



Kanton Schwyz  
Gemeinde Lauerz

---

Teilrevision Nutzungsplanung  
Bericht zum Mitwirkungsverfahren

---



400-08  
8. März 2019

---



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15  
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch  
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

## Impressum

<b>Auftrag</b>	Teilrevision Nutzungsplanung, Bericht zum Mitwirkungsverfahren
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinderat Lauerz
<b>Auftragnehmer</b>	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ
	055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
<b>Bearbeitung</b>	Mario Roth, Laura Lacher, Michael Heiserholt
<b>Qualitätsmanagement</b>	 zerifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

## Inhaltsverzeichnis

<b>Zusammenfassung / Übersicht.....</b>	<b>4</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>5</b>
1.1 Mitwirkungsverfahren .....	5
1.2 Generelle Bemerkungen zum Verfahren.....	5
<b>2. Begehren und Anmerkungen zum Baureglement .....</b>	<b>7</b>
<b>3. Begehren und Anmerkungen zur Festlegung der Gefahrenzonen</b>	<b>8</b>
3.1 Generelle Anmerkungen .....	8
3.2 Anpassung Gefahrenzonen .....	8
3.3 Umsetzung Bachkonzept .....	8
<b>4. Begehren und Anmerkungen zu den Nachführungen des Zonenplans .....</b>	<b>12</b>
4.1 Generelle Anmerkungen .....	12
4.2 Auszonungen .....	12
4.3 Umzonungen .....	13
4.4 Einzonungen .....	14
4.5 Ufer- und Feldgehölz.....	15
<b>5. Begehren und Anmerkungen zur Ausscheidung der Gewässerräume .....</b>	<b>16</b>

## Zusammenfassung / Übersicht

Beteiligung	Die Beteiligung am Mitwirkungsverfahren zur Teilrevision der Nutzungsplanung war mit insgesamt 32 Eingaben erfreulich gross.
Wesentliche Inhalte	<p>Etwa die Hälfte aller Einwendenden haben einen Antrag gestellt, bei dem es um den Verzicht auf die Ausscheidung von Gewässerräumen für Fließgewässer mit einer Sohlenbreite von weniger als 1.5 m ging.</p> <p>Die andere Hälfte hat zwei oder mehrere Anliegen geäußert. Diese umfassen Anträge, Hinweise oder Bemerkungen zum Baureglement, zu den Festlegungen der Gewässerräume, der Gefahrenzonen und zu den Nachführungen des Zonenplans.</p>
Beantwortung der Eingaben	Zur Behandlung der eingereichten Einwendungen gibt der vorliegende „Bericht zum Mitwirkungsverfahren“ Auskunft. Jeder Teilnehmer bekommt den gesamten Bericht zugestellt. Dieser ist anonym abgefasst. Im zugestellten Bericht wird gleichzeitig der jeweilige Textbereich, welcher den Einwendenden betrifft, farbig markiert. Damit kann ein Gesamtüberblick wie auch eine persönliche Behandlung gewährleistet werden. Diese Vorgehensweise stiess in der Vergangenheit bereits auf positive Resonanz.

## 1. Einleitung

### 1.1 Mitwirkungsverfahren

32  
Einwendende

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens zur Teilrevision der Nutzungsplanung, vom 8. Juni 2018 bis 9. Juli 2018, wurden insgesamt 32 Einwendungen bei der Gemeinde Lauerz schriftlich eingereicht.

Bei den Einwendenden handelt es sich hauptsächlich um Privatpersonen. Es nutzten jedoch auch politische Parteien, Vereine und Umweltschutzorganisationen die Möglichkeit zur Mitwirkung.

### 1.2 Generelle Bemerkungen zum Verfahren

Einladung Info-  
veranstaltung

Ein Einwender empfand es als befremdend, dass er nicht zur Infoveranstaltung eingeladen worden sei. Vom Mitwirkungsverfahren habe er von Dritten erfahren müssen.

*Die Einladung erfolgte via Infoblatt der Gemeinde, auf der Homepage der Gemeinde sowie an alle Parteien und Landwirte. Es wurden keine weiteren Personen persönlich eingeladen.*

Stopp  
Teilrevision

Drei Einwender empfehlen der Gemeinde Lauerz, welche als erste Gemeinde im Kanton das Mitwirkungsverfahren gestartet habe, die Teilrevision sei nach dem Mitwirkungsverfahren vorerst zu stoppen und die Erfahrung der anderen Gemeinden im Kanton Schwyz seien abzuwarten.

*Im Mitwirkungsverfahren hat sich gezeigt, dass vor allem die Frage des Gewässerraums umstritten ist. Die Wünsche und Anregungen gehen diametral auseinander. Nach eingehender Prüfung und Abklärungen bei den Kantonalen Amtsstellen kam die Planungs- und Umweltkommission sowie der Gemeinderat zum Schluss, dass die Ausscheidung der Gewässerräume von der Teilrevision ausgeklammert wird. Die Gewässerräume werden in der bevorstehenden Gesamtrevision behandelt (vergleiche hierzu Kapitel 5).*

Separate  
Abstimmung

Ein Einwender ist der Ansicht, dass die Teilrevision in den Zonenplan Siedlung und den Zonenplan Landschaft gesplittet und separat zur Abstimmung gebracht werden solle. Der öffentliche Start zur Mitwirkung habe gezeigt, dass sich im Bereich Landschaft Konfliktpotential offenbare. Eine kleine Gemeinde wie Lauerz habe nicht die Kapazität, Beschwerdeverfahren bis vor Bundesgericht zu durchlaufen. Mit einer solchen Blockade seien die Siedlungsentwicklung und die Gesamtrevision in Gefahr.

*Das angesprochene Konfliktpotenzial zeigt sich vor allem beim Thema Gewässerraum. Wie oben erläutert, soll dieses Thema erst in der nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung behandelt werden.*

Auflage  
Massnahmen-  
konzept Bäche

Ein Einwender regt an, dass das Massnahmenkonzept Bäche im Detail öffentlich aufzulegen sei, damit die Bevölkerung sich hierzu informieren und Stellung beziehen könne. Zum jetzigen Zeitpunkt fehlten dem Einwender die notwendigen Details, um zu diesem Konzept Stellung zu nehmen.

*Das Massnahmenkonzept Bäche wurde der Bevölkerung im Herbst 2015 an der Gemeindeversammlung vorgestellt und ist seither auf der Gemeindekanzlei öffentlich zugänglich.*

## 2. Begehren und Anmerkungen zum Baureglement

Art. 35, Abs. 1  
Gewässer-  
abstand

Zur Gewährleistung der Gleichbehandlung des Mülibachs mit dem Dorfbach (mit den Neubauten ehemalige Bäckerei Annen, ehemaliges Restaurant Rössli) und dem Bohlibach (ehemaliges Restaurant Rigiblick) sei Art. 35 Abs. 1 Baureglement auf Wunsch eines Einwenders wie nachfolgend zu ergänzen:

«<sup>1</sup> [...] Die Gewässerbaulinien gelten nicht für bestehende Bauten und Anlagen, die im Unterbereich des Gewässerabstandes bestehen.»

*Im Kanton Schwyz gilt für bestehende Bauten und Anlagen der Bestandesschutz gemäss § 72 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Darin eingeschlossen ist auch das Recht auf Abbruch- und Wiederaufbau im bisherigen Ausmass. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang darauf, dass das Thema der Gewässerbaulinien bis zur nächsten Gesamtrevision der Ortsplanung zurückgestellt wird (vgl. Kapitel 5).*

Art. 35, Abs. 2  
Gewässer-  
abstand

Gemäss einem Einwender sei Artikel 42 Absatz 2 Baureglement folgendermassen zu ergänzen:

«Gegenüber offenen Fliessgewässern und gegenüber dem Lauerzersee gelten grundsätzlich die Gewässerabstände nach Planungs- und Baugesetz (PBG). Gebäudeanhebungen und geringfügige Dachaufbauten im Unterbereich des Gewässerabstandes des Lauerzersee sind möglich.»

*Gemäss § 72 PBG ist nur der Bestandesschutz im dort festgelegten Rahmen möglich. Die Gemeinde kann keine darüber hinausgehenden Regelungen in ihrem Baureglement treffen.*

Art. 52a Abs. 7  
Gefahren-  
zonen

Ein Einwender fordert, dass Art. 52a Abs. 7 Baureglement soweit anzupassen sei, dass nur die Gefahrenzonen rot und blau, nicht aber die Gefahrenzone gelb der zuständigen kantonalen Fachstelle zu unterbreiten seien.

*Die Festlegung der Gefahrenzone gelb dient der Information der betroffenen Grundeigentümer über die Gefährdung und trägt damit zur Transparenz bei. Der Kanton (Amt für Wald und Naturgefahren) prüft im Rahmen von Baugesuchen (Baugesuchsformular Z07 Naturgefahren) die Lage in Gefahrenzonen.*

Umwelt-  
themen

Ein Einwender weist darauf hin, dass das Baureglement betreffend Umweltthemen veraltet und ungenügend sei, weshalb es zu aktualisieren und zu ergänzen sei.

*Durch die vorliegende Teilrevision werden lediglich dringliche Anpassungen in Teilbereichen vorgenommen. Die nutzungsplanerische Umsetzung des Naturschutzinventars von 2018 und der Einbezug allfälliger weiterer Umweltthemen wird in der bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft.*

### 3. Begehren und Anmerkungen zur Festlegung der Gefahrenzonen

#### 3.1 Generelle Anmerkungen

Festlegung Gefahrenzonen

Ein Einwender betont, dass er die Festlegung der Gefahrenzonen grundsätzlich als wichtig empfinde.

*Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.*

Gefahren abhängig vom Pegelstand des Sees

Ein Einwender weist darauf hin, dass vom Mülibach nur dann Gefahr ausgehe, wenn der Pegelstand des Sees sehr hoch sei und der Bach zurückgestaut werde. Aus diesem Grund müsse die Gefahrenkarte in Zusammenhang mit einer eventuellen Seeregulierung erstellt werden.

*Die Seeregulierung ist noch nicht verwirklicht und es ist unklar, wann diese umgesetzt wird. Bei der Festlegung der Gefahrenzonen muss deshalb vom aktuellen Stand ausgegangen werden. Für den Fall, dass die Seeregulierung umgesetzt wird, werden dannzumal die Gefahrenkarte und der Zonenplan entsprechend angepasst.*

#### 3.2 Anpassung Gefahrenzonen

Ausweitung Gefahrenzone KTN 184

Nach der Ansicht eines Einwenders sei die rote Gefahrenzone auf KTN 184 auch auf die unterliegenden Grundeigentümer (KTN 178, 179, 184 und 199) auszuweiten. Die eigentumsbeschränkenden Gefahrenzonen und Gewässerräume seien sachlich korrekt und fair auf alle Grundeigentümer zu verteilen oder gänzlich zu streichen.

*Massgebend für die Ausscheidung der Gefahrenzonen ist die kantonale Naturgefahrenkarte. Mit der vorliegenden Teilrevision wird diese in die Nutzungsplanung umgesetzt.*

#### 3.3 Umsetzung Bachkonzept

Verzicht auf die Zone «Bereich eingeschränkter Bebaubarkeit»

Ein Einwender fordert, dass die überlagerte Zone (Art. 42d / Art. 52b) «Bereich eingeschränkter Bebaubarkeit» zu streichen sei. Für sämtliche eingezeichnete Zonen sei ein Gewässer tangiert. Weitere Abklärungen müssten bereits vorabgeklärt werden, da ein Gewässer tangiert sei.

*Mit der Umsetzung des Bachkonzeptes in eine überlagerte Zone «Bereich eingeschränkter Bebaubarkeit» sollen unerwünschte Nebeneffekte durch Veränderung der Abflusskorridore verhindert werden. Schlussendlich soll das Risiko für die Bewohner von Lauerz minimiert werden.*

*Die «Bereiche eingeschränkter Bebaubarkeit» liegen zu einem grossen Teil, aber nicht sämtlich im Gewässerraum bzw. innerhalb von Gewässerbaulinien. Die Bereiche*

werden deshalb beibehalten und ganz dargestellt, um die Abflussfunktion plausibel darzustellen.

Deckung Abflusskorridore mit der Naturgefahrenkarte

Ein Einwender weist darauf hin, dass sich die Abflusskorridore mit der Naturgefahrenkarte decken sollten. Beim Abflusskorridor im Gebiet Schönbuecheren-Chlostermatt z.B. sei in der Naturgefahrenkarte kein Hinweis auf eine Gefährdung vorhanden. Hier müsse zumindest die Gefahrenzone gelb (oder gar blau) vorhanden sein.

*Bei der Naturgefahrenkarte und beim Bachkonzept handelt es sich um zwei unterschiedliche Fachgutachten, weshalb die angesprochenen Bereiche variieren können.*

*Nach eingehender Prüfung wird auf die Darstellung der Abflusskorridore ausserhalb des siedlungsnahen Bereichs verzichtet. Dazu zählt auch der Abflusskorridor im Gebiet Schönbuecheren-Chlostermatt.*

Abflusskorridor im Gebiet Schönbuecheren-Chlostermatt

Drei Einwender sind der Ansicht, dass der Abflusskorridor im Bereich Schönbuecheren-Chlostermatt (Schi1, Schi2, Chlo2) ersatzlos aus der Nutzungsplanung zu streichen sei. Es bestehe kein Handlungsbedarf hinsichtlich Hochwasserschutz. Auch auf eine allfällige Revitalisierung sei zu verzichten. Der Verlust an Kulturland sei zu gross und der Nutzen demgegenüber zu klein.

Einem anderen Einwender scheint der Abflusskorridor im Gebiet Schönbuecheren-Chlostermatt nicht ganz schlüssig, zumal der Abflusskorridor nicht immer der natürlichen Falllinie im Gelände entspreche. Er empfiehlt eine Überprüfung des Abflusskorridors vor Ort.

*Der Abflusskorridor wird neu auf den Bereich, der unmittelbar an die Siedlung grenzt, beschränkt.*

Massnahmenplan Abflusskorridore Sagi 2 und Sagi 3

Der Ausschnitt des Massnahmenplans Abflusskorridore (Bericht nach Art. 47 RPV) entspreche gemäss einem Einwender kaum einem funktionierenden Bachkonzept. Erfahrungen der letzten Jahre und die örtlichen Begebenheiten liessen daran zweifeln, dass das Massnahmenkonzept wie gewünscht Wirkung zeigen könne. Weiter sei die Sanierung der Kantonsstrasse vom Seegüetli bis zum Bolibach geplant. Die entsprechenden Änderungen seien im Bachkonzept zu berücksichtigen. Weiter solle aufgezeigt werden, in wieweit Hochwasserschutzmassnahmen zum Abfluss der Wassermassen angedacht seien.

*Das Bachkonzept wurde von einem Fachbüro zusammen mit der Gemeinde und mit kantonaler Begleitung erarbeitet. Die ausgewiesenen Massnahmen im Bachkonzept wie Ausscheidung Abflusskorridore, Einzelmassnahmen, Vergrösserung Durchlässe Kantonsstrasse, Sanierung Dorfbach und Bachrevitalisierung sollen die gewünschten Wirkungen erreicht werden. Im Rahmen der Sanierung der Kantonsstrasse sollen die Durchlässe gemäss Massnahmenplan Bachkonzept vergrössert werden.*

Verzicht Ausscheidung Bereich eingeschränkter

Ein Einwender ist der Ansicht, dass auf die Ausscheidung eines Bereichs eingeschränkter Bebaubarkeit auf dem Grundstück KTN 75 zu verzichten sei. Der Abflusskorridor sei wie im Projekt «Rigiblick» vorgesehen auf dem Grundstück KTN 67 sicherzustellen (entlang Süd- und Ostgrenze von Grundstück KTN 75).

Bebaubarkeit  
auf KTN 75

Auf die Festlegung des Gewässerraums und der Gewässerbaulinie könne verzichtet werden, da der Bohlbach erstens eingedolt (Art. 41a Abs. 5 lit. b GSchV), zweitens im Bereich der Nachbarparzelle KTN 67 künstlich umgelegt (Art. 41a Abs. 5 lit. c GSchV) und drittens mit seiner Bachsohlenbreite von lediglich rund 0.5m sehr klein sei (Art. 41a Abs. 5 lit. d GSchV). Da kein Gewässerraum ausgeschieden werden müsse, sei auch kein Bereich eingeschränkter Bebaubarkeit notwendig.

Im Zuge der Überbauung auf dem Nachbargrundstück KTN 67 werde der Bohlbach um- und offengelegt. Grund für die Verlegung des Bachs sei einzig die Realisierbarkeit der Überbaubarkeit auf dem Grundstück KTN 67. Damit sei klar, dass es Aufgabe der Eigentümerschaft der Parzelle Nr. 67 sei, einen Abflusskorridor für den Bohlbach sicherzustellen. Es könne jedoch nicht sein, dass durch die Offenlegung des Bachs, die der besseren Bebaubarkeit der Parzelle Nr. 67 diene, die Überbaubarkeit von Grundstück KTN 75 einschränkt oder gar verunmöglicht werde. Der Abflusskorridor sei daher im Grenzbereich zwischen den Grundstücken KTN 67 und 75 – wie im Projekt «Rigiblick» vorgesehen – zu erstellen.

*Die Abflusskapazität des eingedolten Bohlbaches ist ungenügend. Damit bei Extremereignissen (hoher Wasseranfall ab dem Bohlbach) das anfallende Wasser geordnet abgeführt werden kann, wurde ein zusätzlicher offener Entlastungskanal über KTN 67 zum See erstellt. Diese Entlastung springt nur an, wenn der Abfluss über die bestehende Eindolung nicht genügt. Die Ausscheidung eines Bereiches eingeschränkter Bebaubarkeit (Abflusskorridor) wird deshalb auf den neuen Entlastungskanal auf KTN 67 beschränkt.*

*Die Ausscheidung der Gewässerräume wird von der Teilrevision ausgeklammert und das Thema in der bevorstehenden Gesamtrevision behandelt (vergleiche hierzu Kapitel 5).*

Grenze eingeschränkt  
bebaubarer  
Bereich  
zwischen KTN  
196 und 637

Ein Einwender weist darauf hin, dass eine massive Steinmauer die Grenze zwischen den beiden Parzellen KTN 196 und 637 bilde. Der westliche Rand des eingeschränkt bebaubaren Bereichs liege damit weiter östlich beim Grenzpunkt. Dies sei im Plan anzupassen.

*Die erwähnte massive Steinmauer an der Parzellengrenze KTN 196 und 637 weist im Eckbereich eine bermartigen Versatz auf, wo kein Abfluss möglich ist. Der «Bereich eingeschränkter Bebaubarkeit» wird deshalb auf den unteren Verlauf der Stützmauer und somit auf die Parzellengrenze angepasst.*

Unklarheiten  
zur Zone  
«Bereich ein-  
geschränkter  
Bebaubar-  
keit»

Ein Einwender stellt die folgenden Fragen:

1. Was bedeutet eingeschränkte Bautätigkeit? Gibt es Präzedenzfälle?
2. Stimmt es, dass ein Bach im Oberlauf des Mülibaches in diesen umgeleitet wurde, um eine Überschwemmung Richtung Dorf zu verhindern?
3. Ist anhand eines Modelles der Raumbedarf für den Abflusskorridor simuliert worden?
4. Wird aufgrund der ungenauen Karte der Abflusskorridor neu berechnet?
5. Wurden beim Neubau Bäckerei Annen beim Rössli der Raumbedarf mit Modellen simuliert? Weshalb besteht dort anscheinend keine Gefahr (Problem der Rechtsgleichheit)?
6. Was für einen Einfluss hat die Studie auf den Neubau Seemattpark?

1. *Die eingeschränkte Bebaubarkeit ist im neuen Artikel 52b des Baureglements definiert. Demnach sind neue Bauten und Anlagen zulässig, sofern die Abflusswirkung nicht massgeblich beeinträchtigt wird. Präzedenzfälle gibt es noch keine.*
  2. *Die Notumleitung wurde 2013 im Bereich der Oberen Windegg zur Verhinderung eines Hangrutsches angelegt. Die definitive Lösung wird zur Zeit von der Gemeinde bearbeitet*
  3. *Die Abflusskorridore wurden anhand der Abflussmengen festgelegt (Abflussspitzen und maximale Abflusskapazitäten).*
  4. *Die Abflusskorridore (zur Ausscheidung der Bereiche eingeschränkter Bebaubarkeit) werden weitgehend aus dem Bachkonzept übernommen. Neu erfolgt eine Beschränkung auf die Bereiche, die unmittelbar an die Bauzone grenzen oder in der Bauzone liegen.*
  5. *Grundsätzlich bilden die bestehenden Hausfassaden die Grenzen der Abflusskorridore (der Bau des erwähnten Hauses erfolgte vor Revision der Zonenplanung). Es ist also nur bei künftigen Neubauten nachzuweisen, dass die Abflusswirkung nicht massgeblich beeinträchtigt wird.*
- Der Seemattpark liegt ausserhalb der Abflusskorridore.*

## 4. Begehren und Anmerkungen zu den Nachführungen des Zonenplans

### 4.1 Generelle Anmerkungen

Nachführung Schutzverordnung bzw. Schutzzonenplan

Ein Einwender beantragt, dass im Rahmen der geplanten Nutzungsplanung auch die Schutzverordnung bzw. der Schutzzonenplan in Bezug auf schützenswerte Kulturdenkmäler, Naturschutzobjekte und sonstige schützenswerte Objekte aktualisiert werde. Dies betreffe die Pläne wie auch das Baureglement.

*Durch die vorliegende Teilrevision werden lediglich dringliche Anpassungen in Teilbereichen vorgenommen. Das Anliegen wird in der bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung aufgenommen.*

Zufahrt Grundstück KTN 637

Ein Einwender macht darauf aufmerksam, dass die Zufahrt zum Grundstück KTN 637 auf den Plänen nicht eingezeichnet worden sei. Der Einfahrtsradius von der Kantonsstrasse, die 5.5 m breite Strasse zur Stützmauer und die 3 m breite Kurve zu KTN 637 seien nachzutragen, um somit die bestehenden Anlagen (Zufahrtsstrasse und Parkierungsflächen) entlang der Strasse als Bestand zu sichern.

*Für die Darstellung des Zonenplans werden die aktuellen Daten der amtlichen Vermessung verwendet. Die verwendeten Daten mit Stand 15.02.2017 werden überprüft und gegebenenfalls aktualisiert.*

### 4.2 Auszonungen

Auszonung W2 in LWZ (174m<sup>2</sup>); Grundstück-Nr. 189

Ein Einwender ist verwundert, dass man mit den Plänen schon so fortgeschritten sei, zumal bis zu diesem Zeitpunkt noch nicht über eine entsprechende Entschädigung der Auszonung gesprochen worden sei. Unter diesen Umständen sei er nicht mehr bereit, der Auszonung zuzustimmen.

*Im Vorfeld der Mitwirkung hat die Gemeinde mit den betreffenden Personen Gespräche bezüglich Bereitschaft zur Auszonung geführt. Bei den beiden fraglichen kleineren Flächen handelt es sich um Anpassungen an die tatsächliche Parzellierung. Aufgrund der Grösse und Randlage ist nicht davon auszugehen, dass diese Flächen einer Überbauung zugeführt werden könnten. Deshalb ist aus heutiger Sicht in solchen Fällen keine Entschädigung zu erwarten.*

### 4.3 Umzonungen

Umzonung im  
Gebiet Nieder-  
matt

Ein Einwender äussert den Wunsch, dass die bisherige Freihaltezone am nördlichen Rand der Niedermatt in die Wohnzone 1 (W1), überlagert mit dem Gewässerraum, umgezont werde.

Die Freihaltezone verfolge als alleinigen Zweck den Schutz mit Bezug auf den Klausenbach, da es zum Zeitpunkt des Erlassens des Zonenplans noch keinen Gewässerraum gemäss GSchV gegeben habe, welcher diesen Schutz gewährleistet hätte. Durch den Gewässerraum werde der Schutz mit Bezug auf den Klausenbach durch die Freihaltezone obsolet, da der Schutz des Gewässers durch den Gewässerraum gemäss GSchV gewährleistet werde. Es komme hinzu, dass die Freihaltezone heute bereits weitgehend überbaut sei und damit den Freihaltzweck nicht erfülle. Aus diesem Grund könne auf die Freihaltezone verzichtet werden.

Der Zonenplan sei in Anwendung von Art. 21 Abs. 2 RPG anzupassen. Die betroffenen Liegenschaften, namentlich KTN 94, seien in die Wohnzone 1 (W1), überlagert mit dem Gewässerraum, umzuzonen. Auch in diesem Fall sei jedoch der Bestand des Gebäudes auf der Parzelle KTN 94 zu gewährleisten, indem die bestehenden Fassaden die Grenzen des Gewässerraums bildeten.

*Durch die vorliegende Teilrevision werden lediglich dringliche Anpassungen in Teilbereichen vorgenommen. Eine Einzonung des fraglichen Bereichs ist im Rahmen der vorliegenden Teilrevision deshalb nicht möglich. Auch ist festzustellen, dass die betreffenden Häuser schon beim Erlass der damaligen Zonenpläne im Jahr 1982 bestanden. Das Anliegen kann in der bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung nochmals geprüft werden.*

Umzonung  
Grundstück  
KTN 75

Ein Einwender ist der Ansicht, dass das Grundstück KTN 75 und die benachbarten Grundstücke am See (KTN 79, 70, 59 und 67 im Uferbereich) der Wohnzone 2 (W2) zuzuweisen seien.

Die heutige Zonierung (W1) widerspreche dem raumplanerischen Prinzip des haushalterischen Umgangs mit dem Boden. Mit einer entsprechenden Aufzonung könne verdichtetes Bauen gefördert werden.

Die Nachbarparzelle Nr. 67 befinde sich grösstenteils in der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG3). Während auf den Grundstücken KTN 79, 70, 75, 59 und 67 im Uferbereich nur eingeschossige Bauten zulässig seien, könnten dahinter dreigeschossige Gebäude realisiert werden. Diese Zonenabstufung von zwei Geschossen sei raumplanerisch nicht sinnvoll. Für eine gute Gesamtwirkung dränge sich eine zonenmässige Abstufung von jeweils einem Geschoss auf, so wie im übrigen Gebiet in Richtung Lauerzersee.

Die unmittelbare Nähe zum See sei kein Argument für das Belassen der Bestehenden Wohnzone 1 (W1), da sich südwestlich Grundstücke befänden, welche der Wohn- und Gewerbezone 2 (WG2) zugeordnet seien. Es sei nicht erkennbar, weshalb das Grundstück KTN 75 anders beurteilt werden solle.

Durch die Festlegung des Gewässerraums werde die Bebaubarkeit des Grundstücks KTN 75 massiv eingeschränkt, wenn nicht gar verunmöglicht. Mit der Aufzonung in die Wohnzone 2 (W2) könnten die baulichen Einschränkungen teilweise kompensiert werden.

*Durch die vorliegende Teilrevision werden lediglich dringliche Anpassungen in Teilbereichen vorgenommen. Das Anliegen kann in der bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung geprüft werden.*

Zuweisung  
Feinerschliessungsstrassen  
zur Bauzone

Ein Einwender bemerkt, dass keine sachliche Notwendigkeit bestehe, Feinerschliessungsstrassen der Bauzone zuzuweisen. Die für die Erschliessung notwendigen Fahrbahnflächen würden bei der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht angerechnet, soweit es sich nicht um Hauszufahrten handele. Soweit demnach eine Feinerschliessungsstrasse nicht ausparzelliert sei, sei sie von der Grundstücksfläche in Abzug zu bringen. Sei die Feinerschliessungsstrasse ausparzelliert, komme eine Nutzungsübertragung nicht in Betracht, da die Strasse wesensgemäss nicht überbaut werden könne.

*Es handelt sich bei der Zuweisung der Feinerschliessungsstrassen zur Bauzone um eine Notwendigkeit des Geodatenmodells, um die Bauzone kantonsweit und sogar bundesweit einheitlich zu erfassen. Die Feinerschliessungsstrassen haben keinen Einfluss auf die Ausnützung der Parzelle.*

#### **4.4 Einzonungen**

Einzonung  
Oberdorf

Ein Einwender stellt die geplante Erweiterung der Kernzone in Frage, da hierfür kein Bedarf bestehe und dieser auch nicht nachgewiesen worden sei. Entgegen dem Erläuterungsbericht stelle die Einzonung keine «Arrondierung», sondern genau das Gegenteil dar. Die geplante «Halbinsel» habe denn auch einen geringen Bezug zur heutigen Kernzone. Zudem werde dadurch die heutige klare Zonenabgrenzung zum angrenzenden Nichtbaugesamt aufgelöst und verschlechtert.

Die geplanten Kompensationsmassnahmen beträfen zudem bereits überbautes Gebiet, weshalb nicht von Kompensationsmassnahmen gesprochen werden könne.

Die Neueinzonung sei keine Verdichtung nach innen, sondern eine unzulässige Erweiterung.

*Mit der Einzonung wird das Siedlungsgebiet nicht vergrössert, da an anderer Stelle Bauland in etwas grösserem Umfang ausgezont wird. Der fragliche Bereich grenzt unmittelbar an die heutige Kernzone und ergänzt die heutige Siedlungsstruktur. Die geplante Einzonung wurde folglich vom Amt für Raumentwicklung (ARE) im Rahmen der Kantonalen Vorprüfung auch nicht beanstandet.*

## 4.5 Ufer- und Feldgehölz

Überprüfung  
der Ufer- und  
Feldgehölze

Es ist das Anliegen eines Einwenders, dass der Zonenplan Siedlung und Landschaft auf den neusten Stand gebracht werde, da Feldgehölze eingezeichnet seien, welche nicht existierten.

Auch ein anderer Einwender hat festgestellt, dass einzelne Gruppen der neu erfassten und in den Zonenplänen aufgeführten Ufer- und Feldgehölze gar nicht vorhanden seien. So existiere das Objekt K29 nicht und das Objekt K23 sei unvollständig. Die Ufer- und Feldgehölze seien für die jeweiligen Grundeigentümer verbindlich und dürften nicht entfernt werden. Aus diesem Grund bittet der Einwender, das Inventar der Ufer- und Feldgehölze nochmals zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen.

*Durch die vorliegende Teilrevision werden lediglich dringliche Anpassungen in Teilbereichen vorgenommen. Das Anliegen wird in der bevorstehenden Gesamtrevision der Ortsplanung aufgenommen.*

## **5. Begehren und Anmerkungen zur Ausscheidung der Gewässerräume**

Zur Ausscheidung der Gewässerräume wurden zahlreiche Eingaben gemacht, die sowohl positiv als auch negativ ausfallen. Die Gemeinde Lauerz ist zwar gewillt, das Thema in die Ortsplanung umzusetzen. Auf der anderen Seite ist festzustellen, dass es zur Gewässerraumausscheidung im Kanton Schwyz noch Rechtsunsicherheiten gibt, die eine Ausscheidung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht sinnvoll erscheinen lassen.

Die Gemeinde wird das Thema Gewässerraum deshalb zurückstellen und in der bevorstehenden Gesamtrevision umsetzen. Der Richtplan des Kantons Schwyz vom 24. Mai 2017 verlangt von der Gemeinde ein Konzept zur Innenentwicklung als Voraussetzung für eine Gesamtrevision. Sobald dieses vorliegt, soll die Gesamtrevision angegangen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die wichtigen rechtlichen Fragen zur Gewässerraumausscheidung bis dahin geklärt haben.

Die im Rahmen dieser Mitwirkung gemachten Einwendungen sind bei der Gemeinde deponiert und werden bei der dannzumaligen Ausscheidung der Gewässerräume im Rahmen der Gesamtrevision behandelt.