

Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Sitzung Nr. 11 vom 11. August 2020, Geschäft Nr. 227

- 227 11.04.05 RAUMENTWICKLUNG | Nutzungs- und Erschliessungsplanung | Gemeinde.
Teilzonenplanung "verkehrsintensive Einrichtungen"
Erlass einer Planungszone für verkehrsintensive Einrichtungen in den Gewerbezon
en der drei Ortschaften Siebnen, Schübelbach und Buttikon
-

Sachverhalt

- A. Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung in der Gemeinde Schübelbach wurde im Jahre 1993 durch den Regierungsrat genehmigt (Regierungsratsbeschluss Nr. 550 vom 30. März 1993). Nach der im Jahre 2013 durch den Souverän knapp abgelehnten Gesamtrevision wurde im 2016 die Teilrevision der Nutzungsplanung durch die Regierung genehmigt (Regierungsratsbeschluss Nr. 761 vom 6. September 2016). Seit der letzten Gesamtrevision im Jahre 1993 haben sich die Intentionen der Raumplanung schweizweit dynamisch weiterentwickelt. Auf kantonaler Stufe hat der Regierungsrat den überarbeiteten kantonalen Richtplan am 8. März 2016 erlassen und der Kantonsrat hat diesen am 13. April 2016 zur Kenntnis genommen. Die Genehmigung durch den Bundesrat erfolgte mit Beschluss vom 24. Mai 2017. Mit der Richtplanüberarbeitung 2016 wurden die bisherigen regionalen Richtplanergänzungen sowie die Grundsätze des Richtplans 2004 zu einem gemeinsamen Richtplan (Richtplan Text und Richtplan Karte) zusammengeführt. Zur Unterstützung der Bezirke und Gemeinden bei ihren anstehenden Ortsplanungen wurden zudem Arbeitshilfen erarbeitet, u.a. zum Thema "Verkehrsintensive Einrichtungen". Der kantonale Richtplan und die Arbeitshilfen sind publiziert.
- B. Verkehrsintensive Einrichtungen (VE) wie beispielsweise Einkaufszentren, Fachmärkte oder Freizeiteinrichtungen leisten zwar einen Beitrag zur allgemeinen Versorgung der Bevölkerung mit Gütern, sie haben aber auch erhebliche Auswirkungen auf Raum und Umwelt. Einerseits sind die wirtschaftlichen Interessen an der Errichtung solcher Bauten und Anlagen gross. Andererseits induzieren VE Verkehr und können zu unerwünschten Verkehrsverlagerungen führen. Sie beanspruchen nicht nur die Verkehrssysteme und -flächen, sondern durch erhöhten Parkplatzbedarf auch Bodenflächen und bringen Umweltbelastungen mit sich (Luft, Lärm und Licht). Der Umgang mit grossen VE war vorerst in einer Weisung des Regierungsrats vom 10. Dezember 2013 geregelt. Das Thema wird nunmehr im kantonalen Richtplan behandelt (B-7 Verkehrsintensive Einrichtungen). Die verschiedenen VE werden anhand differenzierter Schwellenwerte definiert. Grosse Einrichtungen setzen dabei nach wie vor ein kantonales Richtplanverfahren voraus, wogegen für mittelgrosse Anlagen die Standorte in der kommunalen Nutzungsplanung geklärt werden müssen. Für alle Einrichtungen gibt der Richtplan Standort- und Erschliessungskriterien vor. Die Beschlüsse zum kantonalen Richtplangeschäft beinhalten Definitionen (B-7.1), Ausführungen zum Verfahren (B-7.2) und die Standortkriterien (B-7.3).
- C. Der Gemeinderat ist die verantwortliche kommunale Planungsbehörde. Die Vorgaben aus der kantonalen Richtplanung sind deshalb aufzunehmen und im Rahmen einer Revision in der Bau- und Zonenordnung umzusetzen. Dieser Prozess wird erfahrungsgemäss einige Zeit beanspruchen, da das Erlassverfahren für kommunale Nutzungspläne gemäss §§ 25 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Schwyz (PBG, SRSZ 400.100) zu durchlaufen ist,

dies mit Einsprache- und Beschwerdemöglichkeiten sowie mit einer Urnenabstimmung und schliesslich mit einer Genehmigung durch den Regierungsrat. Es sollen deshalb die Möglichkeiten zur Sicherung der Nutzungsplanung geprüft und die notwendigen Massnahmen ergriffen werden.

Erwägungen

1. Gemäss Vorgabe aus dem kantonalen Richtplanbeschluss B-7.3 Bst. a) sind VE an integrierten Standorten vorzusehen, d.h. sie liegen im oder am Siedlungsschwerpunkt insbesondere wenn Güter für den täglichen Bedarf angeboten werden. Sie sind erschliessungstechnisch und städtebaulich mit Bezug auf den bestehenden Siedlungsschwerpunkt anzusiedeln.
2. In der Gemeinde Schübelbach sind in allen Ortsteilen noch Baulandreserven in der Gewerbezone vorhanden. Gemäss Art. 33 des Baureglements der Gemeinde Schübelbach (BauR) ist die Gewerbezone für mässig störende Betriebe bestimmt. Wohnungen sind nur zulässig für betriebsnotwendig an den Standort gebundenes Personal. Die Ansiedlung von verkehrsintensiven Einrichtungen in den peripheren Gewerbebezonen würde sich deshalb als richtplanwidrig erweisen.
3. Für Grundeigentümer und Investoren von Projekten in der Gewerbezone soll während der Planungsphase Rechtssicherheit bzw. Planungssicherheit geschaffen werden. Gemäss Art. 3 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG, SR 700) sind Richtpläne nur behördenverbindlich, treffen also für die Grundeigentümer keine verbindlichen Festlegungen. Der Richtplan ist kein Gesetz. Er schafft noch keine für die Allgemeinheit verbindlichen Rechte und Pflichten und kann insoweit keine Rechtsgrundlage für Verwaltungsakte bilden. Der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde kann somit gestützt auf den Richtplan noch keine Beurteilungen vornehmen. Namentlich könnte ein zonenkonformes Bauvorhaben nicht allein mit der Begründung verweigert werden, es widerspreche einem behördenverbindlichen Richtplan. Gemäss einem Rechtsmittelentscheid aus der Nachbargemeinde Reichenburg käme dies einer unzulässigen Vorwirkung des Richtplans gleich und hätte im Ergebnis eine Änderung des geltenden Nutzungsplans zur Folge (vgl. Regierungsratsbeschluss Nr. 366 vom 21. Mai 2019, E. 6.).
4. Zur Gewährleistung der korrekten Umsetzung aller Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan zu den VE muss deshalb der Erlass einer Planungszone in Erwägung gezogen werden.
5. Müssen Nutzungspläne angepasst werden oder liegen noch keine vor, so kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszonen bestimmen. Innerhalb der Planungszonen darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (Art. 27 Abs. 1 Raumplanungsgesetz [RPG, SR 700]). Der Gemeinderat kann bis zum Erlass oder während der Änderung von kommunalen Nutzungsplänen Planungszonen festlegen, in denen nichts unternommen werden darf, was die Nutzungsplanung erschweren könnte (§ 14 Abs. 1 PBG). Die Unterstellung unter eine Planungszone bewirkt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung. Sie ist mit der Eigentumsgarantie dann vereinbar, sofern sie im überwiegenden öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist. Das öffentliche Interesse besteht hierbei in einer begründeten Planungsabsicht. Die Planungsabsicht muss ferner in einem Planungsbedürfnis begründet sein. Es ergibt sich, dass diese Voraussetzungen gegeben sind. Auch sind keine überwiegenden privaten Interessen ersichtlich, welche dem öffentlichen Interesse am Erlass einer Planungszone gegenüberstehen, zumal die Grundeigentümer keinen Anspruch darauf haben, dass die sie betreffenden Zonierungsvorschriften nie abgeändert werden. Pläne können und müssen angepasst werden.
6. Eine Planungszone ist dann anzuordnen, wenn die Gefahr besteht, dass die angestrebte Planungsmassnahme bis zu deren Erlass durch bauliche Vorkehrungen von Grundeigentümern unterlaufen werden könnte. Im vorliegenden Falle ist aufgrund des ungewissen Zeitbedarfs zur Verwirklichung der Nutzungsplanrevision für VE davon auszugehen, dass konkrete Bauprojekte als grundsätzlich zonenkonforme Vorhaben in der Gewerbezone verwirklicht werden könnten und dass dadurch das Ergebnis aus der umzusetzenden Richtplanung negativ präjudiziert würde.

7. In Anlehnung an das kantonale Richtplangeschäft B-7 hat die Planungs- und Umweltkommission in Zusammenarbeit mit R+K Büro für Raumplanung AG eine Planungsabsicht textlich und planlich festgehalten. Erfasst sind sämtliche Gewerbezone in den Ortsteilen von Siebnen, Schübelbach und Buttikon gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan. Es wird absehbar, dass die zugehörige Reglementsbestimmung des Art. 33 BauR zu erweitern ist, um die Vorgaben für die VE kommunal zu reglementieren. Im speziellen Plan "Planungszone - Verkehrsintensive Einrichtungen", Mst. 1:2500, von R+K Büro für Raumplanung AG, dat. 6. Juli 2020, sind in diesem Zusammenhang die zu erwartenden textlichen Erweiterungen für die Reglementsbestimmungen in einem Art. 33a BauR-Entwurf wie folgt zusammengefasst worden:

Art. 33a Verkehrsintensive Einrichtungen in der Gewerbezone

¹Als verkehrsintensive Einrichtungen gelten Einkaufs- und Freizeitanlagen. Darunter fallen eine Einzelanlage, eine Gesamtanlage oder eine räumlich und funktional zusammenhängende Mehrzahl von Anlagen.

²In der Gewerbezone sind verkehrsintensive Einrichtungen mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche oder mit mehr als 30 Parkplätzen nicht zulässig.

³Die Erweiterung von bestehenden verkehrsintensiven Einrichtungen mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche oder mehr als 30 Parkplätzen ist zulässig, sofern insgesamt nicht mehr als 3'000 m² Verkaufsfläche oder mehr als 300 Parkplätze entstehen und sofern nicht mehr als 2'000 Fahrten pro Tag (an hundert Tagen eines Kalenderjahres) resultieren. Die gesamte Erweiterung darf zudem sowohl bezüglich der Verkaufsfläche als auch bezüglich der Parkplätze 30 Prozent nicht überschreiten.

8. Für den Gemeinderat erweist sich der vorgeschlagene Erlass der Planungszone im Sinne der Erwägungen als begründet.

Beschluss

1. Für die rechtsgültigen Gewerbezone von Siebnen, Schübelbach und Buttikon wird gestützt auf Art. 27 RPG und § 14 PBG jeweils eine Planungszone festgelegt. Die Gebiete der Gewerbezone bzw. Planungszone sind im speziellen Plan "Planungszone - Verkehrsintensive Einrichtungen", Mst. 1:2500, von R+K Büro für Raumplanung AG, dat. 6. Juli 2020, nochmals genau und parzellenscharf bezeichnet. Diese Plangrundlage bildet integrierender Bestandteil des vorliegenden Beschlusses.
2. In der Planungszone dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem als Planungsabsicht formulierten Art. 33a BauR-Entwurf widersprechen und es darf nichts unternommen werden, was die Planung erschweren könnte.
3. Art. 33a BauR-Entwurf lautet:

Art. 33a Verkehrsintensive Einrichtungen in der Gewerbezone

¹Als verkehrsintensive Einrichtungen gelten Einkaufs- und Freizeitanlagen. Darunter fallen eine Einzelanlage, eine Gesamtanlage oder eine räumlich und funktional zusammenhängende Mehrzahl von Anlagen.

²In der Gewerbezone sind verkehrsintensive Einrichtungen mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche oder mit mehr als 30 Parkplätzen nicht zulässig.

³Die Erweiterung von bestehenden verkehrsintensiven Einrichtungen mit mehr als 400 m² Verkaufsfläche oder mehr als 30 Parkplätzen ist zulässig, sofern insgesamt nicht mehr als 3'000 m² Verkaufsfläche oder mehr als 300 Parkplätze entstehen und sofern nicht mehr als 2'000 Fahrten pro Tag (an hundert Tagen eines Kalenderjahres) resultieren. Die gesamte Erweiterung darf zudem sowohl bezüglich der Verkaufsfläche als auch bezüglich der Parkplätze 30 Prozent nicht überschreiten.


4. Die Planungszone wird mit der öffentlichen Auflage für jedermann verbindlich. Die Planungszone gilt bis zur rechtskräftigen Genehmigung des neuen Zonenplans und Baureglements,

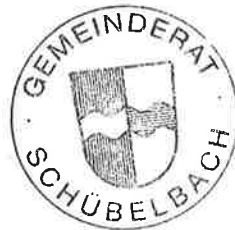
jedoch längstens drei Jahre. Die Geltungsdauer kann in begründeten Fällen um höchstens zwei Jahre verlängert werden.

5. Der Plan mit der Planungszone und Art. 33a Baureglement-Entwurf werden öffentlich aufgelegt. Es ist die Publikation im Amtsblatt des Kantons Schwyz vom 21. August 2020 vorzusehen. Während der Auflagefrist von 30 Tagen kann, wer durch die Planungszone in seinen Interessen berührt ist, beim Gemeinderat Einsprache erheben. Gegen den Einspracheentscheid sind die Rechtsmittel gemäss Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege zulässig.
6. Die Auflage ist nach Massgabe von § 14 Abs. 3 PBG den Grundeigentümern vorgängig durch das Ratsbüro schriftlich mitzuteilen.
7. Das Ratsbüro wird mit der Publikation eines Medienberichts beauftragt.
8. Zustellung:
 - E-Mail @ Beat Steiner, Präsident Planungs- und Umweltkommission
 - E-Mail @ Valeria Geissbühler, Präsidentin Baukommission
 - Bauamt, in zweifacher Ausführung für sich und das öffentliche Auflageverfahren

GEMEINDERAT SCHÜBELBACH


Othmar Büeler, Gemeindepräsident


Martin Müller, Gemeindeschreiber



Versand: **14. AUG. 2020**