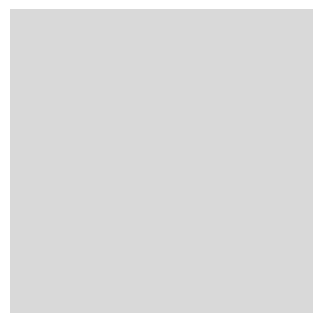
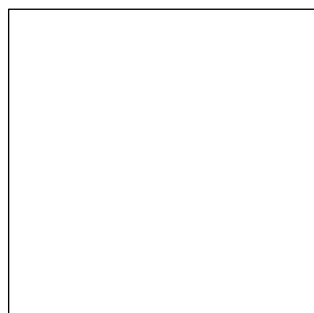
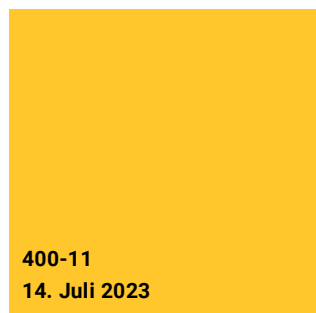
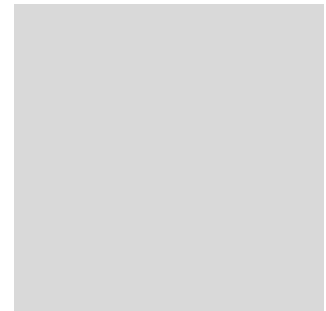
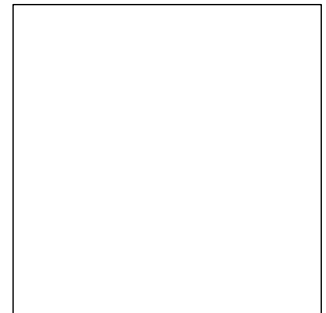




GEMEINDE
LAUERZ

Siedlungsentwicklungs- konzept (SEK)

Information und Mitwirkung



Impressum

| | | | |
|----------------------------|---|--|---|
| Auftrag | Siedlungsentwicklungskonzept Lauerz | | |
| Auftraggeber | Gemeinde Lauerz Husmatt 1 6424 Lauerz | | |
| 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 | Mario Roth, Marc Folly | | |
| Titelbild | Eigenes Foto (2021) | | |
| Qualitätsmanagement | SQS ISO 9001 | | |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|--|-----------|
| Einleitung | 6 |
| 1.1 Ausgangslage | 6 |
| 1.2 Aufgabe | 7 |
| 1.3 Arbeitsorganisation | 8 |
| 1.4 Verfahren / bisheriger Ablauf | 8 |
| 2. Übergeordnete Planungsgrundlagen | 9 |
| 2.1 Sachpläne, Konzepte und Inventare Bund | 9 |
| 2.2 Kantonaler Richtplan Schwyz | 10 |
| 2.2.1 Raumentwicklungsstrategie | 12 |
| 2.2.2 Bauzonendimensionierung | 13 |
| 2.3 Planungs- und Baugesetz | 15 |
| 3. Wachstum / Gemeindeentwicklung | 16 |
| 3.1 Demographische Entwicklung | 16 |
| 3.1.1 Wanderungssaldo | 16 |
| 3.1.2 Altersstruktur | 17 |
| 3.1.3 Schülerzahlen | 18 |
| 3.2 Prognose Bevölkerungsentwicklung | 19 |
| 3.3 Wirtschaftliche Ausgangslage | 20 |
| 3.3.1 Wirtschaftssektoren | 20 |
| 3.3.2 Entwicklung der Beschäftigten (VZÄ) | 21 |
| 3.3.3 Leerwohnungsziffer | 22 |
| 3.3.4 Zweitwohnungen | 22 |
| 3.4 SWOT-Analyse | 23 |
| 3.5 Leitsätze Strategie Wachstum / Gemeindeentwicklung | 24 |
| 3.6 Handlungsempfehlungen Wachstum / Gemeindeentwicklung | 24 |
| 4. Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität | 25 |
| 4.1 Ausgangslage Bisherige Entwicklung | 25 |
| 4.2 Ortsbild und Baukultur | 27 |
| 4.2.1 Kantonales Schutzinventar | 28 |
| 4.2.2 Kommunale Kulturobjekte | 29 |
| 4.3 Überbauungsstand und Bauzonendimensionierung | 30 |
| 4.3.1 Bauzonenauslastung / Bauzonendimensionierung | 31 |
| 4.4 Siedlungsanalyse | 33 |
| 4.4.1 Einwohner- und Beschäftigtendichte | 34 |
| 4.4.2 Gebäudealter/Bauperiode | 35 |
| 4.4.3 Konsolidierung Siedlungsanalyse | 36 |

| | | |
|---------------|---|-----------|
| 4.5 | Strategieansätze | 38 |
| 4.6 | SWOT-Analyse (Stärken und Schwächen) | 40 |
| 4.6.1 | Chance Campingplatz | 41 |
| 4.7 | Leitsätze Strategie Siedlungsentwicklung | 42 |
| 4.8 | Handlungsempfehlungen Siedlungsentwicklung | 42 |
| 5. | Landschaft / Freiraum / Umwelt | 44 |
| 5.1 | Natur- und Landschaftsschutz | 44 |
| 5.2 | Naherholungsgebiete und Freiräume | 45 |
| 5.2.1 | Erholungsräume | 45 |
| 5.2.2 | Freiräume im Siedlungsraum | 46 |
| 5.3 | Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen | 46 |
| 5.4 | Gewässerschutz | 48 |
| 5.5 | Naturgefahren | 50 |
| 5.6 | SWOT-Analyse | 51 |
| 5.7 | Leitsätze Natur / Umwelt / Freiraum | 52 |
| 5.8 | Handlungsempfehlungen | 52 |
| 6. | Verkehr | 53 |
| 6.1 | Motorisierter Individualverkehr | 53 |
| 6.2 | Öffentlicher Verkehr | 53 |
| 6.3 | Schiffahrt Insel Schwanau | 54 |
| 6.4 | Veloverkehr | 54 |
| 6.5 | Fussverkehr | 57 |
| 6.6 | SWOT-Analyse | 58 |
| 6.7 | Leitsätze Strategie Verkehr | 59 |
| 6.8 | Handlungsempfehlungen Verkehr | 59 |
| Anhang | | 60 |
| | Anhang A: Tabelle Flächenreserven (Baulücken) | 61 |
| | Anhang B: Kommunale Bauzonendimensionierung | 62 |
| | Anhang C: Quartieranalyse | 63 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abbildung 1: Einordnung in den Planungsprozess, Quelle: eigene Darstellung | 7 |
| Abbildung 2: Ausschnitt Objektblatt OB 10.1 Rigi, Quelle: SIL vom 26.01.2022 | 9 |
| Abbildung 3: Ausschnitt Kantonaler Richtplan, Quelle: Richtplankarte Kt. SZ vom 04.04.2022 | 11 |
| Abbildung 4: Ausschnitt Raumentwicklungsstrategie, Quelle: Richtplan Kt. SZ vom 26.06.2020 | 13 |
| Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 1970 bis 2022. Darstellung: R+K, Grundlage: Bundesamt für Statistik – Ständige Wohnbevölkerung (2022) | 16 |
| Abbildung 6: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2021. Darstellung: R+K, Grundlage: Bundesamt für Statistik – Geburtenüberschuss und Wanderungssaldo (2021) | 17 |
| Abbildung 7: Bevölkerungspyramide der Gemeinde Lauerz. Darstellung: R+K, Grundlage: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2021 | 18 |
| Abbildung 8: Entwicklung der Schülerzahlen in der Gemeinde Lauerz. Darstellung: R+K, Grundlage: Schulstatistik Schwyz 2022 | 19 |
| Abbildung 9: Prognostizierte Entwicklung bis 2040 gemäss kantonalem Richtplan. Darstellung: R+K, Grundlage: Bundesamt für Statistik – ständige Wohnbevölkerung (2022) | 19 |
| Abbildung 10: Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren. Darstellung: R+K, Grundlage: Bundesamt für Statistik – Arbeitsstätten und Sektoren (Februar 2022) | 20 |
| Abbildung 11: Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektoren. Darstellung: R+K, Grundlage: Bundesamt für Statistik – Arbeitsstätten und Sektoren (Februar 2022) | 21 |
| Abbildung 12: Beschäftigtenentwicklung 1985 bis 2018. Darstellung: R+K, Grundlage: Amt für Wirtschaft SZ (2021) | 22 |
| Abbildung 13: Gemeindegebiet Lauerz, Quelle: map.geo.admin, abgerufen am 21.01.2023 | 25 |
| Abbildung 14: Siedlungsentwicklung Lauerz seit 1960, Quelle: map.geo.admin, abgerufen am 21.01.2023 | 27 |
| Abbildung 15: Ausschnitt KSI, Quelle: WebGIS SZ Denkmalpflege, abgerufen am 21. Jan. 2023 | 28 |
| Abbildung 16: Bauzonenreserven (Innenentwicklung und Baulücken) Lauerz. Darstellung: R+K, Grundlage: ETH Raum+ (2020) | 30 |
| Abbildung 17: Bauzonenbestand gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung und Überbauungsstand gemäss Raum+, Stand Oktober 2022 | 31 |
| Abbildung 18: Übersicht Bauzonenauslastung, Darstellung: R+K (2023) | 33 |
| Abbildung 19: Einwohnerdichte. Darstellung: R+K, Grundlage: BfS (STATPOP 2021) | 34 |
| Abbildung 20: Beschäftigtendichte pro Zone. Darstellung: R+K, Grundlage: BFS (STATENT 2020), eigene Darstellung | 35 |
| Abbildung 21: Einwohnerdichte. Darstellung: R+K, Grundlage: BfS (STATPOP 2021) | 36 |
| Abbildung 22: Quartieranalyse – Strategieansätze, R+K Dezember 2022 | 39 |
| Abbildung 23: Ausschnitt Schutzgebiete, Quelle: map.geo.admin, aufgerufen im Dez. 2022 | 45 |
| Abbildung 24: FFF in der Gemeinde Lauerz, Quelle: www.map.geo.sz, aufgerufen im Feb. 2023 | 47 |
| Abbildung 25: Bestehende Gewässerraumzonen in der Gemeinde Lauerz, Quelle: Teilrevison der Nutzungsplanung vom 18. Oktober 2022, Detailplan Gewässerraumzonen (R+K) | 48 |
| Abbildung 26: Gewässerschutz in der Gemeinde Lauerz, Quelle: Gewässerschutzkarte SZ, www.map.geo.sz, aufgerufen im März 2023 | 50 |
| Abbildung 27: Hauptverbindung Seestrasse, www.map.geo.admin.ch (Dezember 2022) | 53 |
| Abbildung 28: ÖV-Güteklassen ARE, www.map.geo.admin.ch, Dezember 2022 | 54 |
| Abbildung 29: Kantonales Radroutenkonzept, Übersichtsplan Raum Innerschwyz vom 31.08.2015, Quelle: Tiefbauamt Kanton Schwyz | 55 |
| Abbildung 30: Schweiz-Mobil nach Darstellung R+K, April 2021 | 56 |
| Abbildung 31: Ausschnitt WebGIS Kant. SZ, Wanderwege (Dezember 2022) | 57 |

Einleitung

1.1 Ausgangslage

| | |
|-------------------------------------|--|
| Revidiertes RPG | Seit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG), welches am 1. Mai 2014 in Kraft trat, findet in der Raumplanung ein Paradigmenwechsel von der Aussen- hin zur Innenentwicklung statt. Mit den neuen Vorgaben haben Bund, Kantone und Gemeinden eine Siedlungsentwicklung nach innen und eine haushälterische Nutzung des Bodens anzustreben. Eine weitere Zersiedlung soll gebremst und die Landschaft geschont werden. Zudem soll eine konsequente Mobilisierung der inneren Reserven umgesetzt werden (vgl. Art. 3 RPG). Die Gemeinden sind angehalten, ihre Siedlungsentwicklung auf den 15-jährigen Bauzonenbedarf abzustimmen (vgl. Art. 15 RPG). |
| Revision kantonale Vorgaben | Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bundesrat am 24. Mai 2017 werden die bundesrechtlichen Vorgaben des revidierten Raumplanungsgesetzes auf Stufe Kanton umgesetzt. In den ländlichen Räumen – zu denen auch die Gemeinde Lauerz gehört – sind ein moderates Wachstum sowie Entwicklungsmöglichkeiten für das bestehende Gewerbe sicherzustellen. |
| Zonenpläne, Erschliessungspläne | Gemäss § 15 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sind die Gemeinden verpflichtet, Zonenpläne und Erschliessungspläne samt den zugehörigen Vorschriften zu erlassen. Ferner sind die Gemeinden aufgefordert, bei erheblicher Veränderung der Verhältnisse, spätestens aber nach fünfzehn Jahren, ihre Zonen- und Erschliessungspläne zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen. |
| Letzte Revisionen der Nutzungspläne | Die letzte gesamthafte Revision der Nutzungsplanung wurde im Jahr 2012 an der Volksabstimmung angenommen und in vier Regierungsratsbeschlüssen genehmigt (2013 - 2016). Mit Regierungsratsbeschluss vom 18. Oktober 2022 (Nr. 764/2022) genehmigte der Regierungsrat des Kantons Schwyz danach die Teilrevision der Nutzungsplanung, in welcher dringliche Anpassungen vorgenommen und die Ziele und Absichten der Gemeinde an die übergeordneten rechtlichen Rahmenbedingungen angegliedert worden sind. Insbesondere wurde die Gefahrenkarte des Kantons Schwyz in die Nutzungsplanung überführt sowie eine Mehrwertabgabe eingeführt. |

1.2 Aufgabe

Siedlungsentwicklungskonzept

Gemäss Art. 15 RPG erfordert die Festsetzung der Bauzonen zwingend eine Gesamtbetrachtung. Zur Planung und Entwicklung der Bautätigkeit ist daher ein planerisches Gesamtkonzept erforderlich. Zur Verankerung der kommunalen, gesamträumlichen Entwicklungsziele verlangt der kantonale Richtplan deshalb ein Konzept zur Siedlungsentwicklung (Beschluss B-4.1 im kantonalen Richtplan vom 26. Juni 2020).¹



Abbildung 1: Einordnung in den Planungsprozess, Quelle: eigene Darstellung

- Zweck** Mit dem Siedlungsentwicklungskonzept wird die strategische Grundlage für die Umsetzung der Entwicklungsabsichten in der Nutzungsplanung geschaffen. Der Planungshorizont umfasst den Zeithorizont der nächsten 20 bis 25 Jahre.
- Inhalt** Kernbestandteil des Konzepts ist eine räumliche Strategie. Diese beinhaltet strategische Leitsätze und Handlungsempfehlungen für die künftige Entwicklung der Gemeinde. Abgedeckt werden die Sachbereiche Wachstum / Gemeindeentwicklung, Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität, Landschaft / Freiraum / Umwelt und Verkehr. Als Grundlage diene jeweils eine SWOT-Analyse (*Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats*).

¹Anstelle des Siedlungsentwicklungskonzepts kann auch ein kommunaler Richtplan oder ein räumliches Leitbild erarbeitet werden. Voraussetzung dabei ist eine öffentliche Mitwirkung. Diese Instrumente bedürfen keiner Genehmigung durch den Regierungsrat und sind daher für den Kanton nicht verbindlich.

Verbindlichkeit Das Konzept ist behördenverbindlich. Die grundeigentümergebundene Umsetzung erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Revision der Nutzungsplanung.

1.3 Arbeitsorganisation

Planungskommission und Gemeinderat

Die räumlich-strategischen Inhalte des Siedlungsentwicklungskonzepts wurden durch den Gemeinderat sowie die zuständige Raumplanungs- und Umweltkommission zusammengetragen. Im Rahmen von zwei Workshops wurden aktuelle Herausforderungen in der Gemeinde Lauerz und auch Stärken, Schwächen, Risiken (SWOT) sowie Ideen und Anliegen für die erwünschte Entwicklung diskutiert.

1.4 Verfahren / bisheriger Ablauf

| Verfahren | |
|--|-------------------------|
| Start Siedlungsentwicklungskonzept | März 2020 |
| 1. Workshop Arbeitsgruppe (Inhalt: übergeordnete Randbedingungen, Grundlagen, Themenposten) | 30. Juni 2020 |
| Auswertung 1. Workshop | Juli 2020 |
| 2. Workshop Arbeitsgruppe (Inhalt: Input fachliche Analyse, Ergebnisse 1. Workshop, Definierung Hauptzielsetzungen) | 12. November 2020 |
| Auswertung 2. Workshop | Dezember 2020 |
| Startgespräch mit Amt für Raumentwicklung Schwyz | 27. Januar 2021 |
| Ausarbeitung Entwurf Siedlungsentwicklungskonzept | Okt. 2022 bis März 2023 |
| Behandlung in Kommission / Gemeinderat | 31. März 2023 |
| Fertigstellung Siedlungsentwicklungskonzept im Entwurf | noch offen |
| Informationsveranstaltung / öffentliche Mitwirkung | noch offen |
| Bereinigung aufgrund Mitwirkung | noch offen |
| Verabschiedung durch den Gemeinderat | noch offen |

2. Übergeordnete Planungsgrundlagen

2.1 Sachpläne, Konzepte und Inventare Bund

Allgemeines Konzepte und Sachpläne sind für den Bund die wichtigsten Planungsinstrumente, um seine raumwirksamen Tätigkeiten aufeinander abzustimmen und mit den Kantonen zu harmonisieren.

SIL Die Gemeinde Lauerz ist aufgrund der Neuen-Alpentransversale (NEAT), welche auf einem Teil des Gemeindegebiets unterirdisch durch das Landschaftsgebiet verläuft, vom Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene (SIS) betroffen: Das Objektblatt OB 10.1 Rigi beinhaltet die Umfahrung von Arth-Goldau mit dem *Urmibergtunnel* via Lauerz und entlastet dadurch die bestehende Stammlinie primär vom Güterverkehr. Abgesehen von der Linienführung ist die Gemeinde jedoch durch keine weiteren Vorhaben des entsprechenden Objektblatts berührt.

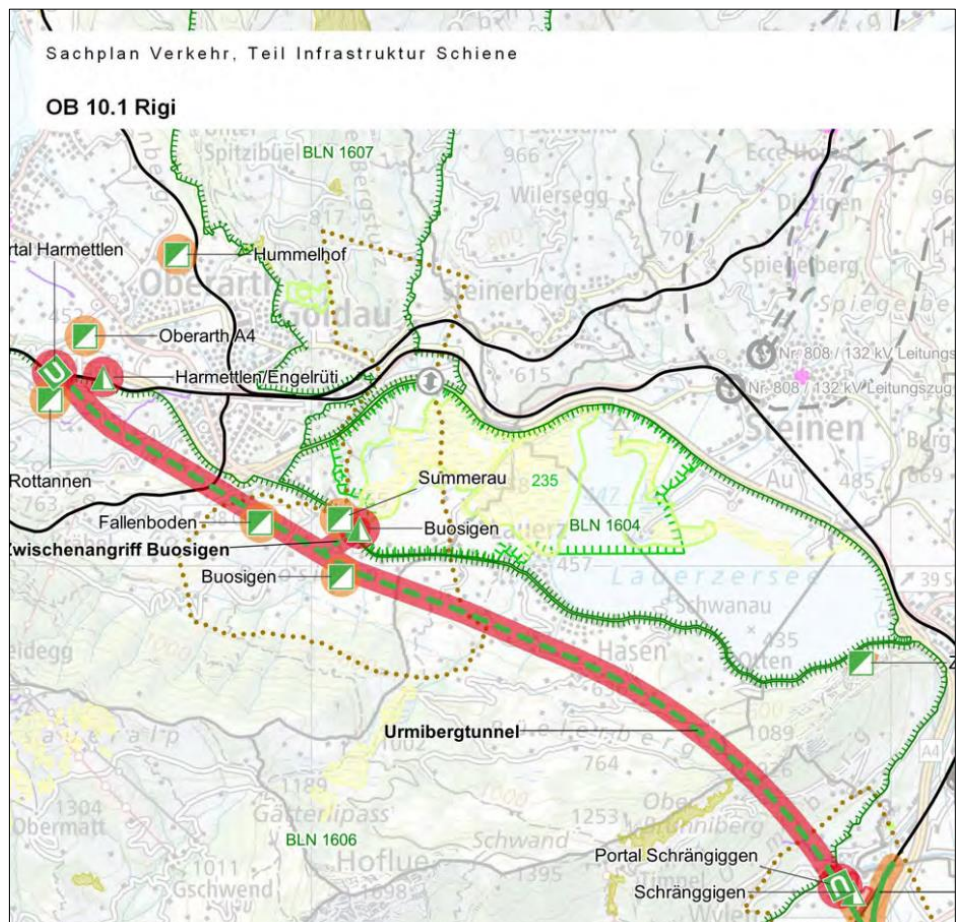


Abbildung 2: Ausschnitt Objektblatt OB 10.1 Rigi, Quelle: Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene vom 26.01.2022

FFF Im Weiteren ist die die Gemeinde Lauerz lediglich durch den Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen. Die Behandlung der Thematik folgt im Kapitel 5.3.

Bundesinventare Das Raumplanungsgesetz verpflichtet Bund, Kantone und Gemeinden, die Landschaft zu schonen und naturnahe Landschaften und Erholungsräume zu erhalten (vgl. Art. 3 RPG). Eine weitere bedeutende Grundlage bildet das Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG) des Bundes sowie einzelne weitere übergeordnete Rechtsgrundlagen (bspw. Bundesgesetz über die Jagd und den Schutz wildlebender Säugetiere und Vögel). Darauf basierend führen Bund und Kanton verschiedene Inventare mit den jeweils schutzwürdigen Objekten. In der Gemeinde Lauerz sind diverse Gebiete Bestandteil solcher Bundesinventare. Die Auseinandersetzung mit den entsprechenden Inventaren ist dem Kapitel 5.1 zu entnehmen.

2.2 Kantonaler Richtplan Schwyz

Übersicht Richtplan Der Richtplan ist das zentrale Steuerungsinstrument der Kantone. Damit lenkt der Kanton seine langfristige räumliche Entwicklung. Der Richtplan stimmt die raumwirksamen Tätigkeiten und entsprechende rechtliche Vorgaben zwischen Bund, Nachbarkantonen, Bezirken und Gemeinden sowie die eigenen Planungen aufeinander ab. Er besteht aus einer Richtplankarte und einem zugehörigen Richtplantext.

Richtplankarte In der kantonalen Richtplankarte von Schwyz sind betreffend der Gemeinde Lauerz die folgenden Inhalte verzeichnet:

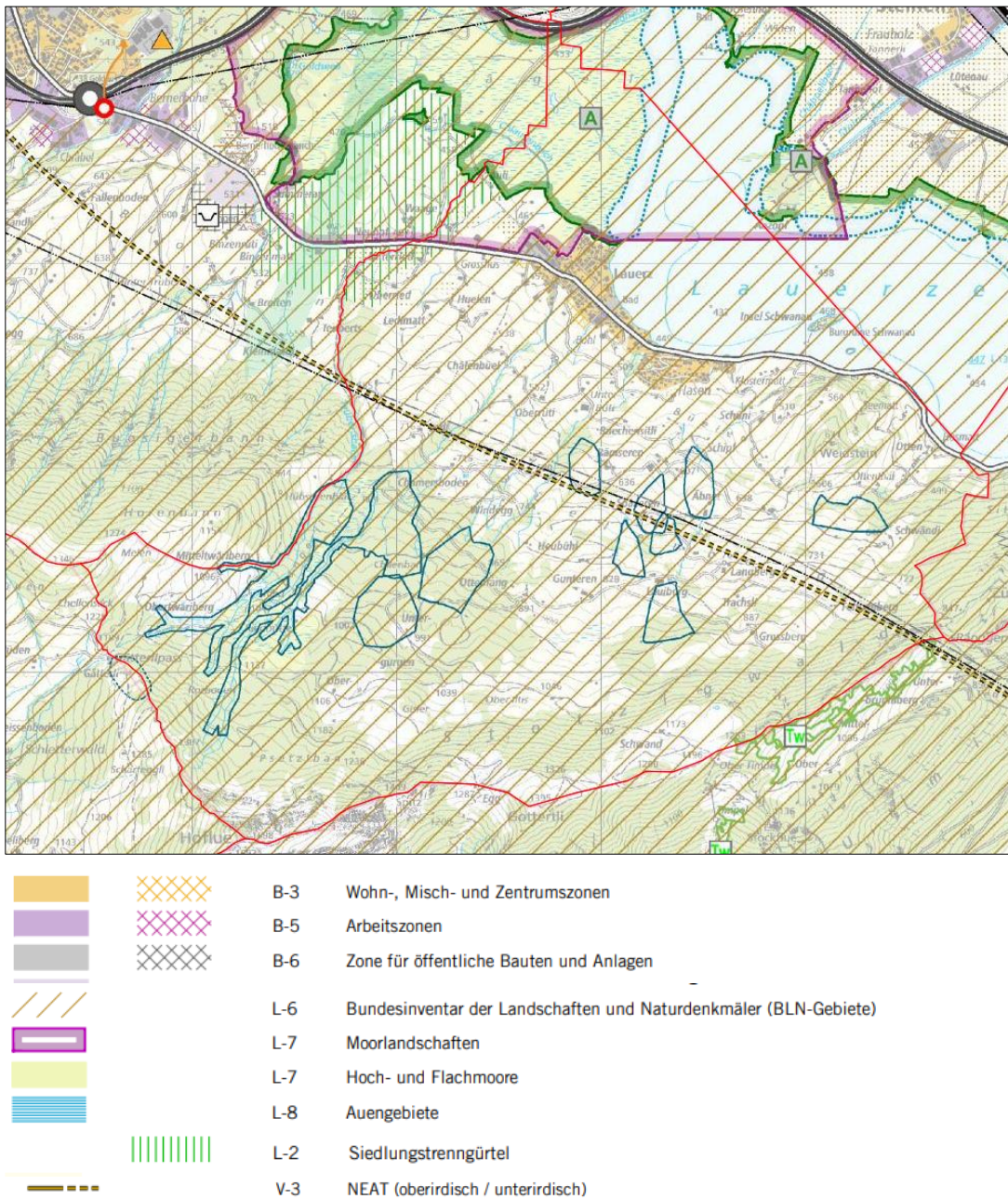


Abbildung 3: Ausschnitt Kantonalen Richtplan, Quelle: Richtplankarte Kt. SZ vom 04.04.2022

Nachfolgend sind die wesentlichen strategischen Inhalte des dazugehörigen Richtplantextes aufgeführt (Kap. 2.2.1 bis 2.2.2). Themenspezifische Inhalte sind in den jeweiligen Kapiteln (3 bis 6) zu finden.

2.2.1 Raumentwicklungsstrategie

Raumtypen Im Kanton Schwyz werden im Rahmen des Richtplans drei Raumtypen unterschieden:

- urbaner Raum;
- periurbaner Raum;
- und ländlicher Raum.

Je nach Siedlungsraum sind spezifische Strategien definiert. Beim ländlichen Raum, zu dem auch die Gemeinde Lauerz gehört, wird Folgendes festgehalten (Kantonaler Richtplan, Beschluss RES-2.4):

Siedlungsentwicklung

- Prioritär werden bestehende Innenentwicklungspotenziale genutzt. Die heutigen Siedlungsdichten sind zu halten.
- Neueinzonungen sind möglich, wenn die Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft sind.
- Die Ortskerne werden verdichtet und aufgewertet. Die Möglichkeiten der Siedlungsverdichtung sind auf den Ortsbildschutz abzustimmen.

Arbeitsnutzungen

- Der Entwicklungsbedarf der ansässigen Betriebe ist sicherzustellen. In ausgewiesenen Fällen können projektbezogene Einzonungen geprüft werden.
- Dem bestehenden Gewerbe sind die nötigen Entwicklungsreserven sicherzustellen. Die Neuansiedlung von Betrieben ist unter Berücksichtigung der Bauzonenreserven sowie der bestehenden Erschliessungsqualität möglich, sollte aber prioritär auf die lokalen Zentren gelenkt werden.

Verkehr

- Die bestehende Erschliessungsgüte soll mindestens erhalten werden.
- Die Fuss- und Radverkehrsverbindungen werden ausgebaut.
- Die Ortsdurchfahrten sind aufzuwerten.

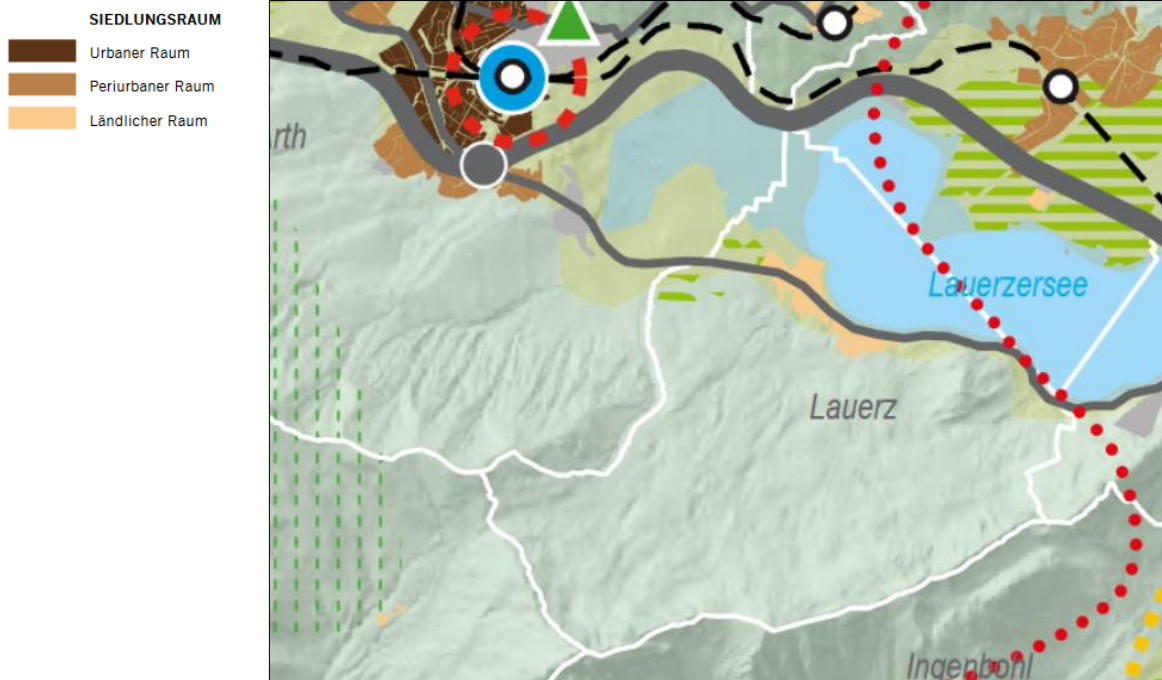


Abbildung 4: Ausschnitt Raumentwicklungsstrategie, Quelle: Richtplantext Kt. SZ vom 26.06.2020

2.2.2 Bauzonendimensionierung

15-jähriger Bedarf
massgebend

Gemäss kantonalem Richtplan bemisst sich die Dimensionierung der kommunalen Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) auf den 15-jährigen Bedarf und wird auf Basis ihrer Auslastung beurteilt (Beschluss B-3.1). Dabei wird die zu erwartende Bevölkerungsentwicklung mit der Einwohnerkapazität des heutigen Zonenplans verglichen. Gemeinden mit einer Bauzonenauslastung von unter 95 % müssen im Rahmen ihrer Nutzungsplanung die Grösse ihrer Bauzonen prüfen und die notwendigen Massnahmen treffen, damit sie ihre Auslastung steigern können.

Voraussetzungen für
Neueinzonungen

Eine Erweiterung des Siedlungsgebiets bzw. die Einzonung von Bauland ist mit der neuen Gesetzgebung des Bundes und den kantonalen Vorgaben nur sehr beschränkt möglich. Der kantonale Richtplan Schwyz macht die folgenden Festlegungen zu den WMZ:

B-3.2 Einzonungen

Neue Einzonungen sind unter folgenden kumulativen Voraussetzungen möglich:

- a) Das Gebiet ist in der Richtplankarte als Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet bzw. eine Umlagerung im Sinne des Beschlusses B-2.4 ist möglich.
- b) Die Gemeinde legt ihre Innenentwicklungspotenziale (Brachen, unbebaute Flächen, Baulücken und unternutzte Gebiete) dar und zeigt auf, wie sie diese aktivieren und nutzen wird.
- c) Eine tatsächliche Zunahme der Einwohner- und Beschäftigtendichte im Sinne der Zielwerte für die Siedlungsverdichtung (Beschluss B-4.1) kann rückblickend nachgewiesen werden.
- d) Die Berechnung des 15-jährigen Bedarfs erfolgt gemäss der vom zuständigen Departement definierten Methodik. Bei Gemeinden mit einem über der Richtplanprognose liegenden Wachstum wird die massgebende Zielprognose (E+B) für den 15-jährigen Bedarf gemeinsam mit dem Kanton festgelegt.
- e) Die unbebauten Flächen betragen weniger als 8% der gesamten Bauzonenfläche für Wohn- und Mischnutzungen. Nachweislich gehortete Flächen können gesondert gewichtet werden, sofern ihre Verfügbarkeit von der Gemeinde aktiv angegangen wird.
- f) Flächengleiche Kompensationen von Ein- und Auszonungen zwischen verschiedenen Bauzonen sind zulässig, sofern sie über vergleichbare Nutzungsmöglichkeiten verfügen (z.B. Arbeitszonen oder Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Grünzonen können nicht angerechnet werden). Dies darf aber nicht dazu führen, dass dadurch ein Einzonungsbedarf für die Ursprungsnutzung provoziert wird. Überkommunale Kompensationen sind innerhalb von funktionalen Räumen zulässig. Die Einzonung tritt erst in Kraft, wenn die Auszonung genehmigt ist.

Für Neueinzonungen gelten folgende Anforderungen:

- g) Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen bzw. der Nachweis der Erschliessbarkeit liegt vor (Erschliessungsgüteklassen gem. Definition des Bundesamts für Raumentwicklung):
 - Urbaner Raum: Erschliessungsgüterklasse C
 - Periurbaner und ländlicher Raum: Erschliessungsgüterklasse D
- h) Für das Einzonungsgebiet (ausgenommen kleinere Zonenarrondierungen) ist mittels eines Dichtennachweises darzulegen, dass die folgenden Mindestdichten erreicht werden können. Diese sind in der Nutzungsplanung sicherzustellen.
 - Urbaner Raum: 85 E+B/ha
 - Periurbaner Raum: 70 E+B/ha
 - Ländlicher Raum: 50 E+B/ha
- i) Die Verfügbarkeit der neuen Bauzone ist vertraglich zu sichern.

Bauzonenauslastung Lauerz

Die Auslastungsberechnung der bestehenden WMZ der Gemeinde Lauerz, nach Vorgabe des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Schwyz, ist im Anhang (B) ersichtlich.

2.3 Planungs- und Baugesetz

| | |
|-------------------------|---|
| Baulandmobilisierung | Parallel zum revidierten kantonalen Richtplan wurde auch das Planungs- und Baugesetz (PBG, SZ 400.100) des Kantons Schwyz überarbeitet. Die Änderungen traten am 14. März 2018 in Kraft. Unter anderem wurde die im Bundesrecht vorgesehene Mehrwertabgabe in das PBG aufgenommen. Ebenfalls wurde die Möglichkeit zur Festlegung einer Baupflicht geschaffen, um der Baulandhortung entgegen zu können. |
| Mehrwertabgabe | Bei der Einzonung von Bauland oder bei planerischen Massnahmen wie einer Auf- oder Umzonung entsteht ein Mehrwert (Planungsvorteil) für die Grundeigentümerschaft. Aus Gründen der Gerechtigkeit sieht das Bundesrecht deshalb einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Planungsvor- und Nachteile vor (Art. 5 RPG). Das revidierte RPG verpflichtet die Kantone, mindestens 20 % des Mehrwerts bei Einzonungen abzuschöpfen. Dazu wird eine Mehrwertabgabe der Grundeigentümerschaft an die öffentliche Hand geleistet. Die massgebenden Bestimmungen zu der Mehrwertabgabe im Kanton Schwyz finden sich in § 36d - § 36j PBG. Der Mehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Zonenplanänderung. Er wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung, nach der Genehmigung der Planungsmassnahme, bestimmt. Die Mehrwertabgabe wird bei der Veräusserung des Grundstücks oder nach der Bauabnahme durch die Gemeinde fällig. |
| Baupflicht | Um Bauland langfristig zu mobilisieren und der Baulandhortung entschieden entgegenzuwirken, schuf das PBG im Zuge der Revision für die Gemeinden die Möglichkeit einer Baupflicht: |
| | <p>§ 36b ³² b) Baupflicht</p> <p>¹ Der Gemeinderat kann im Rahmen einer Revision des Zonenplans, wenn es das öffentliche Interesse rechtfertigt, den Grundeigentümern eine Frist von zwölf Jahren für die Überbauung eines baulich nicht genutzten Grundstücks setzen. Die Anordnung der Baupflicht erfolgt durch eine anfechtbare Verfügung.</p> <p>² Die Frist steht still, wenn sich der Baubeginn aus Gründen, welche die Bauherrschaft nicht zu vertreten hat, verzögert.</p> <p>³ Die Überbauungsverpflichtung ist im Grundbuch einzutragen.</p> <p>⁴ Ausnahmen sind insbesondere für Firmenerweiterungen zulässig.</p> |
| Bauverpflichtung Lauerz | Bereits vor der entsprechenden Revision des PBG im Jahr 2018, führte die Gemeinde Lauerz eine Bauverpflichtung im Artikel 67 des kommunalen Baureglements ein. Die Frist für die Überbauung eines baulich nicht genutzten Grundstücks ist dabei enger gefasst, als heute vom PBG verlangt wird. |

3. Wachstum / Gemeindeentwicklung

3.1 Demographische Entwicklung

Bisherige
Einwohnerentwicklung

Die Gemeinde Lauerz verzeichnete in den letzten 10 Jahren ein durchschnittliches Bevölkerungswachstum von sechs Einwohnerinnen und Einwohner pro Jahr und zählte Stand Dezember 2022 rund 1'120 Personen. Am stärksten wuchs die Bevölkerung im Zeitraum 2000 bis 2010, als der jährliche Zuwachs an Einwohnenden etwa 3-Mal höher ausfiel. Seit 2019 hat sich das Einwohnerwachstum langsam abgeflacht.

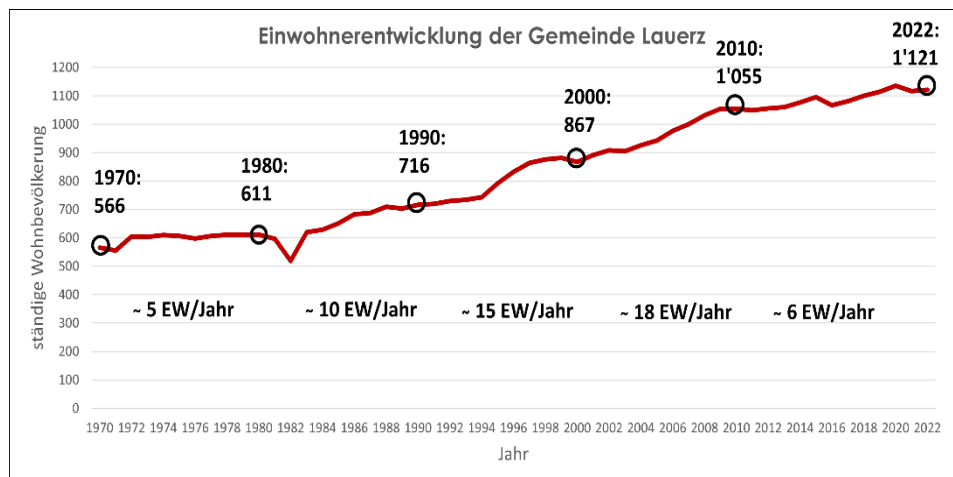


Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 1970 bis 2022. Darstellung: R+K, Grundlage: Bundesamt für Statistik – Ständige Wohnbevölkerung (2022)

3.1.1 Wanderungssaldo

Bisheriger Wanderungssaldo

In der nachstehenden Grafik wird der Wanderungssaldo mit dem Geburtenüberschuss verglichen. Der Wanderungssaldo ist die Differenz zwischen der Zuwanderung in eine bestimmte geographische Region und der Abwanderung aus dieser geographischen Region.² Dieser bewegt sich in Lauerz seit 2008 konstant leicht im positiven Bereich und schlägt eher selten negativ aus.

² Wanderungssaldo Definition, Quelle: Bundesamt für Statistik; <https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home.assetdetail.5933028.html>, abgerufen am 14. Februar 2023

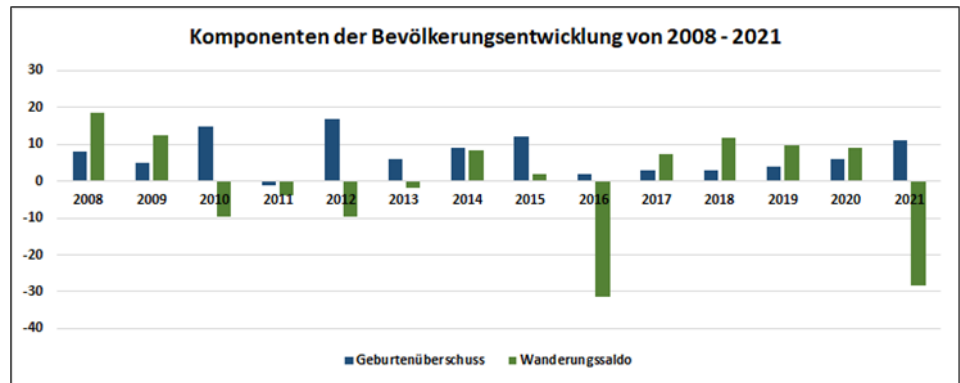


Abbildung 6: Komponenten der Bevölkerungsentwicklung 2008 bis 2021. Darstellung: R+K, Grundlage: Bundesamt für Statistik – Geburtenüberschuss und Wanderungssaldo (2021)

Negative Ausreisser Jedoch sind zwei negative Ausreisser zu beobachten. In den Jahren 2016 und 2021 betrug der Wanderungssaldo -31 respektive -28. Der Geburtenüberschuss bewegte sich derweil zwischen 2008 und 2021 meist leicht im positiven Bereich. Nur im Jahr 2011 gab es keinen Überschuss an Geburten.

Schlussfolgerung In Kombination mit dem Bevölkerungswachstum (vgl. Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung 1970 bis 2022. Darstellung: R+K, Grundlage: Bundesamt für Statistik – Ständige Wohnbevölkerung (2022)) ist zu erkennen, dass in beiden Ausreisser-Jahren mit verhältnismässig vielen Wegzürgern die stärksten Bevölkerungsrückgänge resultierten. Dies deutet darauf hin, dass insbesondere die Abwanderung für eine Stagnation oder leicht rückläufige Bevölkerungsentwicklung sorgte. Ohne Abwanderung würde die Bevölkerung aufgrund des Geburtenüberschusses leicht wachsen.

3.1.2 Altersstruktur

Bevölkerungspyramide Die Bevölkerungspyramide von Lauerz ist am ehesten einer Urnen- oder Glockenform zuzuweisen; die Pyramide ist nach unten schmal und nach oben (in die älteren Bevölkerungsgruppen) verbreitert. Es besteht eine hohe Lebenserwartung bei tendenziell abnehmenden Geburtenzahlen.

Aussagen Aus der tiefen Anzahl an 20 – 30-Jährigen lässt sich schlussfolgern, dass Lauerz zu wenig attraktiv für junge Leute zu sein scheint und diese in andere Regionen abwandern. Auf der Gegenseite zeigt die Pyramide, dass die Altersgruppe der 50 – 59-Jährigen stark überrepräsentiert ist (besonders bei den Männern).

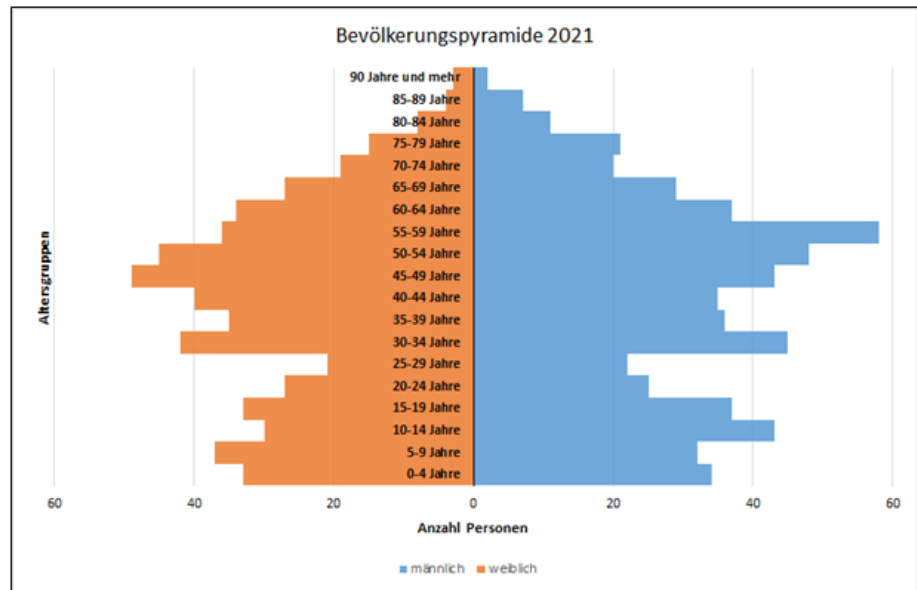


Abbildung 7: Bevölkerungspyramide der Gemeinde Lauerz. Darstellung: R+K, Grundlage: Bundesamt für Statistik, STATPOP 2021

3.1.3 Schülerzahlen

Schulinfrastruktur Die Gemeinde Lauerz verfügt über einen Kindergarten und eine Primarschule. Aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur kann auch die Schulinfrastruktur kompakt, jedoch sehr umfangreich gehalten werden. Die grosse Sport- und Veranstaltungsanlage Mehrzweckhalle *Husmatt* kann für eine Vielzahl von Veranstaltungen und Anlässe genutzt werden und bietet Platz für bis zu 350 Personen.

Entwicklung Schülerzahlen Die Schülerzahlen verhalten sich sehr konstant. Auf Kindergartenstufe ist gar ein leichter Anstieg zu beobachten, der jedoch von einem Rückgang der Zahlen in den Jahren 2018-2020 unterbrochen wird. Seither ist die Tendenz wieder steigend. Gegenwärtig besuchen 27 Kinder den Kindergarten in Lauerz. Auch auf Primarstufe sind die Schülerzahlen sehr konstant und bewegen sich seit dem Jahr 2000 stets zwischen 82 und 99.

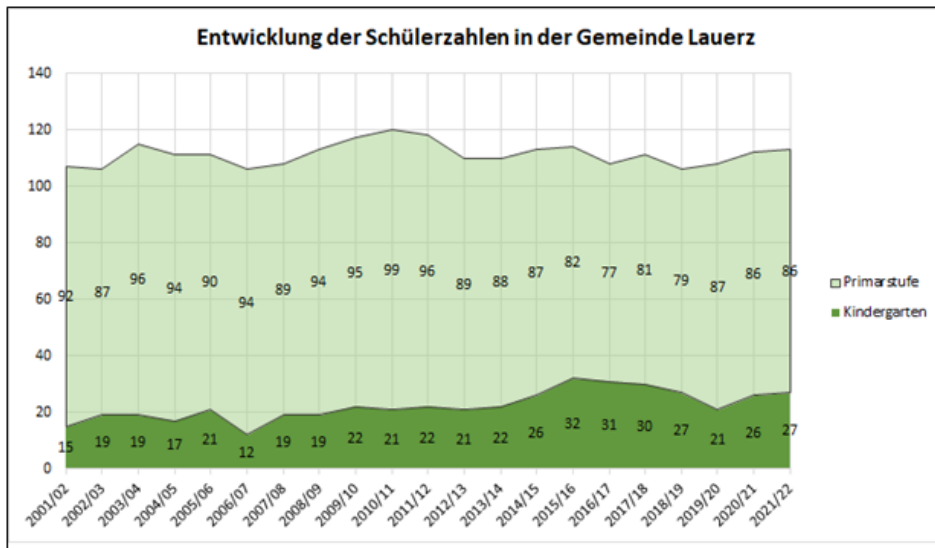


Abbildung 8: Entwicklung der Schülerzahlen in der Gemeinde Lauerz. Darstellung: R+K, Grundlage: Schulstatistik Schwyz 2022

3.2 Prognose Bevölkerungsentwicklung

Prognostizierte Entwicklung

Der kantonale Richtplan prognostiziert bis ins Jahr 2040 für Lauerz ein ähnlich starkes Wachstum wie es in den vergangenen 10 Jahren der Fall war. Gemäss kantonomer Prognose für ländliche Gebiete (+ 0.57 % pro Jahr) ist im Jahr 2040 in der Gemeinde Lauerz mit einer ständigen Wohnbevölkerung von ungefähr 1'250 EinwohnerInnen zu rechnen. Dies entspräche einem absoluten Anstieg von ca. 130 Personen.

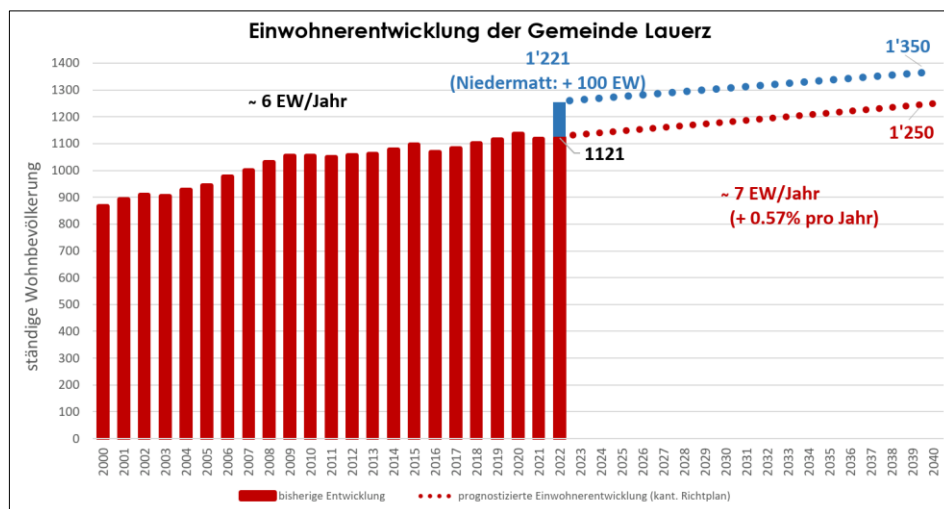


Abbildung 9: Prognostizierte Entwicklung bis 2040 gemäss kantonomem Richtplan. Darstellung: R+K, Grundlage: Bundesamt für Statistik – ständige Wohnbevölkerung (2022)

3.3 Wirtschaftliche Ausgangslage

3.3.1 Wirtschaftssektoren

Laut der Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT, 2020) des Bundesamtes für Statistik (BfS) sind im Jahr 2020 total 168 Beschäftigte (VZÄ) sowie 83 Arbeitsstätten in Lauerz erfasst.

| Wirtschaftssektor | Anzahl Arbeitsstätten | Total Beschäftigte (VZÄ) |
|-------------------------------|-----------------------|--------------------------|
| 1. Sektor (Landwirtschaft) | 26 (31 %) | 35 (21 %) |
| 2. Sektor (Industrie/Gewerbe) | 12 (14 %) | 49 (29 %) |
| 3. Sektor (Dienstleistungen) | 45 (54 %) | 84 (50 %) |

Struktur Der 3. Sektor hat mit 45 Betrieben und 84 Beschäftigten erwartungsgemäss den grössten Anteil (absolut und relativ) an der Wirtschaftsstruktur in der Gemeinde Lauerz. Der 1. und 2. Sektor haben im Vergleich zur Gesamtschweiz jedoch eine grössere wirtschaftliche Bedeutung.

Entwicklung Wirtschaftssektoren Die Gemeinde Lauerz war über lange Zeit fast ausschliesslich eine reine Wohngemeinde. In den letzten Jahren haben sich aber aufgrund der Schaffung einer Gewerbezone verschiedene handwerkliche Betriebe etabliert.³

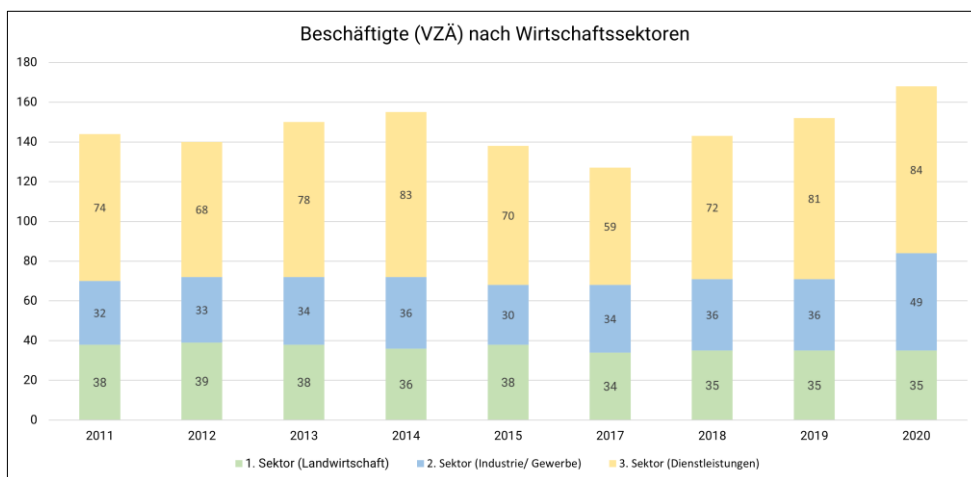


Abbildung 10: Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren. Darstellung: R+K, Grundlage: Bundesamt für Statistik – Arbeitsstätten und Sektoren (Februar 2022)

Analyse Wirtschaftssektoren Trotz dominierendem Dienstleistungssektor hat die Gemeinde Lauerz eine sehr ausgeglichene Wirtschaft. Im Unterschied zur gesamtschweizerischen Tendenz des Rückgangs der Beschäftigten in der Industrie bzw. im Gewerbe

³ Wirtschaft und Gewerbe, Quelle: <https://www.lauerz.ch/topics/portraet-wirtschaft/wirtschaft-und-gewerbe>, abgerufen am 14. Februar 2023

und in der Landwirtschaft zu Gunsten des Dienstleistungssektor, haben weder der 1. noch der 2. Sektor seit 2011 einen massgeblichen Rückgang an Beschäftigten erlebt. Die Beschäftigtenzahl in der Landwirtschaft blieb in den letzten 10 Jahren quasi unverändert. Ebenso verhielt es sich für den 2. Sektor. Die Anteile haben sich kaum verändert.

Arbeitsstätten

Was die Arbeitsstätten betrifft, so ist die Anzahl im 1. und 3. Sektor seit 2011 ungefähr gleichgeblieben. Im 2. Sektor gab es sogar einen Anstieg der Anzahl Arbeitsstätten auf 12 Betriebe im Jahr 2020.

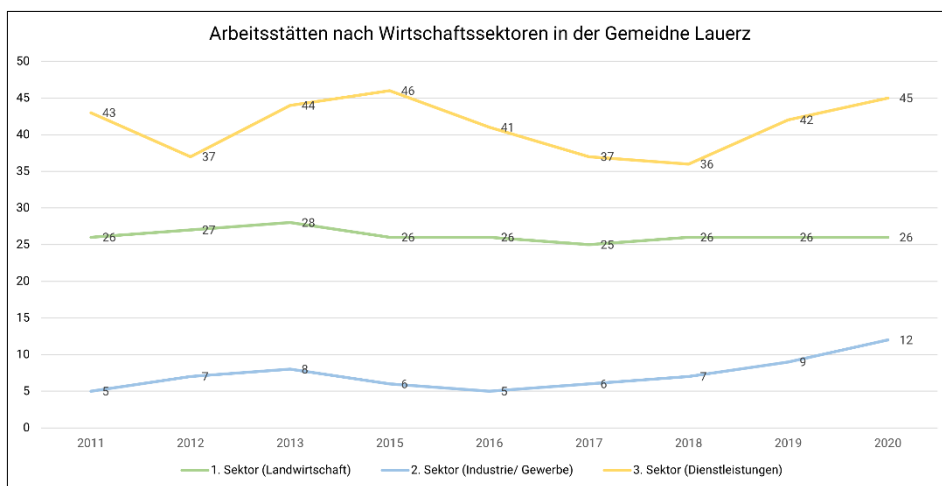


Abbildung 11: Arbeitsstätten nach Wirtschaftssektoren. Darstellung: R+K, Grundlage: Bundesamt für Statistik – Arbeitsstätten und Sektoren (Februar 2022)

3.3.2 Entwicklung der Beschäftigten (VZÄ)

Methodenanpassung

Der Übergang von der Betriebszählung zur neuen Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) ist mit mehreren tiefgreifenden Änderungen betreffend Definition und Methoden verbunden. In der STATENT werden mehr Beschäftigte erfasst. Ein Vergleich der Beschäftigten mit früheren Daten ist folglich kaum möglich. Hinzu kommt eine weitere Methodenanpassung in der STATENT nach 2015, weshalb auch ein Vergleich der VZÄ mit früheren Daten nur bedingt möglich ist.

Beschäftigtenzahlen

Feststeht jedoch, dass nach einer kurzzeitigen Abnahme in den Jahren 2015 bis 2016 die Beschäftigtenzahl in der jüngsten Vergangenheit wieder angestiegen und seit 2019 so hoch wie noch nie ist.

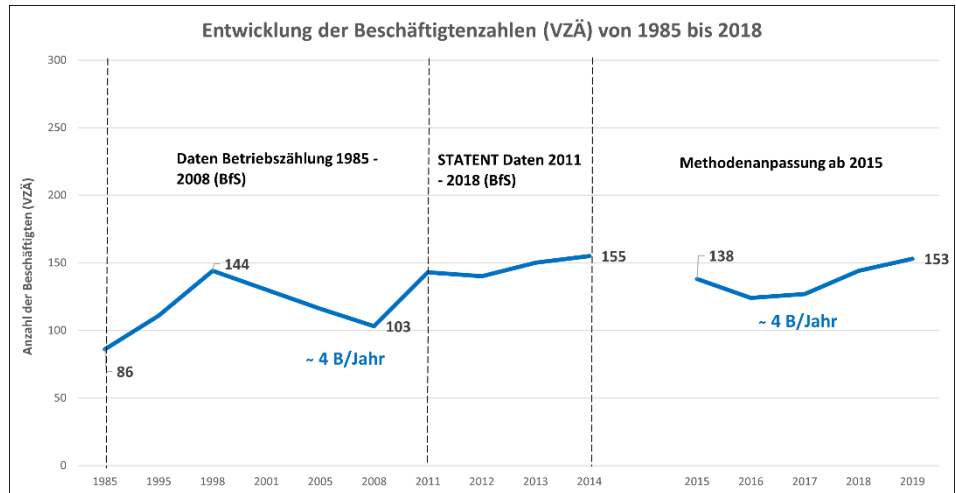


Abbildung 12: Beschäftigtenentwicklung 1985 bis 2018. Darstellung: R+K, Grundlage: Amt für Wirtschaft SZ (2021)

3.3.3 Leerwohnungsziffer

Im Jahr 2022 liegt der Anteil leerstehender Wohnungen am Gesamtwohnungsbestand in der Gemeinde Lauerz mit 0.37 % deutlich unter dem kantonalen Schnitt (0.72 %) und weit unter dem gesamtschweizerischen Durchschnitt (1.31 %)⁴. In der Leerwohnungsziffer mitgerechnet werden auch leerstehende Ferien- oder Zweitwohnungen, sofern sie das ganze Jahr bewohnbar sind.

3.3.4 Zweitwohnungen

Der Zweitwohnungsanteil liegt im Jahr 2022 bei 15.1 %⁵ und damit weiterhin unter 20 %. Die Gemeinde Lauerz untersteht somit nicht den Bestimmungen des Zweitwohnungsgesetzes.

⁴ Statistischer Atlas der Schweiz, Leerwohnungsziffer. Quelle: Bundesamt für Statistik; https://www.atlas.bfs.admin.ch/maps/13/de/16978_178_175_169/26397.html, abgerufen am 14. Februar 2023

⁵ Wohnungsinventar und Zweitwohnungsanteil, Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2022)

3.4 SWOT-Analyse

Übersicht
Wachstum /
Gemeindeentwicklung

Die Gemeinde Lauerz profiliert sich durch ihr vielseitiges, ländlich geprägtes Naherholungsgebiet und die identitätsstiftende Berg-, See- und Naturlandschaft. Mit der Insel Schwanau besitzt Lauerz ein natürliches Alleinstellungsmerkmal. Im Weiteren verfügt die Gemeinde über ein ausserordentlich gutes Schulangebot, welches es durch den Zuwachs von Familien zu sichern gilt, indem genügend bezahlbarer Wohnraum zur Verfügung gestellt wird. Aufgrund der geographischen Lage zwischen dem Talkessel Schwyz und dem Eisenbahnknotenpunkt Arth-Goldau besteht das Potenzial, auch für jüngere Generationen als Wohn- und Arbeitsstandort attraktiv zu bleiben. Mit Blick in die Zukunft ist es deshalb wichtig, die bestehenden Angebote (Nahversorgung etc.) in der Gemeinde zumindest zu halten und massvoll zu ergänzen, um der abflachenden Entwicklungstendenz entgegenzuwirken und die Potenziale (Stärken und Chancen) besser auszuschöpfen.

| Heute | | Zukunft | |
|--|--|---|--|
| Stärken (strengths) | | Chancen (opportunities) | |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Vielseitiges Naherholungsgebiet ■ Attraktiver Landschaftsraum ■ Dörflicher Charakter ■ Ruhige Wohnlage ■ Schulangebot/Schulinfrastruktur (Schule als Standortvorteil) ■ Guter Anschluss Autobahn | | <ul style="list-style-type: none"> ■ Geographische Lage (Landschaft, See, Berge) ■ Vielschichtiges Freizeit- und Sportangebot ■ Öffentlicher Begegnungsort ■ Leerstehende Wohnungen ■ Insel Schwanau als Alleinstellungsmerkmal und Attraktion | |
| Schwächen (weaknesses) | | Risiken (threats) | |
| <ul style="list-style-type: none"> ■ Kein öffentlicher Begegnungsraum vorhanden; belebter Dorfplatz fehlt ■ Kein dynamisches und intaktes Dorfleben (z. B. fehlende Anlässe) ■ Zu wenig Angebote an Arbeitsplätzen ■ Niedrige Frequenz der Busverbindungen ■ Viele Zweitwohnungen ohne dauerhafte Nutzung | | <ul style="list-style-type: none"> ■ Weitere Abwanderung der jungen LauerzerInnen ■ Wohnraum für bezahlbare Familienwohnungen ■ Zunehmend steigende Preise für Bauland ■ Zunehmende Einspracheftut (Blockade) ■ Wachstum der Bundesgesetze und Vorschriften (bürokratischer Wahnsinn) ■ Geringe Erreichbarkeit durch den öffentlichen Verkehr | |

Wesentliche Grundlage bilden die beiden Workshops vom Juni bzw. vom November 2020

3.5 Leitsätze Strategie Wachstum / Gemeindeentwicklung

Für das Thema Wachstum / Gemeindeentwicklung werden unter Berücksichtigung der aufgeführten Grundlagen strategische Leitsätze formuliert. Diese zeigen die grundsätzliche Stossrichtung der Gemeinde Lauerz für den Zeithorizont des Siedlungsentwicklungskonzeptes auf:



- W1** Die Gemeinde strebt ein massvolles Einwohner- und Beschäftigtenwachstum an. Dabei soll die Eigenständigkeit der Gemeinde gewahrt und die Zusammenarbeit mit den Nachbargemeinden gestärkt werden.
- W2** Ein Zuwachs an Familien verbessert die langfristige Bevölkerungszusammensetzung und stärkt das soziale und gesellschaftliche Leben in der Gemeinde Lauerz, welches längerfristig die gute Qualität im Schulangebot sichert. Insbesondere soll bezahlbarer Wohnraum für Familien und generationen-übergreifendes Wohnen ermöglicht werden.
- W3** Der ländliche Siedlungsraum ist mit seinen dörflichen Strukturen zu stärken.

Wesentliche Grundlage bilden die beiden Workshops vom Juni bzw. vom November 2020

3.6 Handlungsempfehlungen Wachstum / Gemeindeentwicklung

Zur Umsetzung der Leitsätze werden folgende Handlungsanweisungen empfohlen und entsprechende Massnahmen geprüft:

- Die Gemeinde richtet ihre Nutzungsplanung auf ein moderates Wachstum aus.
- Beim Wachstum ist der Fokus auf die Qualität zu legen, namentlich durch Qualitätssicherungen in den Bauvorschriften oder Gestaltungsplänen, sowie in sensiblen Gebieten mittels Durchführung qualifizierter Planungsverfahren.
- Die Gemeinde fördert Wohnraum für Familien.
- Die Anzahl an Mehrfamilienhäusern ist durch entsprechende Vorschriften im Baureglement zu steigern.
- Die Gemeinde prüft Möglichkeiten für generationen-übergreifendes Wohnen.

4. Siedlungsentwicklung / Siedlungsqualität

4.1 Ausgangslage Bisherige Entwicklung

Historik *Im 13. Jahrhundert besass das Dorf vermutlich eine eigene Kirche, gehörte jedoch kirchlich noch zu Schwyz. Um 1480 wird erstmals eine Kapelle dem heiligen Theodul geweiht und als Filiale von Schwyz urkundlich anerkannt. Diese Kapelle brannte allerdings 1506 ab, sodass 2 Jahre später ein Wiederaufbau der Filialkirche erfolgte. 1581 wurde Lowerz (heute Lauerz) eine Pfarrei, doch die kirchliche Oberhoheit von Schwyz blieb jedoch bis ins späte 17. Jahrhundert erhalten, hatte zumindest aber ab diesem Zeitpunkt einen eigenen Pfarrherrn. Am 19. September 1764 zerstörte ein fürchterlicher Brand den Hauptteil des Dorfkerns. Im September 1806 wurde ausserdem durch den Goldauer Bergsturz auch das Dorf Lauerz arg in Mitleidenschaft gezogen. Im 18. Jahrhundert begann zudem die politische Verselbständigung der Gemeinde Lauerz. In dieser Zeit schürfte man wahrscheinlich im «Otten» Erz. Das Erzloch ist heute noch vorhanden. Seither ist das Dorf langsam, aber stetig gewachsen.⁶*

Geografie Die Gemeinde Lauerz umfasst eine Fläche von etwa 918.6 ha und reicht vom Lauerzersee (447 m.ü.M) bis zur Rigi-Hochflueh (1966 m.ü.M). Der Grossteil der Fläche dient der Land- und Alpwirtschaft (491.1 ha) oder ist Wald (284.5 ha). Hinzu kommen ungefähr 111.1 ha unproduktive Fläche. Die Siedlungsfläche ist auf ca. 23.9 ha beschränkt.⁷

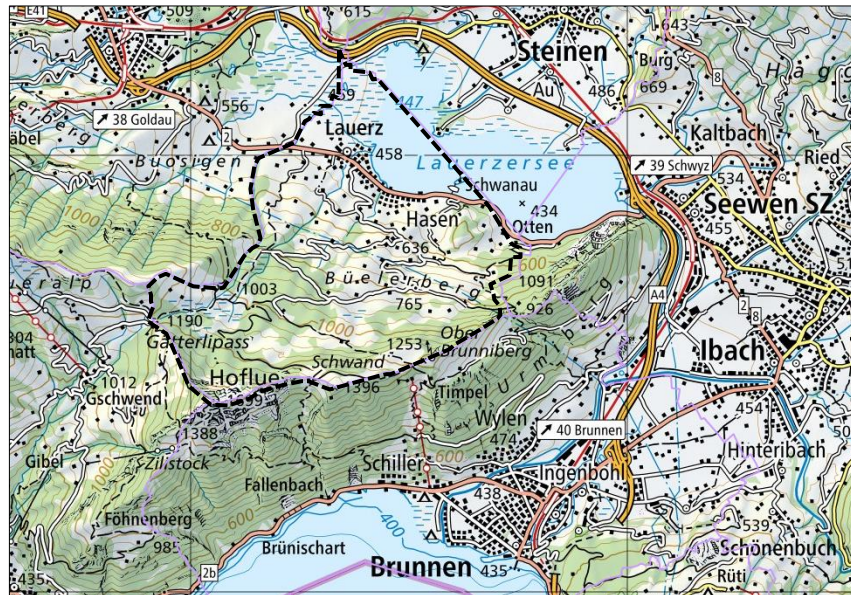


Abbildung 13: Gemeindegebiet Lauerz, Quelle: map.geo.admin, abgerufen am 21.01.2023

⁶ Gemeinde Lauerz, Porträt / Geschichte: <https://www.lauerz.ch/topics/portraet-wirtschaft/gegeschichte>, abgerufen am 13. Februar 2023

⁷ Gemeinde Lauerz, Zahlen und Fakten: <https://www.lauerz.ch/topics/portraet-wirtschaft/zahlen-und-fakten-1>, abgerufen am 13. Februar 2023

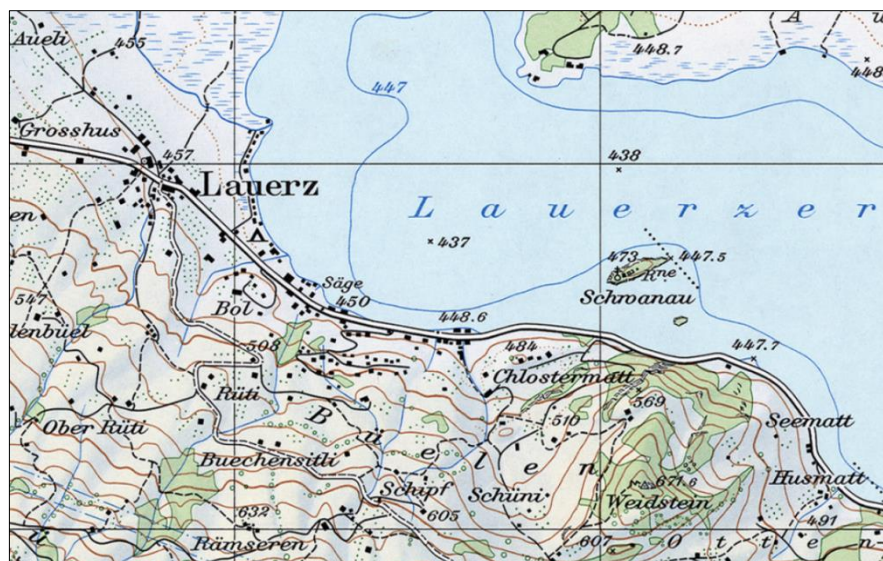
Einbettung Lauerz ist geprägt durch eine eindrückliche Natur-, Berg- sowie Seelandschaft. Im Osten erreicht man den Talkessel Schwyz und in Richtung Westen gelangt man nach Arth-Goldau an den Zugersee.

Siedlungsstruktur Die Siedlungsstruktur folgt dem Seeufer und erstreckt sich entlang der See-*strasse*. Das Dorf ist jedoch keinesfalls langgezogen, sondern weist eine kompakte Siedlungsstruktur mit einem einzigen Siedlungskörper auf. Nur das Gebiet *Husmatt/Otten* befindet sich abseits der Hauptsiedlung, am östlichen Ortsausgang. Allerdings liegen hier lediglich vereinzelte, mehrheitlich landwirtschaftliche Gebäude ausserhalb des Siedlungsgebiets sowie ein Campingplatz. In jüngster Vergangenheit hat sich die Bautätigkeit vor allem auf den Dorfkern sowie auf die Räume zwischen dem Dorfkern und dem Gebiet *Hasen* konzentriert. Die Entwicklung fand hauptsächlich innerhalb des Siedlungsgebiets statt.

Siedlungsentwicklung (1960)



Siedlungsentwicklung (1980)



Siedlungsentwicklung (2000)



Siedlungsentwicklung (2020)



Abbildung 14: Siedlungsentwicklung Lauerz seit 1960, Quelle: map.geo.admin, abgerufen am 21.01.2023

4.2 Ortsbild und Baukultur

Vorgaben Bund

Das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG) vom 1. Juli 1966 bezweckt das heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern. Gemäss NHG haben Bund, Kantone und die Gemeinden dafür zu sorgen, dass bei der Erfüllung ihrer Aufgaben unter anderem wertvolle Ortsbilder sowie Natur- und Kulturdenkmäler geschont und bei überwiegendem Interesse erhalten werden.

4.2.1 Kantonales Schutzinventar

Kantonales Schutzinventar
(KSI)

Die Gemeinde Lauerz besitzt keine Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS). Jedoch sind im kantonalen Schutzinventar (KSI) folgende Objekte eingetragen:

- Pfarrkirche St. Nikolaus – von regionaler Bedeutung
- Pfarrhaus, Seestrasse 12 – von lokaler Bedeutung
- Haus, Oberdorf 1 – von lokaler Bedeutung
- Haus, Niedermatt 1 – von lokaler Bedeutung
- Haus Grosshus, Seestrasse 4 – von lokaler Bedeutung
- Haus, Klostermattstrasse 2 – von lokaler Bedeutung
- Haus Flüeli-Boden 1 – von lokaler Bedeutung
- Insel Schwanau (Kapelle, Restaurant, Burgruine) – von nationaler Bedeutung

Die Schutzobjekte werden ihrer Bedeutung nach in die Kategorien «national», «regional» oder «lokal» eingeteilt.

● Kant. Schutzinventar KSI

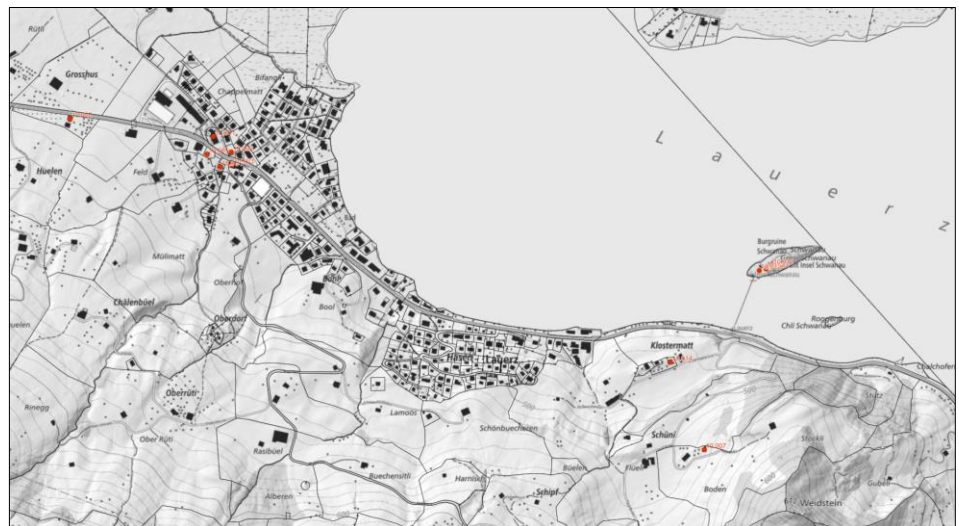


Abbildung 15: Ausschnitt KSI, Quelle: WebGIS SZ Denkmalpflege, abgerufen am 21. Januar 2023

Das KSI ersetzt das bisherige, lediglich behördenverbindliche, kantonale Inventar geschützter Bauten und Objekte (KIGBO). Es ist grundeigentümergebunden und wird gemeindeweise bereinigt. In erster Priorität werden dabei Schutzobjekte auf ihre Schutzwürdigkeit hin überprüft, welche noch nie Restaurationsbeiträge erhalten haben. Nach der Überprüfung werden die inventarisierten Schutzobjekte im Grundbuch vermerkt. Die GrundeigentümerInnen können gegen die Einteilung eine begründete Einsprache erheben.

Dorfkern Lauerz

Besonders der Dorfkerne von Lauerz hat grossen historischen Wert. Zahlreiche Gebäude sind im KSI inventarisiert und weisen eine Bauperiode vor 1919 auf. Diese Bauten prägen den Charakter der Gemeinde. Es gilt den Ortskern zu

erhalten und unter Wahrung des Dorfbildes weiterzuentwickeln. Hervorzuheben sind zudem die Insel Schwanau von nationaler und die Pfarrkirche St. Nikolaus von regionaler Bedeutung.

Gemäss § 8 der Denkmalschutzverordnung (DSV) geht vom Inventar die folgende Wirkung aus:

¹ Es ist untersagt, Schutzobjekte zu verunstalten, in ihrer Wirkung zu beeinträchtigen, der Allgemeinheit zu entziehen oder ohne Bewilligung des Regierungsrates zu beseitigen.

² Im Baubewilligungsverfahren ist ein Schutzobjekt als solches zu deklarieren.

³ Die Kantonale Denkmalpflege ist vor Beginn der Planung von Restaurierungen oder Veränderungen zu kontaktieren und mit den entsprechenden Unterlagen zu bedienen.

4.2.2 Kommunale Kulturobjekte

Der Zonenplan der Gemeinde Lauerz bezeichnet keine weiteren kommunalen Kulturobjekte. Er weist zwar besonders schützenswerte Flächen und Objekte anhand von Schutzzonen oder geschützten Einzelobjekten aus, diese stehen jedoch in Zusammenhang mit dem Landschafts- und Naturschutz (z.B. Hecken, Findlinge, Feldgehölze etc.).

4.3 Überbauungsstand und Bauzonendimensionierung

Bauzonenbestand
Überbauungsstand WMZ

Die Gemeinde verfügt über rund 20.2 ha an Bauzonenfläche, wobei ca. 17.9 ha in den WMZ liegen. Gemäss der Erhebung nach Raum+ (ETH vom 24. Juni 2020) sind von diesen 17.9 ha etwa 7 %, respektive 1.2 ha unbebaut. Bei den 1.2 ha Bauzonenreserven wird dabei zwischen grösseren Flächenreserven zur Innenentwicklung (rot) und kleineren Flächenreserven in Form von Baulücken (blau) unterschieden.

Gestaltungsplan (GP)
Niedermatt

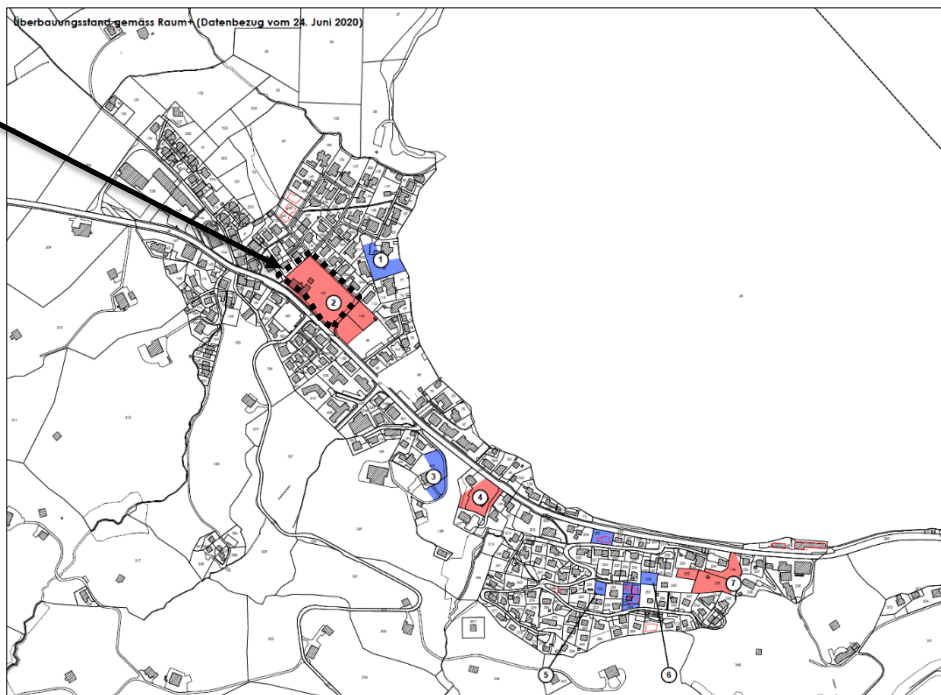


Abbildung 16: Bauzonenreserven (Innenentwicklung und Baulücken) Lauerz. Darstellung: R+K, Grundlage: ETH Raum+ (2020)

Grössere Flächenreserven
(Bauzonenreserven)

Die grösste Flächenreserve (rot) besteht entlang der Seestrasse im Gebiet *Niedermatt* (Nr. 2). Das Gebiet ist mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert und befindet sich teilweise in der Wohnzone W2 und W3 sowie zur Hälfte in der Wohn- und Gewerbezone WG3. Der entsprechende Gestaltungsplan ist seit dem Jahr 2022 rechtskräftig und deckt ca. zwei Drittel des unüberbauten Areals ab (vgl. Abb. 16). Damit wird der Hauptteil der letzten grossen unbebauten Bauzone in naher Zukunft überbaut. Auf dem Areal verbleiben ungefähr 0.2 ha unbebaut. Weitere Flächenreserven für eine Innenentwicklung bestehen in der Wohn- und Gewerbezone WG3 (Nr. 4) als auch in der Wohnzone W2 (Nr. 7) im Gebiet *Hasen*.

Baulücken
(Bauzonenreserven)

Die grösste Baulücke liegt nördlich des Gebiets *Niedermatt* und umfasst rund 1700 m² (Nr. 1). Sie befindet sich in einer eingeschossigen Wohnzone, direkt am See. Die zweigrösste Baulücke besteht im Gebiet *Bool*, südlich der Gewerbezone im *Unterhof* und liegt in der Wohnzone W2 (Nr. 3). Weitere Baulücken (Nr. 5 und 6) sind in der Wohnzone W2, im Gebiet *Hasen*, vorhanden. Eine Tabelle

im Anhang (vgl. Anhang A) zeigt detaillierte Angaben zu den identifizierten Flächenreserven gemäss Raum+.

- Umnutzungspotenzial Südöstlich angrenzend an das Gebiet *Niedermatt* besteht auf Parzelle Nr. 39 ein erhebliches Umnutzungspotenzial. Dort befindet sich aktuell ein Campingplatz innerhalb der Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone.
- Arbeitszone Die einzige reine Arbeitszone (Gewerbezone) in der Gemeinde Lauerz befindet sich im Arbeitsplatzgebiet *Nietlisbach*. Das Gebiet ist ca. 0.4 ha gross und weist die höchste Beschäftigtendichte in der Gemeinde auf. Auf dem Areal bestehen keine Bauzonenreserven.
- Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen Gemäss aktuell gültigem Zonenplan verfügt die Gemeinde Lauerz über ca. 2.0 ha öffentliche Zonen, wovon die meisten bebaut sind. Eigentliche Reserven für die Zukunft sind nur zurückhaltend vorhanden.
- Übersicht Bauzonen Insgesamt ist der Überbauungsstand der Bauzonenfläche in der Gemeinde Lauerz wie folgt (Stand: Oktober 2022):

| Zonentyp | Flächentotal [ha] | Unbebaute Flächen gemäss Raum+ [ha] | Bebaute Flächen [ha] |
|-----------------------|-------------------|-------------------------------------|-----------------------|
| Wohnzonen | 11.74 | 0.86 (7.3 %) | 10.9 (92.7 %) |
| Mischzonen | 3.66 | 0.39 (10.6 %) | 3.3 (89.4 %) |
| Zentrumszonen | 2.46 | 0.0 (0.0 %) | 2.5 (100.0 %) |
| Total WMZ | 17.86 | 1.22 (6.8 %) | 16.6 (93.2 %) |
| Arbeitszonen | 0.36 | 0.0 (0.0 %) | 0.36 (100.0 %) |
| Öffentliche Zonen | 1.99 | 0.0 (0.0 %) | 2.0 (100.0 %) |
| Total Bauzonen | 20.21 | 1.22 (6.0 %) | 18.99 (94.0 %) |

*Intensiverholungszone, Freihaltezonen, Verkehrszonen, Gewässerraumzonen nicht erfasst

Abbildung 17: Bauzonenbestand gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung und Überbauungsstand gemäss Raum+, Stand Oktober 2022

4.3.1 Bauzonenauslastung / Bauzonendimensionierung

- Wachstum E+B Ende 2021 beherbergten die WMZ rund 957 EinwohnerInnen und Beschäftigte (E+B). Der kantonale Richtplan sieht für den ländlichen Siedlungsraum ein Wachstum von **0.57%** pro Jahr vor. Bis ins Jahr 2040 werden die EinwohnerInnen und Beschäftigten in den WMZ laut diesen Prognosen auf 1'061 E+B anwachsen. Dies entspräche einem absoluten Zuwachs von ca. **105 E+B** in den WMZ bis ins Jahr **2040**.

- Unbebaute WMZ-Zonen (a) Die Kapazitätsabschätzung gemäss kommunaler Bauzonendimensionierung⁸ geht davon aus, dass sämtliche der heute unüberbauten WMZ bis ins Jahr 2040 überbaut sein werden. Gemäss der Bauzonenauslastungsberechnung liegen die theoretischen Kapazitäten dieser Flächen bei rund **45 E+B**.
- Siedlungsverdichtung (b) Der kantonale Richtplan Schwyz fordert für Gemeinden im ländlichen Raum, dass die Dichte (Basisdichte Stand 2016) für den beabsichtigten Planungshorizont bis 2040, mindestens gehalten wird (vgl. Dichtepfad, Anhang B). Die Gemeinde Lauerz erreicht bereits heute eine höhere Dichte als vom Dichtepfad verlangt und erfüllt daher die Mindestanforderung.
- Siedlungserweiterung WMZ (c) Falls die Kapazitäten der unbebauten WMZ (a) und die Mindestanforderungen an die Siedlungsverdichtung (b) für das prognostizierte Wachstum nicht genügen, können Siedlungserweiterungsgebiete (SEG) bedarfsgerecht eingezont werden. Die Gemeinde Lauerz erzielt eine Bauzonenauslastung von **106 %**. Demnach reichen die unbebauten Bauzonenflächen gemäss dem kantonalen Bauzonendimensionierungstool für das zu erwartende Wachstum bis ins Jahr 2040 voraussichtlich knapp nicht aus. Es besteht ein Potenzialbedarf für zusätzliche **60 E+B** (siehe Anhang B). Trotzdem sollen potenzielle Siedlungserweiterungen zurückhaltend und nur langfristig in Betracht gezogen werden. Massgebend ist das tatsächliche Wachstum der Gemeinde Lauerz. Der effektive Nachweis ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu erbringen.
- Mehr Kapazität Potenzielle Siedlungserweiterungen sollen erst sekundär erfolgen. Einerseits sind die Kapazitäten der bestehenden unbebauten Bauzonen, aufgrund geringer Dichteanforderungen im ländlichen Raum, grösser einzuschätzen als von der kommunalen Bauzonendimensionierung angenommen (vgl. Tabelle S. 33). Andererseits besteht an zentraler Lage in der Gemeinde Lauerz erhebliches Umnutzungspotenzial (heutiger Campingplatz, vgl. Kap. 4.6.1), bzw. Innenentwicklungspotenzial, welches nicht in die Berechnung gemäss kantonalem Bauzonendimensionierungstool miteinfliesst.
- Abweichung zum Richtplan Im vorliegenden Siedlungsentwicklungskonzept wird von der kantonalen Wachstumsvorgabe leicht abgewichen. Die Gemeinde Lauerz geht von einem Wachstum der E+B in den WMZ von ca. 0.6 % pro Jahr aus (anstatt 0.57 % pro Jahr). Bis 2040 würde dies einem Anstieg von ca. 110 E+B in den WMZ entsprechen (siehe Kap. 3.5). Für diese EinwohnerInnen und Beschäftigten sind die notwendigen Kapazitäten in den WMZ zu schaffen.

⁸ siehe Anhang kommunale Bauzonendimensionierung

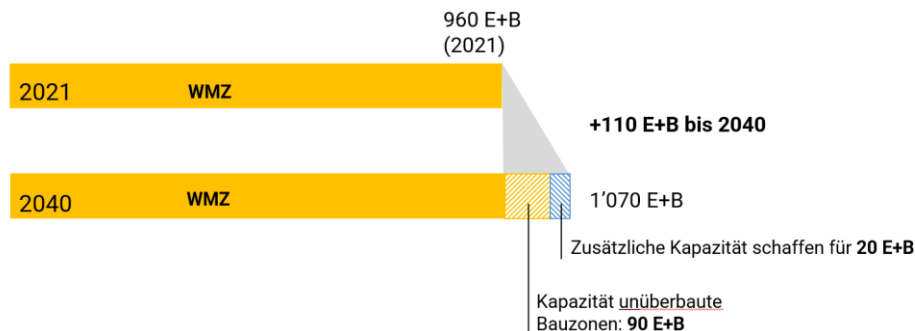


Abbildung 18: Übersicht Bauzonenauslastung, Darstellung: R+K (2023)

Begründung abweichendes Wachstum

Begründet wird die Annahme des leicht höheren Wachstums vor allem durch die starke Bautätigkeit in den kommenden Jahren. Im Gebiet Niedermatt werden bis 2025/2026 rund 40 neue Wohneinheiten realisiert.

Abschätzung Kapazität in den bestehenden unbebauten Bauzonen:

- Areal Gestaltungsplan (GP) Niedermatt ca. 90 E+B
- Restliches Teilgebiet Niedermatt (nicht im GP-Perimeter) ca. 10 – 15 E+B
- Baulücken ca. 75 E+B

Abschätzung Umnutzungspotenzial

- Campingplatz ca. 15 – 20 E+B

Total Möglichkeiten (Schätzung) ca. 180 – 200 E+B

Mögliche Räumliche Entwicklung

Die räumliche Entwicklung der Gemeinde Lauerz findet künftig prioritär in den noch unbebauten Bauzonenreserven und mittels moderater Siedlungsentwicklung nach innen statt. Mit Hilfe zweckmässiger Massnahmen zur Baulandmobilisierung sollen die Reserven kurz bis mittelfristig überbaut werden. Bei der Überbauung der noch unbebauten Bauzonen ist eine qualitätsvolle, verdichtete Bauweise anzustreben.

4.4 Siedlungsanalyse

Quartierstrukturen

Im Rahmen der Siedlungsanalyse werden die Quartierstrukturen charakterisiert und auf Merkmale und Eigenheiten untersucht, um potenzielle Schwerpunkte für die zukünftige Entwicklung zu identifizieren. Hinweise ergeben sich vor allem aus der Raumnutzerdichte (E+B pro Hektare), aus dem Gebäudealter bzw. der Bauperiode, der baulichen Dichte und den heutigen Nutzungen. Zum Beispiel eignen sich ältere, zentrumsnahe Quartiere besser für eine Innenentwicklung als Neubauquartiere an peripheren Lagen.

4.4.1 Einwohner- und Beschäftigtendichte

Höchste Dichte Die höchsten Einwohnerdichten bestehen im Dorfkern, entlang des *Auliwegs* und in der dreigeschossigen Wohnzone W3 an der *Seestrasse*. Generell nehmen die Einwohnerdichten mit zunehmender Entfernung zum Kern ab.

Dichteverteilung EinwohnerInnen Die geringsten Einwohnerdichten in der Gemeinde weisen grundsätzlich der mittlere und südliche Teil des Siedlungsgebietes auf. Dies erklärt sich aus den Mischnutzungen in Seenähe, als auch aus den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen. Dabei zeigt sich, dass in den zweigeschossigen Wohn- und Mischzonen im südlichen Siedlungsgebiet (Gebiet *Hasen*) eine ähnliche Dichte besteht, wie in der eingeschossigen Wohnzone im nördlichen Siedlungsgebiet. Daraus lässt sich schliessen, dass im Gebiet *Hasen* Potenzial für eine Entwicklung nach innen besteht.



Abbildung 19: Einwohnerdichte. Darstellung: R+K, Grundlage: Bfs (STATPOP 2021)

Beschäftigtendichte Die Beschäftigtendichte ist im Arbeitsgebiet *Nietlisbach* und in der Wohn- und Gewerbezone WG3 (Bürostandort) mit ungefähr 65 Beschäftigten pro Hektare am höchsten. Am zweithöchsten ist sie in der Wohn- und Gewerbezone WG2 am östlichen Ortsausgang, wo das Seerestaurant Fischerstube ansässig ist. Im Zentrum (Kernzone) ist die Beschäftigtendichte vergleichsweise tief.

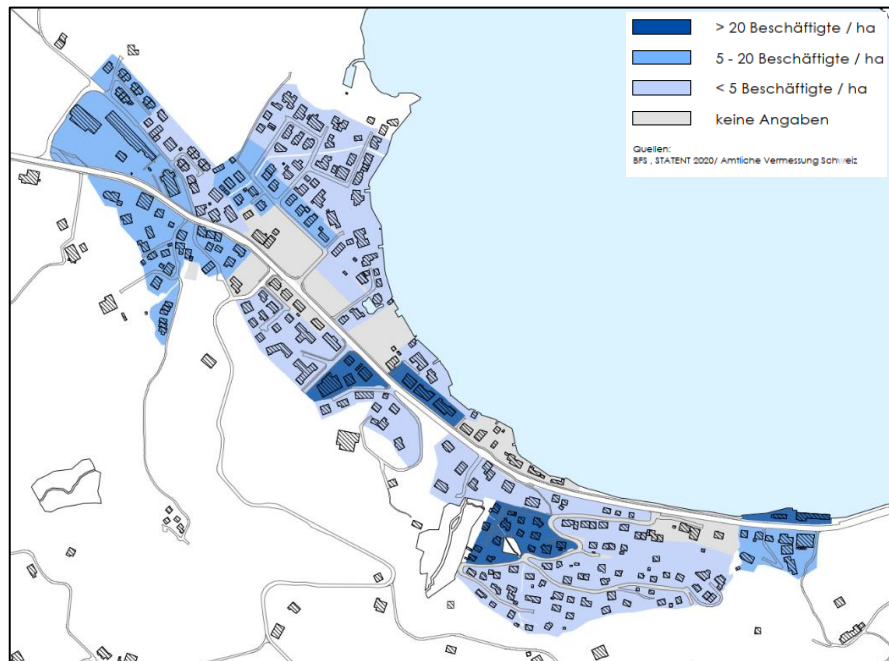


Abbildung 20: Beschäftigtendichte pro Zone. Darstellung: R+K, Grundlage: BFS (STATENT 2020),

4.4.2 Gebäudealter/Bauperiode

- Älteste Baustruktur** Das Gebäudealter ist ein potenzieller Indikator für anstehende Sanierungs- und Neubauzyklen. In Abbildung 21 ist zu erkennen, dass sich die älteste Baustruktur (Bauperiode vor 1919) hauptsächlich im Dorfkern, respektive im Zentrum der Gemeinde befindet. Allerdings sind viele dieser Bauten schutzwürdig und im KSI inventarisiert (vgl. Abbildung 15). Bei baulichen Veränderungen sind daher die Schutzbestimmungen zu berücksichtigen. Im Weiteren sind diese Bauten Teil der Kernzone, welche bereits heute eine hohe bauliche Dichte zulässt.
- Junge Bausubstanz** In den Wohnzonen nordöstlich des Dorfkerns ist ein Grossteil der Bauten nach 1980 oder gar nach dem Jahr 2000 erstellt worden. Obwohl einzelne Quartiere hier für eine Innenentwicklung in Frage kämen (W1 oder W2 und niedrige Dichte), ist aufgrund der jungen Gebäudesubstanz nicht von grossflächigen Erneuerungszyklen auszugehen. Eine Aufzoning würde daher in absehbarer Zeit kaum eine massgebliche bauliche Entwicklung auslösen. Es handelt sich eher um stabile Quartiere.
- Südliches Siedlungsgebiet** Im mittleren Gebiet *Bool*, vor allem aber im südlichen Siedlungsgebiet *Hasen* sind besonders viele Bauten in den Jahren 1919 – 1960 und 1961 – 1981 errichtet worden. Das Gebiet formte sich in diesem Zeitraum hauptsächlich zu einem Einfamilienhausquartier mit Seenähe, welches zudem Ferienhäuser

beherbergt. Ein Erneuerungszyklus ist hier denkbar. Zudem sind die Bauten der Wohnzone W2 zugeordnet und weisen eine niedrige Dichte auf. Eine grossflächige Aufzoning (Einführung W3 oder W4) ist aus ortsbaulicher Sicht aber kaum verträglich und soll deswegen nicht weiterverfolgt werden. Jedoch gibt es vereinzelte, grössere Baulücken, wo Bauland für eine Siedlungsverdichtung mobilisiert werden könnte. Das Gebiet eignet sich dafür, die potenziellen planungsrechtlichen/technischen Entwicklungsreserven auszunützen und eine Verdichtung anzustossen.

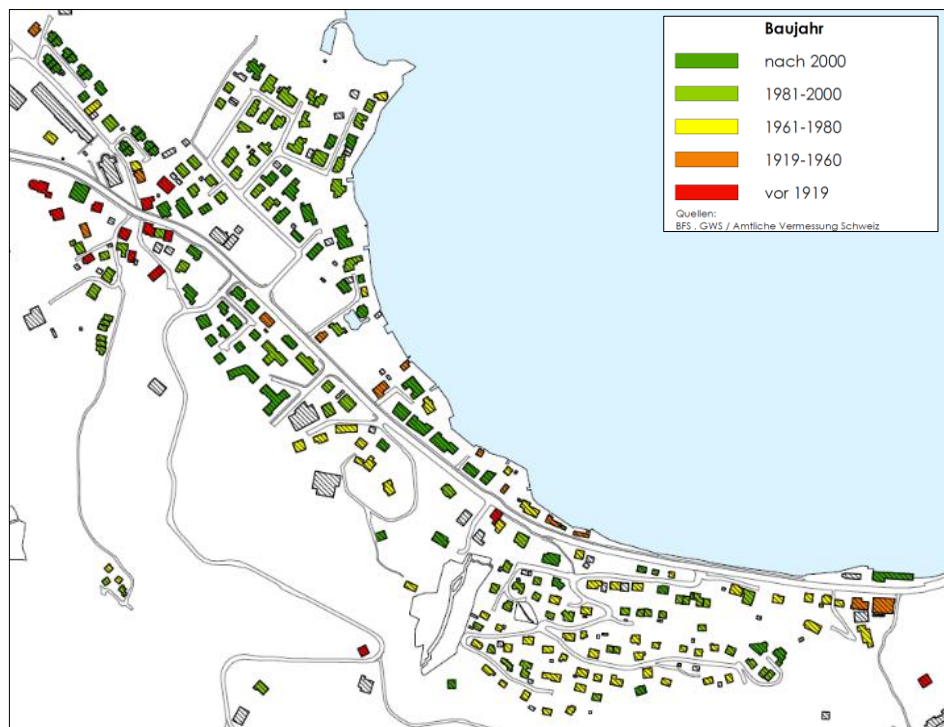


Abbildung 21: Einwohnerdichte. Darstellung: R+K, Grundlage: BFS (STATPOP 2021)

4.4.3 Konsolidierung Siedlungsanalyse

Keine Anpassung der Zonierung

Aus der Siedlungsanalyse geht hervor, dass durch Anpassung der Zonierungen (neue Zonenbestimmungen) voraussichtlich nur bedingt eine massgebliche Innentwicklung ausgelöst werden kann. In den zentrumsnahen Quartieren (v.a. Kernzone und W3) lassen die bestehenden Zonenbestimmungen bereits heute eine ausreichende Innentwicklung zu. Von dieser Möglichkeit wurde verschiedentlich Gebrauch gemacht.

Aufzonungen

Ergänzende, grossflächige Aufzonungen sind entweder aus ortsbaulicher Sicht nicht zielführend oder unerwünscht, insbesondere in den Wohnzonen mit Hanglage oder in Seenähe.

Innenentwicklungspotenziale

Bedeutende Innenentwicklungspotenziale konzentrieren sich daher auf das Gebiet *Niedermatt*, wo die grösste unebaute Bauzone vorhanden ist. Hinzu

kommt ein beträchtliches Umnutzungspotenzial ausgehend vom heutigen zonenwidrigen Campingplatz in Zentrumsnähe.

Baulücken und
Entwicklungsreserven

Kleinere Innenentwicklungspotenziale ergeben sich vereinzelt aus Baulücken oder ungenutzten Entwicklungsreserven im Bestand, die mobilisiert bzw. aktiviert werden können.

4.5 Strategieansätze

12 Quartiere Das Siedlungsgebiet wurde hinsichtlich Nutzung, Baustrukturen/-Charakteristiken, Zonierung, Dichte und Bauperiode in 12 Quartiere unterteilt. Dabei wurden den Quartieren verschiedene Strategieansätze angesichts ihrer Entwicklungsmöglichkeiten und Potenziale zugewiesen.

Die Quartiere lassen sich grundsätzlich in fünf Kategorien einteilen:

1) Stabile Gebiete

- Identifikation und Schutz erhaltenswerter Bebauung
- Erhalt der Ursprungsnutzung ohne quantitative Entwicklung

2) Gebiete Bewahren

- Behutsamer Eingriff in bestehende Strukturen, beheben von ortsbaulichen Missständen und Aufwertungen
- Weitgehender Erhalt der Ursprungsnutzung; geringe bis moderate quantitative Entwicklung

3) Gebiete Weiterentwickeln

- Identifizieren und Ausnutzen von planungsrechtlichen/technischen Entwicklungsreserven
- Anpassung und Erweiterung der Ursprungsnutzung mit quantitativer Entwicklung; Realisierung höherer Dichten

4) Gebiete Umstrukturieren

- Typologische Neuinterpretation eines Areals
- Teilersatz der Ursprungsnutzung durch eine neue Nutzungsdurchmischung bzw. Fokussierung auf eine neue Nutzergruppe; hohe quantitative Entwicklung

5) Beibehaltung Flächen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen

- Erhalt der Ursprungsnutzung als Flächen für öffentliche Anlagen und Bauten.

Im Anhang (vgl. Anhang C) werden die einzelnen Quartiere genauer beschrieben und analysiert.

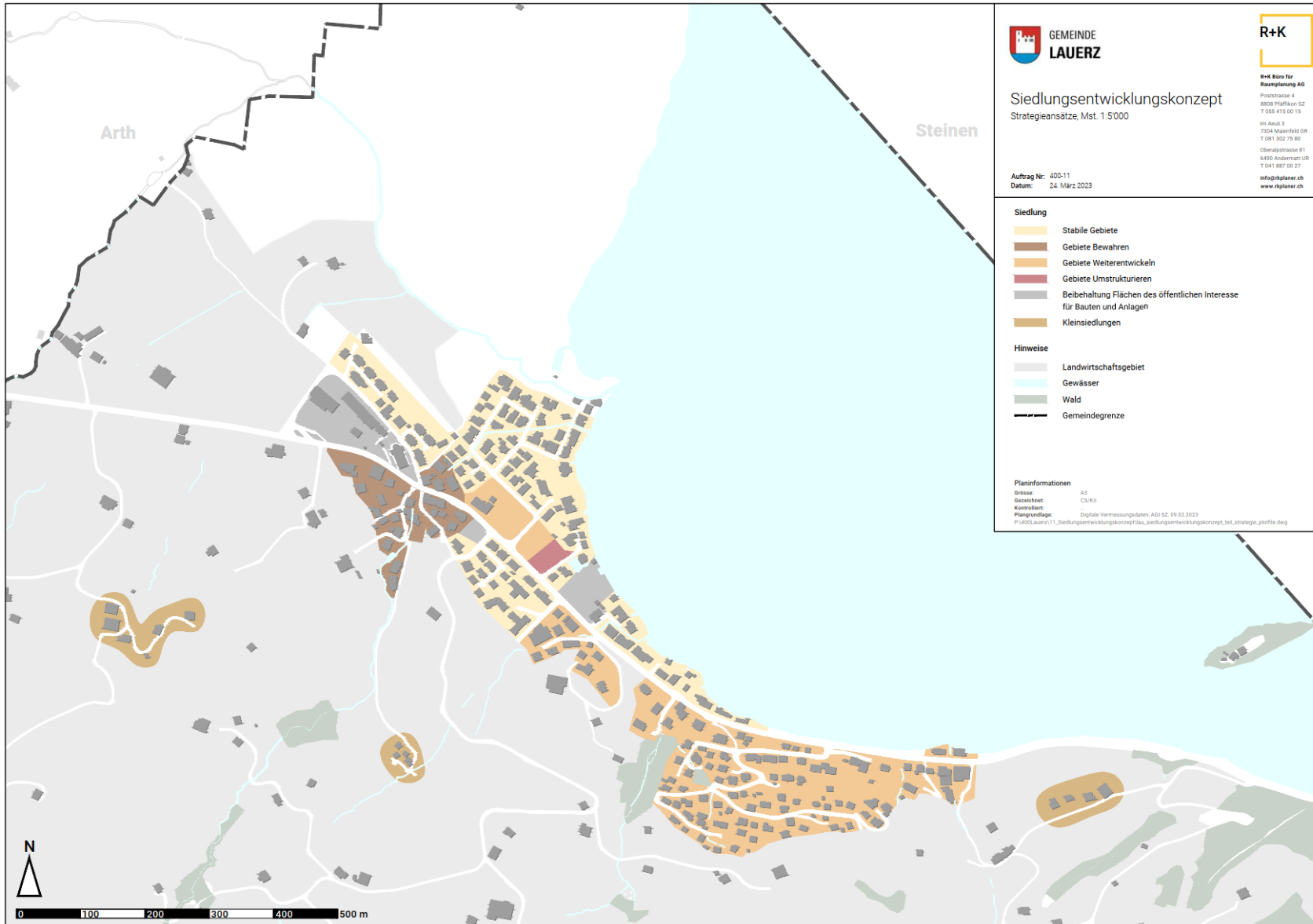


Abbildung 22: Quartieranalyse – Strategieansätze, R+K März 2023

4.6 SWOT-Analyse (Stärken und Schwächen)

Übersicht
Siedlungsentwicklung /
Siedlungsqualität

Eine grosse Stärke der Gemeinde Lauerz liegt in ihrem historischen, qualitätsvollen Dorfkern und dem harmonischen Landschaftsbild. Zudem liegen aufgrund der kompakten Siedlungsstruktur mit kurzen Wegen tolle Naherholungsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten direkt vor der eigenen Haustür. Dies trägt zu einer hohen Lebensqualität im Dorf bei.

Obwohl unbebaute Bauzonen aufgrund der bestehenden Bauverpflichtung zu sehends verflüssigt werden und damit die Baulandhortung abnimmt, bestehen ungenutzte Entwicklungsmöglichkeiten. Insbesondere in den Wohn- und Mischzonen im Gebiet *Niedermatt*, *Bool* und *Hasen* bestehen im Bestand noch Reserven, indem Baulücken mobilisiert und überbaut, Innenentwicklungspotenziale genutzt und beispielsweise Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser ersetzt werden könnten. Das Ziel ist eine ortsverträgliche Verdichtung, ohne dass die bestehenden, dörflichen Strukturen infolge hoher Ausnutzungsziffern verloren gehen.

| Heute | Zukunft |
|---|--|
| Stärken (strengths) <ul style="list-style-type: none"> ■ Historischer Dorfkern ■ Kompakte Siedlungsstruktur (kurze Wege, alles zu Fuss erreichbar) | Chancen (opportunities) <ul style="list-style-type: none"> ■ Gezielte Dorfkernerneuerung und -aufwertung ■ Innenentwicklungspotentiale und Baulücken in den Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezone (<i>Hasen</i>, <i>Bool</i> und teils <i>Niedermatt</i>) ■ Ortsverträgliche Verdichtungen im bestehenden Siedlungsgebiet (Vollgeschosszahl, Ausnutzungsziffer) ■ Generationenübergreifendes Wohnen ■ Umnutzungspotential Campingplatz an zentraler Lage ■ Massnahmen zur Vermeidung Baulandhortung |
| Schwächen (weaknesses) <ul style="list-style-type: none"> ■ Fehlende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Arzt, Dorfladen usw.) ■ Gemeindeparkplatz, Parkplatz Post, Parkplatz Landgasthaus haben hohe Flächeninanspruchnahme ■ Freies, ungenutztes Bauland infolge Baulandhortung ■ Wenig bezahlbarer Wohnraum für Familien ■ Keine Alterswohnungen ■ Camping an zentraler Lage | Risiken (threats) <ul style="list-style-type: none"> ■ Heutige Struktur könnte durch Verdichtung verändert werden (im Zuge höherer Ausnutzungsziffern) |

Wesentliche Grundlage bilden die beiden Workshops vom Juni bzw. vom November 2020

4.6.1 Chance Campingplatz

| | |
|------------------------------|---|
| Ausgangslage | Der Campingplatz im Dorf ist sehr zentral gelegen und befindet sich zwischen dem Areal <i>Niedermatt</i> und der öffentlichen Zone <i>Seematt</i> . Das Campingplatzareal ist im rechtskräftigen Zonenplan zur Hälfte als Wohnzone W2 und zur Hälfte als Wohn- und Gewerbezone WG3 festgesetzt und umfasst eine Fläche von rund 2'300 m ² . Zudem wird es von einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der Campingplatz ist damit aus baurechtlicher Sicht zonenwidrig. Genutzt wird er von Dauercampnern, die ganzjährig campieren. |
| Weitere Campingmöglichkeiten | Der Gemeinde Lauerz bietet sich die Chance, dieses Gebiet umzunutzen. Alternative Campingmöglichkeiten bestehen sowohl in der eigenen Gemeinde, innerhalb der Intensiverholungszone am <i>Otten</i> , aber auch in der Nachbargemeinde Arth-Goldau, bei den Campingplätzen <i>Buosingen</i> und <i>Bernerhöhe</i> . |
| Innenentwicklungspotenzial | Mit der Umnutzung könnte zusätzliches Innenentwicklungspotenzial aktiviert werden. Bei einer Neuinterpretation des Gebiets ist ein funktionaler Bezug zum benachbarten Areal <i>Niedermatt</i> erstrebenswert. |

4.7 Leitsätze Strategie Siedlungsentwicklung

Im Zusammenhang mit der zukünftigen Siedlungsentwicklung der Gemeinde Lauerz werden folgende Leitsätze formuliert:



- S1** Mit ortsverträglichen Siedlungsverdichtungs- und Baulandmobilisierungsmassnahmen (zur Förderung der Nutzung von unüberbautem Bauland) soll ein massvolles Wachstum ermöglicht werden.
- S2** Die Nahversorgung für Güter des täglichen Bedarfs soll verbessert werden (Arzt, Dorfladen etc.).
- S3** Das Siedlungsgebiet soll in der kommenden Revision der Nutzungsplanung insgesamt nur sekundär vergrössert werden.
- S4** Der historische Dorfkern von Lauerz ist unter Wahrung des Dorfbildes zu erhalten und weiterzuentwickeln.

Wesentliche Grundlage bilden die beiden Workshops vom Juni bzw. vom November 2020

4.8 Handlungsempfehlungen Siedlungsentwicklung

Auf Basis der Siedlungsanalyse wurde das Siedlungsgebiet der Gemeinde Lauerz in verschiedene charakteristische Gebiete aufgeteilt und auf ihre Nutzung, Baustruktur und Entwicklungspotenziale untersucht. Die Aufteilung erfolgte in folgende strategische Gebiete:

- **Stabile Gebiete:** Keine schwerpunktmässige Entwicklung zu erwarten oder mit planerischen Mitteln zu erwirken. Es geht um den Erhalt der Ursprungsnutzung ohne quantitative Entwicklung. Dies betrifft vor allem Neubaugebiete mit neuer Bausubstanz, tendenziell am Siedlungsrand gelegene Quartiere oder Gebiete mit hoher Zonierung und/oder Nutzerdichte.
- **Gebiete Bewahren:** Weitgehender Erhalt der Ursprungsnutzung mit geringer bis moderater quantitativer Entwicklung. Im Zentrum steht ein behutsamer Eingriff in bestehende Strukturen und das Beheben von ortsbaulichen Missständen sowie Aufwertungen. Betroffen ist ausschliesslich der erhaltenswerte, historische Dorfkern mit Objekten im KSI.
- **Gebiete Weiterentwickeln:** Anpassung und Erweiterung der Ursprungsnutzung mit quantitativer Entwicklung inklusive der Realisierung höherer Nutzerdichten. Es werden planungsrechtliche/technische Entwicklungsreserven identifiziert und ausgeschöpft. Dies umfasst das Gebiet Niedermatt, welches aufgrund der Nähe zum Dorfkern, der unüberbauten Fläche und der Charakteristik eines Schlüsselgrundstücks ein grosses Potenzial für eine intensive bauliche Entwicklung aufweist. Inkludiert sind auch die Gebiete Bool, Nietlisbach und Hasen, in welchen Bauland zu mobilisieren ist. Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sind Massnahmen zur effizienten und dichten Nutzung zu prüfen.

- **Gebiete Umstrukturieren:** (Teil-)ersatz der Ursprungsnutzung durch eine neue Nutzungsdurchmischung bzw. Fokussierung auf eine neue Nutzergruppe und die Realisierung einer hohen qualitativen Entwicklung. Es geht um eine typologische Neuinterpretation eines Areals. Betroffen ist ausschliesslich die an zentraler Lage gelegene Fläche, welche als Campingplatz genutzt wird. Die heutige Nutzung ist nicht zonenkonform. Der zonenwidrige Zustand ist zu beheben, wobei im Fall der Neuinterpretation des Gebiets ein funktionaler Bezug zum benachbarten Areal Niedermatt erstrebenswert ist.
- **Beibehaltung Flächen des öffentlichen Interesses:** Erhalt der Ursprungsnutzung als Flächen für öffentliche Anlagen und Bauten. Dies umfasst die bestehenden Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.
- **Kleinsiedlungen:** Grössere aussenliegende Ortsteile und andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Erhalt der Ursprungsnutzung ohne quantitative Weiterentwicklung. Sie bilden einen wichtigen Bestandteil im Landschaftsbild von Lauerz.
- **Baulandmobilisierung:** Verhinderung von Baulandhortung. Die betroffenen Flächen sollen mit gezielten Massnahmen, beispielsweise mit einer Baupflicht, aktiviert werden. Betroffen sind vor allem einzelne, grössere Baulücken in den Wohnzonen.
- **Langfristiges Siedlungsentwicklungsgebiet (SEG):** Potenzielle Erweiterungsgebiete für Wohn- und Mischnutzungen (bzw. für öffentliche Nutzungen im Bedarfsfall). Die Wohn- und Mischnutzung betreffend umfasst dies die Siedlungserweiterungsgebiete aus dem kantonalen Richtplan.

Des Weiteren sind folgende Handlungen empfehlenswert:

- Die Gemeinde prüft an zentraler Lage die Nahversorgung für Güter des täglichen Bedarfs (im Rahmen von Mischnutzungen), namentlich die Errichtung eines Dorfladens und/oder eine Arztpraxis.
- Es gilt die kurzen Wege im Dorf für alle Verkehrsteilnehmenden beizubehalten.
- Die unbebauten Bauzonen reichen für das zu erwartende Wachstum aus. Grössere Einzonungen sind nicht erwünscht und das Siedlungsgebiet ist nur sekundär zu vergrössern, nachdem die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft worden sind. Falls zusätzliches Bauland benötigt wird, müssen sodann vorrangig die langfristigen SEG geprüft werden. Dabei ist eine hohe, aber ortsverträgliche Dichte anzustreben. Neue Einfamilienhausquartiere sind zu vermeiden.
- Der Dorfkern und das Ortsbild sind zu erhalten. Im Sinne einer qualitativen, punktuellen und ortsverträglichen Aufwertung sind spezifische bautechnische Regelungen im Baureglement zu erlassen. Gesamthaft sind Umbauten gegenüber Neubauten zu priorisieren.
- Eine Zweitnutzung des Parkplatzes *Unterhof* ist zu prüfen.

5. Landschaft / Freiraum / Umwelt

5.1 Natur- und Landschaftsschutz

| | |
|---|---|
| Bundesinventare | Das Gemeindegebiet von Lauerz wird von zwei BLN-Gebieten (Nr. 1604 Lauerzersee und Nr. 1606 Vierwaldstättersee mit Kernwald, <i>Bürgenstock</i> und <i>Rigi</i>) überlagert. Neue Bauten und Anlagen in BLN-Gebieten haben besonders hohen Anforderungen an die landschaftliche Einordnung zu genügen. Des Weiteren liegen in der Gemeinde vereinzelt Flachmoore und Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung. Diese Fülle von Bundesinventarobjekten zeigt die Bedeutung von Lauerz für den Natur- und Landschaftsschutz in der Schweiz. |
| Kantonale Biotope, Naturschutzgebiete und Pflanzenschutzreservate | Neben nationalen Schutzgebieten umfasst das Gemeindegebiet von Lauerz zudem kantonale Biotope im Bereich <i>Rorboden</i> und Lauerzersee, und die Moorlandschaft am Lauerzersee, nördlich der Gemeinde. Diese ist zugleich ein kantonales Naturschutzgebiet (<i>Lauerzersee-Sägel-Schutt</i>). Es beherbergt teilweise sehr seltene Tier- und Pflanzenarten (z.B. Eisvogel). Das Schutzgebiet <i>Lauerzersee-Sägel-Schutt</i> verfügt über eine Schutzverordnung und einen Nutzungsplan. Im Gebiet <i>Rorboden</i> liegt das kantonale Pflanzenschutzreservat <i>Rigigebiet</i> . Darin sind das Pflücken, Ausreissen und Ausgraben von wildwachsenden Pflanzen verboten. Am <i>Rigi</i> ist die Wächterorganisationen <i>Pro Rigi</i> tätig. Sie trägt mit ihrer ehrenamtlicher Aufsichtstätigkeit zur Sensibilisierung der Bevölkerung für die Anliegen des Natur- und Landschaftsschutzes bei. |
| Siedlungstrenngürtel | Im Bereich <i>Auli</i> und <i>Unterried</i> grenzt das Gemeindegebiet an einen (kantonalen) Siedlungstrenngürtel. Mit deren Hilfe soll die Bildung von agglomerationsartigen Siedlungsbändern vermieden werden. Sie dienen der Erhaltung von grossräumigen Freihalteflächen in Siedlungsnähe und sind wichtige Elemente der Naherholung. Siedlungstrenngürtel sind Minimalflächen und langfristig zu sichern (Siedlungserweiterungsgebiete sind nicht zulässig). |

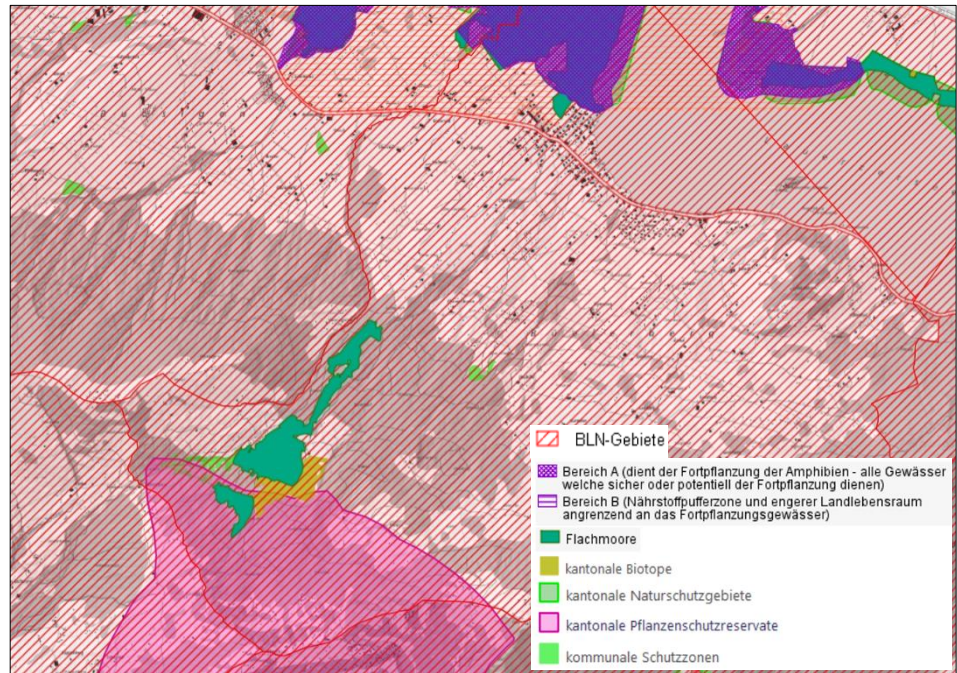


Abbildung 23: Ausschnitt Schutzgebiete, Quelle: www.map.geo.admin, aufgerufen im Dez. 2022

Kommunale Naturschutzzonen
und Objekte

Der Zonenplan der Gemeinde Lauerz weist auf kommunaler Stufe besonders schützenswerte Flächen und Objekte anhand einer Schutzzone oder als geschützte Einzelobjekte aus. Die massgebenden Schutzvorschriften sind im Baureglement definiert (Art. 53 bis Art. 61 BauR). Die schützenswerten Objekte dürfen grundsätzlich weder beseitigt noch beeinträchtigt werden. Eingriffe bedürfen der Bewilligung des Gemeinderates.

Die Schutzzonen sind zu unterhalten und zu pflegen und bezwecken den Erhalt eines Gebiets als Lebensraum einer vielfältigen Pflanzen- und Tierwelt. Nähere Bestimmungen zu den Schutzzonen sind im Baureglement definiert.

5.2 Naherholungsgebiete und Freiräume

5.2.1 Erholungsräume

Insel Schwanau

Die Insel Schwanau ist ein Alleinstellungsmerkmal der Gemeinde Lauerz und ein historischer Anziehungspunkt. Die ältesten Siedlungsspuren auf der Insel datieren bereits aus der Zeit um 1200 v. Chr und die heute als markante Ruine erhaltene Burganlage wurde wahrscheinlich im späten 12. Jahrhundert erbaut⁹. Heute beherbergt die Insel ein Restaurant und wirkt als Touristenmagnet. Die Insel steht ausserdem unter Naturschutz. Sie ist ein Refugium für zahlreiche Insekten, Reptilien, Säugetiere und Vögel. Auch geschützte Pflanzenarten gedeihen in diesem Gebiet. Die Insel Schwanau ist auch in Zukunft als Anziehungspunkt in Wert zu setzen.

⁹ Insel Schwanau: <https://www.schwanau.ch/die-insel.html>, aufgerufen am 02.03.2023

Weidstein Der *Weidstein*, der früher auch als *Ottenfelsen* bekannt war, ist der bewaldete und teilweise auch Kalksteinkegel der zwischen dem *Otten* und dem *Seegüetli* liegt und von einem Felsblock gekrönt ist¹⁰. An der Westflanke wurde früher einmal nach Erz geschürft. Heute lässt sich der *Weidstein* zu Fuss entweder vom *Otten* oder vom *Seegüetli* her erreichen und dient der Bevölkerung als Naherholungsraum. Er bietet eine Fülle an verschiedenen Lebensräumen und ist auch bei Wanderern ein beliebtes Ausflugsziel. Der *Weidstein* soll in Zukunft als Erholungsraum aufgewertet werden (bspw. mit einer Feuer-/Grillstelle, besserer Zugang etc.).

Rigi-Hochflueh Berg- und Naturfreunde locken ausgedehnte Spazier- und Wanderwege ins Gebiet der *Rigi (Rigi-Hochflueh)*. Insbesondere der Höhenrundweg mit einer Länge von ca. 12 km ist ein Erlebnis. Es gilt die Wanderrouten gezielt zu ergänzen und geeignete Erholungspunkte zu schaffen.

5.2.2 Freiräume im Siedlungsraum

Liegewiese Seemattli Das *Seemattli*, welches heute grösstenteils als öffentliche Liegewiese am Lauerzersee dient, ist ein zentral gelegener Begegnungs- und Freiraum mit viel Potenzial. Zusätzlich befindet sich auf dem Grundstück die Liegenschaft *Seemattli 1*. Langfristig soll sich das *Seemattli* als öffentlich nutzbarer Treffpunkt bzw. Begegnungsort entwickeln können. Entsprechende Projekte sind möglichst zeitnah in die Wege zu leiten.

Freiraumpotenzial Der öffentliche Gemeindeparkplatz *Märchymatte* beansprucht viel Fläche an bester Lage im Dorf und ist selten vollkommen ausgelastet. Aus diesem Grund besteht ein erhebliches Freiraumpotenzial. Es ist zu prüfen, inwiefern diese Fläche auch mit Zweitnutzungen bespielt werden kann, welche beispielsweise dazu beitragen, das soziale Leben und den Zusammenhalt in Lauerz zu stärken (z.B. Wochenmarkt etc.).

5.3 Landwirtschaft und Fruchtfolgeflächen

Sachplan FFF Gemäss RPG und RPV sind genügend Flächen geeigneten Kulturlandes für die Landwirtschaft zu erhalten. Dazu gehören speziell die Fruchtfolgeflächen (FFF), die das beste Ackerbauland der Schweiz umfassen. Diese sollen die langfristige Ernährungsbasis, die Erhaltung von Landschafts- und Erholungsräumen sowie den ökologischen Ausgleich sichern (Art. 16 RPG). Wie diese Vorgaben mit raumplanerischen Massnahmen umzusetzen sind, ist Bestandteil des behördenverbindlichen Sachplans FFF.

¹⁰ Infoblatt Lauerz, Ausgabe 8 vom 20.10.2017

Vorgaben RPV Artikel 30 RPV verpflichtet die Kantone sicherzustellen, dass ihr Anteil am Mindestumfang der Fruchtfolgefleichen dauernd erhalten bleibt. Folglich dürfen Fruchtfolgefleichen nur eingezont werden, wenn ein auch aus Sicht des Kantons wichtiges Ziel ohne die Beanspruchung von Fruchtfolgefleichen nicht sinnvoll erreicht werden kann und sichergestellt wird, dass die beanspruchten Flächen nach dem Stand der Erkenntnisse optimal genutzt werden (Art. 30 Abs. 1 RPV).

FFF in der Gemeinde Lauerz Im kantonalen Richtplan Schwyz sind in der Gemeinde Lauerz folgende Fruchtfolgefleichen ausgewiesen:



Abbildung 24: FFF in der Gemeinde Lauerz, Quelle: www.map.geo.sz, aufgerufen im Feb. 2023

Siedlungsrand Gestaltete Siedlungsränder sorgen für einen attraktiven Übergang vom Baugebiet ins Nichtbaugebiet. Zwischen dem Siedlungsrand und der Landschaft bestehen verschiedene Wechselwirkungen. Sie können Lebens- und Erholungsraum für Mensch und Tier darstellen oder sind wichtiges Gestaltungselement zwischen der Siedlung und der Landschaft. Sie werden jedoch oft vernachlässigt. Die bestehenden Siedlungsränder in der Gemeinde Lauerz sind eher geprägt von „harten Kanten“ wie Hecken, Zäunen oder Strassen. Diese grenzen des Öfteren direkt an das intensiv bewirtschaftete Landwirtschaftsland und sind deshalb monoton und wenig zugänglich. Identitätsstiftende Elemente der Kulturlandschaft wie bspw. Obstbäume sind am Ortsrand fast nicht vorhanden.

5.4 Gewässerschutz

| | |
|---------------------------------------|---|
| Gewässerschutzgesetz und Gewässerraum | 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 für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung erforderlich ist. 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 ein faktisches Bauverbot für Bauten und Anlagen. |
| Gewässerschutzverordnung | Die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist seit dem 1. Juni 2011 in Kraft (Stand 1. Mai 2017). 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. |
| Teilrevision der Nutzungsplanung | Im Rahmen der Teilnutzungsplanung vom 18. Oktober 2022 wurde beschlossen, dass Thema der Gewässerraumausscheidung in der bevorstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung umzusetzen. Als Grundlage der Gesamtrevision dient das vorliegende Siedlungsentwicklungskonzept. |
| Ausnahmen | Im Bereich von Einzonungen an Gewässern allerdings, muss die Gewässerraumzone als Grundnutzung ausgeschieden werden. Im Rahmen der Teilnutzungsplanung vom 18. Oktober 2022 war dies bei der Einzonung im Gebiet <i>Oberhof</i> der Fall, wo der neu eingezonte Teilbereich am Dorfbach der Gewässerraumzone zugewiesen wurde. Eine zweite Gewässerraumzone wurde im Gebiet <i>Chlostermatt</i> ausgeschieden, aufgrund einer Nichtwaldfeststellungsverfügung. |

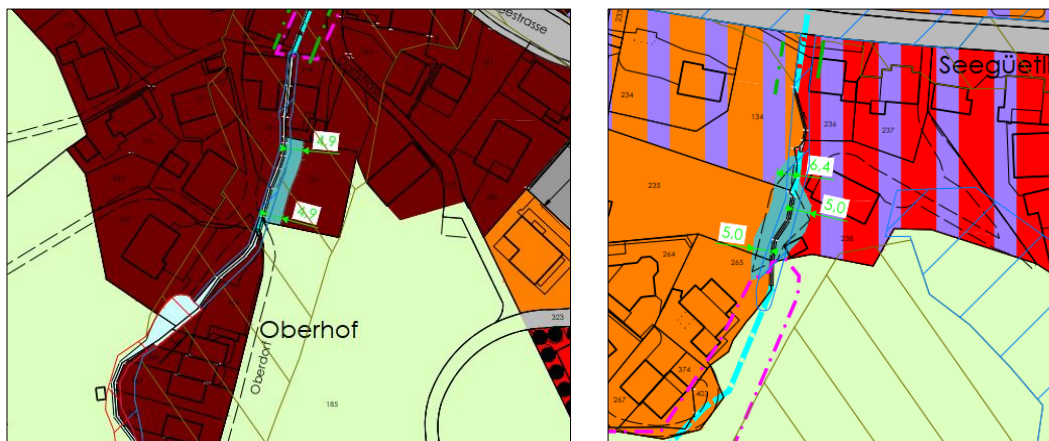


Abbildung 25: Bestehende Gewässerraumzonen in der Gemeinde Lauerz, Quelle: Teilrevision der Nutzungsplanung vom 18. Oktober 2022, Detailplan Gewässerraumzonen (R+K)

Grundwasserschutzzonen

Nebst dem Schutz der oberirdischen Gewässer regelt das Gewässerschutzgesetz und die Gewässerschutzverordnung des Bundes auch den Schutz des Grundwassers. Als planerische Grundlage dient die Gewässerschutzkarte des Kantons Schwyz. Folgende Festlegungen sind massgebend¹¹:

■ **Grundwasserschutzbereich A_u**

Der Gewässerschutzbereich A_u bezeichnet die Gebiete, in denen nutzbares Grundwasser im Untergrund vorhanden ist, sowie die Einzugsgebiete der Quellen und des Grundwassers. Im Gewässerschutzbereich A_u sind Einbauten ins Grundwasser im Grundsatz untersagt, die kantonale Behörde kann unter gewissen Auflagen Ausnahmen bewilligen.

■ **Grundwasserschutzareale**

Mit der Festlegung von Grundwasserschutzarealen werden vom Kanton Gebiete ausgeschieden, welche für die künftige Nutzung von Grundwasservorkommen von Bedeutung sind. In diesen Arealen dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt oder Arbeiten ausgeführt werden, welche die künftige Nutzung beeinträchtigen könnten.

■ **Grundwasserschutzzonen**

Grundwasserschutzzonen müssen um Grund- und Quellwasserfassungen, welche im öffentlichen Interesse liegen, ausgeschieden werden und dienen dem unmittelbaren Schutz der Fassungsanlagen bzw. des in diesen Fassungen geförderten Trinkwassers. Eine Grund- oder Quellwasserfassung liegt im Kanton Schwyz im öffentlichen Interesse, wenn mehr als fünf Haushaltungen, lebensmittelverarbeitende Betriebe oder der Öffentlichkeit zugängliche Gebäude angeschlossen sind.

In der Gemeinde Lauerz liegen mehrere Grundwasserschutzzonen, alle ausserhalb des Siedlungsgebiets. Zudem liegen überwiegende Teile der Gemeinde im Gewässerschutzbereich A_u.

¹¹ Kanton Schwyz: Grundwasserschutz: <https://www.sz.ch/behoerden/umwelt-natur-land-schaft/umwelt-und-energie/grundwasserschutz/planerischer-grundwasserschutz.html/72-416-397-392-3979-3978>, aufgerufen im Feb. 2023

- Grundwasserschutzzone S1
- Grundwasserschutzzone S2
- Grundwasserschutzzone S3
- Gewässerschutzbereich Au

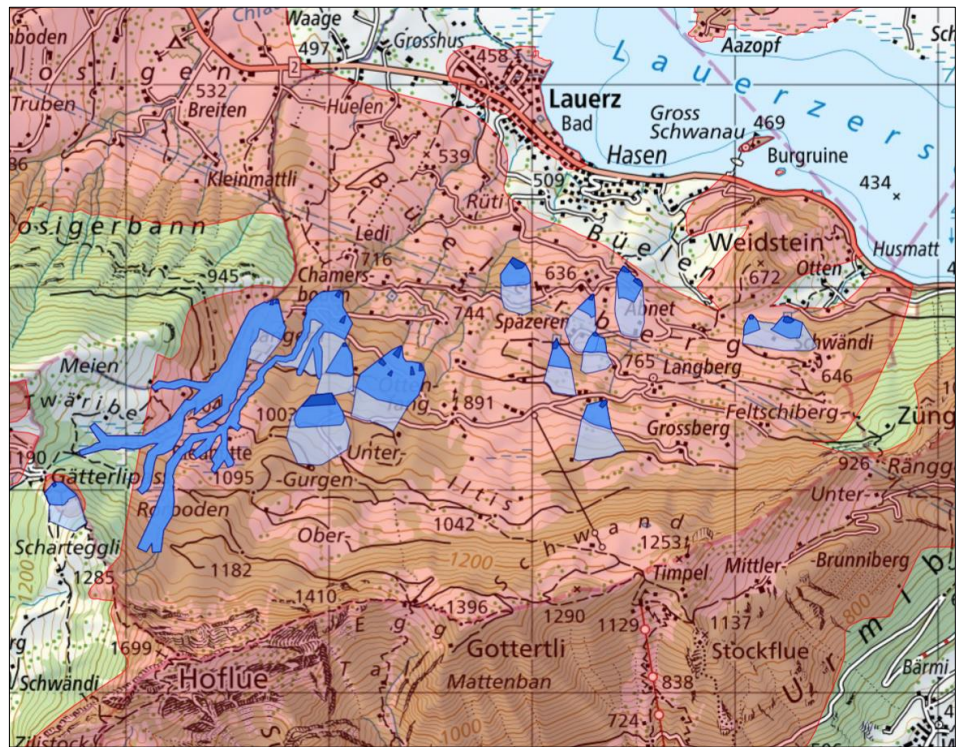


Abbildung 26: Gewässerschutz in der Gemeinde Lauerz, Quelle: Gewässerschutzkarte SZ, www.map.geo.sz, aufgerufen im März 2023

5.5 Naturgefahren

Naturgefahrenkarte

In Lauerz sind Bäche, Murgänge, Bergstürze, Hangrutschungen und Hochwasser als Naturgefahren auszumachen. Grundlage für den Umgang mit Naturgefahren im Kanton Schwyz bildet die kantonale Naturgefahrenstrategie vom 17. September 2019. Ausgehend davon hat der Kanton Schwyz eine Naturgefahrenkarte erarbeitet. Die Gemeinden sind verpflichtet, die aktuelle Naturgefahrenkarte in ihre Nutzungsplanungen zu überführen.

Gefahrenzonen

In der Gemeinde Lauerz wurden die Gefahrenzonen im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung vom 18. Oktober 2022 gemeindeweit ausgeschieden. Die entsprechenden Vorschriften sind im Baureglement unter Artikel 52a verankert.

5.6 SWOT-Analyse

Übersicht
Stärken und Chancen

Die Stärke der Gemeinde Lauerz im Bereich Natur und Landschaft liegt in ihrem herausragendem und vielseitigem Naherholungs- bzw. Landschaftsraum, geprägt durch den Lauerzersee inklusive der Insel Schwanau, den Kalksteinkegel *Weidstein*, die national bedeutsame Moorlandschaft *Sägel-Schutt* sowie die formidable Bergwelt. Erkunden lässt sich die Natur besonders gut durch das abwechslungsreiche Wanderwegnetz. Allerdings ist hier noch Potenzial vorhanden das Naherholungsangebot weiter zu stärken und die natürlichen und landschaftlichen Qualitäten der Gemeinde besser in Wert zu setzen. Dazu beitragen könnte ein durchgehender Höhenrundweg mit neuen Wegverbindungen sowie neue Feuerstellen an geeigneten Standorten.

Begegnungs- und Freiraum

In den nächsten Jahren gilt es das gesellschaftliche Leben in Lauerz anzukurbeln bzw. zu fördern. Dafür braucht es hochwertige und belebte Begegnungsräume für Jung und Alt. Dies stärkt sowohl den Zusammenhalt der Bevölkerung als auch die Zugehörigkeit zum Wohnort.

Risiken

Die nah gelegene Bergwelt birgt nicht nur Chancen. Bergseitige Naturkatastrophen, aber auch die Bedrohung durch Hochwasser sind Risiken, mit welchen sich die Gemeinde planerisch auseinandersetzen muss, um die Bevölkerung adäquat zu schützen.

| Heute | Zukunft |
|--|--|
| Stärken (strengths) <ul style="list-style-type: none"> ■ Vielseitiges Naherholungsgebiet ■ Attraktiver Landschaftsraum (<i>Sägel</i>, Schwanau, Lauerzersee, Bergwelt) ■ <i>Weidstein</i> (Kalksteinkegel) mit besonderer Fülle an Lebensräumen ■ Wanderwege | Chancen (opportunities) <ul style="list-style-type: none"> ■ Neue Wegverbindungen als Rundweg und zusätzliche Grillstellen (<i>Halbhöchi</i>, <i>Weidstein</i>, <i>Ried</i>) ■ Fernwärmenetz für Gemeinde (Seewärme, Holzschnitzel) ■ Belebter Begegnungsort im Siedlungsraum ■ Stärkung Naherholungsangebote |
| Schwächen (weaknesses) <ul style="list-style-type: none"> ■ Zu wenige Feuerstellen/Grillstellen im Naherholungsgebiet ■ Keine öffentlichen WC's vorhanden ■ Lärmbelastung an Seestrasse ■ Geruch aus Brennerei (Distillerie Zraggen) ■ Geruch aus Kanalisation | Risiken (threats) <ul style="list-style-type: none"> ■ Bedrohung durch Hochwasser (Bäche) oder bergseitige Naturkatastrophen (Bergsturz, Hangrutschungen, usw.) ■ Ökologischer Ausgleich Steinbruch |

Wesentliche Grundlage bilden die beiden Workshops vom Juni bzw. vom November 2020

5.7 Leitsätze Natur / Umwelt / Freiraum

Im Zusammenhang mit dem Thema Natur /Umwelt / Freiraum werden folgende strategische Leitsätze formuliert.



- L1** Die Gemeinde Lauerz verfügt sowohl im Siedlungs- und Landschaftsraum über wertvolle Lebensräume für die Biodiversität. Sie sorgt für den langfristigen Erhalt und fördert deren Schutz.
- L2** Die Naherholungsmöglichkeiten entsprechen den Bedürfnissen der Lauerzer Bevölkerung. Die Naherholungsgebiete verfügen auch in Zukunft über ein für Erholungssuchende attraktives Wegnetz, welches die Erholungsräume *Lauerzersee*, *Sägel-Schutt*, *Weidstein* und generell die Bergwelt verbindet.
- L3** Lauerz setzt sich für eine intakte Landschaft ein.
- L4** Die Gemeinde unternimmt Schritte zum Schutz vor Naturgefahren. Dazu gehören naturgefahrnsicheres Planen und Bauen.
- L5** Die Gemeinde Lauerz schafft und sichert öffentliche Begegnungsräume bzw. Treffpunkte zur Förderung des gesellschaftlichen Zusammenlebens.

Wesentliche Grundlage bilden die beiden Workshops vom Juni bzw. vom November 2020

5.8 Handlungsempfehlungen

Aus den Leitsätzen ergeben sich nachstehende Handlungsempfehlungen:

- Die Gemeindeverwaltung nimmt ihre Vorbildrolle im Bereich der Biodiversität wahr und sichert die notwendigen finanziellen und personellen Ressourcen.
- Erstellung von zusätzlichen (neuen) Feuerstellen/Grillstellen, die als Treff- und Erholungspunkte oder als Nischen für Erholungssuchende dienen.
- Der Zugang zum *Weidstein* ist zu verbessern.
- Schaffung von neuen Wegverbindungen, welche einen zusammenhängenden Rundweg «klein» ermöglichen.
- Siedlungsränder haben eine grosse Bedeutung für das Erscheinungsbild der Ortschaft. Die Gemeinde wertet diese auf.
- Als Basis für naturgefahrnsicheres Planen und Bauen werden von der Gemeinde die Verantwortlichkeiten zwischen Bund, Kanton und Gemeinde abgeklärt.
- Die Gemeinde Lauerz erarbeitet ein Freiraumraumkonzept und/oder ein Bewirtschaftungskonzept für eine bedarfsgerechte Entwicklung der Begegnungsräume bzw. zur ökologischen Pflege und Bewirtschaftung der öffentlichen Flächen.
- Das *Seemattli* soll ein Grundpfeiler für das gesellschaftliche Zusammenleben werden.

6. Verkehr

6.1 Motorisierter Individualverkehr

Erschliessung MIV

Lauerz liegt an der Autobahn A4 und ist in wenigen Minuten via Ausfahrt Arth-Goldau oder Schwyz mit dem Auto erreichbar. Von Steinen gelangt man über die Verbindungsstrasse *Sägelstrasse* nach Lauerz. Diese dient einerseits als wichtiger Zubringer für die Autobahn in Goldau, führt andererseits aber mitten durch das BLN-Gebiet *Lauerzensee-Sägel-Schutt*. Die heutige Nutzung sowie die Ansprüche der Nutzer sind demnach vielseitig und gegensätzlich. Es besteht ein Handlungsbedarf für ein Nebeneinander von verschiedenen Nutzergruppen.

Verkehrliches Rückgrat

Als verkehrliches Rückgrat führt die *Seestrasse* (Kantonsstrasse) durch die Gemeinde, über welche Lauerz an Schwyz in Richtung Osten sowie an Arth-Goldau Richtung Westen angeschlossen ist. Die *Seestrasse* prägt die Ortschaft, da sich der gesamte Siedlungsraum an ihr orientiert und diese den Strassenraum strukturiert.

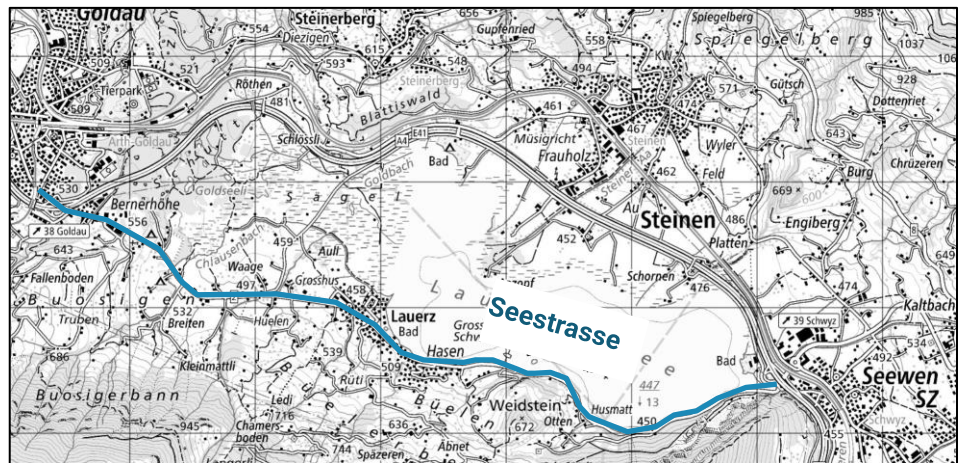


Abbildung 27: Hauptverbindung Seestrasse, www.map.geo.admin.ch (Dezember 2022)

Öffentliche Parkplätze

Es gibt zwei öffentliche Parkplätze in Lauerz:

- Gemeindeparkplatz
- Parkplatz Märchymatte

6.2 Öffentlicher Verkehr

Erschliessung öv

Die Buslinie 501 erschliesst Lauerz nach Arth-Goldau und Schwyz. Alle fünf Bushaltestellen in Lauerz verfügen über ÖV-Güteklasse D, was einer geringen Erschliessung entspricht. Unter der Woche verkehren die Busse stündlich, ausser in den Spitzenstunden am Morgen, Mittag und am Abend. Tagsüber am Wochenende fahren die Busse ausschliesslich stündlich. Insbesondere in Richtung

Goldau wünscht die Bevölkerung eine bessere Anbindung an den öffentlichen Verkehr, zumindest am Morgen.

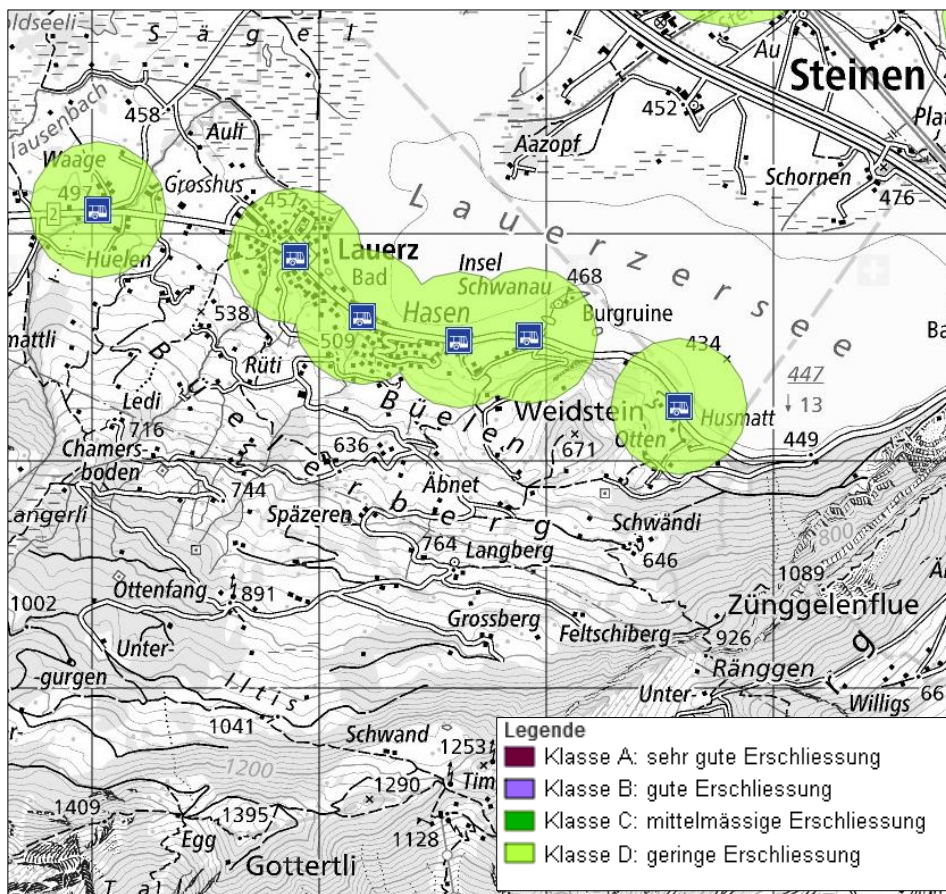


Abbildung 28: ÖV-Güteklassen ARE, www.map.geo.admin.ch, Dezember 2022

6.3 Schifffahrt Insel Schwanau

Fährschiffe Lauerzersee

Auf dem Lauerzersee betreibt der Kanton Schwyz zwei Fährschiffe, welche die Verbindung zum Restaurant auf der Insel Schwanau herstellen.¹² Die Schiffe verkehren von Lauerz ab einer Anlagestelle nahe der Bushaltestelle *Lauerz, Schwanau*.

6.4 Veloverkehr

Schweiz Mobil Routen

Für den Veloverkehr besteht keine ausgeschilderte nationale, regionale oder lokale Route von Schweiz-Mobil.

¹² Lauerzersee, Schifffahrt, Quelle: <https://schiffs-agentur.ch/dock/lauerzersee/> (am 20. Februar 2023)

Kantonale Radroutenkonzept

Gemäss dem kantonalen Radroutenkonzept aus dem Jahr 2015 soll die See-
strasse im Mischverkehr geführt werden (Projekt Nr. 2_04). Bis 2021 war keine
Radinfrastuktur vorhanden. Seit der Sanierung vom Juni 2021 wird die See-
strasse nun mittels Velostreifen im Mischverkehr, mit separatem Trottoir für
Fussgängerinnen und Fussgänger, geführt.

- Neubau Kantonsstrasse mit Radinfrastruktur
- - - Neubau Kantonsstrasse ohne Radinfrastruktur
- Kantonsstrasse mit guter Radinfrastruktur
- - - Kantonsstrasse mit bestehender Radinfrastruktur, welche aufzuwerten ist
- Kantonsstrasse mit ausreichender Radinfrastruktur
- - - Kantonsstrasse für welche neu eine Radinfrastruktur zu schaffen ist
- Kantonsstrasse im Mischverkehr

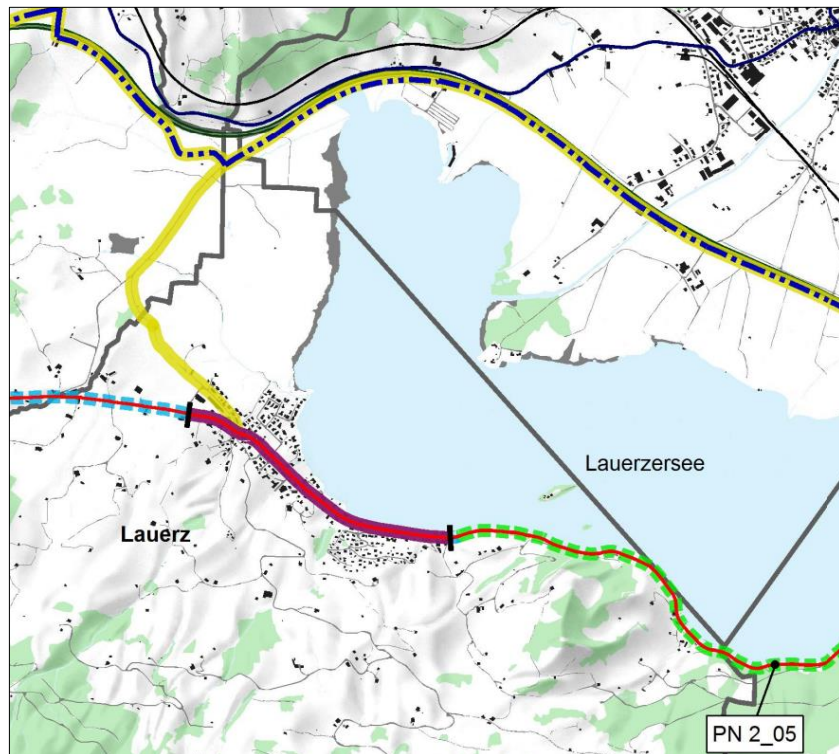


Abbildung 29: Kantonales Radroutenkonzept, Übersichtsplan Raum Innerschwyz vom 31.08.2015, Quelle: Tiefbauamt Kanton Schwyz

Vorgaben Richtplan

Gemäss dem kantonalen Richtplan sollen der Kanton und die Gemeinden zu-
sätzlich zum Haupttroutennetz von Schweiz-Mobil und dem kantonalen Netz ein
feinmaschiges Netz für den Veloverkehr betreiben. Der kantonale Richtplan
trifft folgende Aussagen:

V-4.1 Radverkehr

- a) Kanton, Bezirk und Gemeinden planen, erstellen und betreiben ein attraktives, sicheres und zusammenhängendes Radverkehrsnetz gemäss den Ansprüchen von Schulen, Pendlern, Einkaufs- und Freizeitverkehr. Die Gemeinden definieren ein Routennetz, welches prioritär realisiert wird. Das Netz wird laufend ergänzt.
- b) Dem Alltags- und Freizeitradverkehr wird ein überörtliches Radwegenetz mit direkten, attraktiven und sicheren Routen zur Verfügung gestellt.
- c) Der Freizeitradverkehr umfasst neben dem Wegenetz auch planungspflichtige stationäre Anlagen (z.B. Bike-Parks u.ä.). Letztere sind einer entsprechenden Nutzungszone zuzuweisen. Für die Planung eines attraktiven Mountainbikenetzes erarbeitet der Kanton die notwendigen Grundlagen.
- d) Das Radverkehrsnetz erschliesst alle für den Radverkehr massgebenden Quellen und Ziele von regionaler Bedeutung.
- e) Zur Förderung der kombinierten Mobilität ist das Radverkehrsnetz an wichtigen Umsteigepunkten an den öffentlichen Verkehr anzubinden. Es sind an allen wichtigen Attraktoren (Haltestellen, Schulen, grösseren Wohnüberbauungen, Einkaufszentren, Naherholungsgebiete etc.) genügend Abstellplätze zur Verfügung zu stellen.
- f) Der Kanton sieht den Aufbau von Leit- und Informationssystemen (Geoinformation, einheitliche Signalisation) vor.

Vorgaben Richtplan

Mountainbiker kommen auf den verschiedenen Trails rund um die Rigi auf ihre Kosten.

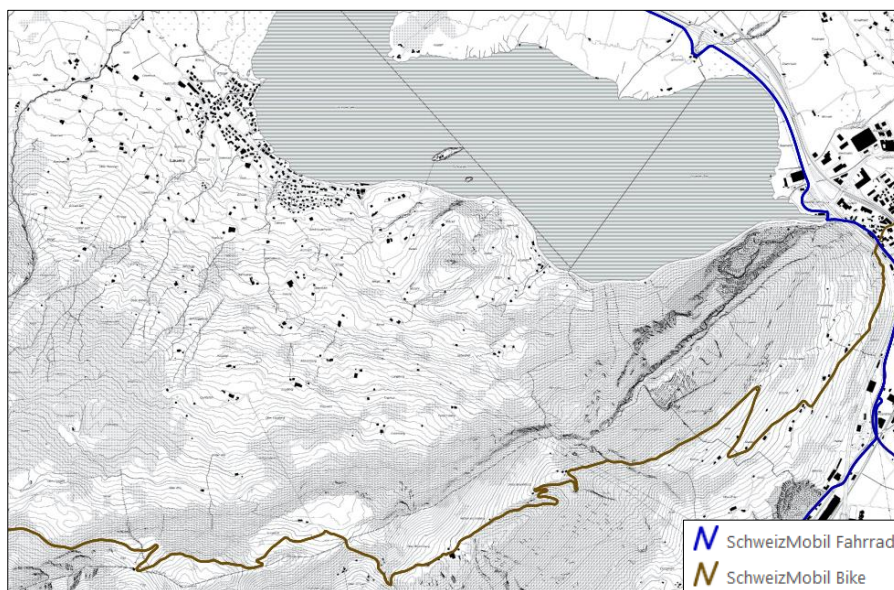


Abbildung 30: Schweiz-Mobil nach Darstellung R+K, April 2021

6.5 Fussverkehr

Wanderwegnetz Lauerz ist aufgrund seiner Lage zur *Rigi-Hochfluh* und der Nähe zu den *Mythen* prädestiniert für Wanderfreunde. Es gibt ein ausgedehntes Spazier- und Wanderwegnetz mit. Trotzdem besteht grosses Potential für zusätzliche Wanderwegverbindungen oder Verbesserungen im Wegnetz.

Trottoir und Schulwege

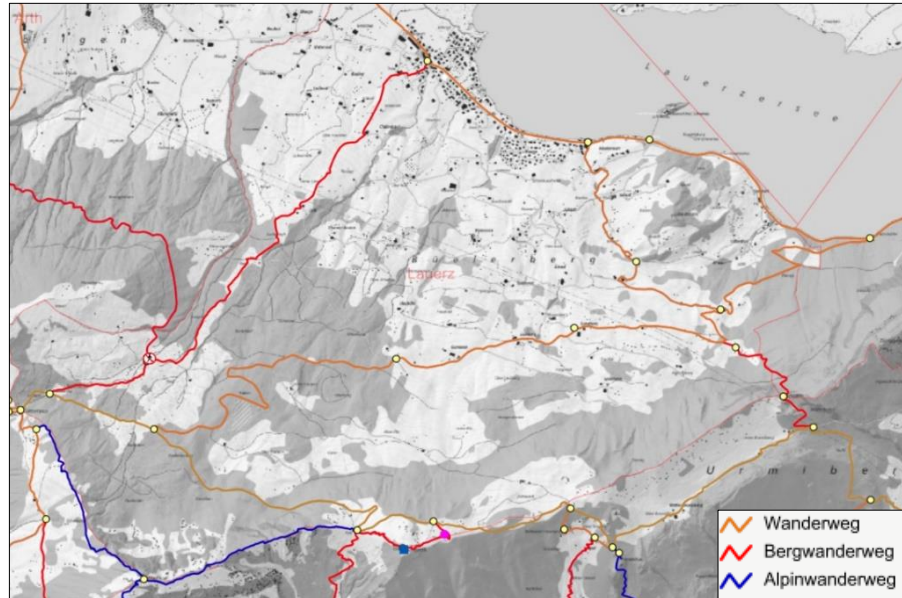


Abbildung 31: Ausschnitt WebGIS Kant. SZ, Wanderwege (Dezember 2022)

Entlang der Seestrasse besteht aufgrund des durchgehenden Trottoirs ein lückenloser Fussweg mit mehreren Querungsmöglichkeiten (Fussgängerstreifen). Trotzdem gibt es vereinzelt Passagen, wo die Schulwegsicherheit zu erhöhen ist.

6.6 SWOT-Analyse

- Stärken und Schwächen** Das Strassennetz in der Gemeinde Lauerz entspricht weitgehend einem zweckmässigen Angebot. Innerhalb des Siedlungsgebiets sind zudem genügend Fussgängerstreifen und entlang der Seestrasse lückenlos Trottoirs vorhanden. Optimierungsbedarf besteht aber einerseits punktuell (vereinzelte Sicherheitsdefizite an Ein- und Ausfahrten) andererseits durchgehend. Denn der Strassenraum ist infolge der Seestrasse stark verkehrsorientiert. Dies hat vor allem Auswirkungen auf die Schulwegsicherheit und die Lärmbelastung im Dorf.
- Herausforderungen** Die begrenzte Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr stellt für die Gemeinde eine massgebliche Herausforderung dar. Die Lauerzer Bevölkerung ist folglich auf das Auto oder andere Verkehrsmittel angewiesen, was insbesondere für jüngere oder ältere Generationen einschränkend sein kann. Zudem ist die Gemeinde als Arbeitsstandort im Vergleich zum Talkessel Schwyz oder Goldau eher unattraktiv für ÖV-PendlerInnen.

| Heute | Zukunft |
|--|--|
| Stärken (strengths) <ul style="list-style-type: none"> ■ Viele Fussgängerstreifen vorhanden ■ Trottoir praktisch an gesamter Länge der Seestrasse vorhanden | Chancen (opportunities) <ul style="list-style-type: none"> ■ Siedlungsorientierte Gestaltung der Ortsdurchfahrt ■ Verbreiterung <i>Auliweg</i>; Zugang Moorlandschaft ■ Eingangstore auf beiden Seiten des Gemeindegebiets (Bremswirkung) ■ Verbesserung öV ÖV Richtung Goldau (30 min) |
| Schwächen (weaknesses) <ul style="list-style-type: none"> ■ Verkehrsorientierte Ortsdurchfahrt ■ Schulwegsicherheit ■ Einfahrt Bergstrasse; Übersicht/Sicherheit mangelhaft ■ Lärmbelastung an Seestrasse ■ Fehlende Beleuchtung im Dorfzentrum ■ Hecken im Verzweigungsbereich | Risiken (threats) <ul style="list-style-type: none"> ■ Verschlechterung des ÖV-Angebotes ■ Überhöhte Geschwindigkeiten auf Seestrasse ■ Schlechte Schulwegsicherheit bleibt bis Umgestaltung der Seestrasse (Sofortmassnahmen) |

Wesentliche Grundlage bilden die beiden Workshops vom Juni bzw. vom November 2020

- Chancen** Als Chancen werden eine siedlungs- anstatt verkehrsorientierte Gestaltung der Ortsdurchfahrt erachtet sowie Eingangstore auf beiden Seiten des Gemeindegebiets, welche eine Bremswirkung auf AutofahrerInnen haben. Dies hätte einen aufwertenden und sicherheitssteigernden Effekt auf den Strassenraum in der Gemeinde.

6.7 Leitsätze Strategie Verkehr

Anhand der dargelegten Grundlagen werden im Zusammenhang mit der zukünftigen verkehrlichen Entwicklung der Gemeinde Lauerz die nachfolgenden Leitsätze gefasst:



- V1** Die verkehrsorientierte Ortsdurchfahrt (Seestrasse) wird siedlungsorientiert umgestaltet, die Aufenthaltsqualität erhöht und es wird ein siedlungsverträgliches Geschwindigkeitsregime umgesetzt.
- V2** Das Angebot des öffentlichen Verkehrs soll verbessert werden, insbesondere Richtung Goldau.
- V3** Das Lauerzer Fuss-, Wander- und Radwegnetz soll gezielt ergänzt werden.
- V4** Die Gemeinde setzt sich für eine verkehrliche Beruhigung der Sägelstrasse ein, indem der Langsamverkehr gegenüber dem motorisierten Verkehr gestärkt wird. Gleichzeitig gilt es die Sicherheit zu erhöhen.
- V5** Die Verkehrssicherheit im Siedlungsgebiet ist für alle Verkehrsteilnehmenden zu erhöhen.
- V6** Die Zugänglichkeit zur Insel Schwanau soll verbessert werden.

Wesentliche Grundlage bilden die beiden Workshops vom Juni bzw. vom November 2020

6.8 Handlungsempfehlungen Verkehr

Für den Bereich Verkehr wurden folgende Handlungsempfehlungen formuliert:

- Die Gemeinde beantragt beim Strassenhoheitsträger (Kanton Schwyz) die siedlungsorientierte Gestaltung des Strassenraums.
- Die Gemeinde beantragt beim Kanton Schwyz zur besseren Anbindung durch den öffentlichen Verkehr einen 30-Minuten-Takt in Richtung Goldau zu prüfen.
- Die Bushaltestelle Lauerz Dorf ist aufzuwerten, um eine angenehme Wartesituation an der Haltestelle zu garantieren (in Zusammenhang mit der Entwicklung des Gebiets Niedermatt).
- Störende Lücken im Fuss- Wander- und Radwegnetz sind zu beheben.
- Die Zusammenarbeit mit der Gemeinde Arth wird intensiviert, um an der Sägelstrasse verkehrsberuhigende Massnahmen zu prüfen.
- Das Fuss- und Radwegnetz ist durchgehend sicher auszugestalten.
- Die Zugänglichkeit zur Insel Schwanau ist zu verbessern. Dabei ist entweder eine Verbesserung des bestehenden Zugangs zu prüfen oder eine neue Zugangsmöglichkeit zu testen.

Anhang

- Anhang A Tabelle Flächenreserven
- Anhang B Datenblatt kommunale Bauzonendimensionierung
- Anhang C Quartieranalyse

Anhang A: Tabelle Flächenreserven (Baulücken)

| Flächenreserven | | | |
|-----------------|---|-----------------------------|---|
| Nr. | Zone | Fläche | Eigentümer/-In |
| 1 | Wohnzone W1 | ca. 1'700 m ² | Werner Gassmann / Oberglatt |
| 2 | Wohnzone W2/ Wohnzone W3/ Wohn- und Gewerbezone WG3 | ca. 8'100 m ² | Zraggen-Fuchs Anton / Lauerz Zraggen-Fisler Andreas / Lauerz Walker-Zraggen Frieda / Ebikon |
| 3 | Wohnzone W2/ | ca. 1'600 m ² | Marty-Blättler Andreas / Lauerz |
| 4 | Wohn- und Gewerbezone WG3 | ca. 2'100 m ² | Dettling-Langenegger Willy / Lauerz |
| 5 | Wohnzone W2 | ca. 300 m ² | Riedweg-Imbach Hans / Birmensdorf |
| 6 | Wohnzone W2 | ca. 440 m ² | Achermann Elisabeth / Weggis Hofmann-Achemann Otto / Weggis |
| 7 | Wohnzone W2/ Wohn- und Gewerbezone WG2 | ca. 2'830 m ² | Caesar Julius / Urtenen Schönbühl Zraggen-Fisler Andreas / Lauerz Zraggen-Fisler Andreas / Lauerz |
| projektiert | Wohnzone W2 | ca. 1000 m ² | |
| projektiert | Wohnzone W2 | ca. 600 m ² | |
| Total | | 18'670 m² | bzw. 1,87 ha |

Anhang B: Kommunale Bauzonendimensionierung

Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz
Kommunale Bauzonendimensionierung
 Modell "Ländlicher Raumtyp"
 Stand Modell: 28.01.2020/VE

Lauerz
 22.03.2023
 Behandlung Entwurf

Einzugebende Werte

Variable, zu definierende Werte

Werte gemäss kantonalem Richtplan

Flächen WMZ-Zonen (ha)

Einwohner E / Beschäftigte B / Dichte E+B/ha

Kapazitäten E+B (Einwohner + Beschäftigte)

Auslastung Bauzone (%)

Hinweis zu den Zonenflächen:
 Bauzonflächen ohne Verkehrsflächen für Basis- und Groberschliessung eingeben
 (Feinerschliessungsflächen werden nicht abgezogen)
 Zonenflächen immer als positive Werte eingeben (auch Auszunogen)

| A Ausgangslage (rechtskräftiger Zonenplan) | | Stand 2022 | | | | Zusatzangaben | | | | Beschluss Richtplan | | | | | |
|--|---|------------|---------------------|---------------|--------------|---------------|-------------|------------|--|------------------------------|---------------------|--------------------------|-----------------|--|----------|
| A1 | Bebaute WMZ-Zonen (ha) | Stand | 2022 | WMZ | W | M | Z | A0 | Stand der vorliegenden Berechnung | 2021 | Zieljahr | 2040 | | | |
| | | | | | | | | | Betrachtungszeitraum | 19 Jahre | | | | | |
| | | | | | | | | | Stand der Daten: | STATPOP | 2021 | STATENT | 2020 | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ländlich | | | 16.00 | 10.55 | 2.99 | 2.46 | | Zeitpunkt für Dichteziel gemäss RP | 2040 | | | | | |
| | Gesamt | | | 16.00 | 10.55 | 2.99 | 2.46 | | | | | | | | |
| A2 | Unbebaute WMZ-Zonen (ha) | Stand | 2022 | WMZ | W | M | Z | A21 | % von WMZ | | Hortung (ha) | Anteil % | | | |
| | | | | | | | | | 10.4% | | | | | | |
| | ländlich | | | 1.86 | 1.18 | 0.68 | 0.00 | | 10.4% | | 0.00 | | B-3.2 e) | | |
| | Gesamt | | | 1.86 | 1.18 | 0.68 | 0.00 | | | | | | | | |
| A3 | Bauzonen WMZ gesamt (ha) | | | WMZ | W | M | Z | | | | | | | | |
| | ländlich | | | 17.86 | 11.73 | 3.67 | 2.46 | | | | | | | | |
| | Gesamt | | | 17.86 | 11.73 | 3.67 | 2.46 | | | | | | | | |
| A4 | E+B, Stand: E [2021] / B [2020] | | nicht verortete E+B | WMZ | W | M | Z | A41 | E+B in 19 Jahren | | % p.a. | E+B | | | |
| | | | | | | | | | ländlich | | 0.57% | 1'060.64 | | | |
| | ländlich | | | 957 | 548 | 201 | 208 | | Gesamt für Jahr: | | 2040 | 1'061 | B-3.2 d) | | |
| | E+B Gesamt | | | 957 | 548 | 201 | 208 | | Wachstum E+B | | | 104 | | | |
| | Stand der vorliegenden Berechnung | | | 2021 | | | | | | | | | | | |
| A5 | Dichte bebaute Zonen (E+B/ha) | | | WMZ | W | M | Z | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | ländlich | | | 59.8 | 51.9 | 67.2 | 84.6 | | | | | | | | |
| | Gesamt | | | 59.8 | 51.9 | 67.2 | 84.6 | | | | | | | | |
| A51 | Basisdichten für Dichtepfad (E+B/ha) | 2016 | | WMZ | W | M | Z | A52 | Dichtepfad | Dichteziel für 2040 (E+B)/ha | Anrechnung bis 2040 | Dichteziel 2040 (E+B)/ha | Aktuelle Dichte | Dichteentwicklung | B-4.1 a) |
| | | | | | | | | | | 56.0 | Dichte halten | 56.0 | 59.8 | Erfüllt! Neue Dichte möglichst halten. | |
| | ländlich | | | 56.0 | 40.0 | 52.0 | 84.6 | | | | | | | | |
| | Gesamt | | | 56.0 | 40.0 | 52.0 | 84.6 | | | | | | | | |
| A6 | Kapazität ohne Dichtepfad (E+B) | | | WMZ | W | M | Z | A61 | Kapazität mit Dichtepfad (E+B) | | | | E+B | | |
| | | | | | | | | | ländlich | | | | 1'000 | | |
| | ländlich | | | 1'000 | 469 | 191 | 208 | | Gesamtkapazität | | | | 1'000 | | |
| | Gesamtkapazität | | | 1'000 | 469 | 191 | 208 | | Kapazität für zusätzliche E+B | | | | 43 | | |
| | Kapazität für zusätzliche E+B | | | 43 | | | | | Potenzialbedarf für zusätzliche E+B | | | | 60 | | |
| A7 | Auslastung <u>ohne</u> Dichtepfad | | | 106.0% | | | | A71 | Auslastung <u>mit</u> Dichtepfad | | | | 106.0% | | |

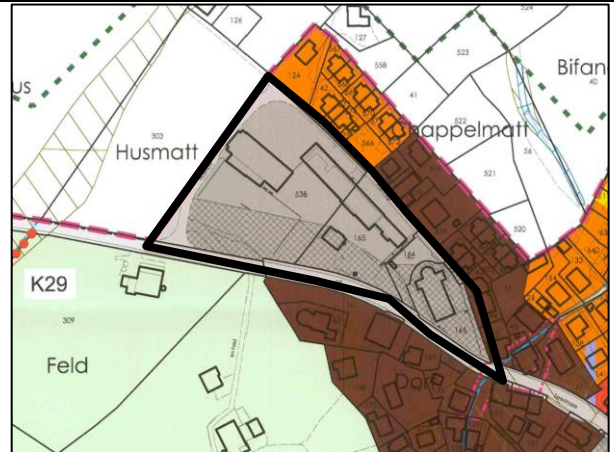
Anhang C: Quartieranalyse

Gebiete «Flächen des öffentlichen Interesses für Bauten und Anlagen»

Quartier 1: Husmatt



Fotoaufnahme (R+K)



Ausschnitt Zonenplan vom 18.10.2022

Analyse

Das Gebiet *Husmatt* liegt in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OE). Die öffentlichen Nutzungen setzen sich zusammen aus der Schule, einer Poststelle und der Pfarrkirche St. Nikolaus. Die Poststelle wurde zwischen 1960 und 1980 errichtet.

Besonders erhaltens- und schützenswert ist die Pfarrkirche St. Nikolaus. Sie stammt aus dem frühen 19. Jahrhundert und steht unter Denkmalschutz. Sie prägt das Ortsbild und den Ortseingang zu Lauerz wie kein anderes Gebäude.

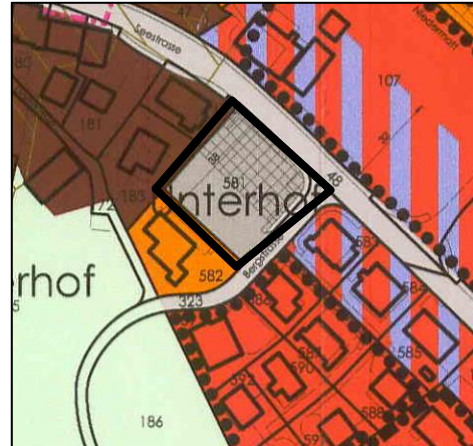
Entwicklungsvorstellungen/Entwicklungsmöglichkeiten

Das Dorfbild und der Dorfcharakter sollen erhalten bleiben. Das Gebiet weist keine grösseren Innenentwicklungspotentiale oder Baulücken auf, weshalb eine quantitative Entwicklung nicht beabsichtigt wird. Das alte Postgebäude wird im Jahr 2022 der neuen Gemeindeverwaltung inklusive Poststelle.

Quartier 2: Gemeindeparkplatz



Fotoaufnahme (R+K)



Ausschnitt Zonenplan vom 18.10.2022

Analyse

Zum Perimeter des Quartiers gehört der unmittelbar an die Seestrasse angegliederte öffentliche Gemeindeparkplatz (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen). Der grosszügige Parkplatz verfügt über 40 Abstellplätze und zwei elektronische Ladestationen. Er befindet sich in Nähe des Dorfzentrums.

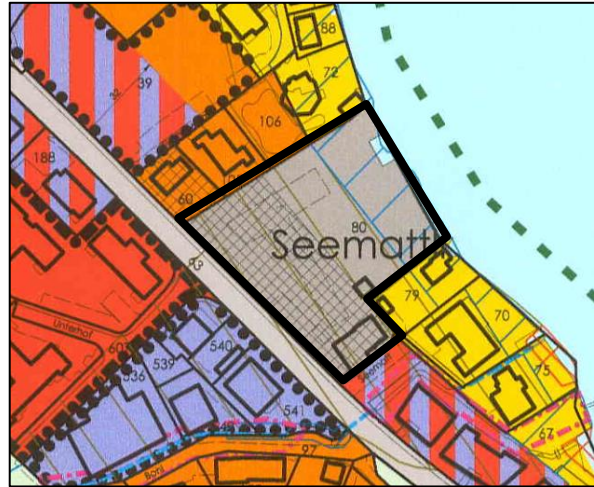
Entwicklungsvorstellungen/Entwicklungsmöglichkeiten

Der Gemeindeparkplatz ist sehr attraktiv gelegen und besitzt keine Zweitnutzung. Es bestünde die Möglichkeit, dem Parkplatz eine Zweitnutzung zu geben. Denkbar wäre ein wöchentlicher/jährlicher Nutzen als Marktplatz oder als Standort für ein Dorffest, welches das soziale Zusammenleben fördert.

Quartier 3: Seematt



Fotoaufnahme (R+K)



Ausschnitt Zonenplan vom 18.10.2022

Analyse

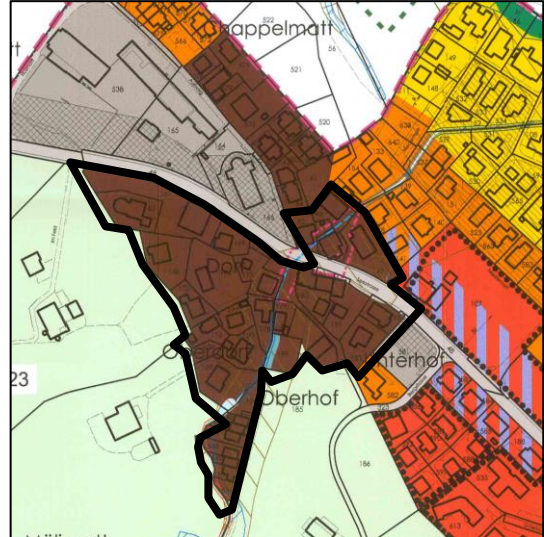
Das Areal liegt in einer Zone für öffentliche Anlagen und Bauten (OE). In der Zone befindet sich gegenwärtig eine öffentliche Liegewiese am See. Zusätzlich gibt es auf dem Areal eine Grillstelle sowie ein Badi-Wägeli für den kleinen Hunger. Der Seeanstoss kann zum Baden unentgeltlich genutzt werden und ist bereits heute ein Treffpunkt für Familien.

Entwicklungsvorstellungen

Auf dem Areal ist eine quantitative Entwicklung, die für die Öffentlichkeit bestimmt ist, vorgesehen. Die potenzielle Seebadi soll dereinst ein Grundpfeiler für das gesellschaftliche Zusammenleben in der Gemeinde sein und ein zentraler Begegnungsort für jung und alt werden.

Gebiet «Bewahren»**Quartier 4: Historischer Dorfkern**

Fotoaufnahme (R+K)



Ausschnitt Zonenplan vom 18.10.2022

Analyse

Das Quartier «historischer Dorfkern» bildet das Dorfzentrum der Gemeinde und liegt in einer Kernzone (K3). Es gibt Wohn- und Geschäftsbauten, zum Beispiel ein renoviertes Landgasthaus mit gutbürgerlicher Küche und ein Velogeschäft. Typisch für das Quartier ist, dass hier ein Grossteil der historischen Bauten der Gemeinde, mit Baujahr vor 1919, steht. Es gibt nur eine handvoll Gebäude mit Bauperiode nach 1980. Zudem stehen vier Gebäude unter Denkmalschutz. Die historischen Gebäude haben in der Regel 2 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse, einzelne Gebäude haben 3 Vollgeschosse.

Entwicklungsvorstellungen

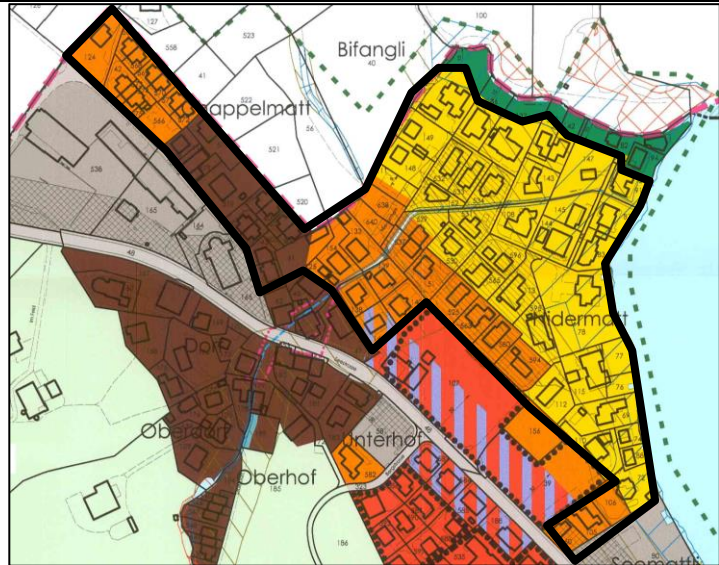
Der historische Dorfkern soll bewahrt und geschützt werden. Einzelne Neubauten sind denkbar, wenn der Charakter des Ortsbildes gewahrt bleibt. In diesem Gebiet sollen primär behutsame Eingriffe in bestehende Strukturen und das Beheben von ortsbaulichen Missständen und Aufwertungen im Vordergrund stehen. Dazu sollen Vorschriften für Dorfkern-Umbauten und bautechnische Regelungen erlassen werden. Es ist ein weitgehender Erhalt der Ursprungsnutzung mit einer geringen bis moderaten quantitativen Entwicklung beabsichtigt.

«Stabile Gebiete»

Quartier 5: Niedermatt uns Chappel matt



Ausschnitt Swisstopo



Ausschnitt Zonenplan vom 18.10.2022

Analyse

Das Quartier befindet sich teilweise in einer eingeschossigen und zweigeschossigen Wohnzone sowie am nördlichen Rand in einer Freihaltezone. Ausserdem wird es von einer Zone mit Bauverpflichtung überlagert. Innerhalb der Zone mit Bauverpflichtung wurden seit 2010 innert 8 Jahren alle Bauzonenreserven überbaut. Alle, bis auf zwei einzelne Gebäude, haben Baujahr 1981 oder jünger. Aufgrund der ein- und zweigeschossigen Wohnzone ist die Einwohnerdichte gering.

Das Quartier ist wegen seiner Nähe zum See und seiner Entfernung zur Hauptstrasse ein äusserst attraktives Wohngebiet. Das Quartier ist ruhig gelegen und setzt sich fast ausschliesslich aus Einfamilienhäusern zusammen.

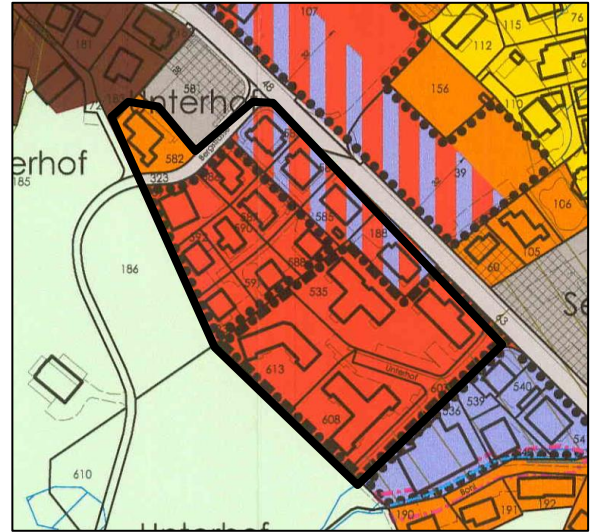
Entwicklungsmöglichkeiten

Eine Verdichtung des Quartiers ist aufgrund von fehlenden Innenentwicklungspotentialen nicht realistisch. Ausserdem ist die Bausubstanz im Quartier sehr neu. Die Ursprungsnutzung soll ohne quantitative Entwicklung belassen werden.

Das einzige Grundstück im Quartier mit Innenentwicklungspotential liegt direkt am See. Vermutlich wird der Eigentümer sein Grundstück aber nicht weiter bebauen, weshalb die Frage nach einer Bauzonenumlagerung angebracht ist. Das deaktivierte Zonenteil könnte umgelagert werden und die bestehende, ungenutzte Bauzonenfläche einer Freihaltezone zugeteilt werden.

Quartier 6: Unterhof

Ausschnitt Swisstopo



Ausschnitt Zonenplan vom 18.10.2022

Analyse

Das Quartier liegt grösstenteils in einer dreigeschossigen Wohnzone, wobei eine Parzelle in der zweigeschossigen Wohnzone liegt. Ausserdem liegen einige Gebäude am Strassenrand in einer Wohn- und Gewerbezone WG3. Im südlichen Bereich des Quartiers wurde 1994 der Gestaltungsplan Unterhof realisiert. Der nördliche Bereich ist nach wie vor mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Bausubstanz im Quartier ist sehr neu. Die meisten Gebäude wurden nach dem Jahr 2000 erstellt. Die Einwohnerdichte ist mit 120 Personen pro Hektar die höchste in der gesamten Gemeinde, was mitunter an der Geschossigkeit der Wohnzone liegt. Im südlichen Bereich des Quartiers stehen ausschliesslich Mehrfamilienhäuser.

Entwicklungsmöglichkeiten

Aufgrund der jungen Bausubstanz und der bereits hohen Einwohnerdichte ist eine Verdichtung nicht notwendig und auch nicht realistisch. Die Zonierung soll ohne quantitative Entwicklung belassen werden.

Quartier 7: Rigiblick



Ausschnitt Google Maps



Ausschnitt Zonenplan vom 18.10.2022

Analyse

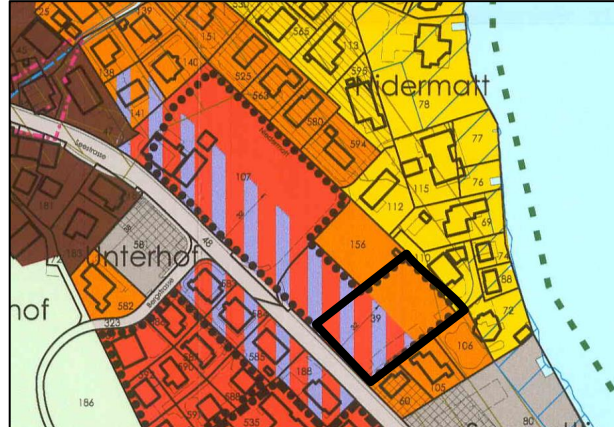
Das Quartier liegt in der Wohn- und Gewerbezone WG2/WG3 und Wohnzone W1, in Seenähe. Unterdessen wurde der Gestaltungsplan «Rigiblick», genehmigt am 1.09.2022, realisiert. Dadurch konnte die Einwohner- und Beschäftigtendichte angehoben und die letzte Bauzonenreserve im Quartier ausgeschöpft werden.

Entwicklungsmöglichkeiten

Aufgrund der abgeschlossenen Neubebauung ist eine Verdichtung nicht realistisch. Die Zonierung soll ohne quantitative Entwicklung belassen werden.

Gebiet «Umstrukturieren»**Quartier 8: Campingplatz Zentrum**

Fotoaufnahme (R+K)



Ausschnitt Zonenplan vom 18.10.2022

Analyse

Das Gebiet liegt ist sehr zentral gelegen und ist teils als zweigeschossige Wohnzone und teils als Wohn- und Gewerbezone WG3 ausgeschieden. Darauf befindet sich ein Campingplatz an bester Lage im Gemeindegebiet. Der Campingplatz ist damit aus baurechtlicher Sicht zonenwidrig. Genutzt wird er hauptsächlich von sogenannten Dauercampers, die ganzjährig campieren. Das Grundstück befindet sich in privatem Besitz

Entwicklungsvorstellungen

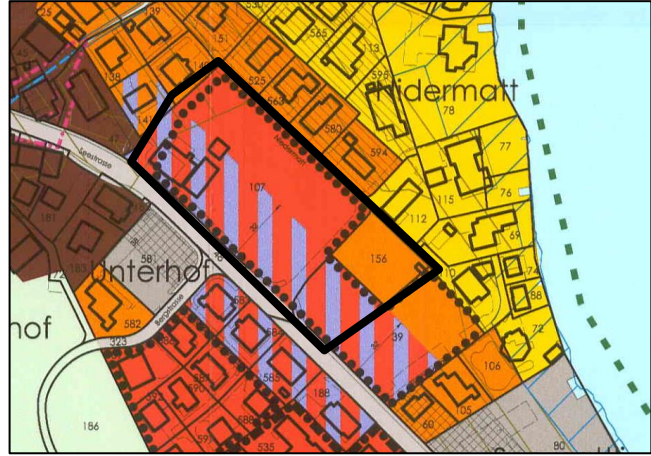
Es gibt folgende Möglichkeiten, wie mit der Situation umgegangen werden kann:

1. der Campingplatz wird z. B einer zonenkonformen Intensiverholungszone zugewiesen
2. der Campingplatz wird verlegt und die Zone einer Sonderzone W2A für generationenübergreifendes Wohnen, dem preisgünstigen Wohnen oder einer Wohn- und Gewerbezone zugeteilt
3. der Campingplatz wird verlegt oder aufgehoben und die bestehende Wohn- bzw. Wohn- und Gewerbezone bealssen

Auf jeden Fall soll es eine Neuinterpretation des Areal geben. Ein funktionaler Bezug zum benachbarten Arel *Niederermatt* ist empfehlenswert.

Gebiete «Weiterentwickeln»**Quartier 9: Überbauung Niedermatt**

Fotoaufnahme (R+K)



Ausschnitt Zonenplan vom 18.10.2022

Analyse

Das Quartier befindet sich in einer zwei- und dreigeschossigen Wohnzone als auch in einer dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone. Überdies besteht auf dem Grossteil des Gebiets eine Gestaltungsplanpflicht. Auf dem Gebiet liegt die grösste Flächenreserve der Gemeinde. Es ist eines der letzten grossen Stücke «grüne Wiese» in Lauerz und liegt sehr zentral. Der Gestaltungsplan liegt vor.

Entwicklungsvorstellungen

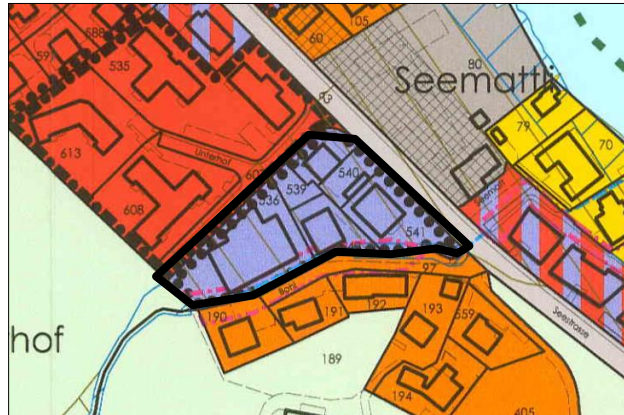
Auf der Fläche ist eine Wohnüberbauung mit gewerblicher EG-Nutzung entlang der Seestrasse geplant. Insgesamt sollen fünf Gebäude realisiert werden, von denen eines Alterswohnungen beinhaltet. Das Projekt sieht grosse Grünflächen als Innenhöfe vor und eine Begegnungszone zwischen den beiden Gebäuden an der Seestrasse. Dieser Platz soll von der Allgemeinheit genutzt werden können. Zurzeit werden diverse Vorabklärungen (beim AfU und Amt für Denkmalpflege) getätigt.

Es ist wichtig, dass die Gemeinde ihre öffentlichen Interessen an der Überbauung Niedermatt definiert (z.B innerhalb eines Gestaltungsplans). Dies kann die Erschliessung, die Nutzung, die Busanbindung sowie den Freiraum betreffen. Die quantitative Entwicklung ist hoch, da eine verdichtete Bauweise angestrebt wird.

Quartier 10: Arbeitsgebiet Nietlisbach



Fotoaufnahme (R+K)



Ausschnitt Zonenplan vom 18.10.2022

Analyse

Das Areal gehört zur Gewerbezone. Es ist das einzige reine Arbeitsplatzgebiet in der Gemeinde. Auf den Grundstücken wurde zwischen 1995 und 2000 der Gestaltungsplan *Unterhof* realisiert. Ansässig ist die Holzbau AG Nietlisbach, das Motorradgeschäft «Glamer Racing» und eine Fahrschule. Das Areal weist mit 20 Beschäftigten pro Hektar die höchste Beschäftigtendichte in der Gemeinde auf. Die Holzbau AG ist neben der Schule der grösste Arbeitsgeber in der Gemeinde.

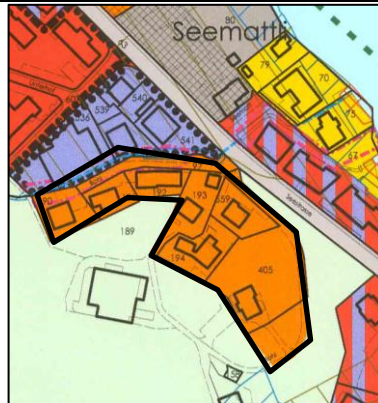
Entwicklungsvorstellungen

Das Areal soll als Produktionsstandort für Gewerbe erhalten bleiben. Es bestehen keine Bauzonenreserven und es ist keine Erweiterung des Arbeitsplatzgebietes geplant. Jedoch soll ein behutsamer Eingriff in bestehende Strukturen und Aufwertungen möglich sein. Es ist ein weitgehender Erhalt der Ursprungsnutzung vorgesehen.

Quartier 11: Bool



Fotoaufnahme (R+K)



Ausschnitt Zonenplan vom 18.10.2022

Analyse

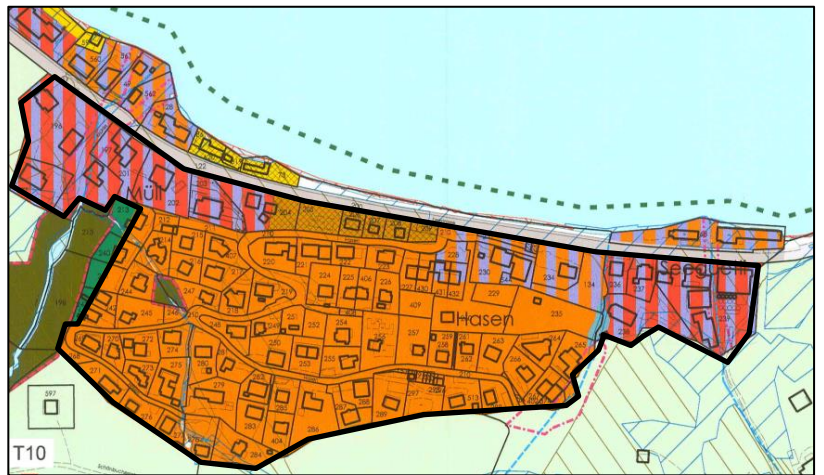
Das Quartier liegt in einer zweigeschossigen Wohnzone W2 mit relativ starker Hanglage und bietet eine wunderbare Aussicht über den Lauerzersee. Es besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäuser und hat eine geringe Einwohnerdichte. Nahezu alle Gebäude entstanden im Zeitraum von 1961 – 1980, womit das Quartier zu einem der ältesten in der Gemeinde zählt. Auf dem Gebiet gibt es eine grössere Baulücke im Umfang von ca. 1600 m². Damit besteht Potential für eine Entwicklung nach innen.

Entwicklungsvorstellungen

Das Innenentwicklungspotential soll entweder mobilisiert oder umgelagert werden, weshalb der Strategieansatz der Weiterentwicklung gewählt wurde. Es ist eine moderate quantitative Entwicklung, bzw. die Realisierung einer höheren Dichte der Wohnzone angedacht. Womöglich sieht der Eigentümer aber aufgrund der schönen Hanglage und der freien Sicht keinen Bedarf die Lücke baulich zu schliessen, weshalb die Idee der Bauzonenumlagerung ins Auge gefasst wird.

Quartier 12: Hasen

Fotoaufnahme (R+K)



Ausschnitt Zonenplan vom 18.10.2022

Analyse

Das Quartier setzt sich aus einer grösseren Wohnzone W2 mit Hanglage sowie aus ein- und zweigeschossigen Wohn- und Gewerbebezonen entlang der Seestrasse zusammen. Die meisten Gebäude haben eine Bauperiode von 1961 – 1980, es gibt jedoch vereinzelt junge Bauten. Das Quartier weist die niedrigste Einwohnerdichte in der Gemeinde auf und besteht am Hang hauptsächlich aus Einfamilienhäusern. Am östlichen Rand liegen in den Mischzonen unter anderem die Distillerie Z'Graggen und das eher junge Seerestaurant Fischerstube. Die Beschäftigtendichte ist dabei gering. Mitten im Hanggebiet gibt es eine grössere Flächenreserve zur Innenentwicklung als auch einzelne Baulücken, welche eine Innenentwicklung zulassen.

Entwicklungsvorstellungen

Das Innenentwicklungspotential soll hauptsächlich infolge einer Mobilisierung des ungenutzten Baulands ausgeschöpft werden. An einem Standort käme auch eine Bauzonenumlagerung in Frage, weil die Baulücke zu klein für eine eigenständige Überbauung ist, aber zu gross, um sie zu ignorieren. Möglichkeiten für die Baulandmobilisierung sind beispielsweise eine Bauverpflichtung, die Erhebung einer Lenkungsabgabe oder ein Kaufrecht der Gemeinde, das Grundstück an eine bauwillige Person weiterzuverkaufen.

Insgesamt verfügt das Quartier über die meisten und grössten Innenentwicklungspotentiale (ausgenommen Niedermatt) im Siedlungsgebiet von Lauerz, weshalb eine moderate bis hohe quantitative Entwicklung angestrebt wird.