



Kanton Schwyz
Gemeinde Wollerau

Öffentliche Auflage

Teilrevision der Nutzungsplanung

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV



511-01
01. Dezember 2020

R+K Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Poststrasse 4 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Teilrevision der Ortsplanung
Auftraggeber	Gemeinderat der Gemeinde Wollerau Hauptstrasse 15 Postfach 335 8832 Wollerau
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Marcel Rust, Christoph Lanker
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Teilrevisionen	4
1.2	Bestandteile der Teilrevision	4
1.3	Verfahren	4
1.3.1	Bisheriger Verfahrensablauf	5
2.	Grundlagen	6
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	6
2.1.1	Kantonaler Richtplan 2016 / Planungs- und Baugesetz.....	6
3.	Änderungen Zonenplan / Baureglement	7
3.1	Inhalte der Teilrevision	7
3.2	Gewässerräume	7
3.2.1	Gesetzliche Grundlage	7
3.2.2	Wichtige Grundsätze für die Festlegung	9
3.2.3	Vorgehen bei Fließgewässern (Interessenabwägung)	9
3.2.4	Vorgehen bei stehenden Gewässern	13
3.2.5	Aufhebung bestehende Baulinienpläne	14
3.2.6	Baureglement	17
3.3	Weitere Änderungen	18
3.4	Mehrwertabgabe.....	23
3.5	Flächenbilanz	23
	Anhang	25
	Behandlung Vorprüfung	26

1. Ausgangslage

1.1 Teilrevisionen

Teilrevision 2012-2016	Die Gemeinde Wollerau hat mit der Genehmigung der Teilrevision im Jahr 2016 die Gefahrenkarte auf dem gesamten Gemeindegebiet sowie die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen grundeigentümergebündlich umgesetzt.
Laufende Teilrevision	Die im Jahr 2017 gestartete Teilrevision der Ortsplanung soll die Gewässerräume nun auch ausserhalb der Bauzonen grundeigentümergebündlich umsetzen. Zudem sollen untergeordnete Umzonungsgesuche aus der Bevölkerung behandelt sowie einige unzweckmässige Zonenabgrenzungen korrigiert werden.

1.2 Bestandteile der Teilrevision

Bestandteile
der Teilrevision

Verbindliche Unterlagen

- Zonenplan Siedlung, Mst. 1:2'500, dat. 01. Dezember 2020
- Zonenplan Landschaft, Mst. 1:5'000, dat. 01. Dezember 2020
- Baureglement, dat. 01. Dezember 2020

Orientierende Unterlagen

- Zonenplan Siedlung, Änderungen, Mst. 1:2'500, dat. 01. Dezember 2020
- Zonenplan Landschaft, Änderungen, Mst. 1:5'000, dat. 01. Dezember 2020
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV, dat. 01. Dezember 2020

1.3 Verfahren

Verfahren der
Nutzungsplanung
gemäss PBG

Die Teilrevision der Ortsplanung erfolgt gemäss Planungs- und Baugesetz. Die Anpassungen haben folgendes Verfahren zu durchlaufen:

1. Verabschiedung durch den Gemeinderat zu Handen der kantonalen Vorprüfung und des Mitwirkungsverfahrens
2. Vorprüfung durch Volkswirtschaftsdepartement (§ 25 Abs. 1 PBG).
3. Mitwirkung
4. Bereinigung aufgrund der kantonalen Vorprüfung und des Mitwirkungsverfahrens
5. Öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 25 Abs. PBG).
6. Evtl. Einsprachebehandlung durch Gemeinderat
7. Gemeindeversammlung
8. Urnenabstimmung
9. Genehmigung durch den Regierungsrat

1.3.1 Bisheriger Verfahrensablauf

Begehung	Am 25. November 2016 fand zusammen mit Vertretern der kantonalen Amtsstellen eine Begehung der Fliessgewässer ausserhalb der Bauzonen statt. Anschliessend wurde der Entwurf des Zonenplans Siedlung sowie des Zonenplans Landschaft ausgearbeitet.
Informations- und Mitwirkungsverfahren	Das Informations- und Mitwirkungsverfahren fand vom 9. März bis am 20. April 2018 statt. Während dieser Zeit lagen die Unterlagen auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auf. Innert Frist konnte jedermann zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung nehmen. Es gingen insgesamt 15 Eingaben ein.
Vorprüfung	Anlässlich der Sitzung der Ortsplanungskommission vom 9. August 2018 wurden sämtliche Gesuche eingehend behandelt und beantwortet. Im Anschluss daran wurden die Unterlagen überarbeitet und dem Kanton zur Vorprüfung unterbreitet. Im April 2019 wurden der Gemeinde die Vorprüfungsergebnisse eröffnet.
Präzisierung der Vorprüfung	Am 28. Oktober 2019 fand eine Besprechung mit Vertretern des Volkswirtschaftsdepartements und des Amtes für Wasserbau statt. Dabei wurden die Inhalte des Vorprüfungsberichts besprochen. Mit Schreiben vom 13. November 2019 präzisierte das Amt für Raumentwicklung die Vorprüfungsergebnisse.
Überarbeitung und Bereinigung	Die vorliegenden Unterlagen wurden aufgrund der Vorprüfungsergebnisse und des ergänzenden Schreibens des Amtes für Raumentwicklung vom 13. November 2019 überarbeitet und bereinigt.
Anpassungen infolge neuester Erkenntnisse	Seit der Vorprüfung der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung hat einerseits der Bund die modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz aktualisiert (Juni 2019). Andererseits haben sich bei der Festlegung der Gewässerräume ausserhalb Bauzone in anderen Schwyzer Gemeinden aus Einsprache- und Beschwerdeverfahren neue Erkenntnisse ergeben. Gestützt auf diese neue Ausgangslage wurden nach dem Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren zusätzlich die Gewässerräume von sehr kleinen Fliessgewässern innerhalb der Schutzgebiete und des BLN-Gebiets ausgeschieden. Es betrifft dies die Gebiete südlich der Sihl und des Gebiets «Schöni».

2. Grundlagen

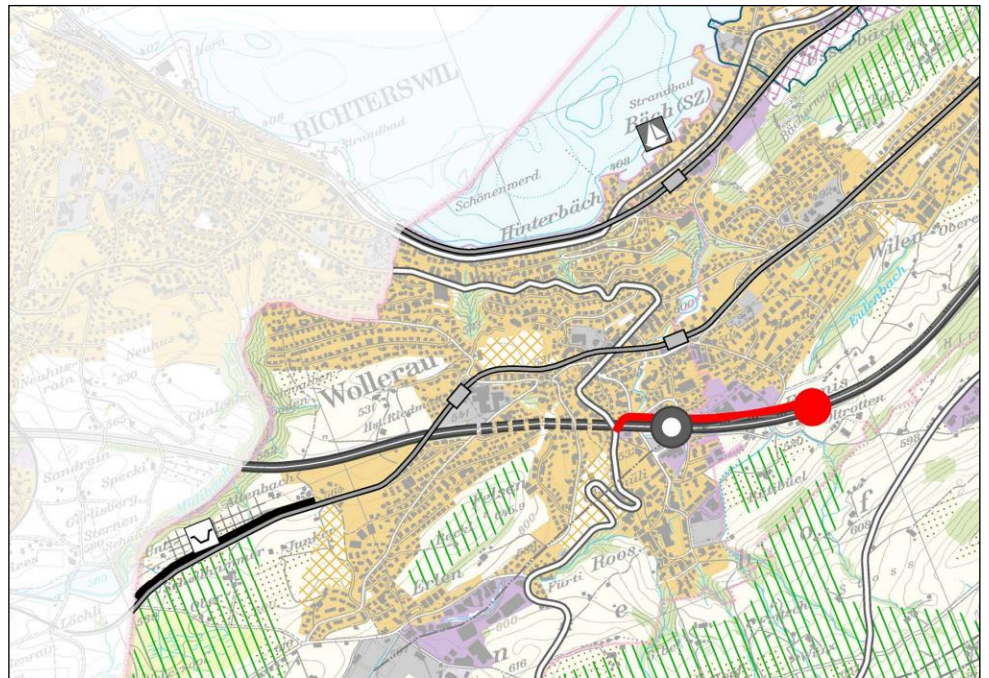
2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1.1 Kantonaler Richtplan 2016 / Planungs- und Baugesetz

Genehmigung
Mai 2017

Der kantonale Richtplan wurde am 24. Mai 2017 vom Bundesrat genehmigt.
Am 14. März 2018 trat das neue Planungs- und Baugesetz (PBG) in Kraft.

Ausschnitt
kantonalen Richtplan



Quelle: Ausschnitt Kantonalen Richtplan

Erarbeitung eines
kommunalen
Richtplans

Der kantonale Richtplan schreibt vor, dass Gemeinden, welche im urbanen oder periurbanen Raum liegen, vor einer Nutzungsplanungsrevision einen kommunalen Richtplan erarbeiten müssen. Darin sind Themen wie die Innenentwicklung sowie die Siedlungsverdichtung und -erneuerung zu behandeln. Anstelle des kommunalen Richtplans kann auch ein Siedlungsentwicklungskonzept oder ein räumliches Leitbild erarbeitet werden. Die Gemeinde Wollerau hat im November 2017 mit der Erarbeitung eines kommunalen Richtplans begonnen. Das Mitwirkungsverfahren wurde vom 14. August bis am 14. Oktober 2020 durchgeführt.

Nur untergeordnete
Änderungen

Da die Gemeinde Wollerau zurzeit noch über keinen kommunalen Richtplan verfügt, können in der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung neben der Festsetzung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzone nur untergeordnete Änderungen vorgenommen werden.

3. Änderungen Zonenplan / Baureglement

3.1 Inhalte der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision beinhaltet die folgenden Änderungen:

Vgl. Kap. 3.2 Ausscheidung der Gewässerräume

Ausscheidung
Gewässerräume

Da die Gemeinde Wollerau die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen bereits ausgeschieden hat, werden in der vorliegenden Teilrevision noch die Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen sowie entlang der stehenden Gewässer (Zürichsee und Freyenweiher) festgelegt.

Vgl. Kap. 3.3 Weitere Änderungen

Unzweckmässige
Zonengrenzen

Verschiedene unzweckmässig verlaufende Zonengrenzen werden im Rahmen dieser Teilrevision so geändert, dass sie eine bessere bzw. zweckmässige Nutzung der betroffenen Grundstücke ermöglichen.

Pendente Gesuche

Zudem werden untergeordnete, bei der Gemeinde pendente Umzonungsgesuche aus der Bevölkerung behandelt.

3.2 Gewässerräume

3.2.1 Gesetzliche Grundlage

Revidierte Gewässer-
schutzgesetzgebung
des Bundes

Am 1. Januar 2011 trat das revidierte Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG, SR 814.20) in Kraft. Entsprechend Art. 36a GSchG werden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, welcher erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Damit gilt innerhalb des Gewässerraums mit einzelnen Ausnahmen ein Bauverbot.

Die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV, SR 814.201) ist seit dem 1. Juni 2011 in Kraft. Am 1. Mai 2017 trat eine überarbeitete Fassung in Kraft. In Art. 41a und Art. 41b GSchV ist die Bemessung der Gewässerräume für stehende und fliessende Gewässer geregelt. Die Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums richtet sich nach Art. 41c GSchV.

Art. 41c GSchV	<p>Art. 41c Extensive Gestaltung und Bewirtschaftung des Gewässerraums</p> <p>Im Gewässerraum dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegende Anlagen wie Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken erstellt werden. Sofern keine überwiegenden Interessen entgegenstehen, kann die Behörde ausserdem die Erstellung folgender Anlagen bewilligen:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. zonenkonforme Anlagen in dicht überbauten Gebieten; a bis zonenkonforme Anlagen ausserhalb von dicht überbauten Gebieten auf einzelnen unüberbauten Parzellen innerhalb einer Reihe von mehreren überbauten Parzellen; b. land- und forstwirtschaftliche Spur- und Kieswege mit einem Abstand von mindestens 3 m von der Uferlinie des Gewässers, wenn topografisch beschränkte Platzverhältnisse vorliegen; c. standortgebundene Teile von Anlagen, die der Wasserentnahme oder -einleitung dienen. d. der Gewässernutzung dienende Kleinanlagen.
Übergangsbestimmungen	Bis der Gewässerraum festgelegt ist, gelten sowohl für stehende als auch für fließende Gewässer die Übergangsbestimmungen der GSchV. Diese gehen grösstenteils bedeutend weiter als die neue GSchV.
Gewässerabstand gemäss PBG	Ausserdem gelten die Gewässerabstände gemäss § 66 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Diese Abstände gelten für Bauten und Anlagen und betragen gegenüber Fließgewässern fünf resp. acht Meter ab der oberen Böschungskante gemessen. Gegenüberstehenden Gewässern wie dem Zürichsee gilt ein Abstand von 20 m.
Auswirkungen	<p>Die Festsetzung des Gewässerraums hat massgebende Auswirkungen auf die zulässigen Nutzungen entlang der Gewässer:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es dürfen im Gewässerraum keine neuen Anlagen erstellt werden, welche nicht standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen. Unter dem Begriff Anlagen¹ in den neuen Art. 41a bis Art. 41c (GSchV) fallen Bauten, Verkehrswege und andere ortsfeste Einrichtungen wie Terrainveränderungen. Innerhalb des Gewässerraums neu erstellt werden können demnach z.B. Fuss- und Wanderwege, Flusskraftwerke oder Brücken. Demgegenüber ist die Neuerstellung von privaten Anlagen, ohne öffentliches Interesse, z.B. ein Sitzplatz oder eine Pergola, nicht zulässig. • In besonderen Fällen kann die Behörde (Kanton) in dicht überbauten Gebieten für zonenkonforme Anlagen Ausnahmen bewilligen, soweit keine überwiegenden Interessen entgegenstehen. • Für bestehende Bauten und Anlagen (inkl. Verkehrswege etc.) gilt grundsätzlich die Bestandesgarantie nach § 72 PBG. Dies bedeutet, dass bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, in ihrem Bestand garantiert sind. Damit sind der notwendige Unterhalt sowie Sanierungen möglich. Nicht zulässig sind hingegen Massnahmen, welche über den eigentlichen Unterhalt hinausgehen. • Innerhalb des Gewässerraums dürfen keine Dünger und Pflanzenschutzmittel ausgebracht werden.

¹ In der Verordnung ist nur von «Anlagen» die Rede. Die bisher erschienenen Publikationen und Gerichtsentscheide gehen – meist stillschweigend – davon aus, dass der Anlagenbegriff in Art. 41c GSchV sowohl Anlagen und Bauten umfasst.

3.2.2 Wichtige Grundsätze für die Festlegung

Sehr kleine Gewässer	<p>Eine Begehung mit den zuständigen Amtsstellen des Kantons Schwyz hat bereits im November 2016 stattgefunden. Dabei wurden die Gewässer definiert, bei welchen eine Ausscheidung der Gewässerräume erforderlich ist bzw. bei welchen von einem sehr kleinen Gewässer (gemäss Art. 41a, Abs. 5d GSchV) ausgegangen und auf eine Ausscheidung verzichtet werden kann.</p> <p>In der Zwischenzeit wurde vom Umweltdepartement des Kantons Schwyz ein Merkblatt zur Festlegung der Gewässerräume (dat. 29. März 2018) veröffentlicht. Darin ist definiert, dass Fliessgewässer mit einer Sohlenbreite von kleiner oder gleich 1.50 m grundsätzlich als sehr kleine Gewässer zu verstehen sind und von der Festlegung eines Gewässerraums befreit sind. Die Gemeinde Wollerau hat sich dafür entschieden, auch die Gewässerräume bei kleineren Fliessgewässern auszuscheiden. Massgebend für die Beurteilung, ob es sich um ein sehr kleines Gewässer handelt, bleibt grundsätzlich die Begehung vom November 2016.</p>
Ausscheidung innerhalb der Bauzonen	<p>Die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen wurden mit der letzten Teilrevision bereits grundeigentümergebunden festgelegt (Genehmigt mit RRB Nr. 563/2016 am 21. Juni 2016).</p>

3.2.3 Vorgehen bei Fliessgewässern (Interessenabwägung)


	<p>Zur Festlegung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen wurde wie folgt vorgegangen:</p>
Schritt 1	<p>Es wurden die Fliessgewässer innerhalb der eidgenössischen und kantonalen Schutzgebiete im Sinne von Art. 41a Abs. 1 GSchV ermittelt.</p>
Schritt 2	<p>Basierend auf der Gefahrenstudie und dem Massnahmenkonzept des Bezirks Höfe bezüglich Hochwasserschutz / Revitalisierung wurden die Fliessgewässer mit Bedarf einer erhöhten Gewässerraubbreite im Sinne von Art. 41a Abs. 3 GSchV eruiert.</p>
Schritt 3	<p>Die verbliebenen Fliessgewässer wurden auf ihre Ausscheidungspflicht im Sinne von Art. 41a Abs. 5 GSchV, i.V.m. dem Merkblatt des Umweltdepartements zur Festlegung der Gewässerräume, insbesondere bezüglich Waldareal überprüft.</p>
Schritt 4	<p>Gestützt auf die Ergebnisse aus den Schritten 1 bis 3 wurden die Gewässerräume der Fliessgewässer ausserhalb der Bauzonen nach der Berechnungsmethodik gemäss Art. 41a Abs. 1 bzw. Abs. 2 GSchV festgelegt.</p>

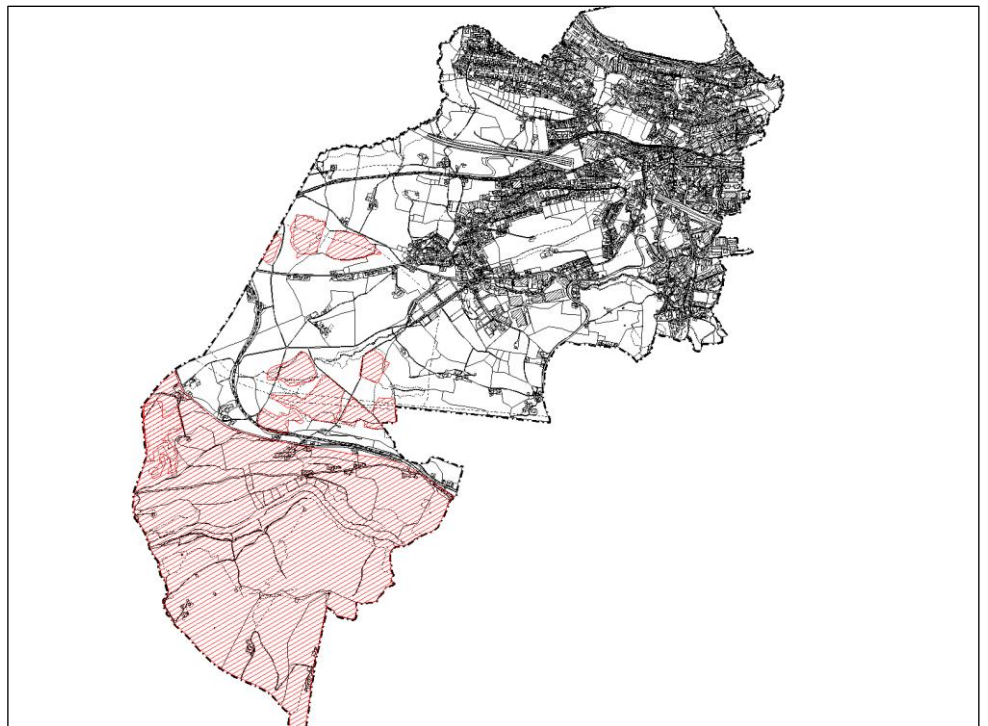
Schritt 1 – Fließgewässer innerhalb Schutzgebiete nach Art 41a Abs. 1 GSchV

In der Gemeinde Wollerau sind die nachfolgend bezeichneten Naturschutzgebiete (gemäss Art. 41a Abs.1 GschV) vorhanden:

- Flachmoor – Weberzopf
- Flachmoor – Itlimoosweiher/Schöni
- Flachmoor Hüttner Seeli
- BLN-Gebiet - Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhronenkette und Schwantenu

Die nachstehende Grafik zeigt die Lage dieser Objekte innerhalb der Gemeinde Wollerau. In diesen Gebieten werden die Gewässerräume nach Art. 41a Abs. 1 GSchV berechnet und festgelegt.

 Anwendung von
Art. 41a Abs.1
GSchV



Übersicht über Anwendung von Art. 41a Abs. 1 GSchV

Schritt 2 – Fließgewässer nach Art 41a Abs. 3 GSchV (Erhöhung Gewässerraum)

Gefahrenstudie und
Massnahmenkonzept

Der Bezirk Höfe hat eine Gefahrenstudie sowie ein Massnahmenkonzept zum Hochwasserschutz durch die Firma Marty Ingenieure AG erarbeiten lassen (Stand 21.09.2018). Dabei wurden verschiedene Massnahmen entlang des Krebsbachs (alle innerhalb der Bauzone) vorgesehen. Ausserhalb der Bauzone sind keine Massnahmen notwendig, welche durch einen Gewässerraum gesichert werden müssten.

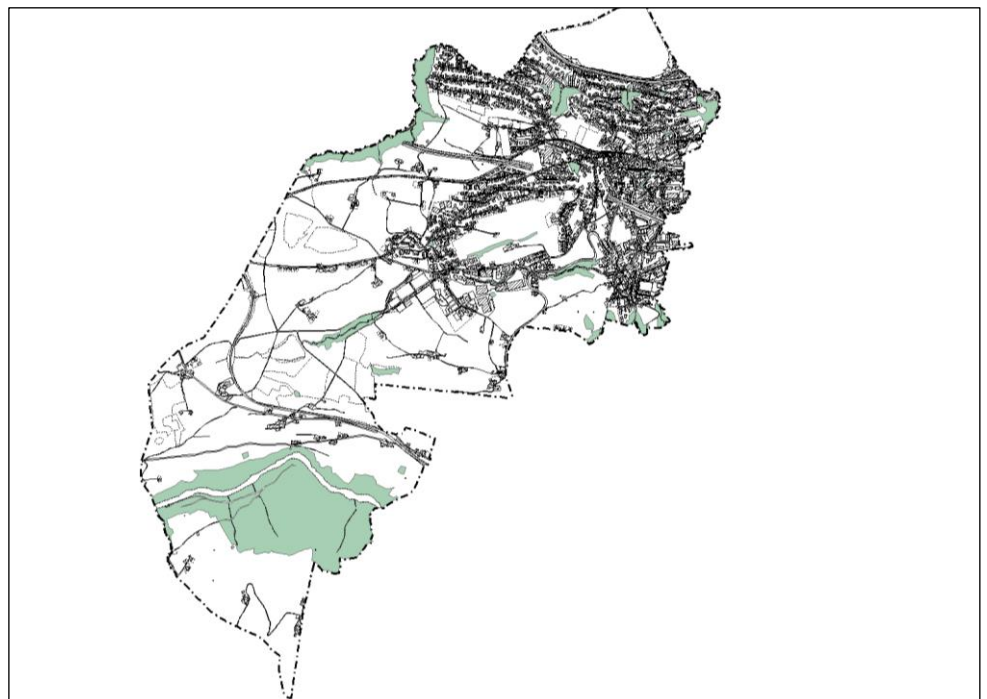
Hochwasserschutz
Krebsbach

Die entsprechenden Hochwasserschutzmassnahmen (entlang Krebsbach) werden zurzeit durch die CES Bauingenieure AG und die Geoterra AG erarbeitet. Die Massnahmen befinden sich innerhalb der Bauzone, in welcher die benötigten Gewässerräume bereits im Zonenplan gesichert sind.

Schritt 3 – Fließgewässer nach Art. 41a Abs. 5 GSchV (Verzicht Gewässerraum)

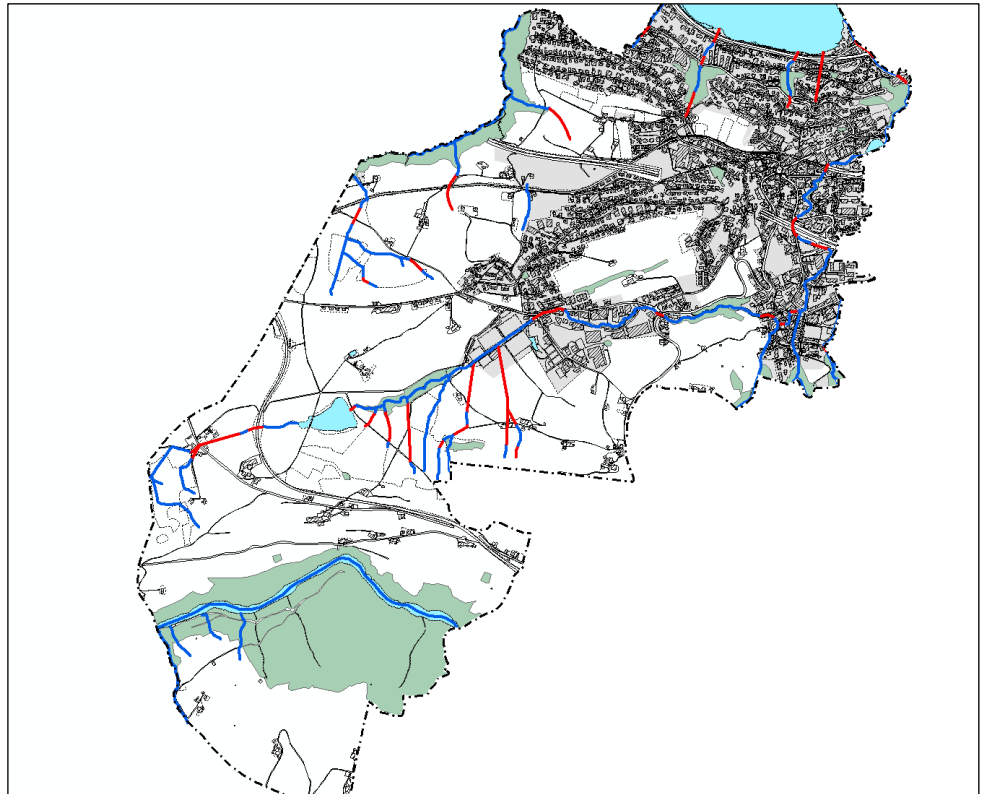
Verzicht auf die
Festlegung des
Gewässerraums

Auf dem Gemeindegebiet von Wollerau sind keine Sömmerungsgebiete vorhanden, die von einer Festlegung der Gewässerräume dispensieren würden. Auf die Ausscheidung des Gewässerraumes wird im Sinne von Art. 41a Abs. 5 GSchV hingegen im Waldareal, bei den sehr kleinen Gewässern (wurden im Rahmen der Begehung gemeinsam mit dem Kanton definiert) sowie bei eingedolten Gewässern verzichtet, sofern keine überwiegenden Interessen (siehe Schritt 2) ausgewiesen sind.



Übersicht über die vorhandenen Waldareale

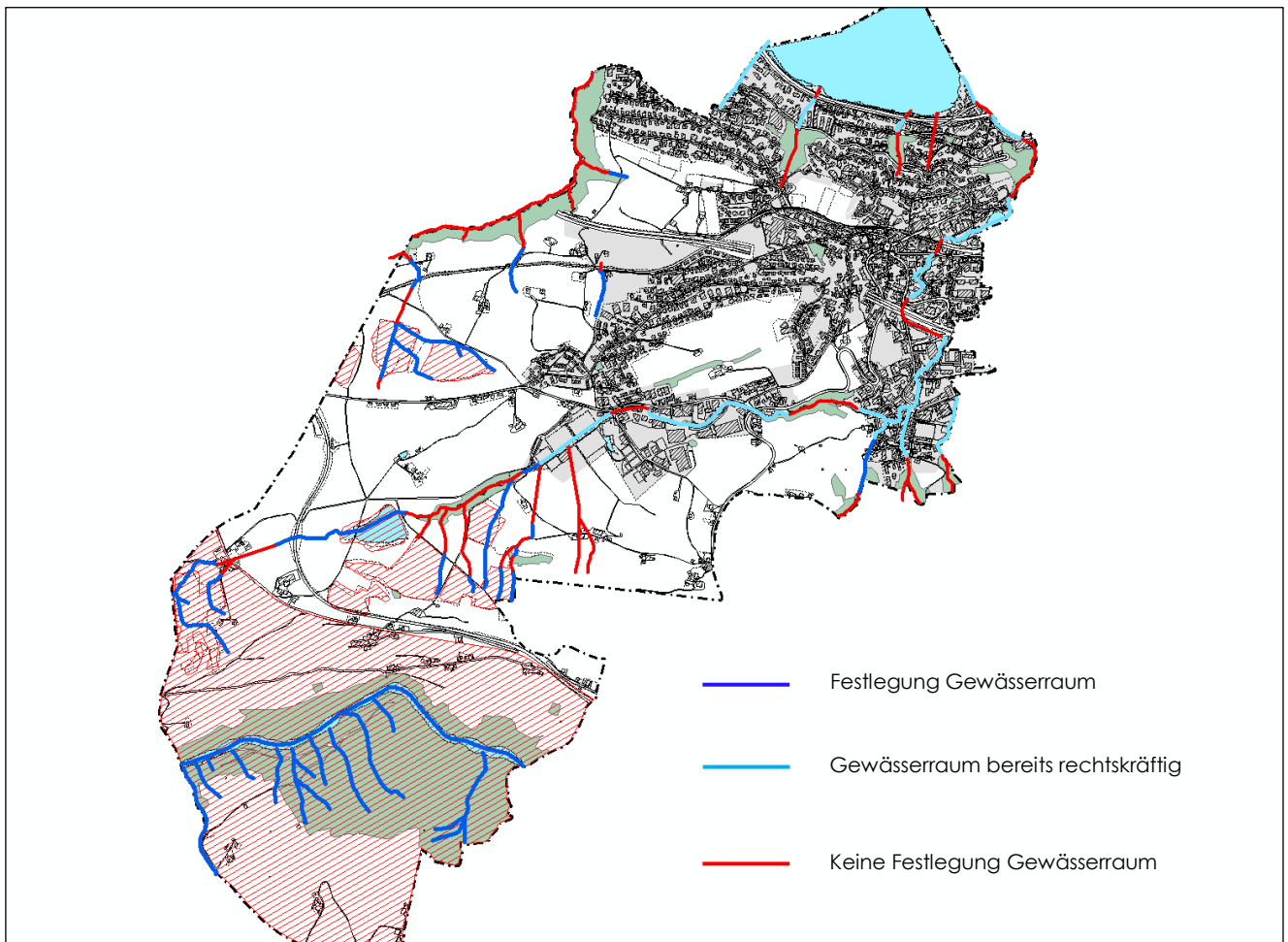
-  Offenes Gewässer
-  eingedolte Gewässer



Übersicht über die eingedolten Gewässer

Schritt 4 - Fließgewässer mit Gewässerraumfestlegung

In der nachfolgenden Abbildung sind die Fließgewässer dargestellt, bei welchen der Gewässerraum im Sinne von Art. 41a GSchV festgelegt wird.



Übersicht Fließgewässer, bei welchen der Gewässerraum festgelegt wird

Bei den übrigen Fließgewässern wird auf die Festlegung eines Gewässerraums verzichtet. Damit sind die notwendigen Gewässerräume im Gemeindegebiet von Wollerau flächendeckend festgelegt.

3.2.4 Vorgehen bei stehenden Gewässern

Die Breite des Gewässerraums für stehende Gewässer beträgt gemäss Art. 41b Abs. 1 GSchV 15 m ab Uferlinie. Die Breite muss erhöht werden, wenn überwiegende Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes es erfordern.

Zürichsee Entlang des Zürichsees wird ein Gewässerraum von 15 m ab Ufer (gemessen ab Ufergrenze gemäss amtlicher Vermessung) ausgeschieden. Eine Erhöhung ist aufgrund des Natur- und Landschaftsschutzes nicht notwendig.

Freyenweiher Entlang des Freyenweiher ist grundsätzlich ein Gewässerraum von 15 m ab Ufer (gemessen ab Ufergrenze gemäss amtlicher Vermessung) auszuscheiden. Am Ufer des Freyenweiher ist teilweise ein kantonales Naturschutzgebiet vorhanden (Flachmoor / Biotop «tlimoosweiher/Schöni»). Der Gewässerraum wurde daher soweit vergrössert, dass die Naturschutzgebiete vollständig innerhalb der Gewässerräume zu liegen kommen (Art. 41 a Abs. 3c GSchV).

 kant.
Flachmoor /
Biotop



Ausdehnung des Gewässerraums aufs kantonale Naturschutzgebiet.

3.2.5 Aufhebung bestehende Baulinienpläne

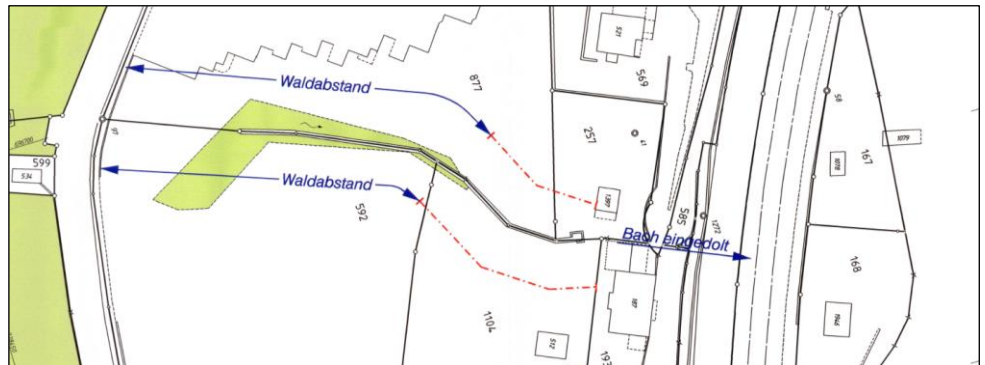
Mit Beschluss Nr. 615/1999 vom 13. April 2019 und dem Beschluss Nr. 835/2011 vom 23. August 2011 hat der Regierungsrat des Kantons Schwyz für einige Fliessgewässer in Wollerau Baulinienpläne genehmigt. Dadurch wurde entlang dieser Fliessgewässer der Gewässerraum gesichert.

Da die Gewässerräume in der Zwischenzeit im Zonenplan mittels einer überlagernden Gewässerraumzone (genehmigt mit RRB Nr. 563/2016 vom 21. Juni 2016) gesichert sind, werden die folgenden Baulinienpläne obsolet und können aufgehoben werden:

- Chüngentobelbach (RRB Nr. 615/1999)
- Grenzbach (RRB Nr. 615/1999)
- Krebsbach «Bachtobel» (RRB Nr. 615/1999)
- Krebsbach «Mühle bis Hauptstrasse 129» (RRB Nr. 615/1999)
- Krebsbach «Hauptstrasse 129 bis Gebrüder Frey» (RRB Nr. 835/2011)
- Krebsbach «Roosstrasse bis Autobahn» (RRB Nr. 615/1999)

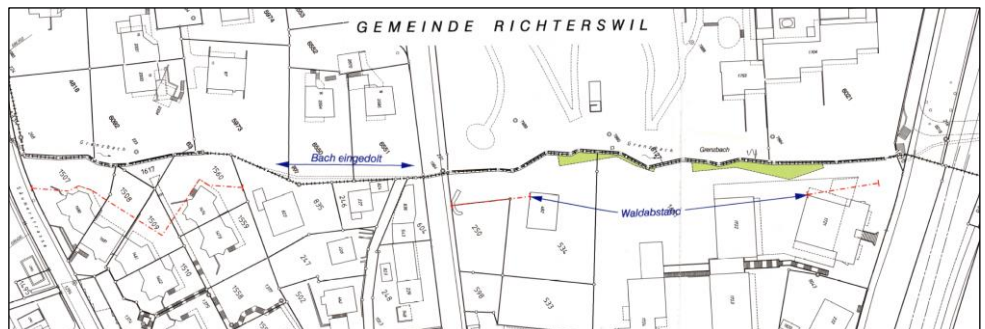
- Krebsbach «Autobahn bis Verenastrasse» (RRB Nr. 615/1999)
- Krebsbach «Verenastrasse bis SOB» (RRB Nr. 615/1999)
- Krebsbach «SOB bis Schlyffitobel» (RRB Nr. 615/1999)
- Krebsbach «Fabrikstrasse bis Zürichsee» (RRB Nr. 615/1999)
- Mühlebach «Sternensee bis Studenbühlstrasse» (RRB Nr. 615/1999)
- Mühlebach «Studenbühlstrasse bis Höfli» (RRB Nr. 615/1999)
- Würzbach (RRB Nr. 615/1999)
- Sihleggbach (RRB Nr. 835/2011)

Ausschnitt
Chüngentobelbach
RRB Nr. 615 /1999
vom 13. April 1999



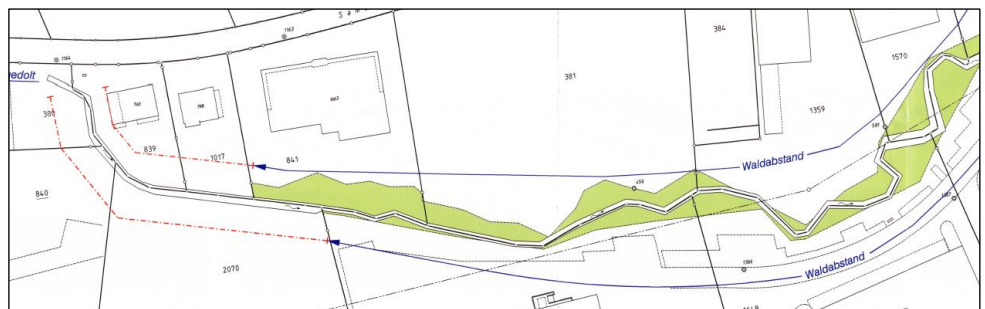
Ausschnitt Baulinienplan 1:500, dat. 27. August 1998, Quelle: Geoterra AG

Ausschnitt Grenzbach
RRB Nr. 615 /1999
vom 13. April 1999

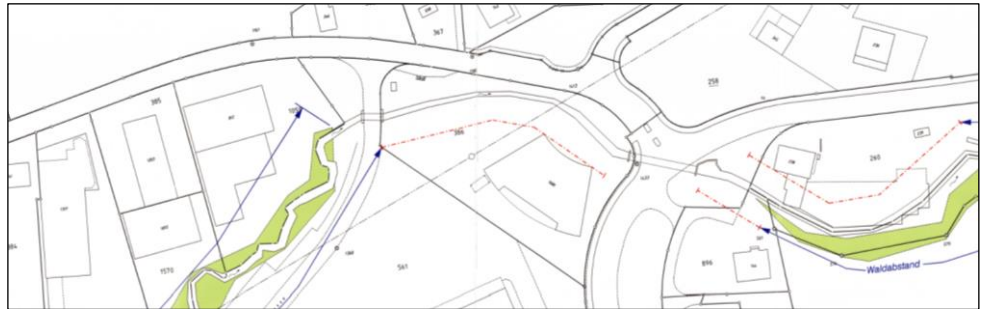


Ausschnitt Baulinienplan 1:500, dat. 27. August 1998, Quelle: Geoterra AG

Ausschnitt
Krebsbach
Abschnitt «Mühle bis
Hauptstrasse 129»
RRB Nr. 615 /1999
vom 13. April 1999

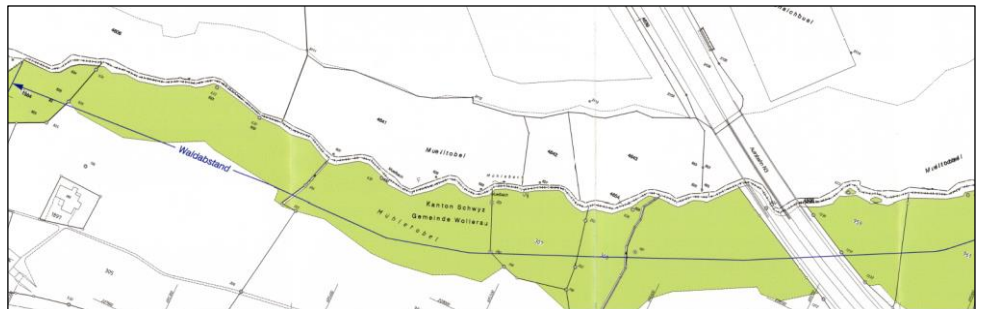


Ausschnitt Baulinienplan 1:500, dat. 27. August 1998, Quelle: Geoterra AG



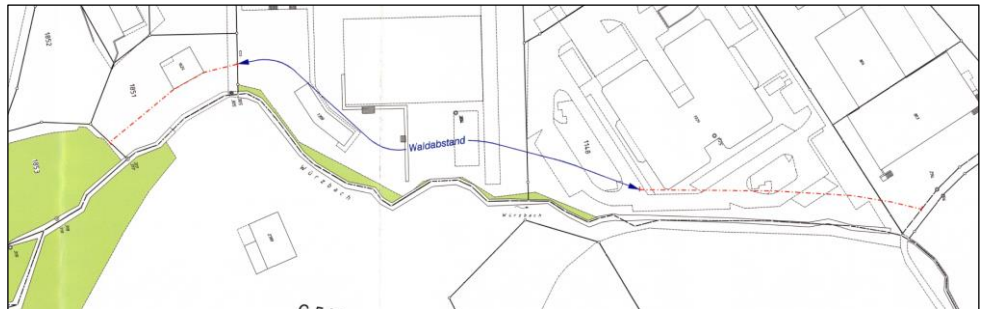
Ausschnitt Baulinienplan 1:500, dat. 27. August 1998, Quelle: Geoterra AG

Ausschnitt
Mühlebach Abschnitt
«Sternensee bis
Studenbühlstrasse»
RRB Nr. 615 /1999
vom 13. April 1999



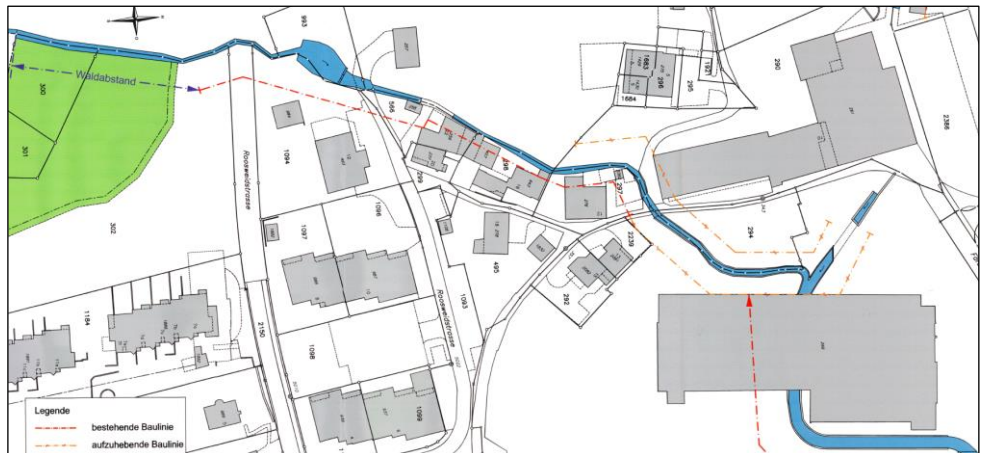
Ausschnitt Baulinienplan 1:500, dat. 27. August 1998, Quelle: Geoterra AG

Ausschnitt Würzbach
RRB Nr. 615 /1999
vom 13. April 1999



Ausschnitt Baulinienplan 1:500, dat. 27. August 1998, Quelle: Geoterra AG

Ausschnitt Sihleggbach
RRB Nr. 835/2011
vom 13. August 2011



Ausschnitt Baulinienplan 1:500, dat. 12. Juli 2011, Quelle: Geoterra AG

3.2.6 Baureglement

Das Baureglement (BauR) von Wollerau umfasst gegenwärtig Bestimmungen zum Gewässerabstand (Art. 40 BauR) und zur Gewässerraumzone (Art. 75a BauR).

Gewässerraumzone
(Art. 75a BauR)

¹ Die Gewässerraumzone wird anderen Zonen überlagert. Sie sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Der Gewässerraum gewährleistet die natürliche Funktion der Gewässer, den Hochwasserschutz und die 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. 41 c Abs. 3 ff. Gewässerschutzverordnung.

Gewässerabstand

Durch die flächendeckende Festlegung der Gewässerraumzonen im Gemeindegebiet von Wollerau und die Aufhebung der Baulinien (vgl. Kap. 3.2.5) werden die Bestimmungen zum Gewässerabstand nach Art. 40 BauR obsolet. Hinzu kommt, dass bei einzelnen Fließgewässern ohne Gewässerraumzone ohnehin die kantonalen Abstandsbestimmungen gemäss § 66 PBG i.V.m. § 34 VVzPBG Anwendung finden. Art. 40 BauR kann daher ersatzlos gestrichen werden.

Streichung Art. 40

~~1 — Bauten und Anlagen haben gegenüber dem Zürichsee einen Abstand von 20 m ab Grenze der Wasserzone gemäss § 34 VVzPBG einzuhalten.~~

~~2 — Wo an offenen Gewässern keine Baulinie definiert ist, ist ein Abstand von mindestens 5 m von der oberen Böschungskante bis zum äussersten Gebäude respektive Anlageteil einzuhalten. Gegenüber dem Mühlebach, Grenzbach, Würzbach, Sihleggbach, Krebsbach, Chüngentobelbach, Roosbach und Frohburgbach haben Gebäudefassaden einen Bachabstand, welcher mittels Baulinien definiert ist, einzuhalten.~~

~~3 — Gegenüber eingedolten Gewässern ist ein Gewässerabstand von 3 m gegenüber der Mittelachse, mindestens jedoch 1 m ab Bauwerk der Eindolung einzuhalten.~~

3.3 Weitere Änderungen

Aufgrund der baulichen Entwicklung (z.B. infolge Strassenausbauten) stimmen die Zonengrenzen an einigen Orten nicht mehr mit den tatsächlichen Verhältnissen überein. Zudem wurden untergeordnete Umzonungsgesuche aus der Bevölkerung eingereicht, welche mit der vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden können.

Änderung 1 (Samstagenstrasse)

Die heutige Zonenabgrenzung ist nicht identisch mit der Strassenparzelle, sondern verläuft über die Grundstücke KTN 553 und KTN 2407. Mit der vorgesehenen Anpassung wird die Zonengrenze an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst. Zudem können die Grundstücke besser bebaut und damit häuslicher genutzt werden.

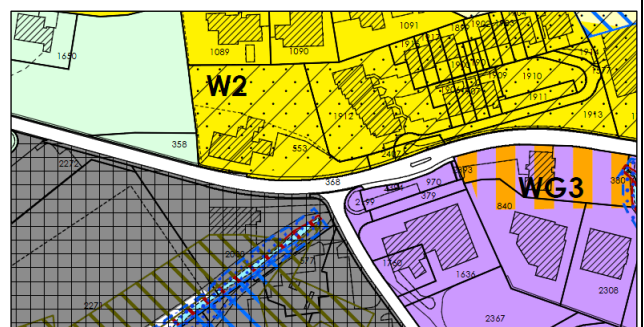
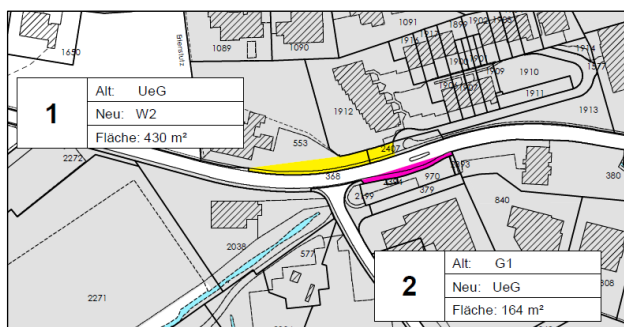
Änderung 2 (Samstagenstrasse)

Im Bereich der Bushaltestelle „Untere Sihlegg“ wird eine Fläche innerhalb der Fahrbahn respektive dem Haltestellenbereich dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen, da sie ohnehin baulich nicht als Gewerbezone G1 genutzt werden kann.

Änderungsplan

Zonenplan Entwurf

Änderung 1 + 2



Zusammenfassung

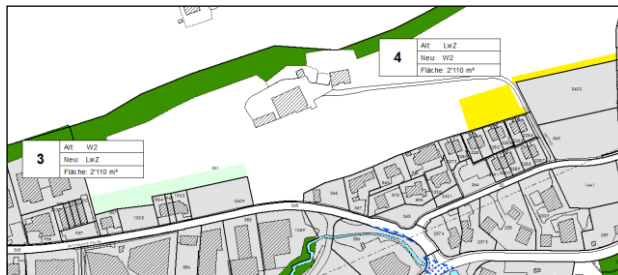
Einerseits erfolgt eine Einzonung von 430 m² aus dem übrigen Gemeindegebiet in die Wohnzone W2. Andererseits erfolgt eine Auszonung von 164 m² aus der Gewerbezone 1 ins übrige Gemeindegebiet.

Änderungen 3+4 (Hirz)

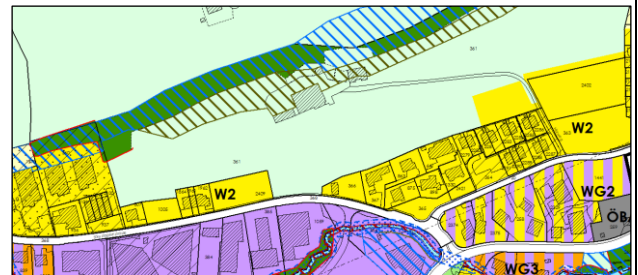
Die bestehende Zonenfläche der zweiten Bautiefe kann aufgrund der Lage und Ausdehnung nicht zweckmässig überbaut werden. Aus diesem Grund wird die Fläche von 2'110 m² in eine bebaubare Form umgelagert.

Änderung 3 + 4

Änderungsplan



Zonenplan Entwurf



Zusammenfassung

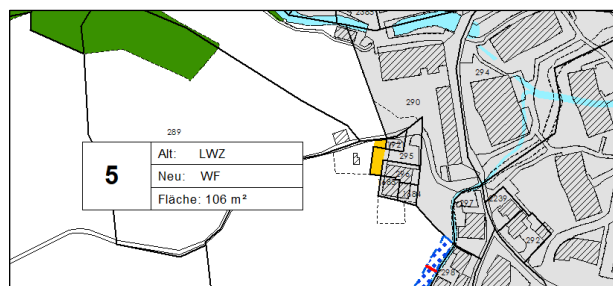
Flächengleicher Abtausch der Wohnzone W2.

Änderung 5 (Roosweid)

Mit der Anpassung der unzweckmässig verlaufenden Zonengrenze wird eine sinnvollere Abgrenzung zwischen der Bau- und Nichtbauzone erreicht.

Änderung 5

Änderungsplan



Zonenplan Entwurf



Zusammenfassung

Einzonung von 106 m² aus der Landwirtschaftszone in die Wohnzone Färberstrasse.

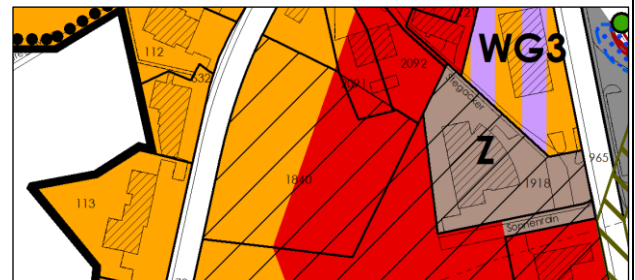
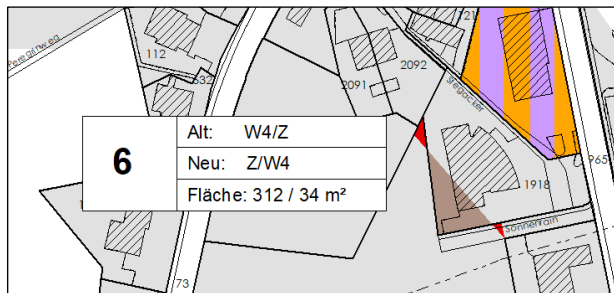
Änderung 6 (Stegacker)

Die Zonengrenze auf Grundstück KTN 1918 verläuft mitten durch das Grundstück respektive durch das Gebäude. Mit der Änderung wird die Zonengrenze so angepasst, dass das Grundstück vollständig in die Zentrumszone zu liegen kommt.

Änderungsplan

Zonenplan Entwurf

Änderung 6



Zusammenfassung

**Abtausch zwischen der Wohnzone W4 und der Zentrumszone
(312 m²/ 24 m²)**

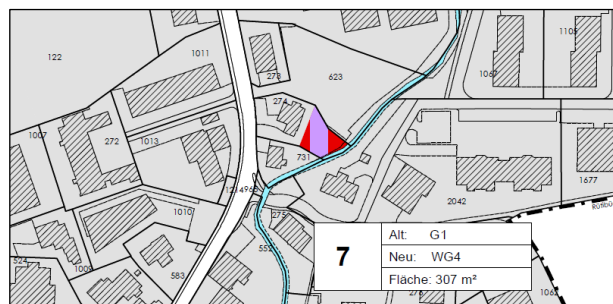
Änderung 7 (Roosstrasse)

Das Grundstück KTN 274 befindet sich teilweise in der Wohn- und Gewerbezone WG4 und teilweise in der Gewerbezone G1. Mit der Änderung wird die gesamte Parzelle der Wohn- und Gewerbezone WG4 zugeordnet.

Änderungsplan

Zonenplan Entwurf

Änderung 7



Zusammenfassung

Umzonung von 307 m² von der Gewerbezone G1 in die Wohn- und Gewerbezone WG4.

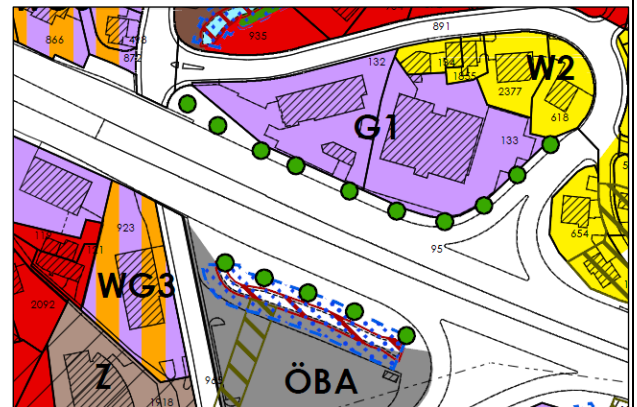
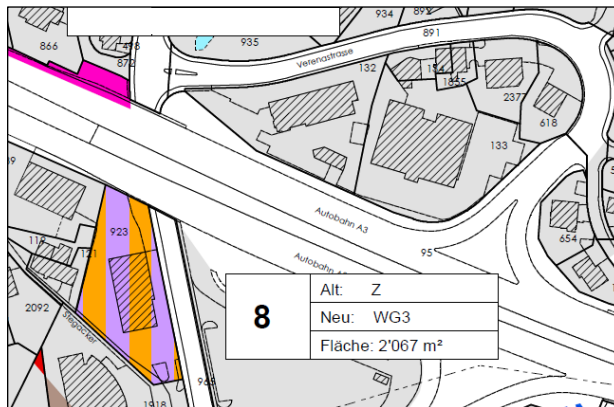
Änderung 8 (Roosstrasse)

Das Grundstück KTN 923 liegt in der Zentrumszone. In dieser gilt die Gestaltungsplanpflicht. Da das Grundstück alleine die notwendige Mindestfläche für einen Gestaltungsplan nicht erreicht, und die angrenzenden Grundstücke keiner Gestaltungsplanpflicht unterstehen, ist das Grundstück KTN 923 faktisch nicht mehr bebaubar bzw. erweiterbar. Aus diesem Grund wird eine Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone WG3 (entspricht der heutigen Nutzung des Grundstücks) vorgenommen.

Änderungsplan

Zonenplan Entwurf

Änderung 8



Zusammenfassung

Umzonung von 2'067 m² von der Zentrumszone in die Wohn- und Gewerbezone WG3.

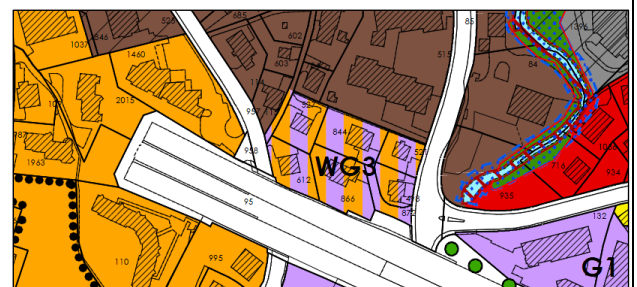
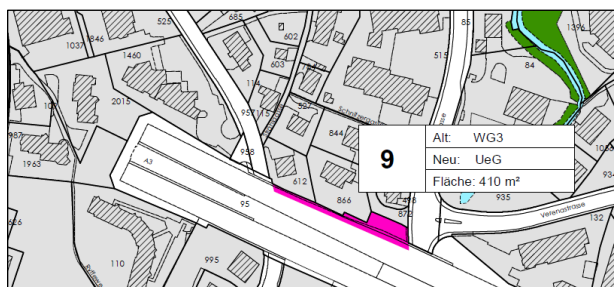
Änderung 9 (Roosstrasse)

Die nicht bebaubare Bauzonenfläche auf dem Grundstück KTN 95 der Nationalstrasse A3, wird dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

Änderungsplan

Zonenplan Entwurf

Änderung 9



Zusammenfassung

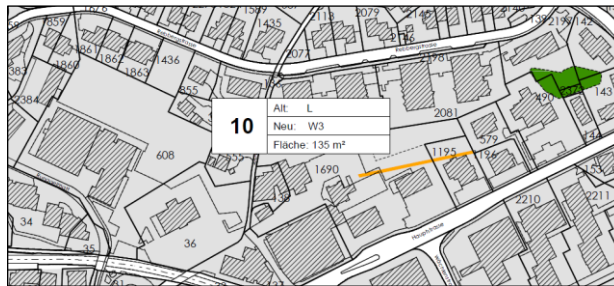
Auszonung von 410 m² Wohn- und Gewerbezone WG3 ins übrige Gemeindegebiet.

Änderung 10

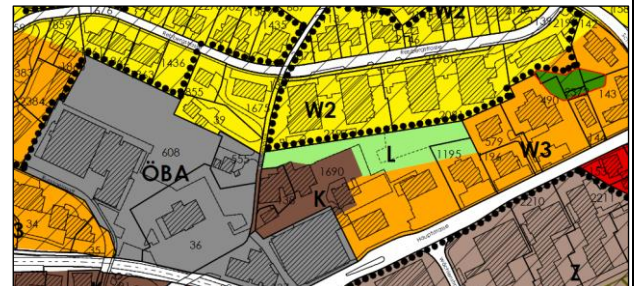
(Hauptstrasse)

Die nördlich der bestehenden Bauten auf den Grundstücken KTN 1195 und KTN 1690 verlaufende Zonengrenze zur Landschaftsschutz- und Gewässerschutzzone erschwert den Unterhalt und die Erneuerung der Bauten. Die Zonengrenze wird daher um ca. 2 m in Richtung Norden verschoben.

Änderungsplan



Zonenplan Entwurf



Zusammenfassung

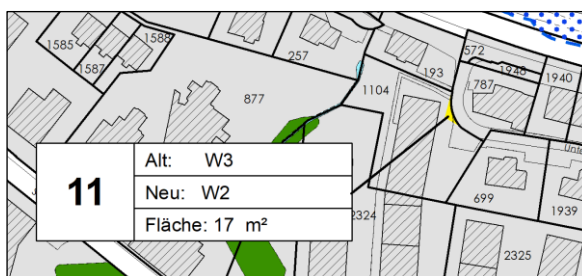
Einzonung von 135 m² aus der Landschafts- und Gewässerschutzzone in die Wohnzone W3.

Änderung 11

(Unter Hafen)

Eine kleine Fläche am nördlichen Grundstücksende liegt innerhalb der Wohnzone W3. Diese unzweckmässig verlaufende Zonengrenze wird so korrigiert, dass das Grundstück KTN 1104 vollständig in die Wohnzone W2 zu liegen kommt.

Änderungsplan



Zonenplan Entwurf



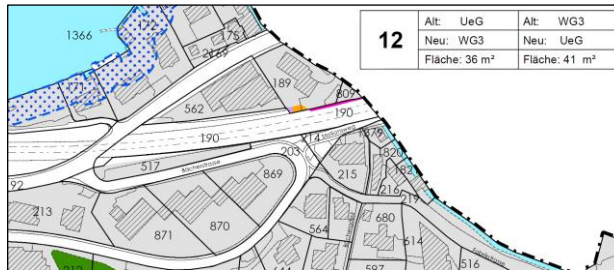
Zusammenfassung

Umzonung von 17 m² aus der Wohnzone W3 in die Wohnzone W2.

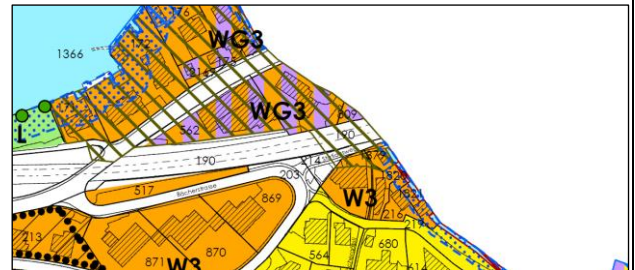
Änderung 12 (Bäch)

Entlang der Bahnlinie in Bäch wird ein Zonenabtausch zwischen der Wohn- und Gewerbezone WG3 und dem übrigen Gemeindegebiet vorgenommen. Die nicht bebaubare Bauzonenfläche auf dem Bahngrundstück wird ausgezont, während das angrenzende Grundstück vollständig in der Wohn- und Gewerbezone WG3 zu liegen kommt.

Änderungsplan



Zonenplan Entwurf



Änderung 12

Zusammenfassung

Auszonung von insgesamt 5 m² Wohn- und Gewerbezone WG3.

3.4 Mehrwertabgabe

Abgabepflicht

Wird Land neu und dauerhaft einer Bauzone zugewiesen, ist eine Mehrwertabgabe geschuldet. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt für Einzoningungen 20% des Mehrwerts. Beträgt der Mehrwert weniger als Fr. 30 000.--, wird keine Abgabe erhoben (§ 36d ff PBG).

Festlegungsverfahren

Wer im Rahmen der vorliegenden Teilrevision mehrwertabgabepflichtig wird, kann erst nach der Verkehrswertschätzung durch den Kanton, welche gemäss § 36f Abs. 2 PBG unmittelbar nach der Einzoning bzw. der Genehmigung der Teilrevision durch den Regierungsrat des Kantons Schwyz durchzuführen ist, bestimmt werden. Der Gemeinderat hört den Abgabepflichtigen an, bevor er die Höhe der Mehrwertabgabe verfügt.

Verwendung der Mittel

Die Mehrwertabgaben sind zweckgebunden für Beiträge an Entschädigungen aus materieller Enteignung gemäss § 36k PBG, an Landumlegungen und an die Kosten raumplanerischer Massnahmen zu verwenden.

3.5 Flächenbilanz

Zuwachs der Bauzone
um ca. 91 m²

Die untergeordneten Anpassungen der Zonierung ergibt in der Summe eine um ca. 91 m² grössere Bauzonenfläche. Die Vergrösserung der Bauzone fällt auf verschiedene Grundstücke, welche mehrheitlich bebaut sind. Es ist der Gemeinde ein Anliegen, im Rahmen der Teilrevision den Zonenplan so anzupassen, dass die Zonengrenzen zweckmässig verlaufen.

Anhang

A) Behandlung Vorprüfung

Behandlung Vorprüfung

Gemeinde Wollerau Teilrevision der Nutzungsplanung

Behandlung Vorprüfung

Stand 27.10.2020

	Stellungnahme Kanton	Erläuterungen	Anpassung Pläne	Anpassung Reglement	Anpassung Bericht
1a	[V] Das Umweltdepartement verlangt, dass der Gewässerraum auch bei Querungen durch Verkehrsträger konsequent ausgetrennt wird. Die Querung eines Verkehrsträgers stelle keine verkehrsprivilegierte Eindolung im Sinne von Art. 41a Abs. 5 Bst. b GSCH dar. Der Gewässerraum könne die Verkehrsträger überlagern. Dies betreffe vor allem die Strassendurchlässe am Grenzbach, Chungenlobelbach, Ruostelbach und Krebsbach.	Bei Querungen von Verkehrsträgern wurde der Gewässerraum ergänzt, sofern er aufgrund einer Strasse oder Bahnlinie eingedolt ist. Bei längeren Abschnitten wurde gestützt auf Art. 41a Abs. 5 Buchstabe b GSCH darauf verzichtet.	X	-	X
1b	Aktennotiz, Besprechung vom 28. Oktober 2019: Im Bereich von Querungen durch Verkehrsträger wurde innerhalb der Bauzone kein Gewässerraum ausgetrennt. Seit der damaligen Genehmigung wurde die kantonale Praxis angepasst und es ist nun im Bereich der Querungen durch Verkehrsträger ein Gewässerraum auszuscheiden. Ausserhalb der Bauzone ist dies mit vorliegender, sich in Arbeit befindenden Anpassung der Nutzungsplanung umzusetzen und innerhalb der Bauzone in einer späteren Revision.	Wird zur Kernhis genommen	-	-	-
2a	[V] Das Umweltdepartement verlangt, dass die eingedolten Flüssigwasser in den Zonenplänen ebenfalls dargestellt werden. Zudem seien noch Interessendebattungen bezüglich Hochwassersicherheit vorzunehmen. Auf Gewässerraumauscheidungen könne nur dann verzichtet werden, wenn eine hinreichende Hochwassersicherheit gewährleistet sei. Aktennote, Besprechung vom 28. Oktober 2019:		-	-	-
2b	Die lagegenaue Darstellung der Eindolungen im Nutzungsplan ist mit einem grossen zeitlichen Aufwand verbunden. Ein Aufschub bis zur Gesamtrevision ist daher denkbar. Dies hätte jedoch zur Folge, dass bei den Eindolungen ausserhalb der Bauzone die Übergangsbestimmungen gemäss Gewässerschutzverordnung zur Anwendung gelangen. Bei der nächsten Nutzungsplänevision ist dies jedoch nachzuvollziehen.		-	-	-
3	[V] Weiter fordert es, dass die Gewässerräume wenn möglich im Zonenplan vermass werden, um die Rechtssicherheit bei der Umsetzung zu gewährleisten. Falls dies wegen des kleinen Plannumstubs 1 : 2500 nicht möglich sei, könne die Vermassung in geeigneten Planausschnitten im Erläuterungsbericht dargestellt werden.	Die Gewässerräume wurden, sofern sinnvoll, im Änderungsplan vermass.	X	-	-
4	[E] Das Umweltdepartement empfiehlt, die Gewässerräume des Zürichsees auf die bestehenden Parzellengrenzen zu legen. Dies sei in Kap. 4.2 des Merkblatts zur Festlegung der Gewässerräume festgehalten (Stand: 29. März 2018).	Die Gewässerräume entsprechend den Vorschriften der Gewässerschutzverordnung. Auf eine Anpassung an die bestehenden Parzellengrenzen wird verzichtet.	-	-	-
5	[V] Das Umweltdepartement führt aus, dass der Gewässerraum der Sihl nach Art. 41a Abs. 1 GSCH dimensioniert werden müsse, da sich die Sihl in einem Bundesinventar schützenswerter Landschaften von nationaler Bedeutung (BIN 1307) mit gewässerbezogenen Schutzziele befinde. Eine Verzichtsmöglichkeit gemäss Art. 41a Abs. 5 GSCH bestehe nicht.	Der Gewässerraum wurde entlang der Sihl ergänzt	X	-	X
6	[V] Das Umweltdepartement verlangt, dass beim Krebsbach mittels einer Gewässerraumfestlegung der Raum für das Hochwasserschutzprojekt zu sichern sei.	Grösstenteils befinden sich die Hochwasserschutzmassnahmen innerhalb der rechtskräftigen Gewässerräume. Eine Nachfrage beim Bezirk Hölzler ergibt, dass das Hochwasserschutzprojekt in der Lage noch nicht überall definitiv ist. Die Gewässerräume werden angepasst, sobald ein definitives Hochwasserschutzkonzept vorliegt.	-	-	-

Stellungnahme Kanton		Erläuterungen	Anpassung Pläne	Anpassung Reglement	Anpassung Bericht
7	[E] Weiter empfiehlt es, den Gewässerraum beim Geschlebesammler am Sihlegbach (KTN 933) zu überprüfen. Möglicherweise sei ein zu grosser Raum für den Geschlebesammler ausgedehnt worden.	Die Gewässerräume wurden bei allen Geschlebesammler nochmals überprüft und wenn notwendig angepasst.	X	-	X
8	[E] Das Umweltdepartement führt aus, dass in der Grafik auf Seite 10 des Erläuterungsberichts noch einzelne sehr kleine Fließgewässer im Gebiet Schönl-Dick-Schnidgrueb zu ergänzen seien.	Die entsprechende Grafik wurde ergänzt.	-	-	X
9	[H] Am Zürichsee und am Freyenweier wurden Uferlinien ausgedehnt, welche im Vergleich zum der vom Kanton bereitgestellten Linien weiter landeinwärts verlaufen. Das Umweltdepartement beurteilt dies als zulässig. Im Planungsbericht sei noch festzuhalten, auf welchen Grundlagen die Uferlinien beruhen.	Für die Festlegung der Gewässerräume am stehenden Gewässern wurde auf die Ufergrenze gemäss amtlicher Vermessung abgestützt. Auf eine weitergehende Anpassung wird verzichtet.	-	-	-
10	[H] Es weist zudem darauf hin, dass im Erläuterungsbericht im Kapitel 3.2.1 im ersten Aufzählungspunkt des Abschnittes "Auswirkungen" fälschlicherweise die Art. 31 a und 31 b GSCH statt Art. 41 a und 41 b GSCH angegeben wurden.	Der Bericht wurde entsprechend überarbeitet	-	-	X
11	[H] Das Umweltdepartement empfiehlt, in Art. 75a Abs. 2-4 BauR nicht den Wortlaut der Gewässerschutzverordnung teilweise zu zitieren, sondern lediglich einen Verweis auf die Verordnung aufzunehmen, da sich der Verordnungstext bei Revisionen ändern könne. Die Formulierung könnte wie folgt angepasst werden: "Die Bebauung, Gestaltung und Bewirtschaftung der Gewässerräume richtet sich nach Art. 41 c Gewässerschutzverordnung (SR 81 4.201, GSCH)."	Wortlaut entspricht den Festlegungen der Gewässerschutzverordnung und ist zudem bereits rechtskräftigen im BauR enthalten. Auf eine erneute Anpassung wird verzichtet.	-	-	-
12	[H] Mit der Genehmigung der Gewässerräume innerhalb der Bauzone (RRR Nr. 563/2016) wurden im Zonenplan die Gewässerbaulinien aufgehoben. Vollständigkeitshalber sollte die zugehörige Bestimmung (Art. 40 Abs. 2 BauR) ebenfalls aus dem Baureglement gestrichen werden.	Die Gewässerbaulinien wurden bisher noch nicht formell aufgehoben. Dies wird mit der laufenden Revision nachgeholt. Die entsprechende Bestimmung im Baureglement wird gestrichen bzw. angepasst.	-	X	X
13	[V] Das Amt für Landwirtschaft führt aus, dass mit der Gartenzone eine grosse Fläche an Fruchtfolgeflächen (FFF) 2. Klasse verloren gehe. Es liege kein öffentliches Interesse vor, welches die Beanspruchung von FFF rechtfertige. Zudem würden mit der Gartenzone rund 1,15 Hektaren landwirtschaftliche Nutzfläche zu Gunsten von nichtlandwirtschaftlich genutzten Gartenanlagen verloren gehen. Mit den speziellen Gartenzonen für private Gärten wird zudem die bauliche Nutzung faktisch in die Landwirtschaftzone ausgeweitet. Respektive es wird ein Übergangsbereich zwischen den Bau- und den Landwirtschaftszonen geschaffen, was dem Gebot der klaren Trennung zwischen Bau- und Landwirtschaftszonen zuwiderläuft. Dieser Grundsatz hat seit der letzten Revision des Raumplanungsgesetzes ein höheres Gewicht erhalten, zumal in Art. 3 Abs. 3 PRG ausdrücklich festgehalten wird, dass die Siedlungen in ihrer Ausdehnung zu begrenzen sind. Gemäss Art. 16 PRG dient die Landwirtschaftszone der landwirtschaftlichen Bewirtschaftung aber auch der Erhaltung einer naturnahen Landschaft und der Erholungsraum. Mit dem Erlas einer Gartenzone gingen diese für die Allgemeinheit wichtigen Funktionen verloren. Die Gartenzone ist mit wichtigen Zielen der Raumplanung nicht vereinbar und kann nicht zur Genehmigung beantragt werden. Die Gemeinde wird eingeladen, auf den Erlas von Gartenzonen zu verzichten.	Auf die Festlegung einer Gartenzone wird verzichtet.	X	-	X
14	Zonenplan Landwirtschaft [V] Das Umweltdepartement führt aus, dass die Flachmoorobjekte von nationaler Bedeutung Nr. 2334 "Weberzopf" und Nr. 2335 "Hilmoosweher/Schönl" fehlen. Diese seien als orientierende Planinhalte in den jeweiligen Zonenplänen einzuzichnen.	Flachmoore als orientierender Bestandteil ergänzt.	X	-	-
15	[E] Im Weiteren geht aus den Unterlagen nicht klar hervor, ab der Zonenplan Landwirtschaft künftig nicht mehr das gesamte Gemeindegebiet umfassen soll. Damit alle Landschafts- und Naturchutzobjekte auf einem Plan einsehbar sind, empfiehlt das Umweltdepartement, im Zonenplan Landschaft das gesamte Gemeindegebiet darzustellen.	Durch die Einführung der ÖREB-Datensatz der Nutzungsplanung, sind die Inhalte des Zonenplan Landschafts und des Zonenplan Siedlung in einem Datensatz enthalten. Dadurch sind sowohl im Plan Siedlung wie auch im Plan Landschaft sämtliche Nutzungsplanungsfestlegungen enthalten. Die beiden Pläne werden jedoch noch wie vor für die planliche Darstellung des ganzen Gemeindegebiets benötigt. Der Plan Siedlung stellt den Bereich der Bauzonen im Massstab 1:2500 dar, während der Plan Landschaft den restlichen Teil im Massstab 1:5'000 darstellt.	-	-	-

Stellungnahme Kanton		Erläuterungen		Anpassung Pläne	Anpassung Reglement	Anpassung Bericht
16	[V] Das Umweltdepartement weist darauf hin, dass in der Legende des Zonenplans Landschaft unter orientierendem Planinhalt die Signaturen von Hecken, Feldgehäusen und Bachstöckungen aufgeführt seien, diese aber im Zonenplan nicht dargestellt werden. Ebenso fehle im Zonenplan Siedlung die Hecke auf der Parzelle KTN 2240 und das Feldgehäus auf Parzelle KTN 1896. Dies sei noch zu korrigieren	Orientierende Inhalte wurden ergänzt	X	-	-	
17	[H] Ferner erucht das Umweltdepartement die Gemeinde um Information über den aktuellen Stand des kommunalen Natur- und Landschaftsschutzinventars aus dem Jahre 1974. Im Kommunaluntersuch 2014 sei eine Überarbeitung bis zum Jahresende in Aussicht genommen worden, falls ein aktualisiertes Inventar vorliege, sei bei der nächsten Gelegenheit auch eine Anpassung der Schutzzoneplanung zu prüfen.	Wird zur Kenntnis genommen, nicht Bestandteil der vorliegenden Revision	-	-	-	
18	[E]ren / Hitz (Änderung 6-8) Das Umweltdepartement führt aus, dass der südliche Teil der Parzelle KTN 361 (Änderung 7) nur einzoniert werden dürfe, wenn die Planungsweite bezüglich Lärm eingehalten werden. Dies müsse noch nachgewiesen werden (vgl. Art. 36 ff. Lärmschutzverordnung, SR 81 4.41).	Der Standort der Einzonung wurde verlegt. Dadurch können die Lärmgrenzwerte eingehalten werden.	X	-	X	
19	[E] Gegen die Auszonung des Baulandstreifens nördlich der Parzellen KTN 807, 1005, 1864, 1961) 1962 und 2409 sind keine Einwände anzubringen, da diese Fläche nicht oder nur mit einem unverhältnismässig hohen Aufwand überbaubar ist. Ein flächengleicher Austausch ist daher nicht zwingend notwendig und an zusätzliche Voraussetzungen gebunden. Bei der Fläche nördlich von KTN 2402 wird beispielsweise die Erschliessbarkeit vorausgesetzt. Ferner wäre ein noch weitergehendes Bauzonenwachstum in Nordrichtung aus landschaftlichen Gründen nicht mehr erwünscht.	Es wird lediglich eine Umlegung der Bauzone vorgenommen. Eine weitergehende Einzonung ist im laufenden Verfahren nicht beabsichtigt.	X	-	X	
20a	Zonenanzkorrektur entlang der SOB (Änderungen 1, 12 und 14) [V] Die Schweizerische Südostbahn AG, SOB verlangt, dass auf diese Änderungen verzichtet wird, um die Realisierbarkeit zukünftiger Bahnprojekte weiterhin zu gewährleisten. Aktuell: Besprechung vom 28. Oktober 2019.	Auf Einzonungen wird verzichtet.	X	-	X	
20b	Bezüglich dem Vorgehen der Einzonung entlang der SOB-Linie wird das Volkswirtschaftsdepartement bei der SOB und beim Amt für öffentlichen Verkehr auf eine Beschleunigung des Planungsprozesses hinweisen, um den Vorbehalt so bald wie möglich zu bereinigen.					
21	Obernull (Änderung 17) [H] Im Erläuterungsbericht ist die Fläche der abzulausenden Zentrumzone im Planausschnitt des Änderungsplans farblich kaum von der Hintergrundfarbe unterscheidbar.	Die Farbe der rechteckförmigen Bauzone wurden zugunsten einer besseren Lesbarkeit angepasst.	X	-	X	
22	[E] Die SOB weist darauf hin, dass im Korridorrahmenplan Zentralschweiz ein Doppelparaurbau auf dem Streckenschnitt Sarnisoggen- Pfäfersen S7 festgehalten sei, im Sinne eines langfristigen Ausblicks sei dieser Eintrag zumindest im Erläuterungsbericht festzuhalten.	Im Bericht wird auf den Doppelparaurbau gemäss Kant. Richtplan verwiesen.	-	-	X	