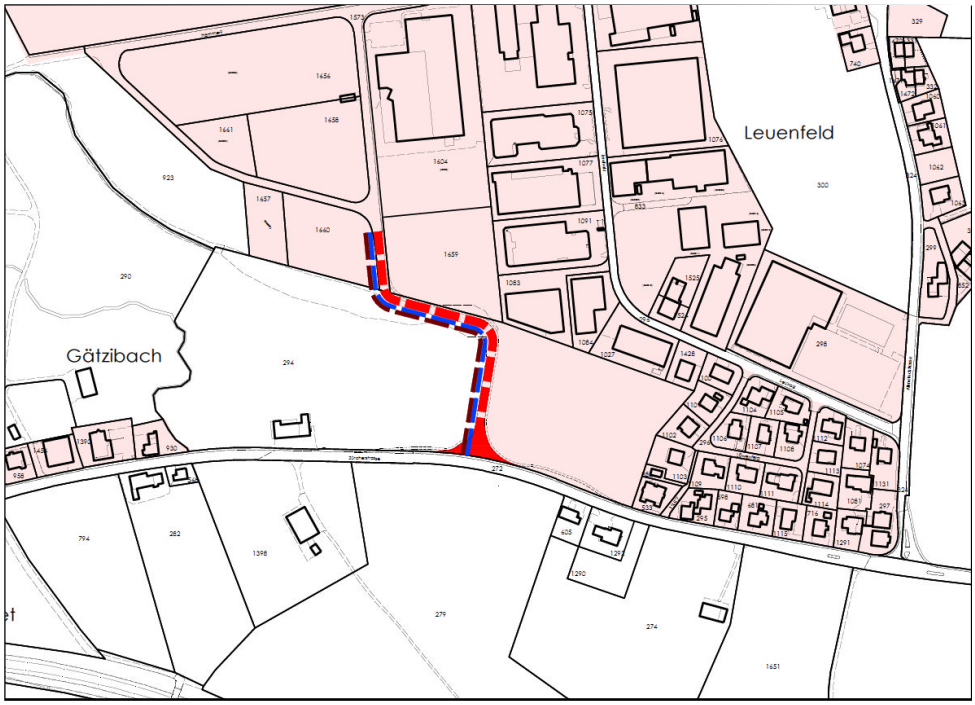
Neben den in Ziffer 6.1 erwähnten Genehmigungsvorbehalten sind unter anderem folgende wesentliche Änderungen vorgesehen:

- Redaktionelle Änderungen aufgrund kantonalen Vorprüfungen;
- Neuer Artikel zu Heizungen im Freien;
- Ergänzungen betr. nicht anrechenbaren Bruttogeschossflächen;
- Regelung halbstockversetzte Gebäude;
- Messweise Grenzabstand für Erker-Vorbauten;
- Bedingungen für Wohnungen in Gewerbezonen;
- Ergänzung Gewerbezone betreffend Orts- und Landschaftsbild;
- Einhaltung Lärmschutzverordnung in Gewerbezone G3 Wiesenfeld;
- Neuer Artikel zu Gefahrenzonen;
- Zuständigkeit Baubewilligungsverfahren.

# 7. Änderung in der Erschliessungsplanung

## 7.1 Erschliessungsstrasse Hämmerli

Im Zusammenhang mit der Einzonung Wiesenfeld soll eine neue Groberschliessungsstrasse Hämmerli ab der Kantonsstrasse realisiert werden.




Mit der neuen Groberschliessung Hämmerli könnte in einem späteren Zeitpunkt gleichzeitig die Erschliessung zum Flugplatz Wangen angeschlossen werden und die heutige gefährliche Einfahrt der Flugplatzstrasse in die Kantonsstrasse aufgehoben werden.

Der Kostenanteil für die Erschliessung Hämmerli durch die Gemeinde wird mit 50 % festgesetzt.

## 7.2 Erschliessung Büelgasse

Mit dem rechtsgültigen Erschliessungsplan wurde für den Neubau des Trottoirs an der Büelgasse ein Beitrag von 10% oder Fr. 42‘000 bewilligt. Die Entwicklungen an der Büelgasse haben ergeben, dass nebst dem Trottoirbau auch ein Ausbau der Büelgasse erfolgen muss. Die eingeholten Offerten zeigen, dass die Kosten wesentlich höher zu liegen kommen, als dies ursprünglich voraussehbar war. Aus diesem Grunde wird mit der Vorlage ein Zusatzkredit von Fr. 68‘000 zur Bewilligung vorgelegt.

# Anhang

| | |
|---|---|
| **Anhang 1** | **Detaillierter Überbauungsstand rechtskräftiger Zonenplan (Stand 7. Juni 2013)** |
| **Anhang 2** | **Übersicht Zonenplanänderungen (Flächenbilanz)** |
| **Anhang 3** | **Verkehrsnachweis Hämmerli/Wiesenfeld** |
| **Anhang 4** | **Nachweis Lärm bei Einzonung: Wiesenfeld** |

# Anhang 1:
# Detaillierter Überbauungsstand rechtskräftiger Zonenplan

**Gemeinde Wangen** — **ZP rechtskräftig**

Zonenplan vom: RRB Nr.439/21.4.2009

Erschliessungs- und Überbauungsstand: 6. Juni 2013

Erhebung vom: 6. Juni 2013

Planer: Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG
Churerstrasse 47, 8808 Pfäffikon, Tel. 055/415 00 15

| Flächenkategorie | Stand der Überbauung und Erschliessung | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Überbaut | | | | Unüberbaut | | | | | Total überbaut und unüberbaut mit VF | Anteil unüberbaut an Flächenkategorie in % |
| | | | | | Baureif | | | | | | |
| | | | | Total überbaut | Heute baureif | | Innert 5 Jahren baureif | Längerfristig baureif | Total unüberbaut | | |
| | Zone | A | VF | Zone+A+VF | B | C | D | E | B+C+D+E | | |
| a) Wohnzonen (W) | | | | | | | | | | | |
| - W1 | 0.51 | 0.00 | 0.00 | 0.51 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.51 | |
| - W2 | 43.14 | 0.07 | 0.00 | 43.21 | 0.00 | 6.80 | 0.00 | 0.00 | 6.80 | 50.01 | |
| - W2 NS | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3.44 | 0.00 | 3.44 | 3.44 | |
| - W2 O | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.83 | 0.00 | 0.00 | 2.83 | 2.83 | |
| - W3 | 6.92 | 0.00 | 0.00 | 6.92 | 0.00 | 0.06 | 0.00 | 0.00 | 0.06 | 6.98 | |
| - W4 | 0.46 | 0.00 | 0.00 | 0.46 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.46 | |
| - G NS (W2) | 0.01 | 0.00 | 0.00 | 0.01 | 0.00 | 0.00 | 1.97 | 0.00 | 1.97 | 1.98 | |
| Total Wohnzonen (W) | 51.04 | 0.07 | 0.00 | 51.11 | 0.00 | 9.69 | 5.41 | 0.00 | 15.10 | 66.21 | 23% |
| b) Mischzonen (WGK) | | | | | | | | | | | |
| - WG2 | 5.49 | 0.07 | 0.00 | 5.56 | 0.00 | 0.26 | 0.33 | 0.00 | 0.59 | 6.15 | |
| - WG3 | 12.66 | 0.00 | 0.00 | 12.66 | 0.00 | 0.43 | 0.00 | 0.00 | 0.43 | 13.09 | |
| - K | 5.79 | 0.00 | 0.00 | 5.79 | 0.00 | 0.39 | 0.00 | 0.00 | 0.39 | 6.18 | |
| Total Mischzonen (WGK) | 23.94 | 0.07 | 0.00 | 24.01 | 0.00 | 1.08 | 0.33 | 0.00 | 1.41 | 25.42 | 6% |
| c) Arbeitszonen bzw. Industrie- und reine Gewerbezonen (IG) | | | | | | | | | | | |
| - G2 | 0.62 | 0.16 | 0.00 | 0.78 | 0.00 | 0.14 | 0.00 | 0.00 | 0.14 | 0.92 | |
| - G3 | 7.79 | 0.00 | 0.00 | 7.79 | 0.00 | 0.93 | 0.00 | 0.00 | 0.93 | 8.72 | |
| - I | 8.45 | 0.96 | 0.00 | 9.41 | 0.00 | 6.36 | 0.00 | 0.00 | 6.36 | 15.77 | |
| Total Arbeitszonen bzw. Industrie- und reine Gewerbezonen (IG) | 16.86 | 1.12 | 0.00 | 17.98 | 0.00 | 7.43 | 0.00 | 0.00 | 7.43 | 25.41 | 29% |
| d) Weitere Zonen mit speziellen Vorschriften (üZ) | | | | | | | | | | | |
| - PF | 1.81 | 0.00 | 0.00 | 1.81 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.81 | |
| - IEZ 1 | 33.02 | 0.00 | 0.00 | 33.02 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 33.02 | |
| - IEZ 2 | 8.35 | 0.00 | 0.00 | 8.35 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 8.35 | |
| - FZ | 4.56 | 0.00 | 0.00 | 4.56 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4.56 | |
| - IEZ 1 / AMZ K | 37.81 | 0.00 | 0.00 | 37.81 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 37.81 | |
| - AMZ K | 1.86 | 0.00 | 0.00 | 1.86 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.86 | |
| - AMZ G | 4.09 | 0.00 | 0.00 | 4.09 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 4.09 | |
| - EEZ | 1.94 | 0.00 | 0.00 | 1.94 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 1.94 | |
| - ZGG | 0.33 | 0.00 | 0.00 | 0.33 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.33 | |
| Total Weitere Zonen mit speziellen Vorschriften (üZ) | 93.77 | 0.00 | 0.00 | 93.77 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 93.77 | 0% |
| e) Fläche für öffentliche Bauten und Anlagen (FöBA) | | | | | | | | | | | |
| - OeB | 8.62 | 0.00 | 0.00 | 8.62 | 0.00 | 1.91 | 0.00 | 0.00 | 1.91 | 10.53 | |
| Total Fläche für öffentliche Bauten und Anlagen (FöBA) | 8.62 | 0.00 | 0.00 | 8.62 | 0.00 | 1.91 | 0.00 | 0.00 | 1.91 | 10.53 | 18% |
| **Total Nettosiedlungsfläche (NSF)** | **194.23** | **1.26** | **0.00** | **195.49** | **0.00** | **20.11** | **5.74** | **0.00** | **25.85** | **221.34** | **12%** |

***Verkehrsflächen nicht berücksichtigt!***

A) Baubewilligung erteilt
B) Gestaltungsplan rechtskräftig
C) Baureif
D) Innert 5 Jahren baureif
E) Längerfristig baureif
VF) Verkehrsflächen

X:\RP\512 Wangen\03 Ortsplanung\Flächenzusammenstellung\ (Flächenberechnung Juni 2013.xls)Tabelle

# Anhang 2: Übersicht Zonenplanänderungen (Flächenbilanz)

| Rev.-Nr. | Zone Alt | Zone Neu | Bauzonen [m²] Wohnzonen W1 ☗ | W1 ⌂ | W2 ☗ | W2 ⌂ | W2 NS ☗ | W2 NS ⌂ | W2 O ☗ | W2 O ⌂ | W3 ☗ | W3 ⌂ | W4 ☗ | W4 ⌂ | G NS ☗ | G NS ⌂ | Mischzonen K ☗ | K ⌂ | WG2 ☗ | WG2 ⌂ | WG3 ☗ | WG3 ⌂ | Arbeitszonen G2 ☗ | G2 ⌂ | G3 ☗ | G3 ⌂ | I ☗ | I ⌂ | weitere Nutzungszonen | | ausserhalb der Bauzonen RG | LZ | ÜG |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1a | OeB | IEZ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 776 | -776 | | | |
| 1b | IEZ | OeB | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | -66 | 66 | | | |
| 2 | Umlagerung Hecke | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | keine Änderung mehr | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4 | keine Änderung mehr | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5a | LZ | G3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 13'135 | | | | | | -13'135 | |
| 5b | LZ | I | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 776 | | | | | | -776 | |
| 6 | Hecke besteht nicht mehr | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7 | Hecke besteht nicht mehr | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 8 | W3 | WG3 | | | | | | | | | -4'245 | | | | | | | | | | 4'245 | | | | | | | | | | | | |
| 9 | G3 | WG3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1'738 | | | | -1'738 | | | | | | | | |
| 10 | neue Hecke | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 11a | LZ | I | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 56 | | | | | -56 | |
| 11b | I | LZ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | -71 | | | | | 71 | |
| 12 | ZGG | W2 | | | 200 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | -200 | | | | |
| 13a | W2 | LZ | | | -717 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 717 | |
| 13b | LZ | WG3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 992 | | | | | | | | | | | -992 | |
| 14 | IEZ1 / AMZ K | LZ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | -2'662 | | | 2'662 | |
| 15 | Baum besteht nicht mehr | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 16 | W2 | LZ | | | -499 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 499 | |
| 17 | IEZ 1 / AMZ K | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 9'684 | -9'684 | | | |
| 18 | keine Änderung mehr | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 19 | IEZ 1 / AMZ K | Wald | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | -670 | | | | |
| 20 | Umlagerung Hecke | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 21 | keine Änderung mehr | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 22 | Umlagerung Hecke | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 23 | Umlagerung Hecke | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Änderung Zonenplan (ZP) | Subtotal | [m2] | 0 | 0 | -1'016 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | -4'245 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6'975 | 0 | 0 | 0 | -1'738 | 13'911 | -15 | 0 | -3'532 | | 0 | -11'010 | 0 |
| | | [ha] | 0.00 | 0.00 | -0.10 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -0.42 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.70 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | -0.17 | 1.39 | 0.00 | 0.00 | -0.35 | | 0.00 | -1.10 | 0.00 |
| | Total | [ha] | 0.00 | | -0.10 | | 0.00 | | 0.00 | | -0.42 | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | | 0.00 | | 0.70 | | 0.00 | | 1.22 | | 0.00 | | | | | | |
| rechtskräftiger Zonenplan | Total | [ha] | 0.51 | 0.00 | 43.21 | 6.80 | 0.00 | 3.44 | 0.00 | 2.83 | 6.92 | 0.06 | 0.46 | 0.00 | 0.01 | 1.97 | 5.79 | 0.39 | 5.56 | 0.53 | 12.66 | 0.43 | 0.78 | 0.14 | 7.79 | 0.93 | 9.41 | 6.36 | | | | | |
| | | [ha] | 0.51 | | 50.01 | | 3.44 | | 2.83 | | 6.98 | | 0.46 | | 1.98 | | 6.18 | | 6.09 | | 13.09 | | 0.92 | | 8.72 | | 15.77 | | | | | | |
| Zonenplan-entwurf | Total | [ha] | 0.51 | 0.00 | 43.11 | 6.80 | 0.00 | 3.44 | 0.00 | 2.83 | 6.50 | 0.06 | 0.46 | 0.00 | 0.01 | 1.97 | 5.79 | 0.39 | 5.56 | 0.53 | 13.36 | 0.43 | 0.78 | 0.14 | 7.62 | 2.32 | 9.41 | 6.36 | | | | | |
| | | [ha] | 0.51 | | 49.91 | | 3.44 | | 2.83 | | 6.56 | | 0.46 | | 1.98 | | 6.18 | | 6.09 | | 13.79 | | 0.92 | | 9.94 | | 15.77 | | | | | | |

☗ überbaut
⌂ unüberbaut

## Anhang 3:

## Verkehrsnachweis Hämmerli/Wiesenfeld

# Gemeinde Wangen

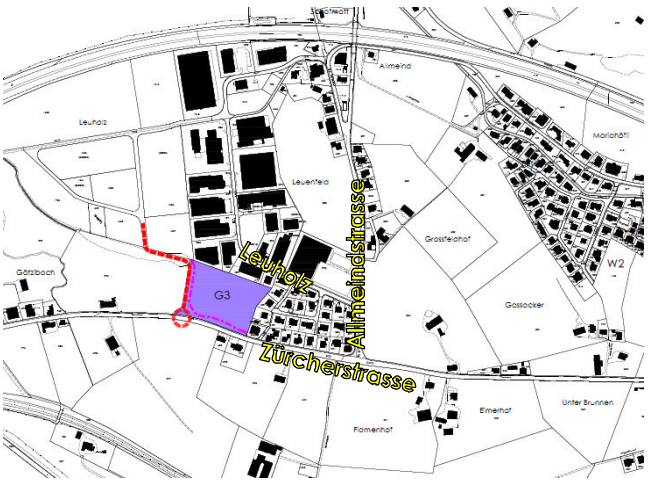
## Erschliessungsnachweis — Hämmerli / Wiesenfeld

### Vorhaben

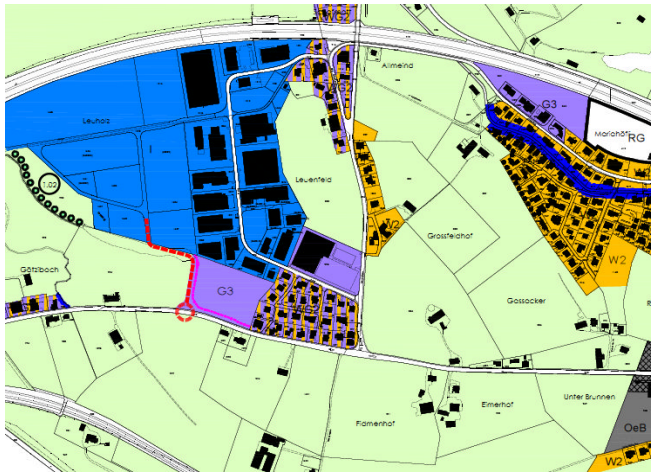
Das Industrie- und Gewerbegebiet Leuholz/Hämmerli/Wiesenfeld liegt westlich von Wangen. Nebst reinen Arbeitsplatzgebieten befindet sich im südlichen Bereich zwischen Zürcher- und Allmeindstrasse die weitgehend überbaute Wohn- und Gewerbezone 2 „Löwenfeld".
Die Industriezone weist noch Baulandreserven auf. Diese Baulandreserven und eine beabsichtigte Einzonung in ein Gewerbegebiet (Wiesenfeld entlang der Zürcherstrasse) machen eine Überprüfung der Strassenerschliessung notwendig.

Der Bauernverein March betreibt beim Bahnhof Siebnen-Wangen einen Landi. Dieser Standort ist für die Landi unbefriedigend, da der Standort keine Entwicklungsmöglichkeiten besitzt. Dringend benötige Lagerflächen fehlen und können nicht ergänzt werden. Deshalb ist der Bauernverein March seit längerem daran, einen neuen Standort zu finden. Den Landi auf dem Gemeindegebiet von Wangen gibt es seit 140 Jahren. Deshalb bevorzugt der Bauernverein March einen Standort, welcher wiederum in der Gemeinde Wangen liegt. Mit einer Einzonung im Hämmerli/Wiesenfeld wäre es denkbar, an diesem Standort den neuen Laden zu erstellen.

### Zonenplan Änderung (ca. 13'170 m²)




### Zonenplan Entwurf




### Strassentypen und Eigentümer

| | | |
|---|---|---|
| Zürcherstrasse | Basiserschliessungsstrasse | Kanton |
| Allmeindstrasse | Groberschliessungsstrasse | Gemeinde |
| Leuholz | Groberschliessungsstrasse | Gemeinde |

### Betrachtungszustände

Der Spitzenstundenverkehr (SSV) ist die Verkehrsbelastung während den beiden Stunden am Tag mit dem grössten Verkehrsaufkommen (7-8 Uhr und 17-18 Uhr). Der SSV ist die massgebende Verkehrsmenge für die Beurteilung der Leistungsfähigkeit und der Querschnittsbelastungen von Verkehrsanlagen. Dabei wird zwischen der Morgenspitzenstunde (MSP) und der Abendspitzenstunde (ASP) unterschieden. Wie aus den Verkehrsmessungen hervorgeht, ist die Abendspitzenstunde die massgebende Spitzenstunde, da zu diesem Zeitpunkt die grösste Verkehrsbelastung vorhanden ist.

Für die vorliegende Beurteilung der Erschliessung Hämmerli/Wiesenfeld ist der Betrachtungshorizont im Jahr 2035 massgebend. Es werden folgende Szenarien untersucht:

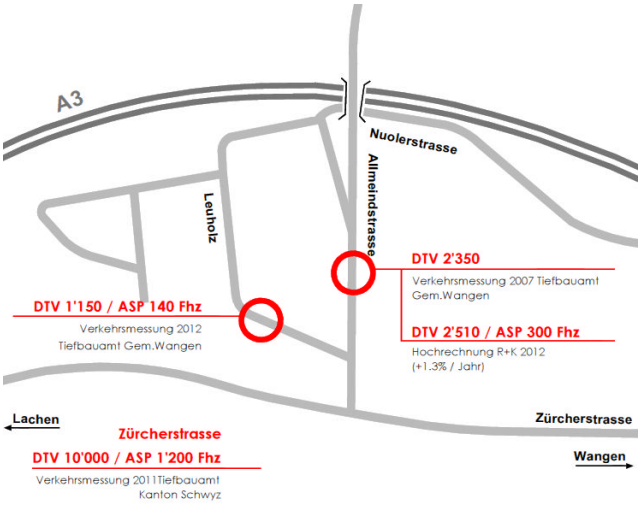
a) **IST-Zustand Jahr 2035**: Hochrechnung heutiges Verkehrsaufkommen auf das Jahr 2035 mit 1.3% Verkehrszunahme pro Jahr
b) **Szenario Z1 Jahr 2035:** inkl. Mehrverkehr unüberbaute rechtskräftige Industriezone
c) **Szenario Z2 Jahr 2035:** inkl. Mehrverkehr Einzonung Gewerbezone

## Vorhandene Verkehrsbelastungen

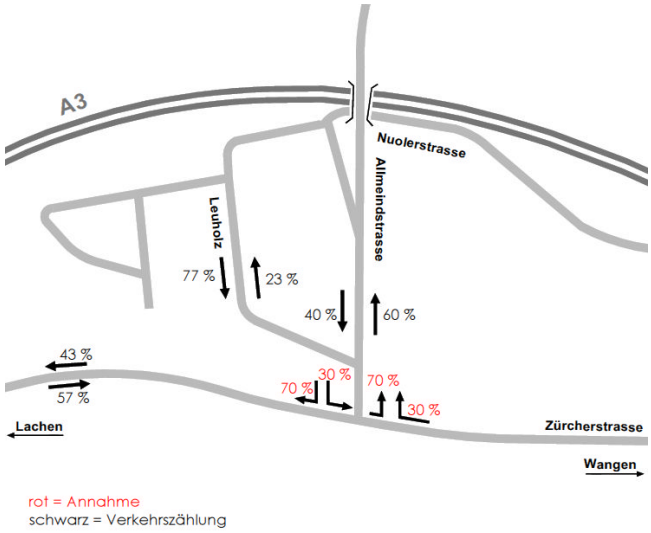
Für das Untersuchungsgebiet liegen verschiedene Verkehrsmessungen vor. Auf der Leuholz- und Allmeindstrasse hat das Tiefbauamt der Gemeinde Wangen in den Jahren 2007 und 2012 gemessen. Die Verkehrszahlen der Zürcherstrasse basieren auf der Verkehrsmessung des Tiefbauamtes Kanton Schwyz im Jahr 2011. Für die massgebende Abendspitzenstunde wurde von 12% des durchschnittlichen täglichen Verkehrs (DTV) ausgegangen.

Die Verkehrsverteilung der Abendspitzenstunde basiert auf den vorhandenen Verkehrsmessungen. Einzig die Knotenströme der Allmeind-/Zürcherstrasse beruhen auf Annahmen. Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Arbeitsnutzung die Beziehung Richtung Autobahnanschluss Lachen markant wichtiger ist. Daher wird von einer Verteilung 70% zu 30% ausgegangen.

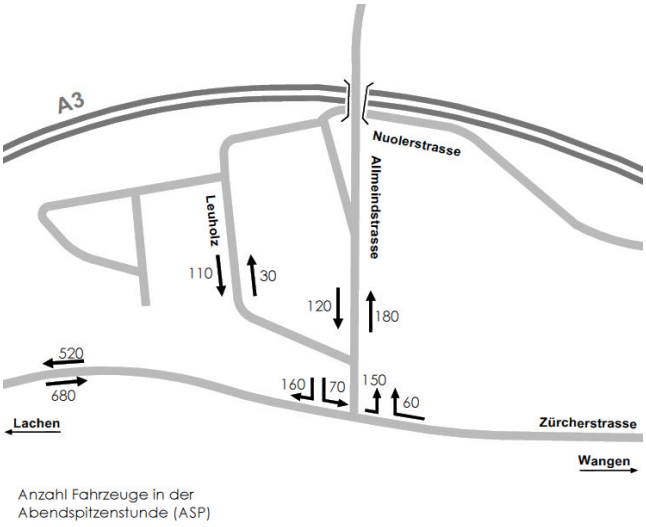
*Verkehrsgrundlagen*



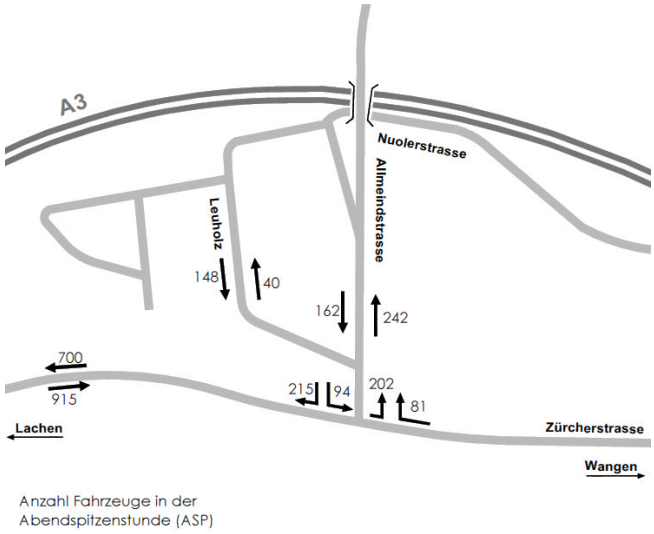

*Verkehrsverteilung*




*Ist-Zustand 2012*




*Ist-Zustand 2035 (1,3% Verkehrszunahme pro Jahr)*




## Berechnung Mehrverkehr der unüberbauten Zonen (Stand 2012) nach Dr. Bosserhoff

Das Programm Ver_Bau ermöglicht eine Abschätzung des durch ein Vorhaben erzeugtes Verkehrsaufkommen und wurde von Dr. Bosserhoff entwickelt. Die Abschätzung erfolgt integriert für Wohnnutzung, gewerbliche Nutzung, Einzelhandelsnutzung, Freizeitnutzung, sonstige verkehrsintensive Einrichtungen und Mischnutzungen. Ergebnis der Abschätzung ist ein Einzelwert oder die Bandbreite (Minimum und Maximum) der täglichen Anzahl Fahrten.

Das Vorgehen bei der Abschätzung wurde entwickelt in der Hessischen Strassen- und Verkehrsverwaltung (HSVV). Die Methodik und die zugehörigen Richt-/Erfahrungswerte finden seit 1998 bei Stellungnahmen der HSVV bei Leistungsfähigkeitsbetrachtungen Anwendung; zur Abschätzung ist das Programm Ver_Bau vorhanden. Die Vorgehensweise wurde in Deutschland sowie vor allem in der Schweiz und Österreich übernommen.

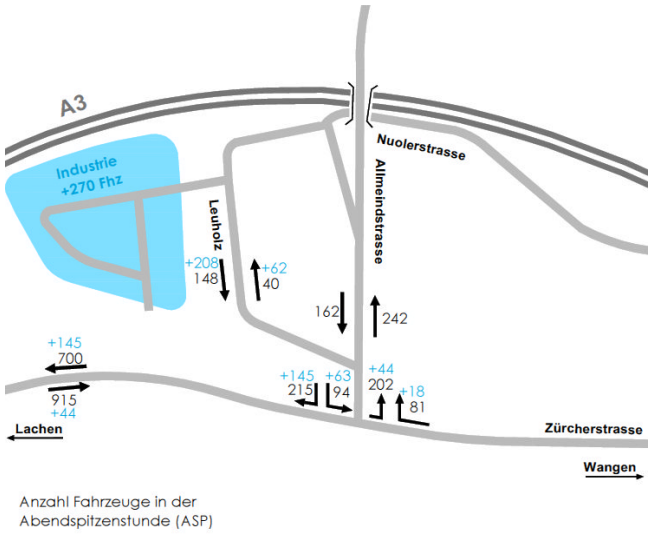
**Mehrverkehr unüberbaute rechtskräftige Industriezone**

Die rechtskräftig unüberbaute Industriezone weist eine Fläche von rund 82'900 m2 auf. Aufgrund dieser möglichen Baulandfläche wurden die Anzahl Fahrten berechnet. Insbesondere wurden Produktionsbetriebe mit Transport oder mit Dienstleistungen berücksichtigt. Die Ermittlung des Mehrverkehrs nach Dr. Bosserhoff ergab eine Bandbreite von ca. 1'100 bis 2'200 Fahrten pro Tag. In der Spitzenstunde sind dies ca. 130 bis 270 zusätzliche Fahrten. Darin sind auch die bereits bekannten Projekte und die realisierte Waschanlage enthalten.

Für die Leistungsfähigkeitsbeurteilung wird der schlimmste Fall betrachtet. Es wird von 270 zusätzlichen Fahrten in der Spitzenstunde ausgegangen.

Die Verkehrsverteilung basiert auf den vorhandenen Verkehrsmessungen und den getroffenen Annahmen.

*Rechtskräftige unüberbaute Industriezone (Stand 2012)*

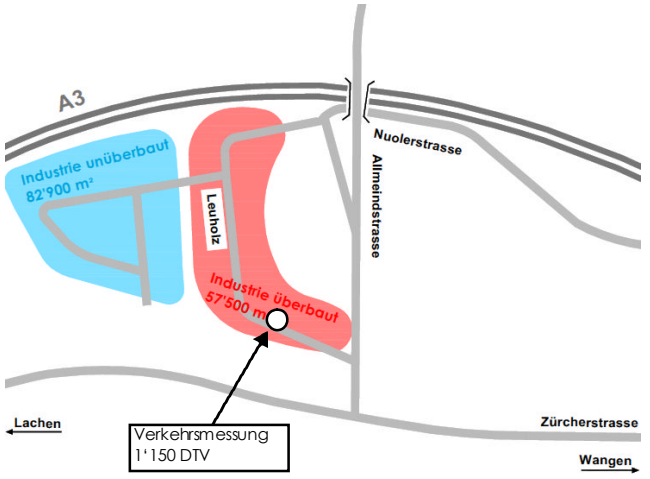



Für die Plausibilisierung der Berechnung nach Dr. Bosserhoff wird der gemessene Verkehr der überbauten Industriezone (rote Fläche) im Verhältnis zur unüberbauten Fläche (blaue Fläche) hochgerechnet. Daraus resultiert ein zusätzliches Verkehrsaufkommen von ca. 1'650 Fahrzeugen pro Tag. Diese Anzahl Fahrten liegt ungefähr in der Mitte der Bandreite nach Dr. Bosserhoff.

Berechnung:

| Rote Fläche | Blaue Fläche | Faktor |
|---|---|---|
| 57'500 m² | 82'900 m² | 1,44 |

| Verkehrsmessung (Industrie überbaut) | Faktor | DTV (Industrie unüberbaut) |
|---|---|---|
| 1'150 DTV | 1,44 | 1'650 DTV |

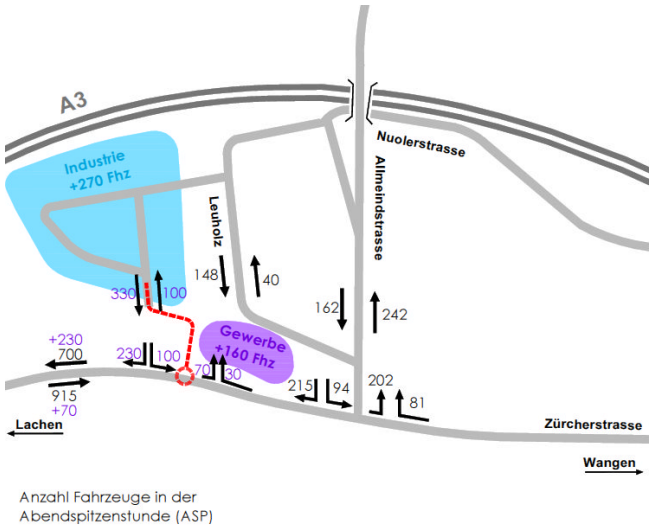



***Mehrverkehr Einzonung Gewerbezone***

Die Einzonung in Gewerbezone ist für einen Standort der Landi vorgesehen. Nach der Berechnung von Dr. Bosserhoff ist mit zusätzlichen Fahrten von ca. 340 bis 1'350 pro Tag zu rechnen. In der Spitzenstunde ergibt dies eine Bandbreite von ca. 40 bis 160 zusätzlichen Fahrten.

Im Zusammenhang mit der geplanten Einzonung soll eine neue Verbindung in die Zürcherstrasse realisiert werden. Neben diesem Verkehrsaufkommen (+160 Fhz) soll es auch eine direkte Anbindung der bisher unüberbauten Industriezone (+270 Fhz) sein. Total ist in der Spitzenstunde mit 430 Fahrten zu rechnen.

Die Verkehrsverteilung verhält sich identisch mit dem Knoten Allmeind-/Zürcherstrasse.



## Beurteilung der Leistungsfähigkeit

Bei der Leistungsfähigkeitsbeurteilung ist die Gesamtbeurteilung des Knotens massgebend. Mit der Verkehrsflusssimulation wird für jeden Knotenstrom die mittlere Wartezeit ermittelt. Massgebend für die gesamte Knotenbeurteilung ist derjenige Knotenstrom mit der schlechtesten Qualitätsstufe (längste mittlere Wartezeit). Die Verkehrsflusssimulation wird mit der Software VISSIM Version 5.40 mittels einer Mehrfachsimulation (30 Durchläufe) ausgeführt. Der Verkehrsablauf kann unter verschiedenen Randbedingungen aus Fahrstreifenaufteilung, Verkehrszusammensetzung, etc. simuliert werden.

### a) IST-Zustand Jahr 2035

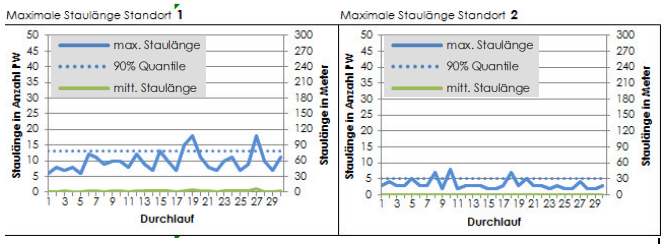
Hochrechnung heutiges Verkehrsaufkommen auf das Jahr 2035 mit 1.3% Verkehrszunahme pro Jahr

*Verkehrsqualität nach VSS SN 640 022*

| A (< 10 sek.) | B (10 - 15 sek.) | C (15 - 25 sek.) | D (25 - 45 sek.) | E (> 45 sek.) |
|---|---|---|---|---|

| Verkehrsstrom Nr. | Mittlere Wartezeit | Verkehrsqualitätsstufe | Anzahl Fahrzeuge |
|---|---|---|---|
| 1 | 1.2 | A (< 10 sek.) | 710 |
| 2 | 3.2 | A (< 10 sek.) | 202 |
| 3 | 0.4 | A (< 10 sek.) | 489 |
| 4 | 0.3 | A (< 10 sek.) | 82 |
| 5 | 5.7 | A (< 10 sek.) | 211 |
| 6 | 10.8 | B (10-15 sek.) | 93 |

*Staulängen*




Beurteilung: Anhand der getroffenen Annahmen sind im Ist-Zustand Jahr 2035 keine massgebenden Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Hauptverkehrsfluss auf der Zürcherstrasse (Kantonsstrasse) wird durch die maximalen Rückstaulängen der Linksabbiegespur nicht massgebend tangiert.

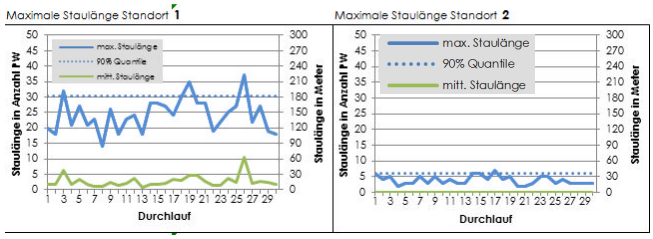
### b) Szenario Z1 Jahr 2035: inkl. Mehrverkehr unüberbaute rechtskräftige Industriezone

*Verkehrsqualität nach VSS SN 640 022*

| A (< 10 sek.) | B (10 - 15 sek.) | C (15 - 25 sek.) | D (25 - 45 sek.) | E (> 45 sek.) |
|---|---|---|---|---|

| Verkehrsstrom Nr. | Mittlere Wartezeit | Verkehrsqualitätsstufe | Anzahl Fahrzeuge |
|---|---|---|---|
| 1 | 1.3 | A (< 10 sek.) | 712 |
| 2 | 3.7 | A (< 10 sek.) | 246 |
| 3 | 0.5 | A (< 10 sek.) | 492 |
| 4 | 0.3 | A (< 10 sek.) | 99 |
| 5 | 12.8 | B (10-15 sek.) | 381 |
| 6 | 18.7 | C (15-25 sek.) | 135 |

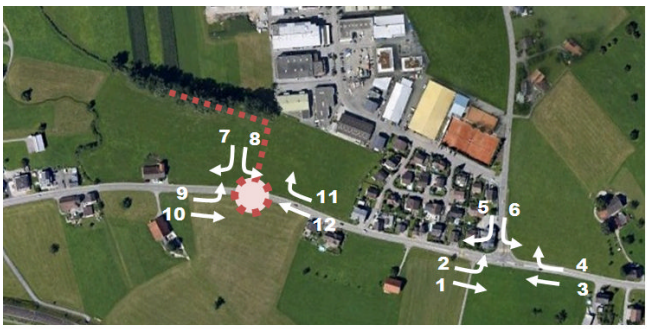
*Staulängen*




Beurteilung: Das Szenario 1 geht von einer gesamthaft überbauten Industriezone aus. Aufgrund des Mehrverkehrs wird die Leistungsfähigkeit nicht massgebend beeinträchtigt. Der Hauptverkehrsfluss auf der Zürcherstrasse (Kantonsstrasse) wird durch die maximalen Rückstaulängen der Linksabbiegespur nicht massgebend tangiert. Einzig die Rückstaulängen der Allmeindstrasse sind teilweise markant. Dies kann zu riskanten Einmündungsversuchen führen und schmälert dadurch die Verkehrssicherheit an diesem Knoten.

**c) Szenario Z2 Jahr 2035:** inkl. Mehrverkehr Einzonung Gewerbezone und neuer Erschliessung

*Verkehrsqualität nach VSS SN 640 022 und 640 024a*




**Qualitätsstufen für Einmündungen/Kreuzungen ohne LSA**

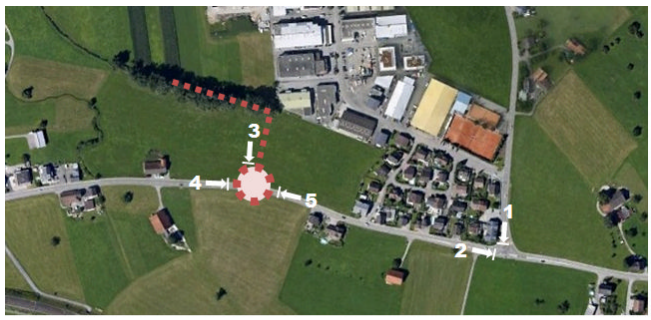
| A (< 10 sek.) | B (10 - 15 sek.) | C (15 - 25 sek.) | D (25 - 45 sek.) | E (> 45 sek.) |
|---|---|---|---|---|

**Qualitätsstufen für Kreisverkehr**

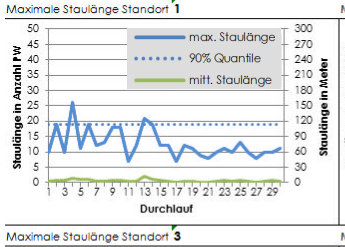
| A (≤ 10 sek.) | B (≤ 20 sek.) | C (≤ 30 sek.) | D (≤ 45 sek.) | E (> 45 sek.) |
|---|---|---|---|---|

| Knoten-form | Verkehrsstrom Nr. | Mittlere Wartezeit | Verkehrsqualitätsstufe | Anzahl Fahrzeuge |
|---|---|---|---|---|
| Einmündung | 1 | 1.2 | A (< 10 sek.) | 813 |
| | 2 | 3.6 | A (< 10 sek.) | 231 |
| | 3 | 0.4 | A (< 10 sek.) | 521 |
| | 4 | 0.3 | A (< 10 sek.) | 82 |
| | 5 | 7.7 | A (< 10 sek.) | 210 |
| | 6 | 14.4 | B (10-15 sek.) | 92 |
| Kreisverkehr | 7 | 10.7 | B (≤ 20 sek.) | 304 |
| | 8 | 12 | B (≤ 20 sek.) | 134 |
| | 9 | 15.7 | B (≤ 20 sek.) | 72 |
| | 10 | 15 | B (≤ 20 sek.) | 910 |
| | 11 | 4.7 | A (< 10 sek.) | 31 |
| | 12 | 5.3 | A (< 10 sek.) | 701 |

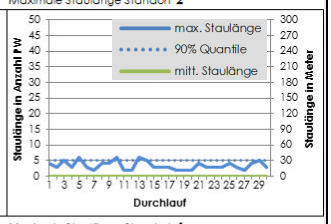
*Staulängen*



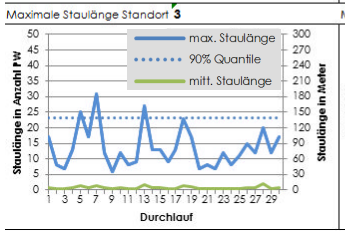

Maximale Staulänge Standort 1



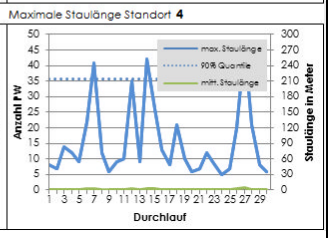

Maximale Staulänge Standort 2



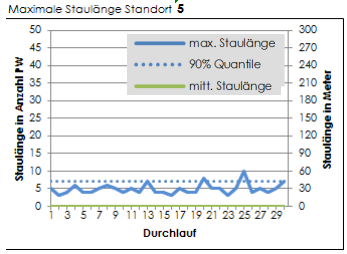

Maximale Staulänge Standort 3




Maximale Staulänge Standort 4




Maximale Staulänge Standort 5




Beurteilung: Im Szenario 2 wird von einer gesamthaft überbauten Industriezone sowie einer überbauten Gewerbezone (Einzonung) ausgegangen. Diese Bauzonen sollen über eine neue Erschliessungsstrasse ab der Zürcherstrasse erschlossen werden. Insbesondere soll die Landi möglichst direkt an das übergeordnete Strassennetz angeschlossen werden. Der neue Knoten soll als Kreisel ausgeführt werden. Über diesen zusätzlichen Anschluss wäre künftig eine Umlegung der Flugplatzstrasse denkbar ($DTV_{2012}$ von 930 Fahrzeugen). Dadurch würde die heutige gefährliche Einmündung Flugplatz-/ Zürcherstrasse durch eine sichere Einmündungsmöglichkeit ersetzt.

Unter Berücksichtigung des Mehrverkehrs der Industrie- und Gewerbezone wie auch deren neuen Verkehrsanlagen wird die Leistungsfähigkeit an beiden Knoten nicht massgebend beeinträchtigt. Die Verkehrsqualität ist an beiden Knoten sehr gut (B).

Der vorgesehene Kreisel verlangsamt den Verkehrsfluss auf der Zürcherstrasse und ermöglicht daher eine sichere Einbiegemöglichkeit aus der neuen Erschliessungsstrasse. Die ausgewiesenen maximalen Staulängen auf der Zürcherstrasse sind zu relativieren. Es handelt sich nicht um einen Stau im herkömmlichen Sinn, sondern um Abbremsevorgänge nachfolgender Fahrzeuge wie es bei Abbiegebeziehungen vorkommt. Anhand der mittleren Staulänge und der sehr guten Verkehrsqualitätsstufe wird ersichtlich, dass es sich um Einzelvorkommnisse handelt. Der Verkehrsfluss auf der Kantonsstrasse ist nach wie vor gewährleistet.

Neben einer sicheren Einmündungsmöglichkeit von Arbeits- und künftig auch Freizeitverkehr wird das Wohngebiet „Löwenfeld“ vom Verkehr entlastet oder zumindest nicht weiter beeinträchtigt.

# Anhang 4:

# Nachweis Lärmschutz bei Einzonung: Wiesenfeld

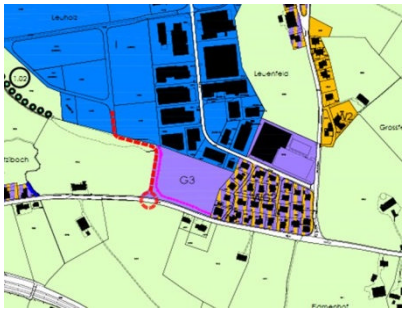
Gemeinde Wangen

**Nachweis Lärmschutz bei Einzonung** Gebiet: Wiesenfeld

## A) Grundlagen Einzonung

- Zone: Gewerbezone G
  Empfindlichkeitsstufe [ES]: III
- Lärmart: Strassenverkehrslärm
- Massgebender Belastungsgrenzwert: Planungswert der ES III
- Tag: 60 dB(A), Nacht: 50 dB(A)
  Bei Räumen in Betrieben gelten gemäss Art. 42 LSV um 5 dB(A) höhere Planungswerte, d.h. Tag: 65dB(A), Nacht: 55 dB(A).

**Planausschnitt Zonenplanentwurf**

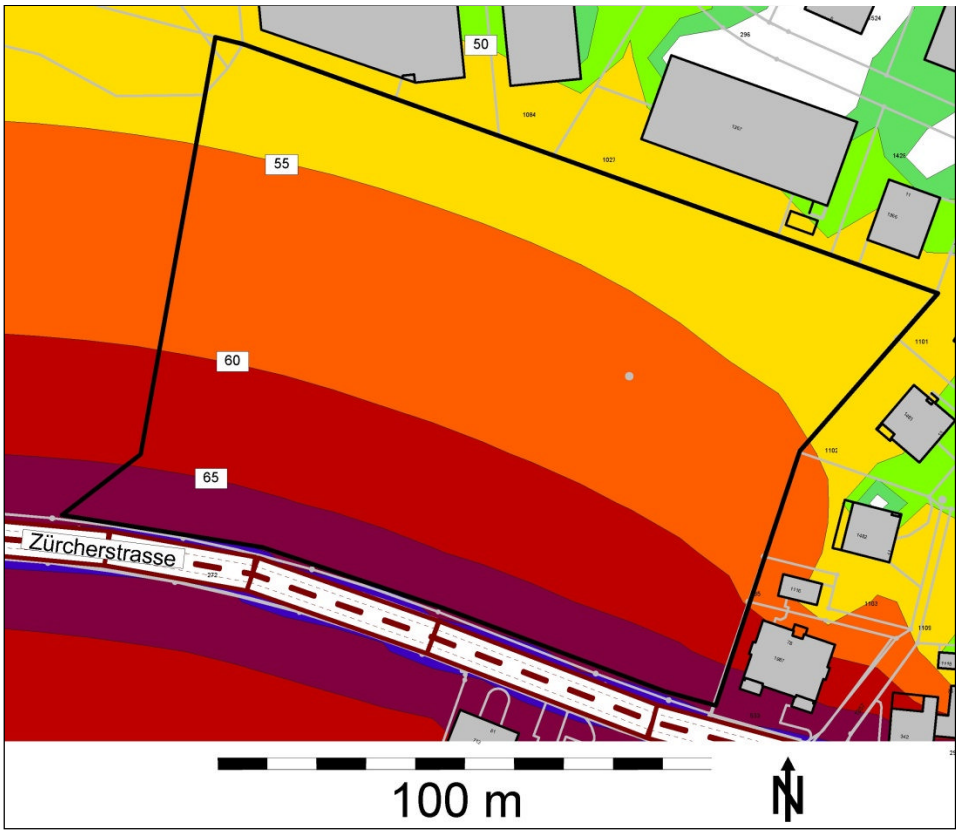



## B) Grundlagen zu den Lärmemissionen

- **D**urchschnittlicher **t**äglicher **V**erkehr (DTV): 10‘000 Fz/24h, Nt/Nn: 580/90
- Geschwindigkeit: 60 km/h
- Anteil lärmige Fahrzeuge T/N: 10%/5%
- Emissionspegel Tag (Lre,t): 78.4 dB(A)
  Emissionspegel Nacht (Lre,n): 68.5 dB(A)
- Massgebende Beurteilungsperiode: Tag

## C) Lärmbelastungen ohne Massnahme

- Isofonenplan, Höhe der Isofonen über Terrain: 4.25 m (Mitte 1.OG: 1.5 + 2.75 = 4.25 m), Darstellung Tag




## D) Beurteilung der Lärmbelastung ohne Massnahmen

- Ohne Lärmschutzmassnahmen wird der Planungswert auf einem etwa 18 m breiten Streifen ab Strassenachse für Betriebsräume entlang der Strasse überschritten. Für Wohnungen liegt ein Bereich von ca. 38 m Breite ab Strassenachse über dem zulässigen Planungswert. Im übrigen (nördlichen) Bereich der einzuzonenden Parzelle kann der Belastungsgrenzwert eingehalten werden.
- Eine gewerbliche Nutzung ist in Bezug auf die Lärmbelastungsgrenzwerte damit fast vollständig möglich, da gemäss Art. 42 LSV bei Räumen in Betrieben um 5 dB(A) höhere Planungswerte gelten.

## E) Lärmschutzmassnahmen (gemäss Wegleitung Lärmschutz bei Einzonung und Erschliessung, Kantone BL, SZ, SO, UR)

**Lärmschutzmassnahme Priorität 1: Nutzung der Lärmsituation anpassen (Baulinie zurückversetzen, weniger lärmempfindliche Nutzung wählen)**

Die Parzelle kann für gewerbliche Nutzung (Betriebsräume) praktisch unbeschränkt genutzt werden. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist der Nachweis der Einhaltung des Planungswertes zu erbringen.

Eine allfällige Realisierung von Wohnnutzung ist in dieser Zone nur sehr beschränkt möglich. Die Wohnungen können nur im nördlichen Bereich der Parzelle, oder durch Einzelmassnahmen geschützt, erstellt werden. Auch für die Wohnnutzung ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens nachzuweisen, dass die Planungswerte eingehalten werden.

## F) Fazit/Zusammenfassung

Mit einem zweckmässigen Projekt können die erforderlichen Planungswerte für gewerblich genutzte Räume in Betrieben ohne weiteres eingehalten werden. Auch für allfällige Wohnungen können die Planungswerte nachgewiesen werden. Der Nachweis zur Einhaltung der Planungswerte ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens zu erbringen.