

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Gotthardstrasse 47
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

511-25.1
15. März 2021



Impressum

Auftrag	Gemeinde Wollerau, Teilrevision «Nutzungsplanung Fritschweg»
Auftraggeber	Gemeinderat der Gemeinde Wollerau Hauptstrasse 15 Postfach 335 8832 Wollerau
Auftragnehmer	R+K Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15 R+K Büro für Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80 R+K Büro für Raumplanung AG Gotthardstrasse 47 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27 info@rkplaner.ch rkplaner.ch
Bearbeitung	Marcel Rust, Christoph Lanker
Titelbild	www.map.geo.sz.ch
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	5
1.1 Standortevaluation für preiswerten Wohnungsbau	5
1.2 Nachweis Machbarkeit preiswerter Wohnungsbau Fritschweg	5
1.3 Anpassung Nutzungsplanung notwendig	6
1.4 Kommunalen Richtplan Wollerau	6
1.5 Verfahren der Nutzungsplanung	7
1.6 Übersicht bisheriger Ablauf	7
2. Rahmenbedingungen	9
2.1 Zonenplan	9
2.1.1 Grundnutzung	9
2.1.2 Gefahrenzonen	9
2.2 Erschliessungsplan	11
2.3 Waldfeststellung	11
2.4 Grundbucheinträge	12
3. Anpassung Planungsinstrumente	13
3.1 Zonenplan	13
3.2 Baureglement	14
4. Standortgebundenheit / Machbarkeit Einzonung	15
4.1 Standortgebundenheit	15
4.2 Übereinstimmungen mit kantonalem und kommunalen Richtplan	16
4.2.1 Bauzonenauslastung	16
4.2.2 ÖV-Erschliessung	16
Anhang	18

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Gebiet Fritschweg, Quelle:r+k	5
Abb. 2: Standort für preiswerten Wohnungsbau, Quelle: Kommunalen Richtplan Wollerau	6
Abb. 3: Grundnutzung im Gebiet Fritschweg, Quelle: statischer ÖREB-Auszug vom 10.01.2020	9
Abb. 4: Ausschnitt Gefahrenzonen, Quelle: webgis.sz.ch	9
Abb. 5: Geplanter Geschiebesammler am Roosbach, Quelle: Hochwasserschutz Krebsbach,, CES Bauingenieur AG und Geoterra AG	10
Abb. 6: Ausschnitt Erschliessungsplan der Gemeinde Wollerau	11
Abb. 7: Waldgrenzen im Gebiet Fritschweg, Quelle: webgis.sz.ch	12
Abb. 8: Zonenplan rechtskräftig	13
Abb. 9: Zonenplan Änderungsplan	13
Abb. 10: Zonenplan Entwurf	13

Abb. 11: Quelle: Richtplantext, kommunaler Richtplan Wollerau

15

Abb. 12: ÖV-Güteklasse, Quelle: map.geo.admin.ch

16

1. Ausgangslage

1.1 Standortevaluation für preiswerten Wohnungsbau

Arbeitsgruppe Die Gemeinde Wollerau beabsichtigt, den Bau von preisgünstigem Wohnraum zu fördern. Der Gemeinderat hat zu diesem Zweck bereits im Jahr 2011 eine Arbeitsgruppe unter dem Titel „Wohnbaugenossenschaft Wollerau“ bestimmt. Diese wurde beauftragt, geeignete Liegenschaften für die Realisierung von genossenschaftlichen Wohnungen zu evaluieren.

Fritschweg geeigneter Standort Erste Abklärungen und Studien haben gezeigt, dass die Liegenschaft KTN 818 am Fritschweg für die Realisierung einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung grundsätzlich geeignet ist.



Abb. 1: Gebiet Fritschweg, Quelle:r+k

1.2 Nachweis Machbarkeit preiswerter Wohnungsbau Fritschweg

Machbarkeitsstudie Im Frühjahr 2011 wurde eine Machbarkeitsstudie für den Bau einer Siedlung für preiswerten Wohnungsbau am Fritschweg erstellt. Aus der Machbarkeitsstudie liessen sich folgende Erkenntnisse gewinnen:

- Wichtige Erkenntnisse
- Eine Erweiterung der Bauzone bis an den oberen, südlichen Teil des Fritschweges ist notwendig und raumplanerisch vertretbar.
 - Die bestehende Zonierung (2-geschossige Wohnzone) ist für die Realisierung einer Genossenschaftssiedlung zu locker. Eine 3-geschossige Wohnzone ist für die Genossenschaftssiedlung ausreichend und siedlungsplanerisch machbar.
 - Die topografisch/landschaftlich empfindlichen Steilhänge sollen freigehalten werden.

1.3 Anpassung Nutzungsplanung notwendig

Kein Bauzonenmoratorium Für die Realisierung von preiswertem Wohnungsbau ist eine Anpassung der Nutzungsplanung notwendig. Dabei muss die bestehende Zonierung geändert und erweitert werden. In Folge der Revision des Raumplanungsgesetz im Jahr 2014 bestand im Kanton Schwyz ein Moratorium für das Einzonen von neuem Bauland. Aus diesem Grund musste bei der letzten Revision der Nutzungsplanung das Gebiet des Fritschwegs von der Genehmigung ausgenommen werden. Das Bauzonenmoratorium ist seit der Überarbeitung des kantonalen Planungs- und Baugesetz (in Kraft seit 1. März 2020) aufgehoben.

1.4 Kommunalen Richtplan Wollerau

Fritschweg als möglicher Standort Zurzeit erarbeitet die Gemeinde Wollerau einen kommunalen Richtplan, welcher die raumwirksamen Tätigkeiten koordiniert und aufeinander abstimmt. Dabei ist das Gebiet Fritschweg als möglicher Standort für preiswerten Wohnungsbau vorgesehen.



Abb. 2: Standort für preiswerten Wohnungsbau, Quelle: Kommunalen Richtplan Wollerau

1.5 Verfahren der Nutzungsplanung

Verfahren nach PBG	<p>Nutzungspläne im Sinne des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben folgendes Verfahren zu durchlaufen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden des Informations- und Mitwirkungsverfahrens 2. Informations- und Mitwirkungsverfahren (§25 Abs. 1 PBG) 3. Bereinigung nach Informations- und Mitwirkungsverfahren 4. Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden der kantonalen Vorprüfung 5. Vorprüfung durch das Volkswirtschaftsdepartement (§25 PBG) 6. Prüfung der Eingaben und des Vorprüfungsberichtes und Bereinigung der Nutzungsplanung (§ 25 Abs. 1 PBG) 7. Öffentliche Auflage während 30 Tagen (§25 Abs. 2 PBG) 8. Evtl. Einsprachebehandlung durch Gemeinderat (§ 26 Abs. 1 PBG) 9. Evtl. Beschwerdebehandlung durch Regierungsrat (§ 26 Abs. 2 PBG) 10. Evtl. 2. öffentliche Auflage von wesentlichen Änderungen (§ 26 Abs. 3 PBG) 11. Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung, wobei Abänderungsanträge unzulässig sind (§ 27 Abs. 1 und 2 PBG) 12. Genehmigung durch den Regierungsrat
--------------------	---

1.6 Übersicht bisheriger Ablauf

2011/2012	Evaluierung möglicher Standorte für preiswerten Wohnungsbau durch die Arbeitsgruppe «Wohnbaugenossenschaft Wollerau» sowie Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie für den preiswerten Wohnungsbau im Gebiet Fritschweg.
2012-2014	Verfahren der Nutzungsplanung, um die planungsrechtlichen Grundlagen für den preiswerten Wohnungsbau zu schaffen. Aufgrund des im Jahr 2014 in Kraft getretenen Bauzonenmoratoriums musste auf die vorliegende Nutzungsplanänderung verzichtet werden.
Januar 2020	Erstellung des Entwurfs des Teilzonenplans «Fritschweg».
Juni 2020	Mit dem Beschluss Nr. 2020.165 vom 8. Juni 2020 verabschiedete der Gemeinderat Wollerau die «Teilrevision Nutzungsplanung Fritschweg» zur kantonalen Vorprüfung.
September 2020	Vorprüfung durch das kantonale Volkswirtschaftsdepartement. Der abschliessende Vorprüfungsbericht datiert vom 3. September 2020.
September 2020-Januar 2021	Überarbeitung der Unterlagen anhand des Vorprüfungsberichts (siehe Anhang A).

Januar 2021-Februar 2021 Das Informations- und Mitwirkungsverfahren fand vom 8. Januar bis am 8. Februar 2021 statt. Innert Frist konnte jedermann zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung nehmen. Innert Frist ging eine Eingabe ein. Diese wurde durch den Gemeinderat behandelt und beantwortet.

2. Rahmenbedingungen

2.1 Zonenplan

2.1.1 Grundnutzung

Wohnzone W2 Das betroffene Gebiet liegt heute teils in der Wohnzone 2 Geschosse (W2) und teils in der Landwirtschaftszone (L). Die W2-Zone ist für 2 geschossige Wohnbauten bestimmt, während die Landwirtschaftszone keine Bauzone umfasst und nur für die landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen ist.

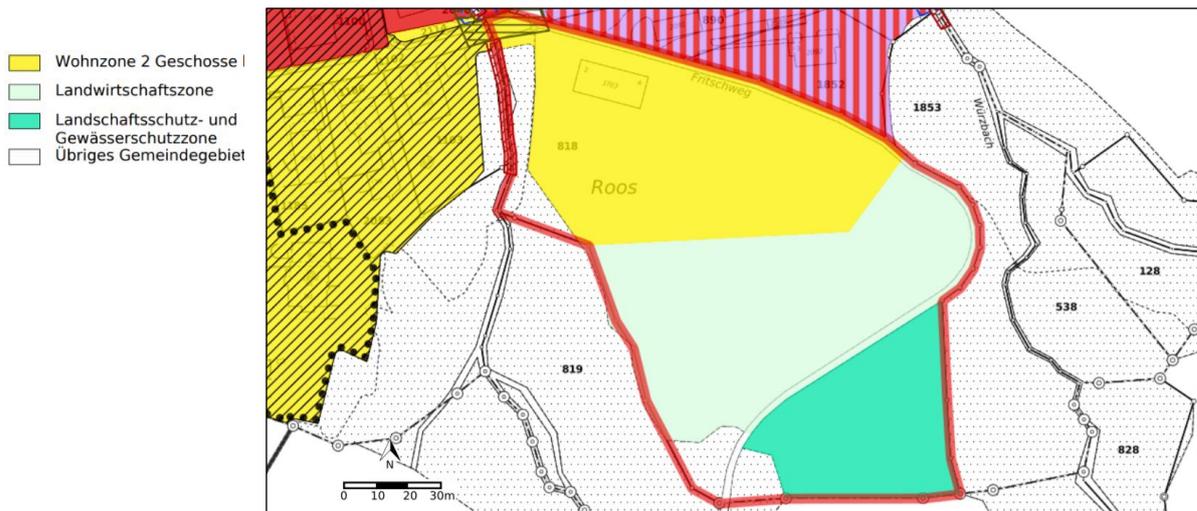


Abb. 3: Grundnutzung im Gebiet Fritschweg, Quelle: statischer ÖREB-Auszug vom 10.01.2020

2.1.2 Gefahrenzonen

Keine Gefahrenzone Gemäss Zonenplan der Gemeinde Wollerau liegt das betroffene Gebiet in keiner Gefahrenzone. Dies bedeutet, dass lediglich ein Restrisiko besteht, welches die Eigentümer in Eigenverantwortung zu tragen haben.

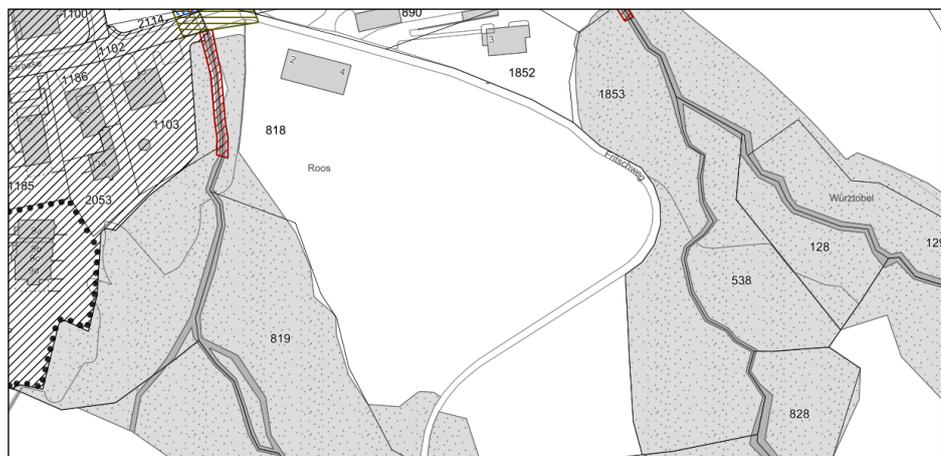


Abb. 4: Ausschnitt Gefahrenzonen, Quelle: webgis.sz.ch

Hochwasserschutzmassnahmen Krebsbach

Im Rahmen des Hochwasserschutzkonzepts Krebsbach, sind auch am Roosbach Massnahmen geplant. Im Bereich des Teilzonenplans Fritschwegs soll ein Geschiebesammler realisiert werden.

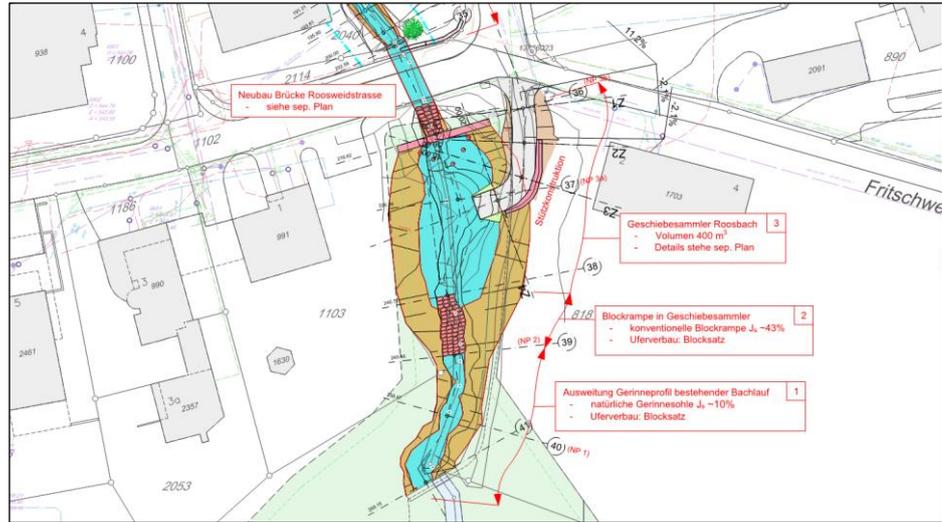


Abb. 5: Geplanter Geschiebesammler am Roosbach, Quelle: Hochwasserschutz Krebsbach,, CES Bauingenieur AG und Geoterra AG

Anstehende Neubeurteilung
Gefahrensituation

Durch den Bau von Hochwasserschutzmassnahmen am angrenzenden Roosbach, wird auch die Hochwassergefährdung neu beurteilt werden müssen. Gemäss Rückmeldung des Amtes für Wald- und Naturgefahren (Herr Inderbitzin) kann davon ausgegangen werden, dass die Hochwasserschutzmassnahmen zu keiner Verschlechterung der Situation auf dem Grundstück KTN 818 führen werden.

Mit der Teilrevision «Nutzungsplanung Fritschweg» wird der notwendige Raumbedarf für den Geschiebesammler gesichert.

2.2 Erschliessungsplan

Groberschliessung ist vorhanden

Das Grundstück ist gemäss Erschliessungsplan bereits groberschlossen. Es sind keine Anpassungen an der Erschliessungsplanung notwendig.

 Groberschliessung

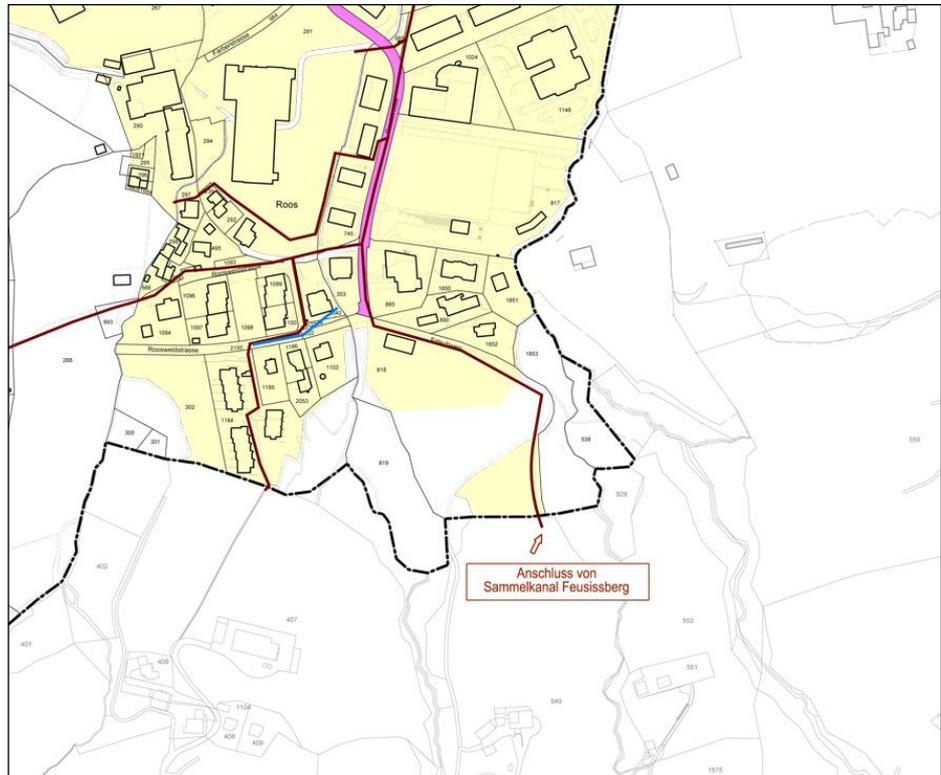


Abb. 6: Ausschnitt Erschliessungsplan der Gemeinde Wollerau

Feinerschliessung

Die Feinerschliessung für den motorisierten Verkehr ist im Rahmen des Bauprojektes umzusetzen. Das Gelände ist sehr steil, sodass bei der verkehrstechnischen Erschliessung massgeblich auf das Strassengefälle sowie die Einbindung in die Landschaft (Stützmauern, Geländeeinschnitte etc.) zu achten ist. Im Rahmen des Gestaltungsplanes ist die verkehrstechnische Erschliessung sowohl hinsichtlich technischer Machbarkeit als auch hinsichtlich Gestaltung aufzuzeigen.

2.3 Waldfeststellung

Festgestellter Wald

Im Gebiet Fritschweg wurde im Jahr 1997 eine Waldfeststellung gemäss Art. 10 des Waldgesetzes durchgeführt. Die nachfolgende Abbildung zeigt den Verlauf der statischen Waldgrenze.



Abb. 7: Waldgrenzen im Gebiet Fritschweg, Quelle: webgis.sz.ch

2.4 Grundbucheinträge

Vorhandenes Quellrecht

Auf der Liegenschaft Nr. 818 sind im Grundbuch verschiedene Grundlasten eingetragen. Neben Fuss- und Fahrwegrechten ist insbesondere das Quellenrecht (Leitungs- und Zutrittsrecht) zugunsten des Grundstücks Nr. 303 zu erwähnen. Dieses beschreibt ein Recht an einer vorhandenen Quelle zugunsten des nachbarlichen Grundstücks.

«Der berechtigte verzichtet auf das Recht, wenn die Gemeinde auf ihre Kosten (...) das Wasser von der Korporation zuleitet.», Auszug Beleg 7.7.1962.

Bevor mit dem Bau des preiswerten Wohnraums begonnen werden kann, muss das Grundstück Nr. 303 daher an die öffentliche Wasserversorgung Wollerau (Korporation) angeschlossen werden.

3. Anpassung Planungsinstrumente

3.1 Zonenplan

Wohnzone preiswerter
Wohnraum Fritschweg

Der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 818 ist bereits rechtskräftig der Wohnzone W2 zugeordnet. Der südliche Hangteil ist in der Landwirtschaftszone. Für eine zweckmässige Überbauung ist gemäss der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2011 einerseits eine Zonenerweiterung, andererseits eine Aufzoning der bestehenden Wohnzone notwendig.

Es ist daher vorgesehen, die bestehende Wohnzone W2 in eine Zone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg umzuzonen. Weiter soll eine Fläche im Umfang von 4'720 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg eingezont werden.

Landschaftsschutz-
und Gewässerschutzzone

Es verbleibt eine Fläche von 753 m² in der Landwirtschaftszone. Aufgrund der Bedeutung für den Umgebungsschutz wird diese der südlich angrenzenden Landschaftsschutz- und Gewässerschutzzone zugeordnet.

Gewässerraumzone

Zur Sicherung des Raumbedarfs für den geplanten Geschiebesammler, wird eine Gewässerraumzone über den dafür benötigten Bereich festgelegt. Gestaltungsplanpflicht Um eine qualitätsvolle Bebauung an dieser exponierten Lage sicherzustellen und die in der Machbarkeitsstudie von 2011 als wichtig erachtete Durchgrünung zu sichern, wird eine Gestaltungsplanpflicht und die Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Verfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb) erlassen.

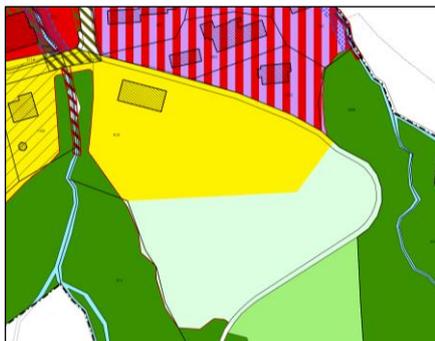


Abb. 8: Zonenplan rechtskräftig



Abb. 9: Zonenplan Änderungsplan

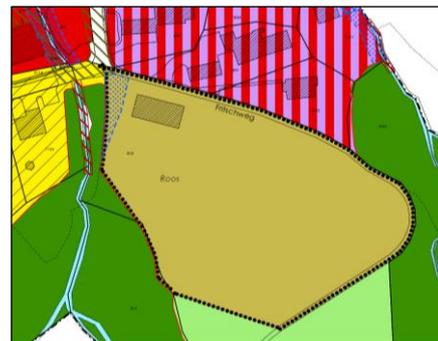


Abb. 10: Zonenplan Entwurf

Nutzungsplanfestlegungen

Bauzonen	
	W2 Wohnzone 2 Geschosse
	W4 Wohnzone 4 Geschosse
	WG3 Wohn- und Gewerbezone 3
	WPF Wohnzone preiswerter Wohnraum Fritschweg
Schutzonen	
	L Landschafts- und Gewässerschutzzone
Überlagernde Festlegungen	
	Gestaltungsplanpflicht
	Gewässerraumzone
	Gefahrenzone gelb
	Gefahrenzone blau
	Gefahrenzone rot

ES

Orientierende/ Hinweisende Planinhalte

	Wald / Waldgrenze
	Gewässer
	Rechtskräftige Gestaltungspläne

3.2 Baureglement

Nachfolgend die wichtigsten Änderungen des Baureglements. Massgebend ist das Dokument «Änderungen Baureglement»:

Neuer Artikel 65a

Art. 65a / 6a. Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg (WPF)

- 1 Die Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg bezweckt die Förderung von preiswertem Wohnraum.
- 2 Der Gemeinderat regelt im Baurechtsvertrag und prüft anhand eines Reglements jährlich die Einhaltung der maximal zulässigen Mietzinse und die Mieterauswahl.
- 3 Der preiswerte Wohnraum muss während der gesamten Geltungsdauer der Wohnzone für preiswerten Wohnraum erhalten bleiben. Das Zweckentfremdungsverbot wird vom Gemeinderat als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.
- 4 Für die Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF ist eine maximale anrechenbare Ausnützung von 7'800 m² zulässig. Die übrigen Grundmasse entsprechen den Vorgaben der Wohnzone W3.
- 5 Für den Gestaltungsplan ist ein qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag oder Wettbewerb) durchzuführen.

Ergänzung Anhang A
(Erläuterungen zu den
Gestaltungsplan
Pflichtgebieten)

Gebiet Fritschweg

- 1 Freihaltung des westseitigen Geländestreifens mit den Steilhangpartien in Verbindung mit der Waldabstandsfläche.
- 2 Beschränkung auf 3 Vollgeschosse und maximal 1 Untergeschoss.
- 3 Sicherung einer Dachbegrünung.
- 4 Sicherung einer Umgebungsgestaltung, die eine im Ortsbild prägende Durchgrünung sicherstellt und Stützmauern auf ein Minimum beschränkt.

4. Standortgebundenheit / Machbarkeit Einzonung

4.1 Standortgebundenheit

Ausgangslage Grundsätzlich beabsichtigt die Gemeinde Wollerau auf eine Erweiterung der Bauzone zu verzichten (vgl. Zukunftsbild, kommunaler Richtplan). Zuerst sollen die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale ausgeschöpft werden.

Es besteht jedoch ein öffentliches Interesse an preiswertem Wohnungsbau. Der kommunalen Richtplan (Stand vor Mitwirkung) hat dazu vier Standorte vorgesehen:

Übersicht mögliche Standorte

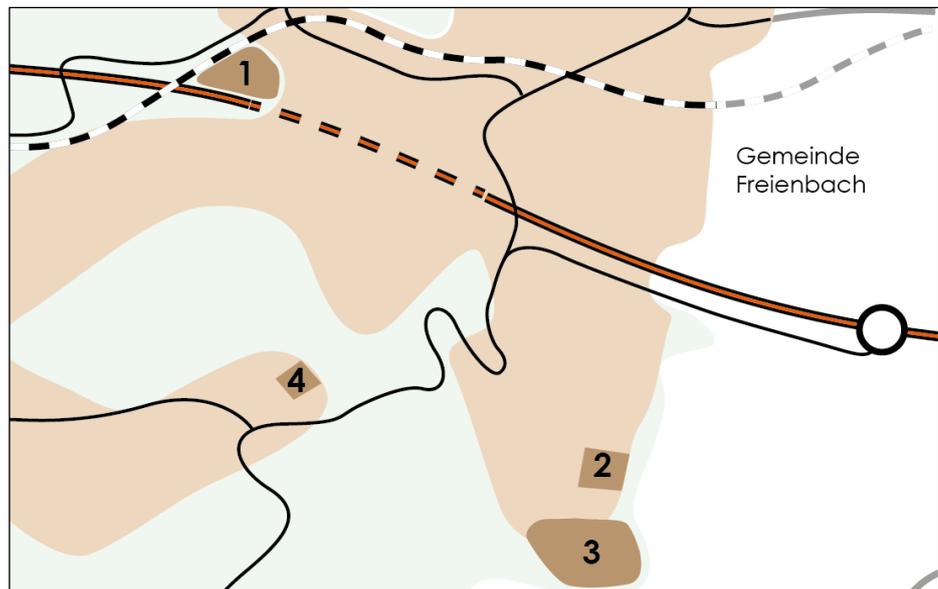


Abb. 11: Quelle: Richtplantext, kommunaler Richtplan Wollerau

Stand der einzelnen Flächen

- 1) Grundstück westlich Schulhaus Riedmatt
Die Erschliessung des betroffenen Grundstücks ist gegenwärtig nicht gewährleistet.
- 2) Sportanlage Roos
Für den Sportplatz besteht momentan keinen Ersatz.
- 3) Fritschweg
Areal ist für preiswerten Wohnraum vorgesehen.
- 4) Korporation Wollerau
Die Eigentümer (Korporation Wollerau) sind vertraglich dazu verpflichtet, preiswerte Wohnungen zu realisieren. Auf den Zeitpunkt hat die Gemeinde keinen Einfluss.

Fazit Einzig der Standort Fritschweg kommt aus heutiger Sicht für die Realisierung von preiswertem Wohnungsbau im gewünschten Umfang in Frage.

4.2 Übereinstimmungen mit kantonalem und kommunalen Richtplan

Bestimmungen des kant. Richtplans nur beschränkt anwendbar

Der kantonale Richtplan ermöglicht unter gewissen Voraussetzungen Einzonungen für Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (Beschluss B-3.2) vorzunehmen. So ist die Einzonung bei ausgewiesenem Bedarf möglich. Dazu wird auf die Bauzonenauslastung (siehe Kapitel 4.2.1 und Anhang B) verwiesen.

Das Gebiet Fritschweg ist im kommunalen Richtplan (Stand vor Mitwirkung) als Siedungerweiterungsgebiet sowie als Gebiet für preiswerten Wohnraum bezeichnet. Die Voraussetzungen für eine Einzonung sind erfüllt.

4.2.1 Bauzonenauslastung

Bauzonenauslastung ohne TZP Fritschweg

Gemäss Auslastungsberechnung der heutigen Bauzonen (ohne TZP Fritschweg) beträgt die Auslastung 103.9 % (vgl. Anhang B). Dies bedeutet, dass die Bevölkerungsentwicklung grösser ist, als die Kapazität des rechtskräftigen Zonenplans. Einzonung sind daher möglich.

Bauzonenauslastung mit TZP Fritschweg

Die erforderliche Bauzonenauslastung kann auch mit dem Teilzonenplan Fritschweg eingehalten werden. Die Auslastung der Bauzone sinkt zwar von heute 103.9 % auf 102.7 %. Der minimale Wert von 100 % wird jedoch nicht unterschritten (vgl. Anhang B).

4.2.2 ÖV-Erschliessung

Aktuelle Situation

Gemäss kantonalem Richtplanbeschluss B-3.2 g) ist bei einer Einzonung eine ÖV-Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung) nachzuweisen. Gemäss den aktuellen ÖV-Güteklassen des Bundesamts für Raumentwicklung liegt das Gebiet Fritschweg zurzeit innerhalb der ÖV-Güteklasse D (geringe Erschliessung).

- Legende
- Klasse A: sehr gute Erschliessung
 - Klasse B: gute Erschliessung
 - Klasse C: mittelmässige Erschliessung
 - Klasse D: geringe Erschliessung

Gebiet Fritschweg

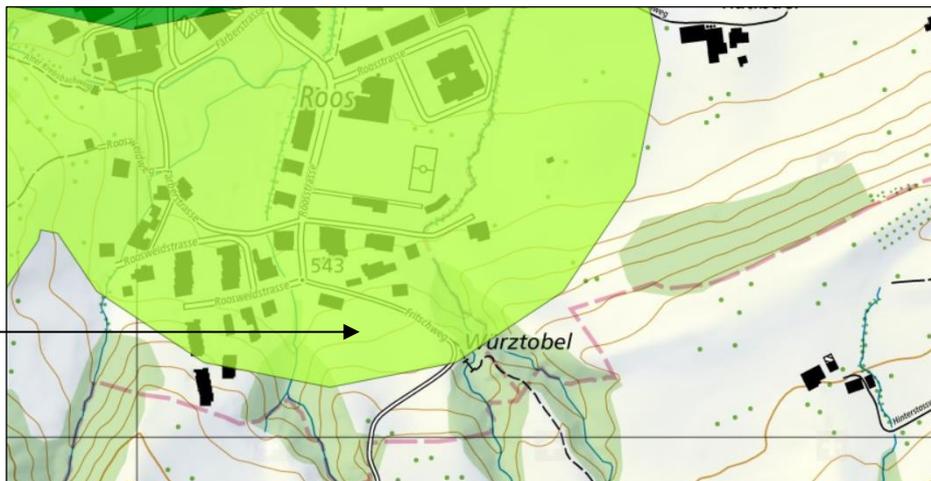


Abb. 12: ÖV-Güteklasse, Quelle: map.geo.admin.ch

Massnahmen um
ÖV-Güteklasse C zu erreichen

Damit das Gebiet Fritschweg der ÖV-Güteklasse C zugeordnet werden kann, ist gemäss Berechnungsmethodik des Bundesamtes für Raumentwicklung eine Taktverdichtung notwendig. Zwischen 06.00 Uhr und 20.00 Uhr müssen mindestens 42 Abfahrten von der Haltestelle Roos erfolgen (heute 28 Abfahrten). Dies könnte durch einen einen 20 min Takt der heutigen Buslinie 176 erreicht werden. Die Verbesserung der ÖV-Qualität wird im Rahmen zukünftiger ÖV-Angebotsplanungen geprüft.

Anhang

- A) Behandlung der kantonalen Vorprüfung
- B) Bauzonenauslastung

Anhang A – Behandlung der kantonalen Vorprüfung

	Behandlung Gemeinde Wollerau
<p>Gemeinde Wollerau: Teilrevision Nutzungsplanung Fritschweg Vorprüfung</p> <p>Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident Sehr geehrte Frau Gemeinderätin und Herren Gemeinderäte</p> <p>Mit Beschluss Nr. 2020.165 vom 8. Juni 2020 (Eingang am 23. Juni 2020) unterbreiten Sie dem Volkswirtschaftsdepartement die Teilrevision Nutzungsplanung Fritschweg zur Vorprüfung.</p> <p>A. Beurteilungsgegenstand</p> <p>Neben dem Gemeinderatsbeschluss umfasst die Eingabe folgende Unterlagen:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Zonenplan Fritschweg, Massstab 1 : 1000 vom 13. Mai 2020; – Änderung Baureglement, BauR vom 13. Mai 2020; – Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 13. Mai 2020. <p>B. Ausgangslage</p> <p>Auf der Parzelle KTN 818 soll eine Bauzone für preiswerten Wohnungsbau geschaffen werden. Die Parzelle liegt zu Teilen in der Wohnzone 2 (W2), in der Landwirtschaftszone und in der Landschafts- und Gewässerschutzzone. Nun sollen 4720 m² von der Landwirtschaftszone eingezont werden. Der verbleibende Anteil in der Landwirtschaftszone im Umfang von 753 m² soll neu der Landschafts- und Gewässerschutzzone zugeführt werden. Die neue Bauzone und die bereits vorhandene W2 werden in die neu geschaffene "Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF" umgewidmet.</p> <p>An der Besprechung vom 28. Oktober 2019 hat das Amt für Raumentwicklung eine Vorprüfung der Teilrevision Fritschweg in Aussicht gestellt, sofern für den kommunalen Richtplan zumindest die Mitwirkung der Bevölkerung durchgeführt worden sei und die Vorprüfung des kommunalen Richtplans beim Kanton erfolgt sei. Das Gebiet Fritschweg ist im kantonalen Richtplan nicht als Siedlungserweiterungsgebiet (SEG) bezeichnet. In der Vorprüfung zum kommunalen Richtplan konnte</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>einem SEG zugestimmt werden, sofern über die gesamte Gemeinde die Fläche der SEG nicht mehr als 10 ha betragen.</p> <p>Im Vernehmlassungsverfahren haben sich das Baudepartement (Stellungnahme vom 17. Juli 2020) und das Umweltschutzdepartement (17. Juli 2020) zur Eingabe geäußert. Das Amt für Landwirtschaft (15. Juli 2020) hat gegenüber dem vorliegenden Teilzonenplan keine Einwände eingebracht.</p>

<p>C. Vorprüfungsergebnisse</p> <p>Vorbehalte können dem Regierungsrat in der vorliegenden Form nicht zur Genehmigung beantragt werden. Aufträge sind bis zur Genehmigungseingabe umzusetzen. Hinweise dienen der Orientierung, Richtigstellung oder Präzisierung. Das Genehmigungsverfahren bleibt vorbehalten.</p> <p>Bei der Wohnzone für preiswerten Wohnraum handelt es sich um eine Wohn-, Misch- und Zentrumszone. Laut Richtplanbeschluss B-3.2 d) sind Einzonungen nur bei ausgewiesenem Bedarf möglich. Mit der Genehmigungseingabe ist eine Auslastungsberechnung einzureichen. Gemäss unserer heutigen Einschätzung wird das Dichteziel (ohne Dichteplan) nach der Einzonung voraussichtlich erreicht. Da Massnahmen zur Innenentwicklung in den kommunalen Richtplan aufgenommen wurden, erachten wir im vorliegenden Einzelfall die projektbezogene Einzonung für preiswerten Wohnungsbau unter Einhaltung des Dichteziels ohne Dichteplan als zulässig.</p> <p>Vorbehalt: Mit der Genehmigungseingabe ist das Dichteziel ohne Dichteplan in eine Auslastungsberechnung auszuweisen.</p>	<p>Die Auslastung mit dem TZP Fritschweg beträgt 102.7 % und liegt damit über dem minimal erforderlichen Wert von 100 %. Die Auslastungsberechnung wurde im Erläuterungsbericht ergänzt.</p>
<p>Gemäss kantonaler Raumentwicklungsstrategie (RES) liegt die Gemeinde Wollerau im urbanen Handlungsraum. Laut dem Richtplanbeschluss B-3.2 g) ist bei einer Neueinzonung die Erschliessungsgütekategorie C auszuweisen. Dieser Nachweis ist noch zu erbringen. Ferner ist gemäss Richtplanbeschluss B-3.2 h) für das Einzonungsgebiet mittels eines Dichtenachweises darzulegen, dass im Einzonungsgebiet 85 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare erreicht wird. In der Genehmigungseingabe ist darzulegen, wie die Mindestdichte sichergestellt werden kann.</p> <p>Vorbehalt: Der Nachweis der Erschliessungsgütekategorie C ist noch zu erbringen.</p> <p>Auftrag: Es ist darzulegen, wie die geforderte Mindestdichte sichergestellt werden kann.</p>	<p>Im Erläuterungsbericht sind die notwendigen Massnahmen um die ÖV-Gütekategorie C zu erreichen ausgewiesen. Die Prüfung einzelner Massnahmen soll bei nächsten ÖV-Planungen erfolgen.</p>

<p>C.1 Zonenplan</p> <p>Der Roosbach grenzt an den Perimeter des Teilzonenplans. Gemäss dem Umweltdepartement sieht das Hochwasserschutzprojekt Krebsbach oberhalb der Roosweidstrasse den Ausbau des bestehenden Geschlebesammlers auf der Parzelle KTN 818 vor. Mit der vorliegenden Teilrevision sei der dafür notwendige Raum mittels einer Gewässerraumfestlegung zu sichern. Der geplante Geschlebesammler sei vollständig in den Gewässerraum zu integrieren. Weiter habe das Hochwasserschutzprojekt Anpassungen an der integralen Naturgefahrenkarte zur Folge. Über den aktuellen Stand und die künftige Gefährdungssituation auf der Parzelle KTN 818 gibt das Amt für Wald und Natur, Fachbereich Naturgefahren Auskunft.</p> <p>Vorbehalt: Der Gewässerraum zum Roosbach ist auszuscheiden. Der geplante Geschlebesammler ist vollständig in den Gewässerraum zu integrieren.</p> <p>Hinweis: Die Gefahrensituation auf der Parzelle wird durch das Hochwasserschutzprojekt verändert.</p> <p>Die Legende des Zonenplans mit Änderung ist mit der Bauzone "Wohnzone Preiswerter Wohnraum Fritschweg" zu ergänzen.</p> <p>Auftrag: Die Legende des Zonenplans ist um den neuen Zonentyp zu ergänzen.</p>	<p>Der Gewässerraum des Geschlebesammlers wurde ergänzt.</p> <p>Gemäss Auskunft von Herrn Inderbitzin (AWN) liegen noch keine Änderungen für die Gefahrenkarte vor. Es sei jedoch nicht zu erwarten, dass sich die Situation auf dem Grundstück KTN 818 verschlechtere (Tel. vom 20.10.2020, Cl).</p> <p>Die Legende wurde ergänzt.</p>
<p>C.2 Baureglement</p> <p>Art. 65a Abs. 2 BauR ist für eine rechtssichere Anwendung zu wenig konkret und der zweite Satz ist schwer verständlich formuliert. Folgende Alternativformulierung wäre denkbar: "Der Gemeinderat regelt im Baurechtsvertrag und prüft anhand eines Reglements jährlich die Einhaltung der maximal zulässigen Mietzinse und die Mieterauswahl". Ein solches Reglement besteht heute noch nicht. In anderen Gemeinden wird kostengünstiger Wohnraum zum Teil nach den Kriterien des Wohnraumförderungsgesetzes des Bundes vom 21. März 2003 (WFG, SR 842) erstellt. Die Gemeinde Freienbach hat den preisgünstigen Wohnraum z. B. in Art. 24a Baureglement umfassend geregelt. So erlässt in Freienbach der Gemeinderat ein Reglement, worin die Randbedingungen und die Kontrolle für preisgünstige Wohnungen definiert werden. Eine solche Bestimmung würde auch für Wollerau Sinn machen.</p> <p>Vorbehalt: In Art. 65a Abs. 2 BauR ist eine Definition des preisgünstigen Wohnraums aufzunehmen.</p> <p>Auftrag: Der zweite Satz in Art. 65a Abs. 2 BauR ist verständlicher zu formulieren.</p>	<p>Baureglement wurde angepasst.</p>

<p>Damit der preiswerte Wohnraum während der ganzen Geltungsdauer der Wohnzone für preiswerten Wohnraum sichergestellt bleibt, ist in Art. 65a Abs. 3 BauR folgender Satz hinzuzufügen: "Das Zweckentfremdungsverbot wird vom Gemeinderat als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt."</p> <p>Auftrag: In Art. 65a Abs. 3 BauR ist zu ergänzen, dass das Zweckentfremdungsverbot im Grundbuch angemerkt wird.</p>	<p>Baureglement wurde ergänzt..</p>
<p>C.3 Erläuterungsbericht</p> <p>Gemäss Art. 65a Abs. 4 BauR ist im fraglichen Gebiet eine maximale Wohnnutzfläche von 7800 m² zulässig. Das entspricht einer Ausnutzungszyiffer von 0.76. Dabei handelt es sich um eine überdurchschnittlich hohe Ausnutzung. Eine landschaftsverträgliche und qualitätsvolle Umsetzung steht deshalb umso mehr im Fokus. Aus Sicht des Volkswirtschaftsdepartements sollte im nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren ein qualifiziertes Verfahren (z.B. Studienauftrag, Wettbewerbsverfahren) angedrebt werden. In der Nutzungsplanung ist zumindest mit einem groben Überbauungskonzept im Grundsatz aufzuzeigen, wie die festgesetzte Wohnnutzfläche von 7800 m² qualitativ umgesetzt werden kann.</p> <p>Auftrag: Die maximale Ausnutzung sollte mit einem Konzept überprüft werden.</p> <p>Hinweis: Der Gemeinde wird empfohlen, im nachgelagerten Gestaltungsplanverfahren ein qualifiziertes Verfahren zu verlangen.</p>	<p>Die Beurteilung der Ortsverträglichkeit wurde mit der Studie aus dem Jahr 2011 bereits untersucht. Eine entsprechende W3 Bebauung wurde dabei als «ortsverträglich» beurteilt. Die wichtigsten Erkenntnisse wurden im Erläuterungsbericht ergänzt.</p> <p>Das qualifizierte Verfahren wurde im Baureglement vorgeschrieben.</p>
<p>C.4 Weitere Hinweise</p> <p>Bei Einzonungen von Bauland ist grundsätzlich eine Mehrwertabgabe zu leisten. Im vorliegenden Fall ist die Gemeinde Wollerau Grundeigentümerin. Die Einzonung erfolgt für ein Gemeinwesen und im öffentlichen Interesse (Schaffung von preiswerten Wohnraum), weshalb gemäss § 36d Abs. 3 PBG keine Mehrwertabgabe zu entrichten ist.</p> <p>Gemäss dem Baudepartement wird die Auf- und Einzonung Auswirkungen auf das übergeordnete Strassennetz haben. Das Tiefbauamt des Kantons Schwyz erwarte deshalb im anschliessenden Gestaltungsplanverfahren und den dazugehörigen Sonderbauvorschriften umfassende Mobilitätsmassnahmen, um das Verkehrsaufkommen zu reduzieren oder zu verlagern.</p> <p>Das Umweltdpartement verlangt, dass mit der vorliegenden Nutzungsplanung nachgewiesen werde, wie der anfallende Aushub aus dem Baugebiet am Fritschweg verwertet und entsorgt werden soll. Es bezieht sich dabei offensichtlich auf den kantonalen Richtplan, Richtplanbeschluss W-5.1 g). Aus Sicht des Volkswirtschaftsdepartements hat der Nachweis der Aushubentsorgung namentlich bei einer Gesamtrevision zu erfolgen. Für den Teilzonenplan Fritschweg ist ein Pflichtnachweis aus Sicht</p>	<p>Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Anhang B – Bauzonenauslastung

Bauzonenauslastung (Ausgangslage)

A Ausgangslage (rechtskräftiger Zonenplan)					Stand 2016					Zusatzangaben								
A1 Bebaute WMZ-Zonen (ha), Stand					2018	WMZ	W	M	Z	A0								
urban		117.66	98.89	10.64	8.13	Stand der vorliegenden Berechnung					2016	Zieljahr						
periurban		0.00				Betrachtungszeitraum					17	Jahre						
ländlich		0.00				Stand der Daten:					STATPOP	2016	STATENT	2016				
Gesamt		117.66	98.89	10.64	8.13	Zeitpunkt für Dichteziel gemäss RP					2040							
A2 Unbebaute WMZ-Zonen (ha), Stand					2018	WMZ	W	M	Z	A21								
urban		15.80	15.60	0.20	0.00	% von WMZ					11.8%	Hortung (ha)						
periurban		0.00				11.8%					0.00	Anteil %						
ländlich		0.00																
Gesamt		15.80	15.60	0.20	0.00													
A3 Bauzonen WMZ gesamt (ha)					WMZ	W	M	Z										
urban		133.46	114.49	10.84	8.13													
periurban		0.00	0.00	0.00	0.00													
ländlich		0.00	0.00	0.00	0.00													
Gesamt		133.46	114.49	10.84	8.13													
A4 E+B, Stand: E [2016] / B [2016]					nicht verortete E+B	WMZ	W	M	Z	A41								
urban		8'421	6'017	1'130	1'274	E+B in 17 Jahren					% p.a.	E+B						
periurban		-	-	-	-	urban					0.80%	9'566						
ländlich		-	-	-	-	periurban					0.77%	-						
E+B Gesamt		8'421	6'017	1'130	1'274	Gesamt für Jahr:					2033	9'566						
Stand der vorliegenden Berechnung					2016	Wachstum E+B						1'145						
A5 Dichte bebaute Zonen (E+B/ha)					WMZ	W	M	Z										
aktuelle Dichten																		
urban		71.6	60.8	106.2	156.7													
periurban																		
ländlich																		
Gesamt		71.6	60.8	106.2	156.7													
A51 Basisdichten für Dichtepfad (E+B/ha)					2016	WMZ	W	M	Z	A52								
Basisdichte für Dichtepfad (2016)									Dichtepfad					Dichteziel für 2040 (E+B)/ha	Anrechnung bis 2033	Dichteziel 2033 (E+B)/ha	Bereits erfüllt	Verbleibender Dichtepfad bis 2040
urban		69.0	62.0	90.0	130.0	urban					75.9	0.0%	69.0	3.7%	6.3%			
periurban						periurban					-	0.0%	-	-	-			
ländlich						ländlich					-	Dichte halten	-	-	-			
Gesamt																		
A6 Kapazität ohne Dichtepfad (E+B)					WMZ	W	M	Z	A61									
urban		9'209	7'098	976	1'057	Kapazität mit Dichtepfad (E+B)					E+B							
periurban		-	-	-	-	urban					9'209							
ländlich		-	-	-	-	periurban					-							
Gesamtkapazität		9'209	7'098	976	1'057	Gesamtkapazität					9'209							
Kapazität für zusätzliche E+B		788				Kapazität für zusätzliche E+B					788							
									Potenzialbedarf für zusätzliche E+B					358				
A7 Auslastung ohne Dichtepfad					103.9%	A71					Auslastung mit Dichtepfad	103.9%						

Dichteziel wurde in Absprache mit ARE SZ für den TZP Fritschweg auf 0.0 % gesetzt

Bauzonenauslastung (mit TZP Fritschweg)

B Revidierter Zonenplan					Zusatzangaben					
B1 Wichtige Aufzonungen <u>innerhalb</u> WMZ (ha)					E+B/ha (mögliche Gesamtdichte nach Auf- oder Umzonung)					
	WMZ	W	M	Z	W	M	Z	E+B	Anrechnung	E+B
urban	0.55	0.55			140			77	100%	77
periurban	0.00							-	100%	-
ländlich	0.00							-	100%	-
Gesamt	0.55	0.55	0.00	0.00				77	Kapazität:	77
B2 Umzonungen <u>neu in</u> WMZ (ha)					B11					
	WMZ	W	M	Z	W	M	Z	E+B	Anrechnung	E+B
urban	0.00							-	100%	-
periurban	0.00							-	100%	-
ländlich	0.00							-	100%	-
Gesamt	0.00	0.00	0.00	0.00				-	Kapazität:	-
B3 Einzonungen in WMZ (ha)					B21					
	WMZ	W	M	Z	W	M	Z	E+B	Anrechnung	E+B
urban	0.47	0.47			140			66	100%	66
periurban	0.00							-	100%	-
ländlich	0.00							-	100%	-
Gesamt	0.47	0.47	0.00	0.00				66	Kapazität:	66
B4 Auszonungen <u>aus</u> WMZ (ha)					B31					
	WMZ	W	M	Z	W	M	Z	E+B	Anrechnung	E+B
urban	0.00							-	100%	-
periurban	0.00							-	100%	-
ländlich	0.00							-	100%	-
Gesamt	0.00	0.00	0.00	0.00				-	Kapazität:	-
B5 Restliche Bauzonen WMZ (ha), für Dichtepfad					B51 Dichte gem. Dichtepfad A53 (E+B/ha)					
	WMZ	W	M	Z						
urban	132.91	113.94	10.84	8.13	69.0					
periurban	0.00	0.00	0.00	0.00	-					
ländlich	0.00	0.00	0.00	0.00	(Dichte halten)					
Gesamt	132.91	113.94	10.84	8.13	Kapazität: 9'171					
B6 Bauzonen WMZ gesamt revidiert (ha)					B61 Gesamtkapazität (E+B) mit Dichtepfad					
	WMZ	W	M	Z						
urban	133.93	114.96	10.84	8.13	9'314					
periurban	0.00	0.00	0.00	0.00	-					
ländlich	0.00	0.00	0.00	0.00	-					
Gesamt	133.93	114.96	10.84	8.13	9'314					
					Kapazität für zusätzliche E+B					
					893					
B71 Auslastung <u>mit</u> Dichtepfad					102.7%					