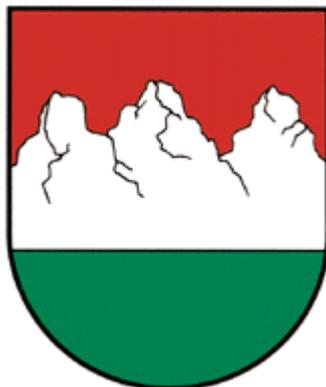


**Gemeinde Riemenstalden**



# **Nachtrag Nutzungsplanung**

**Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV**

**z.H. öffentliche Auflage**

3. Juni 2022



**Auftraggeber** Gemeinderat Riemenstalden  
**Auftragnehmer** AM-Plan GmbH, Beckenriederstrasse 58  
6374 Buochs  
Tel: 041 620 77 88  
Email: [am-plan@am-plan.ch](mailto:am-plan@am-plan.ch)

# Inhalt

<b>1</b>	<b>Ausgangslage und Ziel</b>	<b>3</b>
1.1	Ausgangslage	3
1.1.1	Evaluation Standortalternativen	3
1.1.2	Naturgefahrennachweis	4
1.2	Ziel des Nachtrags zur Nutzungsplanung	4
1.3	Planungsablauf	4
1.3.1	Verfahren	4
1.4	Grundlagen	5
1.4.1	Bund	5
1.4.2	Kanton	6
1.4.3	Naturgefahrennachweis	7
1.5	Überarbeitete Unterlagen	7
<b>2</b>	<b>Änderungen der Nutzungsplanung gegenüber dem Entwurf, der an der Gemeindeversammlung vom 26. August 2021 traktandiert worden ist</b>	<b>8</b>
2.1	Bauparzelle 2 Kirchenweidli (Grundstück Nr. 23)	8
2.2	Werkhofrank (Grundstück Nr. 21)	8
2.3	Gefahrenzonen	10
<b>3</b>	<b>Auswirkungen</b>	<b>12</b>
3.1	Siedlungsentwicklung und Ortsbild	12
3.2	Mehrwertabgabe	12
3.3	Landschaft	12
3.4	Naturgefahren	12
3.5	Wald	12
<b>4</b>	<b>Schlusswort</b>	<b>13</b>

# 1 Ausgangslage und Ziel

## 1.1 Ausgangslage

Zeitgleich mit der Vorprüfung hat der Gemeinderat beim Amt für Raumentwicklung eine Anfrage eingereicht, ob in der Freihaltezone unterhalb der alten Post ein Werkhof errichtet werden dürfe. Der Kanton hat im Rahmen der Vorprüfung darauf geantwortet und festgehalten, dass für den Werkhof eine Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auszuschneiden sei. Dabei wäre zu begründen, weshalb die geplante Freihaltezone aufgegeben werden soll.

Der jetzige Strassenmeister hat alle für den Strassenunterhalt nötigen Maschinen und Werkzeuge bei sich privat eingestellt. Nach seiner Pensionierung benötigt die Gemeinde Riemenstalden einen eigenen Werkhof. Die Lage des Werkhofs soll möglichst zentral, in der Mitte der zu unterhaltenden Riemenstaldenstrasse liegen, damit die Wege entsprechend kurz sind.

### 1.1.1 Evaluation Standortalternativen

Nach der Besprechung der Vorprüfung mit dem Amt für Raumentwicklung wurden diverse Standorte innerhalb des Siedlungsgebietes evaluiert. Neben dem Standort unter der alten Post sind noch die Fläche direkt oberhalb des Gemeinde- und Schulhauses, das Grundstück bei der jetzigen Kehrichtsammelstelle, sowie die Bauparzelle 2 im Kirchenweidli vom Gemeinderat analysiert worden.

Der Standort unterhalb der alten Post, sowie jener oberhalb der Gemeindeverwaltung wurden als wenig geeignet eingestuft, weil sich die Eigentümer der benachbarten Grundstücke gegen das Projekt stellten mit der Begründung, dass die Lebensqualität im Dorfkern (mit Gasthaus) beeinträchtigt werde. Die Fläche oberhalb des Gemeinde- und Schulhauses ist zudem wegen der Erschliessung nicht geeignet.

Der Standort der jetzigen Kehrichtsammelstelle befindet sich in der blauen Naturgefahrenzone und ist zu nahe an Wald und Gewässer. Ausserdem befindet sich dort eine Zufahrt für die landwirtschaftliche Bewirtschaftung des angrenzenden Grundstücks. Somit kam nur noch die Fläche im Kirchenweidli in Frage.

Die Bauparzelle 2 des Kirchenweidlis erfüllte alle wesentlichen Kriterien: gute Erschliessung, Zufahrt aus beiden Richtungen möglich, gelbe Naturgefahrenzone, am Rand der Bauzone, Nachbarn fühlen sich nicht durch Lärmimmissionen gestört. Dort sollte der Werkhof für den Strassenunterhalt mit integrierter Wertstoffsammelstelle gebaut werden. Zudem wollte die Gemeinde im Werkhof eine Holzschnitzel-Heizzentrale erstellen. Diese sollte primär den öffentlichen Bauten der Gemeinde (Ersatz der Ölheizung) und der Wohnzone W2K dienen.

An der ausserordentlichen Gemeindeversammlung vom 26. August 2021 ist die Nutzungsplanung zurückgewiesen worden mit dem Antrag, den Standort für den Neubau eines Werkhofes noch einmal abzuklären. Als Variante zum Standort Bauparzelle 2 des Kirchenweidlis wurde das Grundstück bei der jetzigen Kehrichtsammelstelle vorgeschlagen.

Am 14. September 2021 hat der Gemeinderat den neuen Standort den Vertretern des Amtes für Raumentwicklung und des Amtes für Wald und Natur und jenen des Ortsplanungsbüros vorgestellt. An dieser Ortsbegehung wurden auch das weitere Vorgehen und die Rahmenbedingungen für den neuen Standort definiert.

Im Rahmen einer Vorprojekterarbeitung wurde jedoch festgestellt, dass der vorgeschlagene Standort aus den bereits festgestellten Gründen nicht zweckmässig ist. Als definitiver Standort für den Werkhof wurde anschliessend die Fläche direkt unterhalb der heutigen Kehrichtsammelstelle ausgewählt.

Diese Fläche ist zwar von Naturgefahrenprozessen tangiert, ermöglicht aber eine optimale Eingliederung ins Orts- und Landschaftsbild sowie eine einfache Erschliessung.

### **1.1.2 Naturgefahrennachweis**

Auf Grund der Naturrisiken wurde für den neuen Standort ein Naturgefahrennachweis erstellt.

Im Rahmen der Erarbeitung des Naturgefahrennachweis wurde festgestellt, dass die Gefahrenkarte im Bereich des Bauvorhabens die Naturgefahrenprozesse nicht korrekt abbildet. Aufgrund dieser Feststellung wurde die Gefahrenkarte angepasst.

Die neue Zone für den Werkhof kommt somit komplett in den blauen Gefahrenbereich zu liegen. Entsprechend kann mit Auflagen eine neue Bauzone ausgedehnt werden.

## **1.2 Ziel des Nachtrags zur Nutzungsplanung**

Mit diesem Nachtrag wird ein orts- und landschaftsbildverträglicherer Standort für den Werkhof ausgedehnt. Zusätzlich werden die Gefahrenzonen an die neue Gefahrenkarte angepasst.

## **1.3 Planungsablauf**

### **1.3.1 Verfahren**

Da sich der neue Standort für den Werkhof ausserhalb der vorgeprüften Bauzone befindet, ist auch für diesen Nachtrag das Verfahren gemäss Art. 25 ff Planungs- und Baugesetz (PBG, SRSZ 400.100) anzuwenden.

Am 7. April 2022 hat das Volkswirtschaftsdepartement die Vorprüfung der Nutzungsplanung abgeschlossen und die Vorprüfungsergebnisse dem Gemeinderat zugestellt. Der Vorprüfungsbericht beinhaltet Vorbehalte, die in der vorliegenden Form dem Regierungsrat nicht zur Genehmigung beantragt werden können, Empfehlungen, die auf präzisierungsbedürftige Punkte (abschliessende Beurteilung bleibt vorbehalten) hinweisen und Hinweise, die der Orientierung dienen.

Die Vorprüfungsergebnisse wurden nun im Entwurf der vorliegenden Nutzungsplanung umgesetzt. Die Vorbehalte wurden bereinigt, die Empfehlungen wurden umgesetzt und die Hinweise wurden berücksichtigt.

Der bereinigte Entwurf der Nutzungsplanung liegt nun für 30 Tage öffentlich auf. Gleichzeitig findet auch die Mitwirkung statt.

Während dieser Zeit kann schriftlich, mit Antrag und Begründung, beim Gemeinderat Einsprache erhoben werden, oder es können Anregungen und Verbesserungsvorschläge eingereicht werden.

Anschliessend entscheidet der Gemeinderat über mögliche Einsprachen. Dagegen können Betroffene oder Organisationen mit einem schutzwürdigen Interesse gemäss Verwaltungsrechtspflegegesetz Beschwerde beim Regierungsrat erheben.

Falls Einsprache- oder Beschwerdeverfahren eine wesentliche Änderung des Entwurfs zur Folge haben, wird der Gemeinderat das Auflage- und Einspracheverfahren wiederholen.

Nach Abschluss des Beschwerdeverfahrens wird der Gemeinderat die Nutzungsplanung mit diesem Nachtrag zusammenführen und den Stimmberechtigten anlässlich einer Gemeindeversammlung zur

Beschlussfassung vorlegen. Dabei können keine Abänderungsanträge zu den Plänen und Vorschriften gestellt werden.

Anschliessend werden die Nutzungsplanungsunterlagen dem Regierungsrat zur Genehmigung zugestellt. Nach der Genehmigung werden die Vorschriften der Nutzungsplanung eigentümerverbindlich.

## **1.4 Grundlagen**

Der neue Standort für den Werkhof ist von Naturgefahren tangiert. Nachfolgend wird vor allem auf die Grundlagen zum Umgang mit Gefahrenprozessen in der Nutzungsplanung eingegangen.

### **1.4.1 Bund**

In der Wald- und Wassergesetzgebung wird festgehalten, dass die Kantone bei allen raumwirksamen Tätigkeiten, insbesondere bei der Richt- und Nutzungsplanung, die Gefahrenkarten zu berücksichtigen haben.

## 1.4.2 Kanton

Im kantonalen Richtplan und in der Planungs- und Baugesetzgebung wird festgehalten, dass die Gemeinden die Gefahrenkarten mit Gefahrenzonen in der Nutzungsplanung umzusetzen haben.

Das Planungs- und Baugesetz PBG bildet die rechtliche Grundlage des Umgangs mit Naturgefahren in der Raumplanung.

Die kantonale Naturgefahrenstrategie 2019 erläutert den Umgang mit Naturgefahren im Rahmen der Nutzungsplanung fest.

Gefahrenzone	Zonenausscheidung	Bau- und Zonenreglement	Weitere Massnahmen
<b>Gefahrenzone rot</b> (erhebliche Gefährdung, rot)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Ausscheidung neuer Bauzonen;</li> <li>- Rückzonung bzw. Auszonung nicht überbauter Bauzonen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen;</li> <li>- Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten;</li> <li>- Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikoverminderung;</li> <li>- Wiederaufbau zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Information der betroffenen Grundeigentümer über die bestehende Gefährdung und die notwendigen Massnahmen;</li> <li>- Erlass kommunaler Planungszonen prüfen (PBG)</li> <li>- Bei Bedarf Anmerkung von Nutzungseinschränkungen im Grundbuch;</li> <li>- Planung und Umsetzung der notwendigen technischen und organisatorischen Schutzmassnahmen.</li> </ul>
<b>Gefahrenzone blau</b> (mittlere Gefährdung, blau)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ausscheidung neuer Bauzonen nur mit Auflagen und nach Prüfung von Alternativen und Vornahme einer Interessensabwägung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Keine Erstellung von sensiblen Objekten;</li> <li>- Baubewilligung mit Auflagen;</li> <li>- Gegebenenfalls Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden sensiblen Bauten und Anlagen;</li> <li>- Festlegen von Anforderungen an die räumliche Anordnung, Nutzung und Gestaltung, evtl. auch an die Erschliessung von Bauten und Anlagen;</li> <li>- Detaillierte Vorschriften müssen je nach Gefahrenart und Intensität unterschiedlichen Schutzmassnahmen Rechnung tragen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Information der betroffenen Grundeigentümer über die bestehende Gefährdung;</li> <li>- Beratung für mögliche Schadenverhütungsmassnahmen in Zusammenarbeit mit den Versicherungen.</li> </ul>
<b>Gefahrenzone gelb</b> (geringe Gefährdung, gelb)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Vermeiden von Zonen, in denen Anlagen mit hohem Schadenpotenzial erstellt werden können;</li> <li>- Hinweis auf die Gefahrensituation.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Empfehlungen für bestehende Bauten;</li> <li>- Erwägen von Auflagen bei sensiblen Nutzungen oder grösseren Überbauungen je nach Risiko.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Information der betroffenen Grundeigentümer über die bestehende Gefährdung;</li> <li>- Beratung für mögliche Schadenverhütungsmassnahmen in Zusammenarbeit mit den Versicherungen;</li> <li>- Spezielle technische und organisatorische Massnahmen für sensible Objekte.</li> </ul>

Abbildung 1: Bedeutung der Gefahrenstufen (Grundlage Gefahrenkarte) für die Zonenausscheidung sowie für das Bau- und Zonenreglement (gemäss Empfehlung der Bundesämter ARE, BWG, BUWAL 2005), Kantonale Naturgefahrenstrategie 2019

### **1.4.3 Naturgefahrennachweis**

Der Naturgefahrennachweis enthält die nötigen Objektschutzmassnahmen für den neuen Werkhof. Es sind sowohl Massnahmen am Gebäude sowie Geländeanpassungen, Dammverlängerung und Wegumlegungen notwendig. Die Massnahmen können dem beiliegenden Naturgefahrennachweis entnommen werden.

## **1.5 Überarbeitete Unterlagen**

Folgende Unterlagen werden durch diesen Nachtrag überarbeitet:

- Zonenplan
- Baureglement

## 2 Änderungen der Nutzungsplanung gegenüber dem Entwurf, der an der Gemeindeversammlung vom 26. August 2021 traktandiert worden ist

### 2.1 Bauparzelle 2 Kirchenweidli (Grundstück Nr. 23)

Die Bauparzelle Nr. 2 im Kirchenweidli wird von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in die Wohnzone W2K überführt.

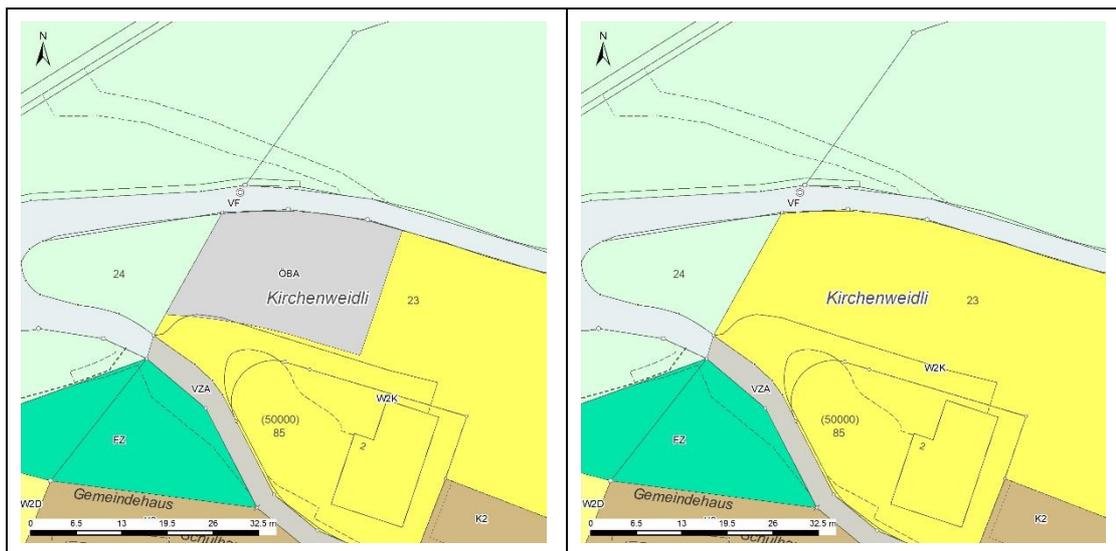


Abbildung 2 Grundnutzung Bauparzelle 2 Kirchenweidli Entwurf alt (links) und neu (rechts)

### 2.2 Werkhofrank (Grundstück Nr. 21)

Eine Fläche von 450 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Nr. 21 wird von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen überführt.

Das Siedlungskonzept sieht in diesem Gebiet keine Erweiterung der Siedlung vor. Ein Standort für den Werkhof wurde damals nicht thematisiert.

Da die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen projektspezifisch ausgeschieden wird, werden die Grundmasse und die Gestaltungsvorschriften dem neuen Projekt und der neuen Lage angepasst. Nachfolgend ist eine Projektskizze abgebildet.

Aufgrund der Lage in Waldnähe hat das Amt für Wald und Natur auf Anfrage der Gemeinde 30. Mai 2022 eine Waldfeststellung am verfügt. Da zum heutigen Zeitpunkt die aktualisierten Daten der amtlichen Vermessung noch nicht publiziert worden sind, ist im Zonenplan noch nicht die definitive Waldgrenze abgebildet. Entsprechend könnten noch kleinere Änderungen (Eckenabrundungen) bis zur Verabschiedung durch die Gemeindeversammlung vorgenommen werden.



Abbildung 3 Grundnutzung Werkhofrank Entwurf alt (links) und neu (rechts)

Entlang der neuen Waldgrenze wurde auch die Waldgrenze auf dem Grundstück Nr. 23 ergänzt.

Das Amt für Wald und Natur hat anlässlich der Begehung vom 14. September 2021, falls Bedarf besteht, einen Unterabstand durch Abstandslinien analog zum Kirchenweidli zugestanden. Der reguläre Waldabstand von 15 m tangiert im nördlichen Bereich marginal die neue Bauzone. Entsprechend der Empfehlung des Vorprüfungsberichtes werden die Waldabstandslinien auch im Bereich der ÖBA erweitert.

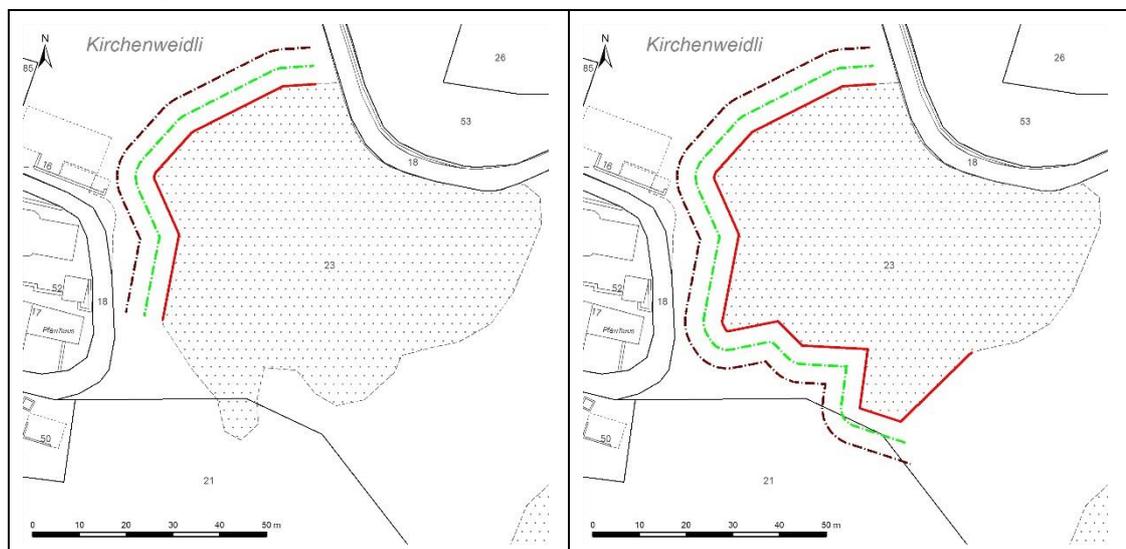


Abbildung 4 neue Waldgrenze (rot) und Waldabstandslinien für unbewohnte Gebäudeteile (grün) und bewohnte Gebäudeteile (braun) alt (links) und neu (rechts)

## 2.3 Gefahrenzonen

Die Gefahrenzonen werden an die neue Gefahrenkarte angepasst.

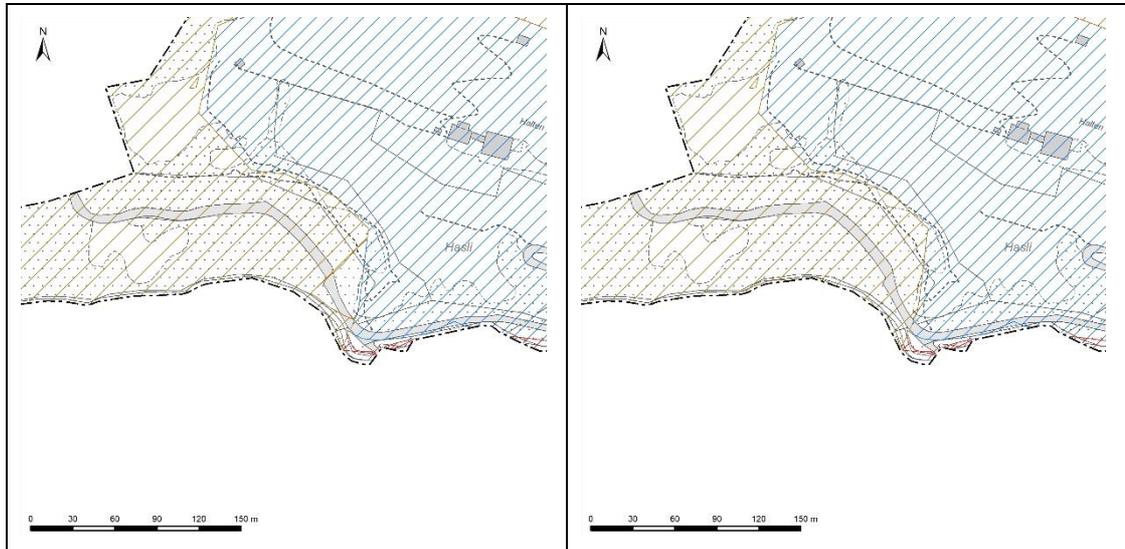


Abbildung 5 Gefahrenzonen Halten/Hasli Entwurf alt (links) und neu (rechts)

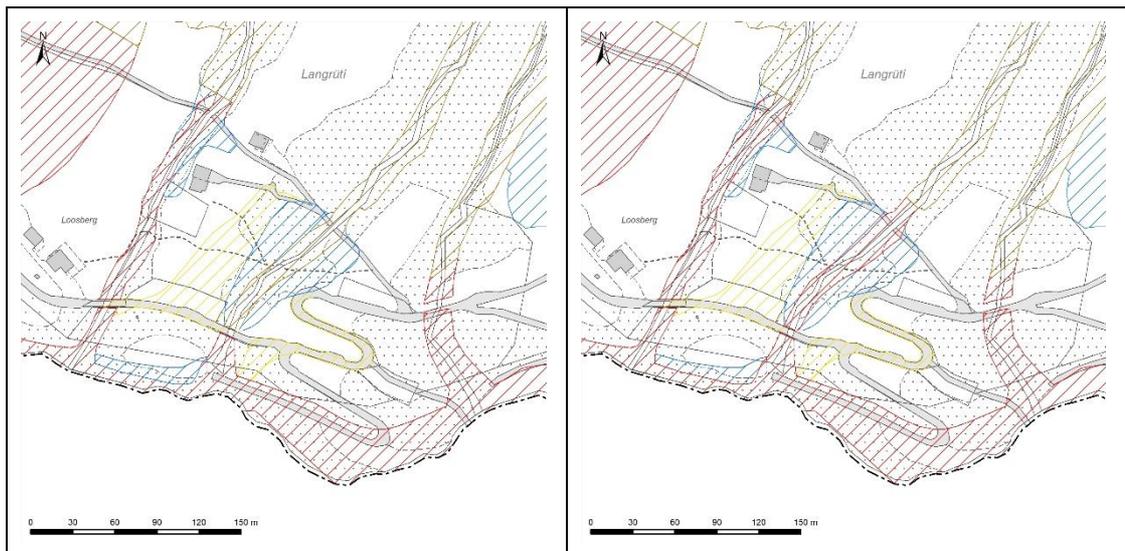


Abbildung 6 Gefahrenzonen Langrütli Entwurf alt (links) und neu (rechts)

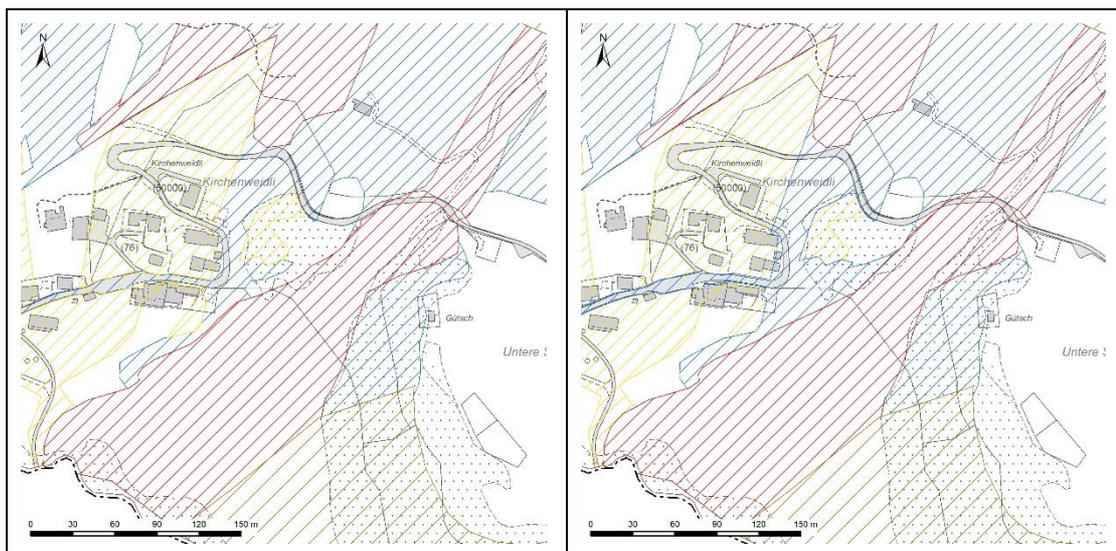


Abbildung 7 Gefahrenzonen Kirchenweidli/Untere Hettis Entwurf alt (links) und neu (rechts)

### **3 Auswirkungen**

#### **3.1 Siedlungsentwicklung und Ortsbild**

Mit der neuen Lage der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird das Siedlungsgebiet massiv erweitert. Dennoch wird der Werkhof durch die neue Position sehr unauffällig in die bestehende Siedlung eingegliedert.

Gleichzeitig wird die hochwertigere Lage im Kirchenweidli für die Wohnnutzung wieder freigegeben.

#### **3.2 Mehrwertabgabe**

Da sich diese Fläche ausserhalb des mehrheitlich überbauten Gebietes befindet, ist sie als Einzonung zu betrachten. Gemäss Art. 36d, Abs. 3 PBG ist jedoch keine Mehrwertabgabe zu entrichten, weil die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen für die Gemeinde eingezont wird.

#### **3.3 Landschaft**

Die Landschaft wird durch die neue Lage der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen geschont, da der neue Standort weniger sichtbar ist.

#### **3.4 Naturgefahren**

Gemäss Naturgefahrennachweis verlagert sich das Gefährdungsbild infolge der notwendigen Objektschutzmassnahmen nicht negativ. Die vorgeschlagenen Geländeanpassungen führen dazu, dass die Prozesse zukünftig geringfügig weiter östlich abfliessen werden. Dieser Bereich ist jedoch auch heute schon durch Wasser und Lawinen gefährdet und erfährt durch die Anpassungen keine höhere Gefährdung.

#### **3.5 Wald**

In unmittelbarer Nähe zur neuen Zone für öffentliche Bauten und Anlagen befindet sich eine Waldfläche. Mit einer Waldfeststellung wurde die Waldgrenze ermittelt und mit einer statischen Waldgrenze gesichert. Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde zudem zugesichert, dass bei Bedarf auch die Waldabstandslinien verlängert werden können. Da die neue ÖBA nur minimal in den ordentlichen Grenzabstand ragt, sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf den Wald zu erwarten.

## **4 Schlusswort**

Abschliessend kann man festhalten, dass mit diesem Nachtrag zur Nutzungsplanung den übergeordneten Anforderungen Rechnung getragen wird und er integriert sich in die Entwicklungsziele der Gemeinde.