

Teilnutzungsplanung Roosstrasse

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Information + Mitwirkung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch



511-61
23. April 2024

Impressum

Auftrag	Gemeinde Wollerau, Teilnutzungsplanung Roosstrasse		
Auftraggeber	Gemeinde Wollerau Hauptstrasse 15, 8832 Wollerau		
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Büro für Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Marcel Rust, Christoph Lanker		
Titelbild	Webgis.sz.ch		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	6
1. Ausgangslage	7
1.1 Anlass	7
1.2 Verfahren	7
1.3 Bisheriges Verfahren	8
1.4 Grundlagen	8
1.4.1 Kantonaler Richtplan des Kantons Schwyz	8
1.4.2 Kommunaler Richtplan der Gemeinde Wollerau	9
1.4.3 Zonenplan der Gemeinde Wollerau	10
1.4.4 Erschliessungs- und Bebauungskonzept	11
2. Teilnutzungsplanung Roosstrasse	12
2.1 Anpassung Zonenplan	12
2.2 Anpassung Baureglement	13
2.2.1 Bestimmungen zur WG4 Zone	13
2.2.2 Erläuterung zur Gestaltungsplanpflicht	13
2.2.3 Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen	15
3. Nachweise / Auswirkungen	16
3.1 Bauzonenauslastung	16
3.2 Verkehr	16
3.3 Lärm	18
3.3.1 Strassenverkehrslärm	18
3.3.2 Alltagslärm Sportanlage Roos	21
4. Mehrwertabgabe	23
5. Vereinbarkeit mit Zielen und Grundsätzen PBG	24
5.1 Haushälterische Bodennutzung / Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft	24
5.2 Erhaltung und Schaffung wohnlicher Siedlungen	24
5.3 Erhaltung und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft und Gegenseitig zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten	24
5.4 Die Landschaft ist zu schonen	24
5.5 Erhaltung von genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft	24
5.6 Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzen	24

Anhang A – Ziele und Planungsgrundsätze RPG	25
Anhang B – Bauzonenauslastung	27

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Ordentliches Verfahren der Nutzungsplanung	7
Abb. 2: Ausschnitt Kantonalen Richtplan, dat. 26. Juni 2020	8
Abb. 3: Ausschnitt Kommunalen Richtplan, Teilkarte Siedlung / Landschaft / Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgung, dat. 10.03.2021	9
Abb. 4: Ausschnitt ÖREB-Kataster (Nutzungsplanung), Quelle: webgis.sz.ch	10
Abb. 5: Volumenmodell Var. 1, Quelle: Stähli Architekten AG	11
Abb. 6: Volumenmodell Var. 2, Quelle: Stähli Architekten AG	11
Abb. 7: Ausschnitt Rechtskräftiger Zonenplan	12
Abb. 8: Änderungen am Zonenplan	12
Abb. 9: Zonenplan mit Änderungen	12
Abb. 10: Prinzip der Erschliessung, welche im Gestaltungsplan zu regeln ist	13
Abb. 11: Möglicher naturnaher Erholungsbereich (ausserhalb Gewässerraumzone)	14
Abb. 12: Beispiel einer naturnahen Aussenraumgestaltung, Quelle: NZZ-Magazin	14
Abb. 13: Variantenstudium Gestaltung Bushaltestelle «Roos», Quelle: bpp Ingenieure AG, dat. 19.09.2017	15
Abb. 14: Lärmbelastung Strassenverkehrslärm Tag, 4.5 Meter über Terrain	19
Abb. 15: Lärmbelastung Strassenverkehrslärm Nacht, 4.5 Meter über Terrain	20
Abb. 16: Lärmbelastung Sportlärm Abend, 4.5 Meter über Terrain	22

Zusammenfassung

Anpassung der Grundnutzung	Die Grundstücke KTN 1024 und 1148 (Areal Faes) sollen im Rahmen der vorliegenden Teilnutzungsplanung Roosstrasse von der Gewerbezone 1 in die Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse umgezont werden. Dadurch sind zukünftig neben Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch Wohnnutzungen zugelassen.
Sicherstellung einer ortsbaulich optimierten Bebauung	Die entsprechende Fläche wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Gestaltungsplan konkretisiert die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften. Dabei sind Ausnahmen von den Regelbauvorschriften möglich, sofern mehrere wesentliche Vorteile ausgewiesen sind.
Mehrwertabgabe	Mit dieser Teilnutzungsplanung soll eine kommunale Mehrwertabgabe für Um- und Aufzonungen festgelegt werden. Damit sind die Eigentümer der betroffenen Grundstücke verpflichtet, den Planungsvorteil in der Höhe von 20% des geschaffenen Mehrwerts auszugleichen. Dies gilt für die vorliegende Teilnutzungsplanung sowie auch für die Eigentümer von Grundstücken bei zukünftigen Um- und Aufzonungen, sofern diese mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind.

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Absichten der Eigentümer Die Eigentümer der Grundstücke KTN 1024 und 1148 beabsichtigen, die bestehenden Gebäude zu ersetzen. Die Grundstücke liegen gemäss rechtskräftigem Zonenplan (Genehmigt mit RRB Nr. 563 am 21. Juni 2016) in der Gewerbezone 1. Die nord- und westseitig angrenzenden Grundstücke befinden sich dagegen in der Wohn- und Gewerbezone in welchem Wohnen sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Die Gesuchsteller haben für die geplante Arealentwicklung mögliche Erschliessungs- und Bebauungskonzepte vorgelegt.

Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone Der Gemeinderat möchte die beiden Grundstücke abgestützt auf den kommunalen Richtplan im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung ebenfalls der Wohn- und Gewerbezone 4 zuweisen. Dadurch können die Grundstücke besser genutzt und eine homogene Siedlungsstruktur mit einer qualitativ hochwertigeren Gestaltung erreicht werden.

1.2 Verfahren

Ordentliches Verfahren Die Umzonung hat im ordentlichen Nutzungsplanverfahren gemäss § 25 ff. PBG zu erfolgen:

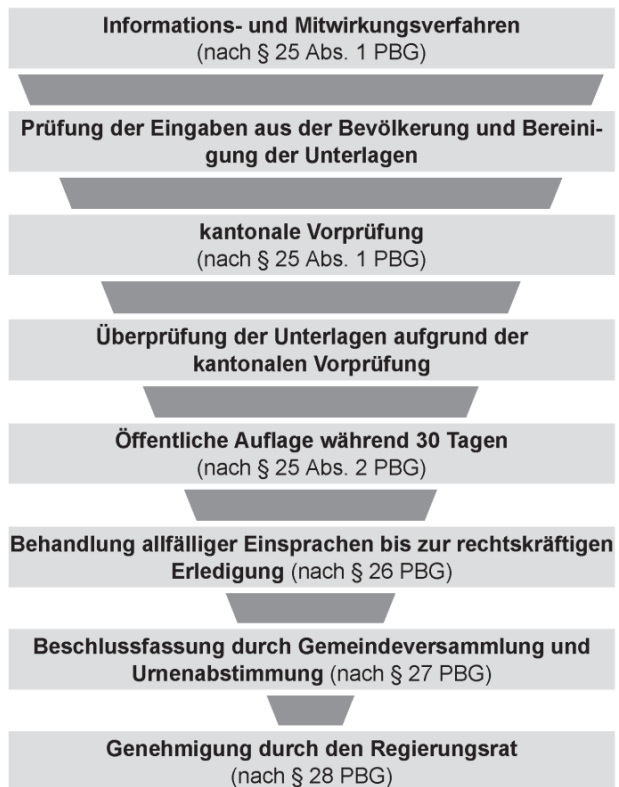


Abb. 1: Ordentliches Verfahren der Nutzungsplanung

1.3 Bisheriges Verfahren

November 2022 bis
April 2024

Die notwendigen Unterlagen (Plan, Änderungen Baureglement und Erläuterungsbericht) wurden erarbeitet.

1.4 Grundlagen

1.4.1 Kantonaler Richtplan des Kantons Schwyz

Grundzüge der Entwicklung

Der kantonale Richtplan legt in den Grundzügen fest, wie sich der Kanton und die Gemeinden langfristig entwickeln sollen. Dabei geht es um die Zukunft des Natur-, Landwirtschafts-, Siedlungs-, Wirtschafts- und Erholungsraums.

Der kantonale Richtplan besteht aus dem Richtplantext und der Richtplankarte und ist behördenverbindlich. Der Kanton wie auch die Gemeinden sind verpflichtet, den Richtplan bei ihren raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen.

Das Gebiet des Teilzonenplans Roosstrasse wird in der Richtplankarte als «Arbeitszone – Ausgangslage» bezeichnet. Damit entspricht die geplante Wohn- und Gewerbezone nicht dem kantonalen Richtplan. Da gemäss kantonalem Richtplan Umlagerungen von bis zu 1.5 ha als Fortschreibung möglich sind (Beschluss B-2.5) und im kommunalen Richtplan (Genehmigt mit RRB Nr. 488 vom 6. Juli 2021) die vorliegende Umnutzung explizit vorgesehen ist, lässt sich das Vorhaben mit dem kantonalen Richtplan vereinen.




Ausgangslage	Verweis auf Richtplantext
B. Besiedlung	
	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
	Arbeitszonen
	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen



Abb. 2: Ausschnitt Kantonaler Richtplan, dat. 26. Juni 2020

Berechnung der Bauzonendi-
mensionierung

Im Richtplanbeschluss B-3.1 wird die Berechnung der Dimensionierung der kommunalen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) vorgegeben. Der Bedarf an WMZ wird pro Gemeinde für die nächsten 15 Jahre bemessen. Dabei müssen folgende Anforderungen erfüllt werden:

a) Die Auslastung der Bauzone entspricht dem Verhältnis zwischen der Bauzonkapazität und dem massgebenden 15-jährigen Prognosewert an Einwohnern und Beschäftigten. Die Bauzonkapazität ist die Summe der Zonenkapazitäten der drei Grundzonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszone). Für jede dieser Grundzonen wird die aktuelle mittlere Dichte (Einwohner und Beschäftigte) auf ihre

Gesamtfläche (bebaute und unbebaute Zonen) angewendet. Davon kann abgewichen werden, wenn diese mittleren Dichten zu Verzerrungen gegenüber der tatsächlichen Dichtesituation führen (z.B. aufgrund grosser Streuungswerte). Der massgebende Prognosewert an Einwohnern und Beschäftigten ergibt sich aus den raumtypenbezogenen Wachstumsprognosen des Richtplans.

b) Die Auslastung für eine revidierte kommunale Nutzungsplanung darf 100 % nicht unterschreiten.

c) Bei speziellen Innenentwicklungsvorhaben, die dazu führen, dass die Auslastung unter 100% fällt, ist ein etappiertes Vorgehen vorzusehen (z.B. Teil-Umzonungen in mehreren Etappen). In begründeten Fällen kann danach eine Auslastung unter 100% zugesprochen werden.

Der Nachweis der Bauzonenauslastung wird in Kapitel 3.1 erbracht.

1.4.2 Kommunaler Richtplan der Gemeinde Wollerau

Transformation
Gewerbegebiet FAES

Die Grundstücke KTN 1024 und 1148 sind im kommunalen Richtplan der Gemeinde Wollerau (Genehmigt mit RRB Nr. 488 vom 6. Juli 2021) als «Transformation Gewerbegebiet FAES» bezeichnet. Gemäss Richtplantext (Beschluss 3.2-D) prüft die Gemeinde in diesem Bereich im Rahmen der Nutzungsplanung eine Umzonung von der Gewerbezone 1 in eine Wohn- und Gewerbezone. Um sicherzustellen, dass keine reine Wohnnutzung entsteht, prüft die Gemeinde die Einführung eines minimalen Gewerbeanteils. Der kommunale Richtplan bildet die strategische Grundlage für die Umzonung der betroffenen Grundstücke.

Kommunaler Richtplan



Abb. 3: Ausschnitt Kommunaler Richtplan, Teilkarte Siedlung / Landschaft / Öffentliche Bauten und Anlagen / Ver- und Entsorgung, dat. 10.03.2021

Siedlungsverdichtung steuern

Die nördlich und westlich angrenzenden Gebiete sind im kommunalen Richtplan als Siedlungsverdichtungsgebiete bezeichnet. Gemäss Richtplanbeschluss 3.2-B soll die bereits kontinuierlich laufende Siedlungsverdichtung, im Rahmen

unterschiedlicher Neubauprojekte, aktiv gesteuert werden. Dafür sind Vorgaben z.B. für die Aussenraumgestaltung zu machen. Das bezeichnete Gebiet liegt ausserhalb des Perimeters der Teilnutzungsplanung Roosstrasse, weshalb der Eintrag keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung hat.

Preiswerter Wohnungsbau Das südlich gelegene Gebiet, auf welchem sich der Sportplatz befindet, wird im kommunalen Richtplan als möglicher Standort für preiswerten Wohnungsbau bezeichnet. Gemäss Richtplanbeschluss 3.2-E prüft die Gemeinde, ob und wie die bezeichneten Flächen für den preiswerten Wohnungsbau genutzt werden können. Das betroffene Gebiet liegt ausserhalb des Perimeters der Teilnutzungsplanung Roosstrasse, weshalb der Eintrag keine Auswirkungen auf die vorliegende Planung hat.

1.4.3 Zonenplan der Gemeinde Wollerau

Grundnutzung Die nördlich und westlich angrenzenden Grundstücke liegen in der Wohn- und Gewerbezone WG3 bzw. WG4, in welcher gemäss Baureglement neben Wohnbauten auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zulässig sind. Das südlich angrenzende Grundstück liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, auf welchem ein Sportplatz der Gemeinde Wollerau besteht.

Das östlich angrenzende Grundstück KTN 130 welches auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Freienbach liegt, ist gemäss dem Zonenplan der Gemeinde Freienbach (Genehmigt mit RRB Nr. 305 vom 21. Februar 1996) der Landwirtschaftszone zugewiesen.

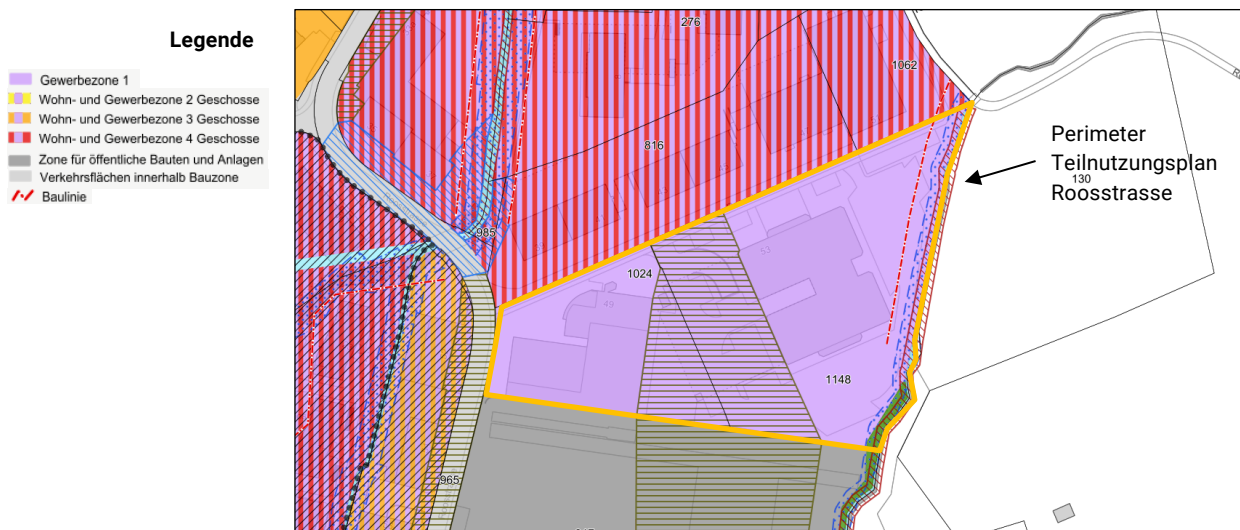


Abb. 4: Ausschnitt ÖREB-Kataster (Nutzungsplanung), Quelle: webgis.sz.ch

Überlagernde Gewässerraumzone An der östlichen Grundstücksgrenze verläuft der Würzbach, für welchen im Zonenplan eine der Grundnutzung überlagernde Gewässerraumzone festgelegt ist. Der Gewässerraum sichert den notwendigen Raum zur Gewährleistung der

natürlichen Funktion des Gewässers. Innerhalb der Gewässerraumzone dürfen nur standortgebundene, im öffentlichen Interesse liegenden Anlagen erstellt werden (Art. 75a BauR).

Baulinie Am 13. April 1999 hat der Regierungsrat mit RRB Nr. 615 den Baulinienplan Würzbach genehmigt. Die darin festgelegte Baulinie sicherte den notwendigen Raumbedarf des Gewässers. Da die Gewässerräume in der Zwischenzeit mit der überlagernden Gewässerraumzone eigentümergebunden gesichert sind, wird die Baulinie entlang des Würzbaches aufgehoben. Die Aufhebung dieser Baulinie erfolgt in der separaten «Teilrevision der Nutzungsplanung», Stand: Öffentliche Auflage. Sie bildet nicht Gegenstand der Teilnutzungsplanung Roosstrasse.

Überlagernde Naturgefahrenzone Zwischen den bestehenden Gebäuden innerhalb des Perimeters der Nutzungsplanung Roosstrasse ist eine «Naturgefahrenzone gelb» festgelegt. Gemäss Baureglement dient der Eintrag als Hinweis einer möglichen Gefährdung. Die Eigentümer haben in Eigenverantwortung Massnahmen zum Schutz zu treffen.

1.4.4 Erschliessungs- und Bebauungskonzept

Zwei Varianten Auf Ersuchen der Gemeinde haben die Grundeigentümer durch die Firma Stähli Architekten AG ein Erschliessungs- und Bebauungskonzeptes für die beiden betroffenen Grundstücke entwickeln lassen. Die beiden nachfolgenden Abbildungen zeigen zwei mögliche Gebäudesetzungen schematisch auf. Sie dienen der Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie der Einwohner- und Beschäftigtenzahlen. Die definitive Gestaltung wird erst im Rahmen des zu erarbeitenden Gestaltungsplans festgelegt.

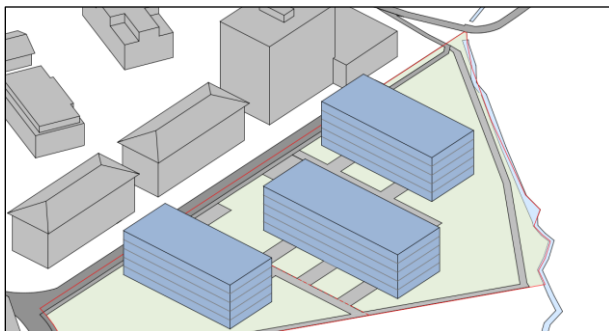


Abb. 5: Volumenmodell Var. 1, Quelle: Stähli Architekten AG

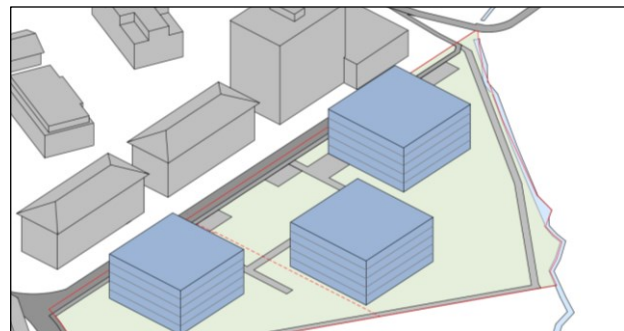












Abb. 6: Volumenmodell Var. 2, Quelle: Stähli Architekten AG

2. Teilnutzungsplanung Roosstrasse

2.1 Anpassung Zonenplan

Mit der vorliegenden Teilnutzungsplanung wird eine Fläche von ca. 10'697 m² von der Gewerbezone 1 in die Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse umgezont. Die Fläche wird zudem teilweise mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

- Bauzonen**
-  **W3** Wohnzone 3 Geschosse
 -  **G1** Gewerbezone 1
 -  **WG3** Wohn- und Gewerbezone 3
 -  **WG4** Wohn- und Gewerbezone 4
 -  **WF** Wohnzone Färberstrasse
 -  **ÖBA** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Überlagerte Festlegungen**
-  Gefahrenzone gelb
 -  Gefahrenzone blau
 -  Gefahrenzone rot
 -  Gestaltungsplanpflicht
 -  Bereich rechtskräftiger Gestaltungsplan
 -  **SWZ** Gewässerraumzone
 -  Baulinie

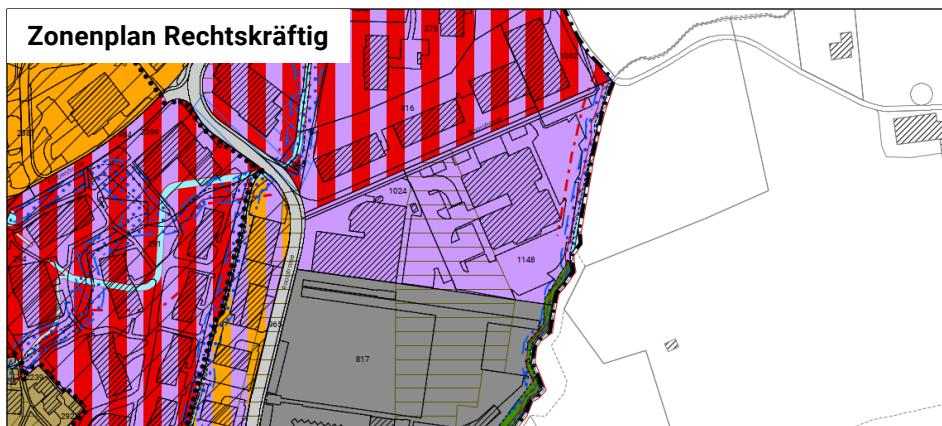




Abb. 7: Ausschnitt Rechtskräftiger Zonenplan

- Änderung**
-  Umzoning von der Gewerbezone 1 in die Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse (ca. 10'697 m²)
 -  Festlegung Gestaltungsplanpflicht (ca. 10'085 m²)

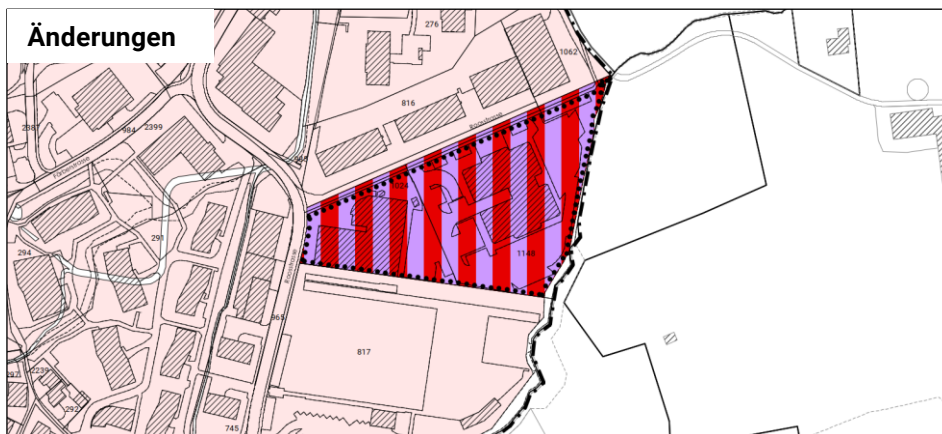








Abb. 8: Änderungen am Zonenplan

- Bauzonen**
-  **W3** Wohnzone 3 Geschosse
 -  **G1** Gewerbezone 1
 -  **WG3** Wohn- und Gewerbezone 3
 -  **WG4** Wohn- und Gewerbezone 4
 -  **WF** Wohnzone Färberstrasse
 -  **ÖBA** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Überlagerte Festlegungen**
-  Gefahrenzone gelb
 -  Gefahrenzone blau
 -  Gefahrenzone rot
 -  Gestaltungsplanpflicht
 -  Bereich rechtskräftiger Gestaltungsplan
 -  **GWZ** Gewässerraumzone

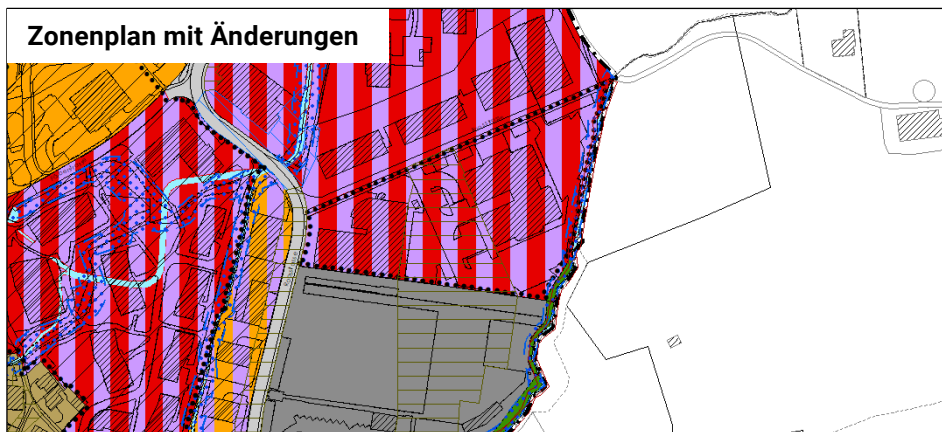


Abb. 9: Zonenplan mit Änderungen

2.2 Anpassung Baureglement

2.2.1 Bestimmungen zur WG4 Zone

Wohn- und Gewerbezone 4 Die WG4-Zone ist in Art. 64 BauR definiert. Demnach sind neben Wohnbauten auch Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen. Das gewerbliche Mass soll in der Regel zwei Drittel der totalen Ausnützung nicht übersteigen. Die maximale Gebäudelänge beträgt 50 m und die maximale Gebäudehöhe 13 m. Es sind 4 Vollgeschosse zulässig. An diesen Zonenbestimmungen wird unverändert festgehalten.

2.2.2 Erläuterung zur Gestaltungsplanpflicht

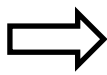

Perimeter der GP-Pflicht Der Perimeter der Gestaltungsplanpflicht umfasst die Grundstücke KTN 1024 und 1148, ohne das Gewässer Würzbach und die Fahrbahn der privaten Roosstrasse.

Erläuterungen zur GP-Pflicht Im Baureglement wird Anhang I mit neuen Erläuterungen zum Gestaltungsplanpflichtgebiet Roosstrasse wie folgt ergänzt:

Zufahrt Die Zufahrt zum Gestaltungsplanareal ist über die private Strasse (Roosstrasse genannt) zu realisieren oder mit einer gemeinsamen Einfahrt zusammen mit dem Sportplatz an der Grundstücksgrenze. Damit bleibt die Verkehrssicherheit auf der gemeindeeigenen Roosstrasse gewährleistet.

Parkierung Die Parkfelder sind mit Ausnahme der Besucher und Kundenparkfelder unterirdisch anzuordnen. Die Parkierungsanlage ist so anzuordnen, dass nur vorwärts auf die quartierinterne Strasse gefahren werden kann. Damit wird ein sicheres Ein- und Ausfahren auf die private Roosstrasse gewährleistet.

Legende

-  Mögliche Zufahrt
(Lage beispielhaft)
-  Mögliche Parkierung
(Lage beispielhaft,
nicht direkt auf
quartierinterne Strasse)

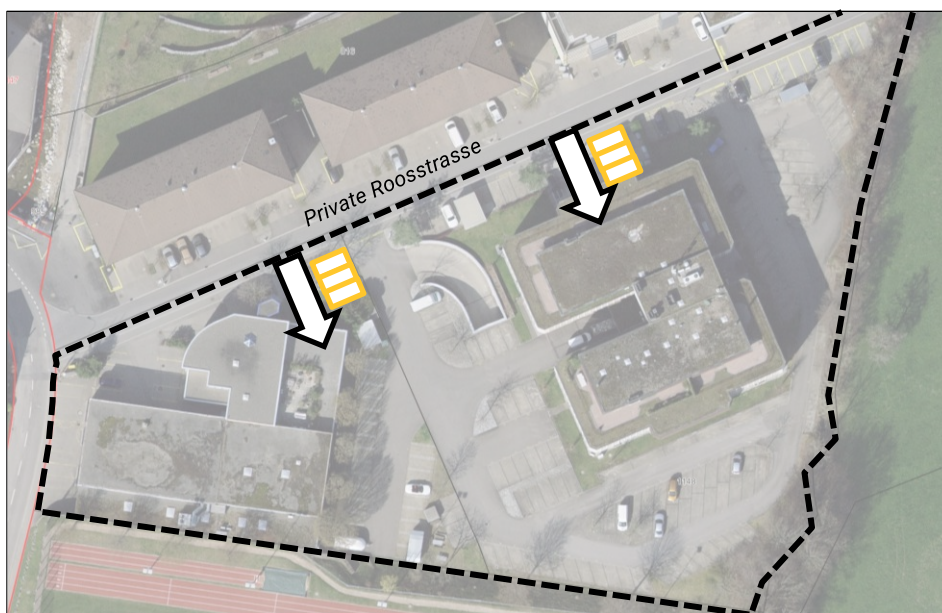




Abb. 10: Prinzip der Erschliessung, welche im Gestaltungsplan zu regeln ist

Umgebungsgestaltung

Im Gestaltungsplan muss eine hochwertige Umgebungsgestaltung mit genügend hochstämmigen, schattenspendenden Bäumen gesichert werden. Entlang des Würzbaches kann unter Einhaltung des extensiv gestalteten Gewässerraums ein naturnaher quartiereigener Erholungsbereich mit entsprechender Bepflanzung geschaffen werden. Damit soll quartierintern ein Beitrag zur Bewältigung des Klimawandels bzw. dessen Folgen geleistet werden und zudem ein attraktiver Aussenraum gesichert werden.

Legende

-  Gewässerraum
(Lage schematisch)
-  Naturnaher Erholungsbereich
(Lage beispielhaft,
evtl. Öffentlich)

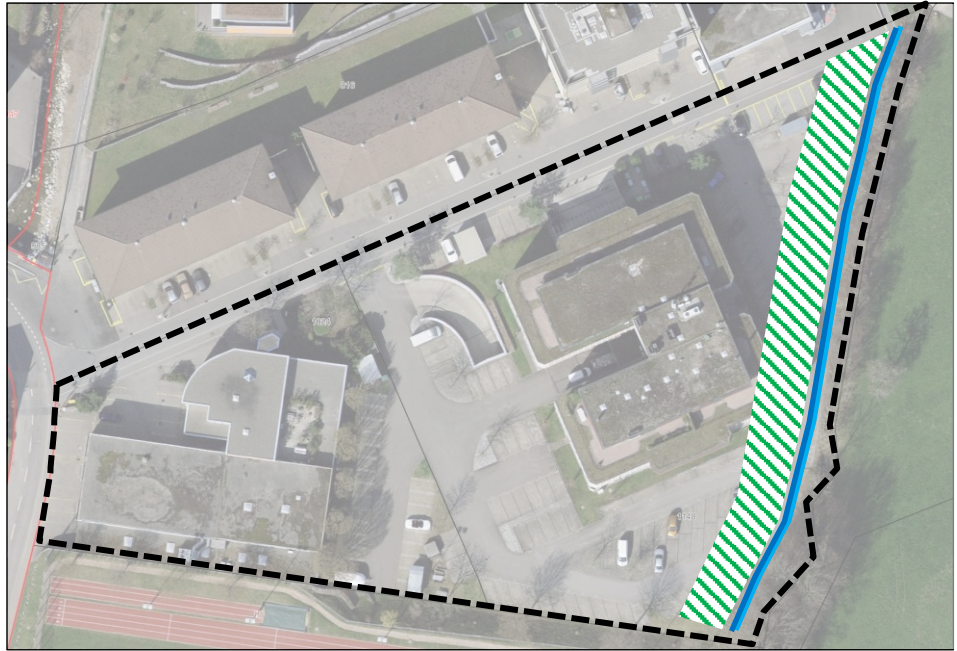


Abb. 11: Möglicher naturnaher Erholungsbereich (ausserhalb Gewässerraumzone)



Abb. 12: Beispiel einer naturnahen Aussenraumgestaltung, Quelle: NZZ-Magazin

- Gewerbeanteil** Gemäss Art. 64 BauR ist in der Wohn- und Gewerbezone der Gewerbeanteil auf max. 2/3 der totalen Ausnützungsziffern beschränkt. Für das vorliegende Areal soll der Anteil der Gewerbeflächen (BGF) zudem mindestens 10% betragen. In den unmittelbar zur Roosstrasse (Gemeindestrasse sowie private Strasse) orientierten Erdgeschossen ist eine reine Wohnnutzung untersagt. Damit sollen unattraktive Wohnungen ausgeschlossen, sowie eine Belebung des Quartieres erreicht werden.
- ÖV-Haltestelle** Die Gemeinde plant die Optimierung der ÖV-Haltestelle Roos. Zurzeit liegen drei mögliche Varianten einer entsprechenden Platzgestaltung vor. Für jede der Varianten ist eine Fläche von ca. 55 m² des Grundstücks KTN 1024 erforderlich. Für den Ausbau der ÖV-Haltestelle Roos ist der notwendige Platz im Rahmen des Gestaltungsplans freizuhalten.

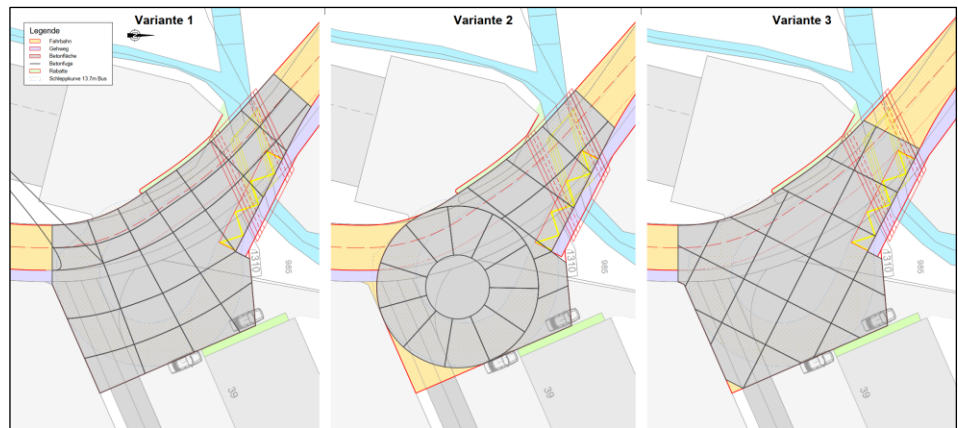


Abb. 13: Variantenstudium Gestaltung Bushaltestelle «Roos», Quelle: bpp Ingenieure AG, dat. 19.09.2017

2.2.3 Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen

Im Baureglement wird im Kapitel II – Planungsmittel, die Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen bei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eingeführt:

Art. 4a - Mehrwertabgabe

1. Auf Planungsvorteile, in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 36d Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erhoben.
2. Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des Planungsvorteils.

3. Nachweise / Auswirkungen

3.1 Bauzonenauslastung

Bevölkerungsentwicklung
grösser als Bauzonen-
kapazität

Durch die Umzonung der Gewerbezone 1 in die Wohn- und Gewerbezone WG4 erfolgt eine Vergrösserung der Flächen der Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen (WMZ). Im kantonalen Modell zur Auslastungsberechnung steigt damit das Flächenpotenzial der WMZ der Gemeinde deutlich an. Dies wiederum senkt die modellierte Einwohner- und Beschäftigtendichte (Auslastung). Da das Gewerbegebiet jedoch bereits heute über eine hohe Bebauungs- und Nutzerdichte (Beschäftigte/Hektare) verfügt, wird mit der Umzonung keine wesentliche Steigerung des Potenzials in den Bauzonen von Wollerau erreicht.

Stattdessen wird eine Harmonisierung der Zonenabgrenzung sowie eine gestalterische Aufwertung der Siedlung angestrebt. Gemäss der Arbeitshilfe zur kommunalen Bauzonendimensionierung (kantonales Modell) kann der Anrechnungsfaktor des Nutzerpotenzials bei solchen Effekten reduziert werden. Im Modell wird dem Gebiet daher ein Anrechnungsfaktor von 0 % zugewiesen, da das Nutzerpotenzial nicht massgeblich erhöht wird.

Auslastung revidierter
Zonenplan

Die aktuelle Bauzonenauslastung der Gemeinde Wollerau beträgt 103.0 %. Dies bedeutet, dass die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung grösser ist als die vorhandene Bauzonenkapazität. Unter Berücksichtigung des sogenannten Dichtepfads, welcher die geforderte Innenentwicklung berücksichtigt, beläuft sich die Bauzonenauslastung auf 97.2 %. Dies bedeutet, dass die Bauzonenkapazität (mit der Innenentwicklung) grösser ist als die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung.

Mit dem Teilzonenplan Roosstrasse verändert sich die Bauzonenauslastung der Gemeinde Wollerau nicht massgeblich.

3.2 Verkehr

Heutige Verkehrserzeugung

Auf den beiden Grundstücken sind gemäss aktuellem Luftbild (Zugriff via WebGIS am 22. Februar 2023) rund 150 oberirdische Parkfelder sowie zusätzliche 46 Parkfelder in der Tiefgarage (Bebauungsstudie TZP Roosstrasse, Quelle: Stähli Architekten, dat. 18.10.2022) vorhanden (Total ca. 196). Nachfolgend wird die Verkehrserzeugung dieser Parkfelder bzw. deren Nutzungen berechnet.

Anzahl Parkfelder	Anzahl Fahrten/Parkfeld und Tag ¹⁾		Anzahl Fahrten/Tag	
	mind.	max.	mind.	max.
196	2.5	5.0	490	980

¹⁾ Die Werte basieren auf dem Dokument «Leitfaden Fahrtenmodell - eine Planungshilfe» der Stadt Zürich, Stand März 2016, und entsprechen den Anzahl Fahrten pro Tag, ausgelöst durch die Beschäftigten (2.5 Fahrten/Tag und Parkfeld) sowie die Kunden von Dienstleistungsnutzungen (5.0 Fahrten/Tag und Parkfeld).

Verkehrserzeugung mit TNP
Roosstrasse

Mit der Umzonung in die Wohn- und Gewerbezone WG4 mit Gestaltungsplanpflicht ist gemäss Berechnungen der Stähli Architektur AG eine maximale Bruttogeschossfläche von 9'401 m² realisierbar. Gemäss Art. 23 BauR der Gemeinde Wollerau sind für Wohnbauten pro 100 m² BGF 1.5 Parkfelder zu realisieren. Zusätzlich sind 10% der erforderlichen Abstellplätze für Besucher vorzusehen. Den Parkfeldbedarf für die Gewerbenutzung legt die Bewilligungsbehörde, gestützt auf die VSS-Normen, fest. Da die genaue Gewerbenutzung zum heutigen Zeitpunkt nicht bekannt ist, kann die erforderliche Parkfeldanzahl sowie die daraus resultierende Verkehrserzeugung nicht exakt ermittelt werden.

Basierend auf der Art des Gewerbes kann die erzeugte Fahrtenanzahl stark variieren. So erzeugt eine Lagerfläche beispielsweise sehr wenige Fahrten, während eine Verkaufsfläche eine sehr hohe Fahrtenanzahl generieren kann. In der Regel ergibt sich aufgrund der Mischung unterschiedlicher Gewerbearten eine ähnlich hohe Verkehrsbelastung, wie dies bei einer Wohnnutzung der Fall ist. Aus diesem Grund wird vorliegend mit einer reinen Wohnnutzung gerechnet. Im Rahmen des Gestaltungsplans, oder spätestens mit der Baueingabe ist die Leistungsfähigkeit der Einfahrt in die Roosstrasse im Detail nachzuweisen, sollten Gewerbenutzungen mit erhöhtem Fahrtenpotenzial geplant werden.

Gemäss der untenstehenden Berechnung sind für die zulässige BGF-Fläche mind. 156 Parkfelder zu realisieren.

Zulässige BGF [m ²]	Anzahl PP für Bewohner [1.5 pro 100 m ²]	Anzahl PP für Besucher [+10%]	Total zu realisierende PP
9'401	141	14.1	156

Nachfolgend wird die Verkehrserzeugung anhand der Parkfelder der Wohnnutzung (Bewohner und Besucher) berechnet.

Anzahl Parkfelder	Anzahl Fahrten/Parkfeld und Tag ¹⁾		Anzahl Fahrten/Tag	
	mind.	max.	mind.	max.
156	2.5	2.5	390	390

¹⁾ Die Werte basieren auf dem Dokument «Leitfaden Fahrtenmodell - eine Planungshilfe» der Stadt Zürich, Stand März 2016, und entsprechen den Anzahl Fahrten pro Tag, ausgelöst durch die Bewohner und Besucher (je 2.5 Fahrten/Tag und Parkfeld).

Fazit Auch wenn die mögliche Gewerbenutzung sowie die Anzahl der erforderlichen Parkfelder und die dadurch erzeugten Fahrten nicht exakt abgeschätzt werden können, ist die Anzahl der erzeugten Fahrten aus dem betroffenen Gebiet mit der Umzonung kleiner als mit der heutigen Nutzung. Da heute keine wesentlichen Rückstaus bei der Einmündung in die Roosstrasse vorhanden sind, kann auch mit der Teilnutzungsplanung Roosstrasse von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit ausgegangen werden.

3.3 Lärm

Aufgrund der geplanten Umzonung der Grundstücke KTN 1024 und 1148 von der Gewerbezone I in die Wohn- und Gewerbezone 4 Geschosse sind zukünftig neben Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben auch Wohnnutzungen zulässig. Dadurch ermöglicht die vorliegende Teilnutzungsplanung die Ansiedelung von empfindlicheren Nutzungen. Für die geplante Umzonung wird nachfolgend untersucht, ob mit Überschreitungen der massgebenden Belastungsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung zu rechnen ist.

3.3.1 Strassenverkehrslärm

Software	Die Berechnung der Strassenlärmimmissionen erfolgt mit der Software CadnaA, Version 2022 mit dem Strassenlärmmodell SonRoad18.
Reflexionen, Topografie	Das Modell rechnet mit zwei Reflexionen (2. Reflexionsordnung). Für die umliegende Bebauung wird dazu von glatten Hausfassaden mit einem durchschnittlichen Absorptionsgrad von 0.21 ausgegangen. Die Topografie wurde im Berechnungsmodell berücksichtigt.
Isophonenplan	Die Beurteilung bezüglich der Aussenlärmbelastung wird anhand von Isophonenplänen vorgenommen. Als Isophonen bezeichnet man Kurven gleicher Lautstärkepegel. Ein Isophonenplan stellt somit die Ausbreitung des Lärms auf einer bestimmten Höhe über dem Boden dar.
Emissionen Strassen	Im Umkreis des betroffenen Gebiets sind verschiedene Lärmquellen vorhanden, welche es zu berücksichtigen gilt. Die Verkehrszahlen der Autobahn stammen aus den Emissionsdaten des Bundesamtes für Strassen (ASTRA) für das Jahr 2030. Für die Roosstrasse südlich der Autobahnauffahrt wurden die Emissionen anhand der Verkehrszahlen aus dem technischen Bericht zum Lärmbelastungskataster der Geoterra AG vom Dezember 2006 berechnet. Dazu wurden die Verkehrszahlen mit einer jährlichen Verkehrszunahme von 1.0% auf das Jahr 2040 hochgerechnet. Bezüglich der Tag-Nacht Verteilung des Verkehrs sowie des Anteils lärmiger Fahrzeuge wurden, mangels genauerer Angaben, die Standardwerte gemäss Anhang 3 der Lärmschutzverordnung verwendet.

Strasse	DTV 2006/ 2030	DTV 2040	Sign. Tempo	Anteil lärmiger Verkehr		Steigung
A3 Richtung Zürich bis Ausfahrt	29'389	32'464	120 km/h / 100 km/h	Tag: 10%	Nacht: 5%	-0.4%
A3 Ausfahrt Wollerau ab Richtung Zürich	5'988	6'614	80 km/h	Tag: 10%	Nacht: 5%	0.1%
A3 Zufahrt Wollerau auf Richtung Zürich	5'955	6'578	80 km/h	Tag: 10%	Nacht: 5%	-2.0%
A3 Richtung Zürich nach Zufahrt	34'242	37'824	80 km/h	Tag: 10%	Nacht: 5%	-0.2%
A3 Richtung Chur bis Ausfahrt	34'730	38'364	80 km/h	Tag: 10%	Nacht: 5%	0.2%
A3 Ausfahrt Wollerau ab Richtung Chur	5'328	5'885	80 km/h	Tag: 10%	Nacht: 5%	-1.3%
A3 Zufahrt Wollerau auf Richtung Chur	5'248	5'797	80 km/h	Tag: 10%	Nacht: 5%	-0.3%
A3 Richtung Chur nach Zufahrt	29'753	32'866	120 km/h	Tag: 10%	Nacht: 5%	-0.4%
Roosstrasse südlich Au- tobahn	3'242	4'547	50 km/h	Tag: 10%	Nacht: 5%	3.8%

Genauigkeit im CadnaA Die Genauigkeit der Berechnungsergebnisse liegt für aktuelle Verkehrszahlen bei +/- 1.5 dB(A). Einflüsse auf die Genauigkeit beruhen unter anderem auf Abweichungen bei den Verkehrsmengen, Abweichung zwischen der gefahrenen und signalisierten Geschwindigkeit, der Menge an lauten Fahrzeugen, Reflexionen, der vorhandenen Vegetation und Meteo-Einflüssen.

Massgebender Grenzwert Bei der geplanten Umzonung gilt auch zukünftig die Empfindlichkeitsstufe III. Da es sich um bereits eingezontes und erschlossenes Land handelt, sind die Immissionsgrenzwerte massgebend. Dies ergibt Grenzwerte von 65 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht.

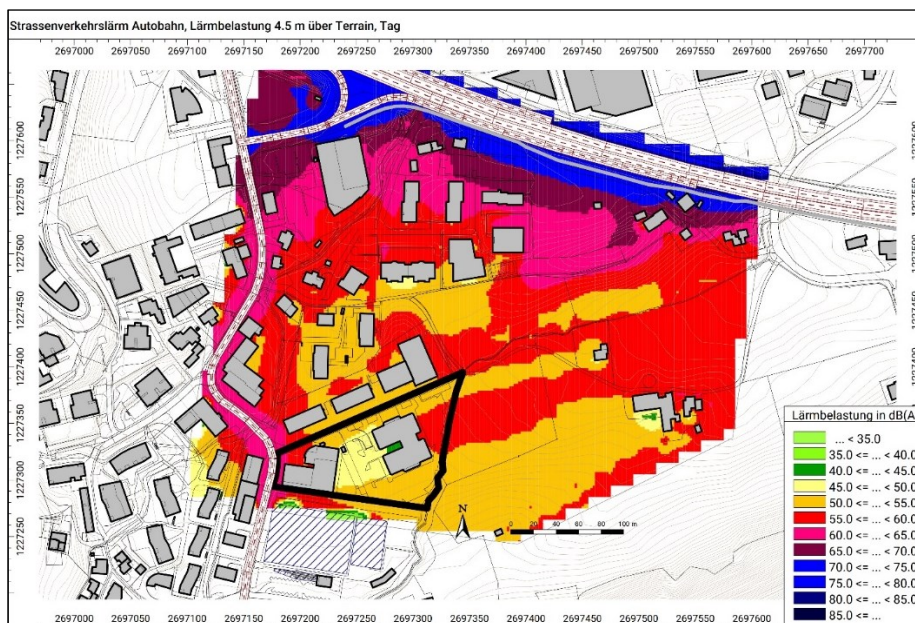


Abb. 14: Lärmbelastung Strassenverkehrslärm Tag, 4.5 Meter über Terrain

Beurteilung Tag Die massgebenden Immissionsgrenzwerte von 65 dB(A) am Tag werden im gesamten Perimeter der Teilnutzungsplanung eingehalten.

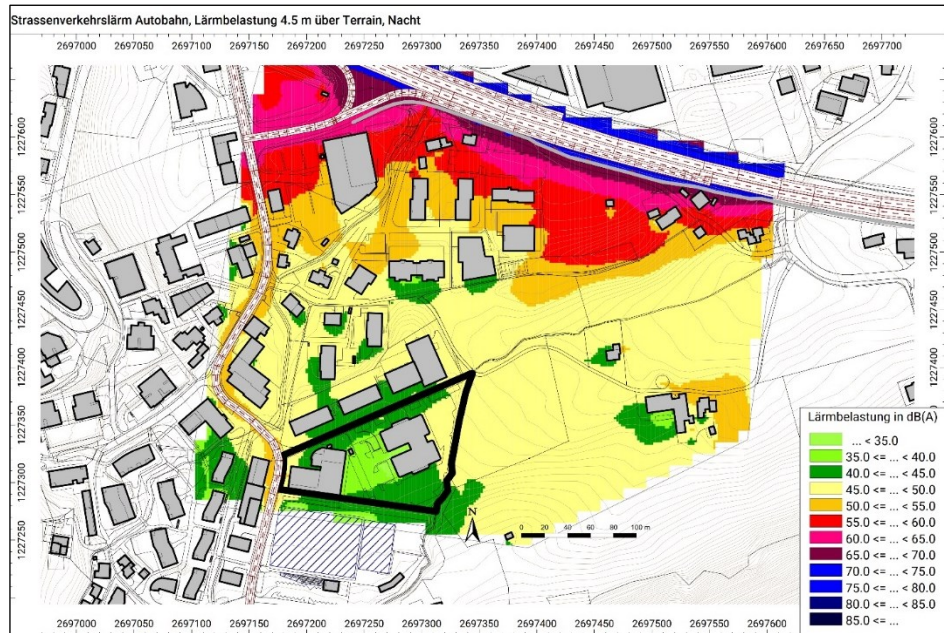


Abb. 15: Lärmbelastung Strassenverkehrslärm Nacht, 4.5 Meter über Terrain

Beurteilung Nacht Die massgebenden Immissionsgrenzwerte von 55 dB(A) in der Nacht werden im gesamten Perimeter der Teilnutzungsplanung eingehalten.

Fazit Durch die Lärmbelastung des Strassenverkehrs sind keine Einschränkungen für die Umzonung zu erwarten. Die Immissionsgrenzwerte können im gesamten Perimeter der vorliegenden Teilnutzungsplanung eingehalten werden.

3.3.2 Alltagslärm Sportanlage Roos

Mit der Sportanlage Roos, direkt südlich der geplanten Umzonung, ist neben Strassenlärmemissionen auch mit Lärmemissionen zu rechnen, welche als Alltagslärm zu beurteilen sind.

Grundlagen Lärmbelastung Sportanlage Roos	Die Angaben bezüglich des Alltagslärms (Sportanlage) stammen aus dem Belegungsplan der Sportanlage Roos, der Deutschen Norm «Geräusche von Trendsportanlagen – Teil 2» des Bayerischen Landesamts für Umwelt aus dem Jahre 2006, der Vollzugshilfe «Ermittlung und Beurteilung von Sportlärm» des BAFU aus dem Jahre 2017 sowie der ÖNORM S 5012, Tabelle 24 «Schallemissionsdaten für Gastgärten ohne Hintergrundmusik». Aus dem Belegungsplan können die relevanten Zeiten für die Abschätzung der Lärmbelastung ermittelt werden.
Massgebender Beurteilungszeitraum	Massgebend für die Beurteilung ist die Lärmbelastung in der Zeitperiode «Abend», welche gemäss der Vollzugshilfe «Ermittlung und Beurteilung von Sportlärm» des BAFU von 20:00 bis 22:00 Uhr geht. In dieser Vollzugshilfe wird für den Abend ein Immissionsgrenzwert von 60 dB(A) als Richtwert angegeben, nach welchem Sportanlagen in der ESIII beurteilt werden können.
Belegungsdauer Sportanlage	Gemäss dem Belegungsplan der Gemeinde Wollerau aus dem Jahr 2018 ist der Rasenplatz in der Abendzeit durchschnittlich 1h pro Tag belegt und der Hartplatz/Tartanplatz durchschnittlich rund 45 Minuten. Um den ungünstigsten Fall abzubilden, wird zudem die Terrasse des Clubhauses als Lärmquelle analog zu einem Gastronomiebetrieb mit angeregter Unterhaltung gemäss ÖNORM S 5012 berücksichtigt.
Emissionspegel aus Normen und Vollzugshilfen	Aus der Norm «Geräusche von Trendsportanlagen – Teil 2» sowie der Vollzugshilfe «Ermittlung und Beurteilung von Sportlärm» werden schliesslich die durchschnittlichen Lärmbelastungen der Felder entnommen. Die Terrasse des Clubhauses weist demnach einen Emissionspegel von 87 dB(A) mit einer Pegelkorrektur von 4 dB(A) auf. Der Rasenplatz weist unter Annahme, dass es sich immer um Spielbetrieb und nicht um Trainingsbetrieb, welcher leiser wäre, handelt, einen Emissionspegel von 100.7 dB(A) mit einer Pegelkorrektur von 6 dB(A) auf. Der Hartplatz/Tartanplatz weist einen Emissionspegel von 90 dB(A) mit einer Pegelkorrektur von 6 dB(A) auf.
Eingabe in CadnaA	Diese Emissionspegel werden im CadnaA eingetragen und mit der entsprechenden Einwirkzeit versehen, sodass auch die zeitliche Korrektur vorgenommen wird.

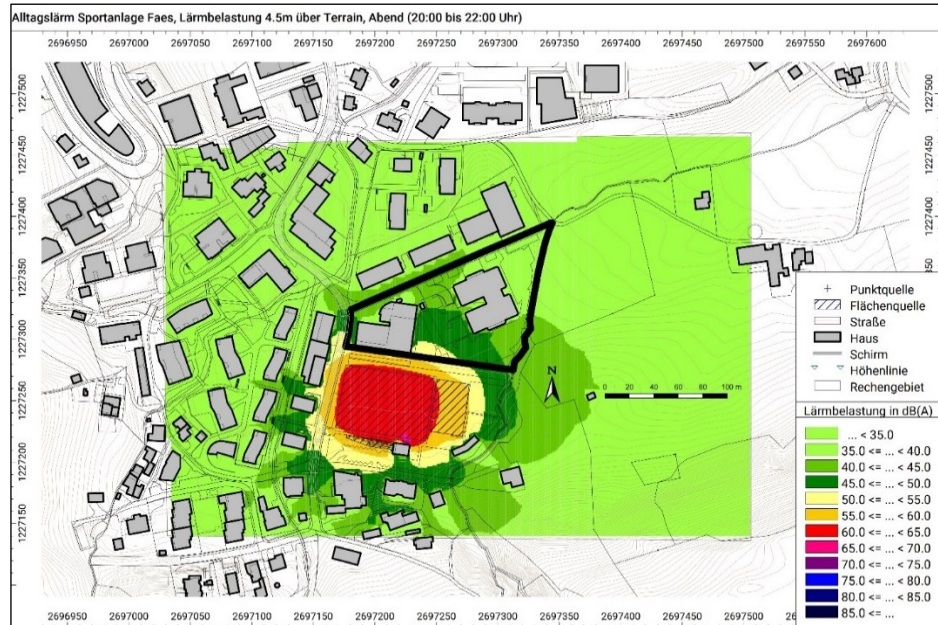


Abb. 16: Lärmbelastung Sportlärm Abend, 4.5 Meter über Terrain

Beurteilung Nacht Die massgebenden Belastungsrichtwerte von 60 dB(A) am Abend werden im gesamten Perimeter der Teilnutzungsplanung eingehalten.

Fazit Durch die Lärmbelastung des Sportplatzes sind keine Einschränkungen für die Umzonung zu erwarten. Die Immissionsrichtwerte können im gesamten Perimeter der vorliegenden Teilnutzungsplanung eingehalten werden.

4. Mehrwertabgabe

Einführung einer Abgabe bei Um- und Aufzonungen	Gemäss § 36d Abs. 2 PBG können die Gemeinden für Um- und Aufzonungen in Gebieten mit einer Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe einführen. Der Gemeinderat will von dieser Möglichkeit Gebrauch machen.
Abgabe von 20% des Mehrwerts	Mit der Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen müssen Eigentümer im Rahmen zukünftiger Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20% entrichten. Dabei sind nur die Grundstücke von einer Abgabe betroffen, welche mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt sind oder im Rahmen der vorliegenden Teilnutzungsplanung mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden.
Kleinere Um- und Aufzonungen ohne Mehrwertabgabepflicht	Da ein Gestaltungsplan gemäss § 24 Abs. 1 PBG eine Mindestfläche von 3'000 m ² (innerhalb der Kernzone 1'500 m ²) umfassen muss, ist die Mehrwertabgabe nur bei bedeutenden Umzonungen anwendbar. Kleinere Um- und Aufzonungen können so auch in Zukunft ohne eine kommunale Mehrwertabgabe durchgeführt werden.
Verwendung der Mittel	Die Mittel aus Mehrwertabgaben können von der Gemeinde Wollerau für raumplanerische Massnahmen, wie z.B. Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen, Schaffung von Grünanlagen, Lärmschutzmassnahmen etc. verwendet werden.
Infrastrukturverträge	Die Gemeinde Wollerau kann anstelle der Mehrwertabgabe auch einen gleichwertigen Infrastrukturvertrag mit den abgabepflichtigen Eigentümern abschliessen. Dadurch können z.B. erforderliche Fuss- und Wegrechte, die Erstellung von Gehwegen und weitere Infrastrukturmassnahmen zugunsten der Gemeinde gesichert und umgesetzt werden. Die Gemeinde sowie die privaten Eigentümer der Grundstücke KTN 1024 und 1148 beabsichtigen einen Infrastrukturvertrag auszuarbeiten. Die Details sind zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt. Der Infrastrukturvertrag mit den konkreten Inhalten wird spätestens zur öffentlichen Auflage vorliegen.
Vollzugsdetails	Die Vollzugsdetails zur Mehrwertabgabe sind in § 26a ff der Planungs- und Bauverordnung des Kantons Schwyz geregelt.

5. Vereinbarkeit mit Zielen und Grundsätzen PBG

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung sind in Art. 1 und Art. 3 RPG enthalten. Die einzelnen Kriterien befinden sich im Anhang 1. Sofern die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 RPG für das Verfahren relevant sind, werden sie wie folgt berücksichtigt:

5.1 Haushälterische Bodennutzung / Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft

Mit der Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone 4 wird eine dichte Überbauung auf bereits überbautem Boden ermöglicht. Dadurch können die unberührten Lebensgrundlagen geschützt werden.

5.2 Erhaltung und Schaffung wohnlicher Siedlungen

Mit der Gestaltungsplanpflicht auf den betroffenen Grundstücken sowie den Gestaltungsplanrichtlinien sind planungsrechtliche Vorgaben für die Sicherstellung einer wohnlichen Siedlung mit hohen Qualitäten vorhanden.

5.3 Erhaltung und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft und Gegenseitig zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten

Die verhältnismässig kleine und isolierte Gewerbezone wird wie die angrenzenden Grundstücke einer Mischzone zugewiesen. Dadurch können Konflikte (z.B. Lärm) zwischen den unterschiedlichen Bauzonentypen vermieden werden. Das Gewerbe in der Gemeinde Wollerau wird sich in Zukunft primär auf den Standort Fürti beschränken, in welchem die grösste zusammenhängende Gewerbezone der Gemeinde vorhanden ist.

5.4 Die Landschaft ist zu schonen

Mit der geplanten Umzonung wird keine neue Bauzone geschaffen. Vielmehr handelt es sich um eine Innenentwicklung.

5.5 Erhaltung von genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft

Mit der Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone 4 wird eine dichte Überbauung ermöglicht. Dadurch können die unberührten Lebensgrundlagen geschützt werden.

5.6 Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzen

Das Siedlungsgebiet wird nicht vergrössert.

Anhang A – Ziele und Planungsgrundsätze RPG

Ziele, Art. 1 RPG

Abs. 1

- Haushälterische Bodennutzung (→ Kap. 5.1).
- Raumwirksame Tätigkeiten aufeinander abstimmen.
- Verwirklichung einer auf die gewünschte Entwicklung des Landes ausgerichteten Ordnung der Besiedlung.
- Beachtung der natürlichen Gegebenheiten.
- Beachtung der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft.

Abs. 2

- Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen wie Boden, Luft, Wasser, Wald und Landschaft (→ Kap. 5.1).
- Erhaltung und Schaffung wohnlicher Siedlungen (→ Kap. 5.2).
- Erhaltung und Schaffung der räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft (→ Kap. 5.3).
- Förderung des sozialen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens in den einzelnen Landesteilen.
- Hinwirken auf eine angemessene Dezentralisation der Besiedlung und der Wirtschaft.
- Sicherung der ausreichenden Versorgungsbasis des Landes.
- Gewährleistung der Gesamtverteidigung.

Planungsgrundsätze, Art. 3 RPG

Abs. 2: Landschaft

- Die Landschaft ist zu schonen (→ Kap. 5.4).
- Erhaltung von genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft (→ Kap. 5.5).
- Einordnung von Siedlung, Bauten und Anlagen in die Landschaft.
- Freihaltung von See- und Flussufern.
- Erleichterung des öffentlichen Zugangs und der Begehung von See- und Flussufern.
- Erhaltung naturnaher Landschaften und Erholungsräume.
- Sicherung der Funktion der Wälder.

Abs. 3: Siedlung

- Gestaltung der Siedlungen nach den Bedürfnissen der Bevölkerung.
- Ausdehnung des Siedlungsgebietes begrenzen (→ Kap. 5.6).
- Gegenseitig zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsplatzgebieten (→ Kap. 5.3).
- Hinreichende Erschliessung der Wohn- und Arbeitsplatzgebiete durch das öffentliche Verkehrsnetz.
- Schutz der Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.
- Erhaltung und Schaffung von Rad- und Fusswegen.

- Sicherstellung von günstigen Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen.
- Erhaltung und Schaffung von genügend Grünflächen und Bäumen in den Siedlungen.

Abs. 4: Öffentliche oder im öffentlichen Interesse liegende Bauten und Anlagen

- Bestimmung sachgerechter Standorte.
- Berücksichtigung regionaler Bedürfnisse.
- Abbau störender Ungleichheiten.
- Sicherung einer guten Erreichbarkeit für Schulen, Freizeitanlagen und öffentlichen Diensten.
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die natürlichen Lebensgrundlagen.
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Bevölkerung.
- Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf die Wirtschaft.

Anhang B – Bauzonenauslastung

A Ausgangslage (rechtskräftiger Zonenplan)		Stand 2021				Zusatzangaben	
<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 60%;"> <p>Einzugebende Werte</p> <p>Variable, zu definierende Werte</p> <p>Werte gemäss kantonalem Richtplan</p> <p>Flächen WMZ-Zonen (ha)</p> <p>Einwohner E / Beschäftigte B / Dichte E+B/ha</p> <p>Kapazitäten E+B (Einwohner + Beschäftigte)</p> <p>Auslastung Bauzone (%)</p> </div> <div style="width: 35%;"> <p>Hinweis zu den Z...</p> <p>Bauzonflächen ohne Verkehrsflächen für Basis- und Groberschliessu...</p> <p>(Feinerschliessungsflächen werden nicht...</p> <p>Zonenflächen immer als positive Werte eingeben (auch A...</p> </div> </div>							
A1	Bebaute WMZ-Zonen (ha),	Stand	2020	WMZ	W	M	Z
	urban		118.60	99.83	10.64	8.13	
	periurban		0.00				
	ländlich		0.00				
	Gesamt		118.60	99.83	10.64	8.13	
A2	Unbebaute WMZ-Zonen (ha),	Stand	2020	WMZ	W	M	Z
	urban		14.87	14.66	0.21	0.00	
	periurban		0.00				
	ländlich		0.00				
	Gesamt		14.87	14.66	0.21	0.00	
A3	Bauzonen WMZ gesamt (ha)			WMZ	W	M	Z
	urban		133.47	114.49	10.85	8.13	
	periurban		0.00	0.00	0.00	0.00	
	ländlich		0.00	0.00	0.00	0.00	
	Gesamt		133.47	114.49	10.85	8.13	
A4	E+B, Stand: E [2021] / B [2017]	nicht verortete E+B		WMZ	W	M	Z
	urban		8'470	6'028	1'206	1'236	
	periurban		-				
	ländlich		-				
	E+B Gesamt		8'470	6'028	1'206	1'236	
	Stand der vorliegenden Berechnung		2021				
A5	Dichte bebaute Zonen (E+B/ha)			WMZ	W	M	Z
	aktuelle Dichten						
	urban		71.4	60.4	113.3	152.0	
	periurban						
	ländlich						
	Gesamt		71.4	60.4	113.3	152.0	
A51	Basisdichten für Dichtepfad (E+B/ha)	2016		WMZ	W	M	Z
	Basisdichte für Dichtepfad (2016)						
	urban		69.0	62.0	90.0	130.0	
	periurban						
	ländlich						
	Gesamt						
A6	Kapazität ohne Dichtepfad (E+B)			WMZ	W	M	Z
	urban		9'209	7'098	977	1'057	
	periurban		-	-	-	-	
	ländlich		-	-	-	-	
	Gesamtkapazität		9'209	7'098	977	1'057	
	Kapazität für zusätzliche E+B		739				
A7	Auslastung ohne Dichtepfad		103.0%				
A0	Stand der vorliegenden Berechnung	2021					Zieljahr
	Betrachtungszeitraum	15	Jahre				2036
	Stand der Daten:	STATPOP	2021	STATENT	2017		
	Zeitpunkt für Dichteziel gemäss RP	2040					
A21	% von WMZ			Hortung (ha)		Anteil %	
	11.1%			0.00			
A41	E+B in 15 Jahren			% p.a.		E+B	
	urban		0.80%	9'486			
	periurban		0.77%	-			
	ländlich		0.57%	-			
	Gesamt für Jahr:		2036	9'486			
	Wachstum E+B			1'016			
A52	Dichtepfad	Dichteziel für 2040 (E+B)/ha	Anrechnung bis 2036	Dichteziel 2036 (E+B)/ha	Bereits erfüllt	Verbleibender Dichtepfad bis 2040	
	urban	75.9	6.0%	73.1	3.5%	6.5%	
	periurban	-	6.0%	-			
	ländlich	-	Dichte halten	-			
A61	Kapazität mit Dichtepfad (E+B)			E+B			
	urban			9'762			
	periurban						
	ländlich						
	Gesamtkapazität			9'762			
	Kapazität für zusätzliche E+B			1'292			
	Potenzialbedarf für zusätzliche E+B			-276			
A71	Auslastung mit Dichtepfad			97.2%			

B Revidierter Zonenplan					Zusatzangaben					
B1	Wichtige Aufzonungen innerhalb WMZ (ha)	WMZ	W	M	Z	B11	E+B/ha (mögliche Gesamtdichte nach Auf- oder Umzonung)			E+B
	urban	0.00					W	M	Z	E+B Anrechnung E+B
	periurban	0.00								- 100% -
	ländlich	0.00								- 100% -
	Gesamt	0.00	0.00	0.00	0.00					- Kapazität: -
B2	Umzonungen neu in WMZ (ha)	WMZ	W	M	Z	B21	W	M	Z	E+B Anrechnung E+B
	urban	1.06		1.06						138 0% -
	periurban	0.00						130		- 100% -
	ländlich	0.00								- 100% -
	Gesamt	1.06	0.00	1.06	0.00					138 Kapazität: -
B3	Einzonungen in WMZ (ha)	WMZ	W	M	Z	B31	W	M	Z	E+B Anrechnung E+B
	urban	0.00					85	85	85	- 100% -
	periurban	0.00					70	70	70	- 100% -
	ländlich	0.00					50	50	50	- 100% -
	Gesamt	0.00	0.00	0.00	0.00					- Kapazität: -
B4	Auszonungen aus WMZ (ha)	WMZ	W	M	Z					
	urban	0.00								
	periurban	0.00								
	ländlich	0.00								
	Gesamt	0.00	0.00	0.00	0.00					
B5	Restliche Bauzonen WMZ (ha), für Dichtepfad	WMZ	W	M	Z	B51	Dichte gem. Dichtepfad A53 (E+B/ha)			E+B
	urban	133.47	114.49	10.85	8.13		73.1			9'762
	periurban	0.00	0.00	0.00	0.00		- (Dichte halten)			
	ländlich	0.00	0.00	0.00	0.00					Kapazität: 9'762
	Gesamt	133.47	114.49	10.85	8.13					
B6	Bauzonen WMZ gesamt revidiert (ha)	WMZ	W	M	Z	B61	Gesamtkapazität (E+B) mit Dichtepfad			E+B
	urban	134.53	114.49	11.91	8.13					9'762
	periurban	0.00	0.00	0.00	0.00					-
	ländlich	0.00	0.00	0.00	0.00					-
	Gesamt	134.53	114.49	11.91	8.13					9'762
							Kapazität für zusätzliche E+B			1'292
						B71	Auslastung mit Dichtepfad			97.2%