

Teilrevision «Nuolen See»

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Information und Mitwirkung

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

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch



512-30
19. November 2021

Impressum

Auftrag	Teilnutzungsplanung Nuolen See, Wangen		
Auftraggeber	Gemeinderat Wangen Seestrasse 2 8855 Wangen		
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	Ivo Kuster, Mario Roth, Laura Lacher		
Titelbild	Gerry Pacher Fotografie: Nuolen Luftaufnahme Blick Richtung Wangen; www.gerrypacher.ch		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	6
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Absicht der Nutzungsplanung Nuolen See	8
1.3 Verfahren	8
1.4 Organisation	9
1.5 Umfang der Teilnutzungsplanung Nuolen See	10
2. Grundlagen	11
2.1 Eidgenössische Grundlagen	11
2.1.1 Raumplanungsgesetz	11
2.1.2 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung	11
2.1.3 Gewässerschutz	12
2.1.4 Naturgefahren	13
2.1.5 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz	13
2.2 Kantonale Grundlagen	14
2.2.1 Kantonaler Richtplan	14
2.2.2 Kataster der belasteten Standorte	15
2.2.3 Kantonales Schutzinventar	16
2.2.4 Revitalisierung ausgewählter Seeuferabschnitte	16
2.3 Regionale Grundlagen	18
2.3.1 Agglomerationsprogramm Obersee	18
2.4 Kommunale Grundlagen	19
2.4.1 Teilzonenplan Nuolen See (2005)	19
2.4.2 Gestaltungsplan «Nuolen See» (2011)	20
2.4.3 Gestaltungsplan «Badi Nuolen» (2011)	21
2.4.4 Erschliessungsplan	22
2.4.5 Kommunaler Teilrichtplan «Realisierung Zukunft Nuolen See» (2019) (siehe Anhang 1)	23
2.4.6 Studienauftrag «Entwicklung Nuolen See» (siehe Anhang 2)	24
2.4.7 Gestaltungsplan «Kiebitz Marina»	27
2.4.8 Gestaltungsplan «Seepark Nuolen»	27
3. Ziele	29
4. Anpassung Nutzungsplanung	30
4.1 Allgemein	30
4.2 Änderungen Zonenplan	30
4.3 Änderungen Baureglement	37

4.4	Keine Änderungen Erschliessungsplan	41
4.5	Änderungen Schutzverordnung	42
4.6	Weitere Anpassungen	42
5.	Einzelne Konzepte im Bereich des Teilnutzungsplanes «Nuolen See»	43
5.1	Gesamtübersicht	43
5.2	Seeplatz / Restaurant	43
5.3	Absetzbecken und Monolith	44
5.4	Industriehafen	45
5.5	Halbinsel	46
5.6	Hafen Kiebitz	47
6.	Weitere Planungsmittel	48
6.1	Infrastrukturvertrag	48
6.2	Betriebs- und Gestaltungskonzept Seestrasse (siehe Anhang 3)	49
6.3	Revitalisierung Seeufer Nuolen (siehe Anhang 4)	51
7.	Interessenabwägung	52
	Beilagen	53

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Heutige Situation Nuolen See, Vogelperspektive von Südwesten; Quelle: www.homegate.ch	6
Abb. 2: Auszug Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, Objekt Nr. 1406 Obersee; Quelle: www.map.geo.sz.ch	11
Abb. 3: Auszug Gewässerschutzbereich Au; Quelle: www.map.geo.sz.ch	12
Abb. 4: Auszug Naturgefahrenkarte Kanton Schwyz; Quelle: www.map.geo.sz.ch	13
Abb. 5: Auszug Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz, regionale und lokale Bedeutung; Quelle: www.map.geo.admin.ch	14
Abb. 6: Auszug Richtplankarte, Richtplan Kanton Schwyz, inkl. Richtplananpassung 2018, vom Bund genehmigt am 26. Juni 2020; Quelle: www.sz.ch	15
Abb. 7: Auszug Kataster der belasteten Standorte; Quelle: www.map.geo.sz.ch	16
Abb. 8: Auszug kantonales Schutzinventar; Quelle: www.map.geo.sz.ch	16
Abb. 9: Auszug strategische Revitalisierungsplanung Kanton Schwyz; Quelle: www.sz.ch	17
Abb. 10: Ausschnitt Teilstrategie Fuss- und Veloverkehr, Agglomerationsprogramm Obersee, 4. Generation (Stand: Oktober 2020); Quelle: www.aggloobersee.ch	19
Abb. 11: Ausschnitt rechtskräftiger Teilzonenplan Nuolen See, genehmigt mit RRB Nr. 1079 vom 23. August 2005; Quelle: Gemeinde Wangen	20
Abb. 12: Auszug Gestaltungsplan «Nuolen See», genehmigt mit RRB Nr. 610 vom 15. Juni 2011; Quelle: Gemeinde Wangen	21
Abb. 13: Auszug Gestaltungsplan «Badi Nuolen», genehmigt mit RRB Nr. 1561 vom 16. November 2011; Quelle: Gemeinde Wangen	21

Abb. 14: Ausschnitt rechtskräftiger Erschliessungsplan, genehmigt mit RRB Nr. 410 vom 15. April 2014; Quelle: Gemeinde Wangen	22
Abb. 15: Zielbild, kommunaler Teilrichtplan «Realisierung Zukunft Nuolen See», genehmigt mit RRB 60/2019; Quelle: www.wangensz.ch	24
Abb. 16: Auszug Syntheskizze, Studienauftrag «Entwicklung Nuolen See», August 2019; Quelle: Gemeinde Wangen	27
Abb. 17: Richtprojekt Seepark Nuolen, EG, Stand Entwurf vom 11.02.2020; Quelle: Gemeinde Wangen	28
Abb. 18: Gestaltungsplan «Seepark Nuolen», Stand öffentliche Auflage vom 29. Januar 2021; Quelle: Mächler Grund + Bau AG	28
Abb. 19: Nutzungsskizze Areal Nuolen, dat. 03.05.2021; Quelle: KIBAG Management AG	35
Abb. 20: Konzept «Nuolen See», Teilbereich Verlängerung oder Verlegung Schiffsanlegesteg, dat. 12. November 2021; Quelle: Gemeinde Wangen	35
Abb. 21: Teilzonenplan «Nuolen See», dat. 19. November 2021	37
Abb. 22: Konzept «Nuolen See», Gesamtübersicht, dat. 12. November 2021; Quelle: Gemeinde Wangen	43
Abb. 23: Konzept «Nuolen See», Teilbereich Seeplatz / Restaurant, dat. 12. November 2021; Quelle: Gemeinde Wangen	44
Abb. 24: Konzept «Nuolen See», Teilbereich Uferpark (beim Absetzbecken) und Monolith, dat. 12. November 2021; Quelle: Gemeinde Wangen	45
Abb. 25: Konzept «Nuolen See», Teilbereich Industriehafen, dat. 12. November 2021; Quelle: Gemeinde Wangen	46
Abb. 26: Konzept «Nuolen See», Teilbereich Halbinsel, dat. 12. November 2021; Quelle: Gemeinde Wangen	46
Abb. 27: Konzept «Nuolen See», Teilbereich Hafen Kiebitz, dat. 12. November 2021; Quelle: Gemeinde Wangen	47
Abb. 28: Auszug BGK «Seestrasse», Begegnungsfall Lastwagen-Personenwagen bei 30 km/h möglich, dat. 30. September 2021; Quelle: KOLLEKTIV NORDOST, Steiner Wille Steiner Architekten AG, PLANE RAUM.	50
Abb. 29: Auszug BGK «Seestrasse», Lastwagen können im Bereich der Ausweichstellen Kreuzen, dat. 30. September 2021; Quelle: KOLLEKTIV NORDOST, Steiner Wille Steiner Architekten AG, PLANE RAUM.	50
Abb. 30: Auszug Revitalisierung Seeufer Nuolen Wangen, Vorprojekt, dat. 20. Oktober 2021; Quelle: P. Meier & Partner AG	51

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Geschichte Seit den 1920er-Jahren wurde am Zürichseeufer bei Nuolen Kies abgebaut. Durch den Kiesabbau entstanden zwei Buchten, welche nach den Kiesabbaufirmen KIBAG- und Hunzikerbucht benannt wurden. In den 1950er-Jahren wurden die Buchten befestigt und rund 20 Jahre für die Reinigung des Rohkieses verwendet. Noch heute befindet sich in der KIBAG-Bucht ein Kiesverladehafen.



Abb. 1: Heutige Situation Nuolen See, Vogelperspektive von Südwesten; Quelle: www.homegate.ch

Teilzonenplan Nuolen See Anfang der 2000er-Jahre war für das Gebiet eine Neu- und Umnutzung zu Wohn- und Erholungszwecken vorgesehen. Hierzu sollte das Ufer der beiden Buchten für die Umsetzung der zweigeschossigen Wohnzone Nuolen See (W2NS) teilweise aufgeschüttet werden. Die bestehenden Bootshäfen «Kiebitz» (KIBAG) und «Seewald» (Genossame Wangen), der geplante neue Yachthafen «Bollenberg» sowie die Badeanstalt sollten mittels einer Intensiverholungszone gesichert werden. Mittels Abgrabungen sollte eine Wasserverbindung zwischen der KIBAG- und der Hunziker-Bucht, und südlich der dadurch entstehenden Insel eine Flachwasserzone geschaffen werden.

Die vorgesehene Umnutzung des Areals wurde mittels des Teilzonenplanes Nuolen See vom 12. März 2000 (mit Änderung vom 30. Juni 2005, genehmigt am 22. Juni 2000 und 23. August 2005) planungsrechtlich gesichert.

Die konkreten Auffüllungen und Abträge sollten im Gestaltungsplan «Nuolen See» definitiv festgelegt werden.

Gestaltungsplan «Nuolen See» Der Gestaltungsplan «Nuolen See» mit den dazugehörigen Sonderbauvorschriften (und der Umweltverträglichkeitsbericht) wurde vom Regierungsrat des Kantons Schwyz am 15. Juni 2011 genehmigt.

Für die Umsetzung der insgesamt 21 Baufelder und des Bereichs für den Neubau des Yachthafens «Bollenberg» sollte ab Niveau der Seestrasse ein weitgehend ebenes Terrain hergestellt werden. Durch die hierfür erforderlichen, beträchtlichen Schüttungen wäre eine Seefläche von rund 8'500 m² verloren gegangen. Als Entscheidungsgrundlage für die definitive Gestaltung der Uferböschungen war das Anlegen von Testufer vorgesehen.

Einsprachen Gegen das im Amtsblatt vom 2. September 2011 publizierte Bauvorhaben «Ufergestaltung Nuolen See (Testufer 1 und 2)» gingen zwei Einsprachen ein, welche von der Gemeinde Wangen sowie vom Regierungsrat Schwyz abgewiesen wurden. Die Beschwerden wurden bis vor das Verwaltungsgericht, welches die Beschwerden guthiess, weitergezogen. Gegen den Entscheid des Verwaltungsgerichts haben die KIBAG AG und die Gemeinde Wangen Beschwerde beim Bundesgericht erhoben.

BGE 2015 Am 30. März 2015 hat das Bundesgericht entschieden, dass die vom Regierungsrat des Kantons Schwyz geforderten Testufer im Gebiet Nuolen See nicht ausgeführt werden dürfen und somit die geplante Wohnüberbauung nicht realisiert werden kann. Der rechtskräftige Teilzonenplan und Gestaltungsplan «Nuolen See» konnten damit in der vorliegenden Form nicht umgesetzt werden und müssen überarbeitet werden.

Teilrichtplanung Nuolen See Daraufhin wurde eine Projektgruppe – zusammengesetzt aus Vertretern der Gemeinde, der kantonalen Fachstellen, der KIBAG Management AG, der CKU AG, der Genossame Wangen und beigeladenen privaten Grundeigentümern – gebildet, welche sich unter der Leitung der Gemeinde Wangen mit der möglichen Entwicklung im Gebiet Nuolen See auseinandersetzte. In einem gezielten und offenen Prozess wurden die Interessen der verschiedenen Gruppierungen gesammelt und gemeinsam Lösungen erarbeitet. Der Bericht der Projektgruppe zeigt ein zusammenhängendes Bild der Entwicklung in skizzenhafter Darstellung (Zielbild). Das Ergebnis war ein kommunaler Teilrichtplan «Realisierung Zukunft Nuolen See», bestehend aus dem Erläuterungsbericht und dem behördenverbindlichen Teil «Inhalte des kommunalen Teilrichtplans». Der kommunale Richtplan wurde im Januar 2019 vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt.

Studienauftrag Auf Grundlage des kommunalen Teilrichtplans «Realisierung Zukunft Nuolen See» führten die Gemeinde Wangen (Federführung), der Kanton Schwyz, die KIBAG, die Mächler Grund + Bau AG sowie die CKU AG und die Familie Bürgi einen Studienauftrag durch. Ziel des Studienauftrags «Entwicklung Nuolen See» war es, die im kommunalen Richtplan erarbeitete Vision zu konkretisieren und sich mit verschiedenen Fragestellungen vertiefter auseinanderzusetzen. Aus dem Studienauftrag gingen eine Syntheskizze mit den besten Ideen der drei teilnehmenden Teams sowie 10 Empfehlungen bzw. Grundsätze für die Weiterentwicklung des Gesamtareals und der einzelnen Bausteine in Nuolen See hervor.

1.2 Absicht der Nutzungsplanung Nuolen See

Planungsrechtliche Umsetzung Im Sinne der Massnahme Nr. 16 der Teilrichtplanung «Realisierung Zukunft Nuolen See» sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklungsvorstellungen im Raum Nuolen gemäss Teilrichtplanung und Studienauftrag «Entwicklung Nuolen See» geschaffen werden. Insbesondere sind die bisher rechtskräftigen Planungsinstrumente der Teilnutzungsplanung Nuolen See, der Gestaltungsplanung «Nuolen See» sowie der Gestaltungsplanung «Badi Nuolen» anzupassen bzw. aufzuheben.

Abgrenzung Die bisherigen Dokumente sind hinsichtlich der künftigen Entwicklungsziele des Teilrichtplans Nuolen See und des Studienauftrags zu überprüfen und anzupassen. Die Umsetzung erfolgt in Form einer Teilnutzungsplanung.

1.3 Verfahren

Verfahren Nutzungspläne im Sinne des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben folgendes Verfahren zu durchlaufen:

Nutzungsplanung

Verfahren nach PBG

1. Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden des Informations- und Mitwirkungsverfahrens (GRB 01.06.2021)
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, §13 Abs. 1 VVzPBG)
6. Bereinigung aufgrund des Vorprüfungsberichtes (§ 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. Beschwerdebehandlung durch Verwaltungsgericht
11. Evtl. 2. öffentliche Auflage von wesentlichen Änderungen (§ 26 Abs. 3 PBG)
12. Beratung an der Gemeindeversammlung, wobei Abänderungsanträge unzulässig sind (§ 27 Abs. 1 und 2 PBG); Überweisung durch Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung
13. Urnenabstimmung durch die Stimmberechtigten der Gemeinde Wangen (§27 PBG).
14. Genehmigung durch den Regierungsrat (§28 PBG).

Verfahren
Gestaltungsplanung

Im gleichen Verfahren werden die rechtskräftigen Gestaltungspläne «Nuolen See» und «Badi Nuolen» aufgehoben.

§ 31 PBG

**2. Gestaltungsplan
b) Aufhebung**

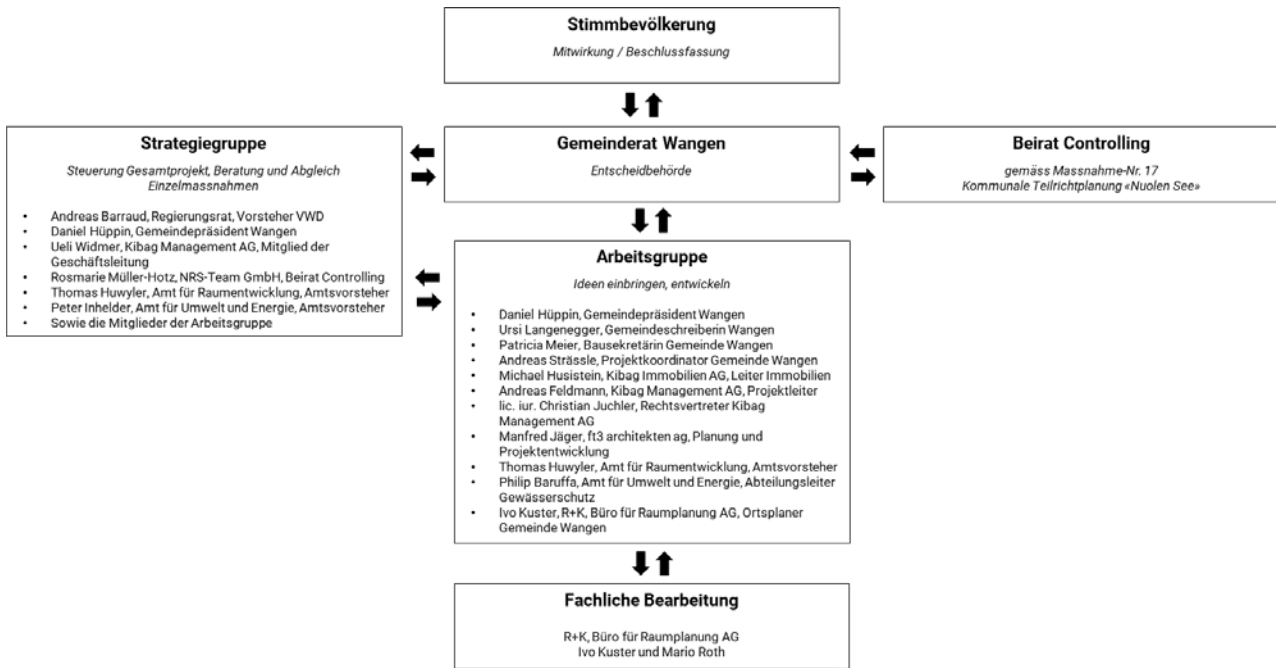
¹ Der Gestaltungsplan kann nach Anhören der Grundeigentümer durch Verfügung des Gemeinderates aufgehoben werden, wenn innert fünfzehn Jahren seit Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen mit der Verwirklichung begonnen wurde.

² Die Stimmberechtigten können beim Erlass oder bei der Änderung des Zonenplanes die Aufhebung von Gestaltungsplänen beschliessen, sofern dadurch der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird.

1.4 Organisation

Aufgrund der komplexen und vielseitigen Fragestellungen wird die planungsrechtliche Umsetzung des kommunalen Teilrichtplans und des Studienauftrags in die kommunale Nutzungsplanung durch eine breit abgestützte Organisation durchgeführt.

Die Organisation ist wie nachfolgend aufgebaut:



1.5 Umfang der Teilnutzungsplanung Nuolen See

Umfang Die vorliegende Teilnutzungsplanung Nuolen See umfasst die nachfolgenden Unterlagen:

- Teilzonenplan «Nuolen See», Mst. 1:2'000
- Baureglement
- Schutzverordnung
- Bericht nach Art. 47 RPV

2. Grundlagen

2.1 Eidgenössische Grundlagen

2.1.1 Raumplanungsgesetz

RPG Das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) legt als einen der Planungsgrundsätze die Schonung der Landschaft fest. Insbesondere sollen:

- Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen;
- See- und Flussufer freigehalten und öffentlicher Zugang und Begehung erleichtert werden;
- naturnahe Landschaften und Erholungsräume erhalten bleiben.

2.1.2 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

BLN Das Planungsgebiet Nuolen See grenzt im Norden, Osten und Westen an ein Gebiet, welches im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) enthalten ist. Es handelt sich dabei um das Objekt Nr. 1406 Obersee. Das BLN-Objekt umfasst die weitgehend naturnahe, unverbaute See- und Uferlandschaft mit ihren charakteristisch weiten Riedwiesen, ausgedehnte Nass- und Feuchtlebensräume, geologisch bedeutende alte Mündungssandbänke, verschiedene Lebensräume für Pflanzen- und Tierarten sowie wertvolle Ortsbilder und kultur-historisch bedeutende Baudenkmäler.


 BLN (Nr. 1406)



Abb. 2: Auszug Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler, Objekt Nr. 1406 Obersee; Quelle: www.map.geo.sz.ch

2.1.3 Gewässerschutz

Stehende Gewässer und Fliessgewässer

Revitalisierung Revitalisierungen sind ein zentraler Bestandteil des revidierten Gewässerschutzgesetzes. Ziel ist die Wiederherstellung der natürlichen Funktionen von verbauten, korrigierten, überdeckten oder eingedolten oberirdischen Bächen, Flüssen und Seen mit baulichen Massnahmen. Neben der Biodiversität profitieren von der Revitalisierung auch Naherholung und Hochwasserschutz.

Ausscheidung Gewässerräume Mit dem am 1. Januar 2011 in Kraft getretenen, revidierten Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer sind 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 Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird.

Im Planungsperimeter ist entsprechend der Gewässerraum für den Zürichsee auszuscheiden.

Unterirdische Gewässer

Gewässerschutzbereich Au Das Gebiet Nuolen See liegt komplett im Gewässerschutzbereich Au, welcher gemäss eidgenössischer Gewässerschutzverordnung (GSchV) die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete umfasst. Im Gewässerschutzbereichen Au dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen. So gelten für die Erstellung von Bauten und Anlagen strengere Anforderungen.

 Gewässerschutzbereich Au



Abb. 3: Auszug Gewässerschutzbereich Au; Quelle: www.map.geo.sz.ch

2.1.4 Naturgefahren

Ausscheidung Gefahrenzonen Der Kanton Schwyz verfügt für das gesamte Kantonsgebiet über integrale Naturgefahrenkarten. Die Gefahrenkarten machen Aussagen zur Gefährdung von Gebieten durch Naturgefahren. Gemäss dem kantonalen Planungs- und Baugesetz sind die Naturgefahrenkarten innerhalb von zwei Jahren in die kommunale Nutzungsplanung umzusetzen.

Innerhalb des Planungsgebietes liegen gemäss der synoptischen Naturgefahrenkarte des Kantons Schwyz Gebiete mit geringer bis mittlerer Gefährdung oder einer Restgefährdung (Hochwasser).

Die entsprechenden Gefahrenzonen sind im rechtskräftigen Zonenplan bereits ausgeschieden.





	Keine Gefahr
	Geringe Gefahr
	Mittlere Gefahr
	Gefahrenhinweis
	Restgefährdung



Abb. 4: Auszug Naturgefahrenkarte Kanton Schwyz; Quelle: www.map.geo.sz.ch

2.1.5 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

IVS Durch den östlichen Teil des Planungsgebietes führt ein Weg, welcher sich im Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) von regionaler Bedeutung befindet. Es handelt sich dabei um die Strecke SZ 299 (Zürichsee-) Nuolen - Siebnen (- Wägital).

Des Weiteren befindet sich die Seestrasse im Südosten des Planungsgebietes im IVS von lokaler Bedeutung. Es handelt sich dabei um die Strecke SZ 301 Nuolen - Gätzibach (- Lachen).

- IVS-Objekt SZ 299 (regional)
- IVS-Objekt SZ 301 (lokal)



Abb. 5: Auszug Inventar der historischen Verkehrswege Schweiz, regionale und lokale Bedeutung; Quelle: www.map.geo.admin.ch

2.2 Kantonale Grundlagen

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Kantonaler Richtplan

Das Planungsgebiet liegt gemäss kantonalem Richtplan in verschiedenen Nutzungszonen (Wohn-, Misch- und Zentrumszonen, Arbeitszonen, Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie Tourismus- und Freizeitzone). Der Uferbereich der KIBAG-Bucht befindet sich etwa zur Hälfte in der Arbeitszone.

In der KIBAG-Bucht ist eine bestehende Schiffsentlade- und verladestelle. Des Weiteren ist unter Berücksichtigung des Flachmoores Nuoler Ried ein Ausbau der bestehenden Bootstationierungsanlage (Nuolen - Kiebitz) (Stand Festsetzung) vorgesehen. Die Hafenanlagen sind im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung einer entsprechenden Zone zuzuweisen.

Die Kantonsschule Nuolen (Kollegium Nuolen) ist im kantonalen Richtplan als Bauten und Anlagen des Kantons ausgewiesen.

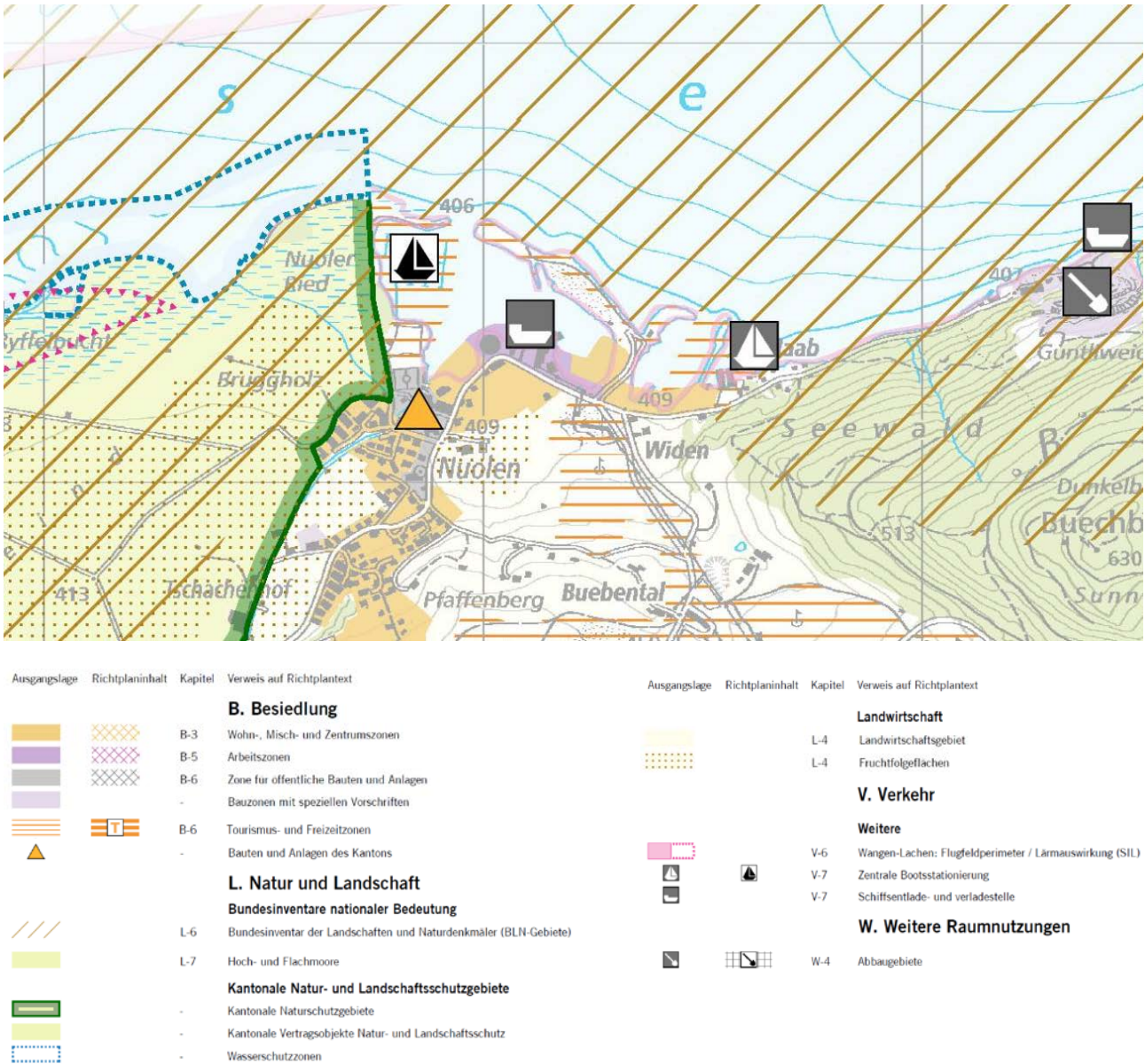


Abb. 6: Auszug Richtplankarte, Richtplan Kanton Schwyz, inkl. Richtplananpassung 2018, vom Bund genehmigt am 26. Juni 2020; Quelle: www.sz.ch

2.2.2 Kataster der belasteten Standorte

KbS Belastete Standorte und Altlasten stellen für den Menschen und seine Umwelt ein Risiko dar und können finanzielle und planerische Risiken bergen. Im Bereich Nuolen See sind verschiedene belastete Standorte vorzufinden. Von den belasteten Standorten ist der Standort Nr. 24_B136 und der Standort Nr. 24_B507 untersuchungsbedürftig. Der Standort Nr. 24_A106 ist belastet, es sind aber keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten. Die Standorte Nr. 24_A105 und Nr. 24_S101 liegen ausserhalb des Planungsbereichs.

- Belastet, keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten
- Belastet, weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
- Belastet, überwachungsbedürftig
- Belastet, untersuchungsbedürftig

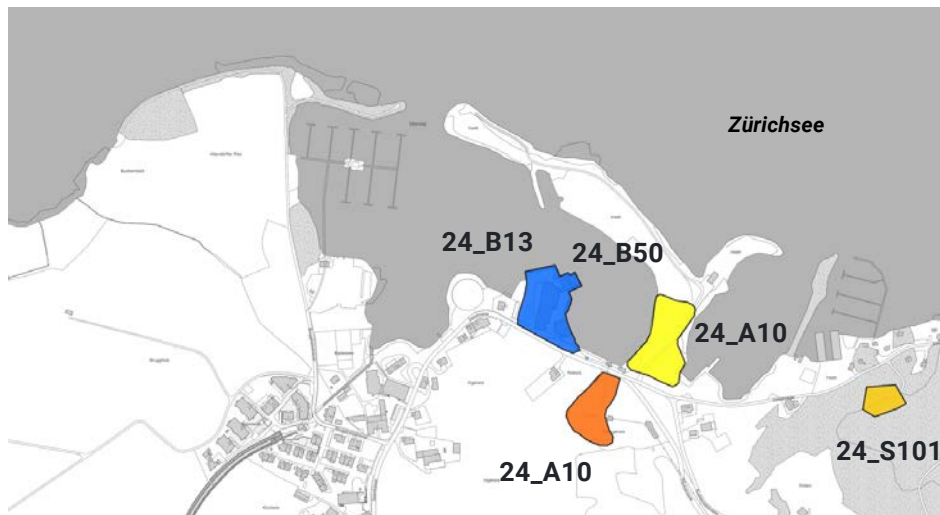


Abb. 7: Auszug Kataster der belasteten Standorte; Quelle: www.map.geo.sz.ch

2.2.3 Kantonales Schutzinventar

KSI Innerhalb des Perimeters des Teilzonenplans befinden sich zwei Objekte im kantonalen Schutzinventar (KSI). Es handelt sich dabei um ein Gebäude der Kantonsschule Nuolen (Kollegium Nuolen, 24.020) sowie ein Wohnhaus auf der gegenüberliegenden Seite der Seestrasse (24.022). Die Baute des Kollegiums Nuolen ist dabei von regionaler, das Wohnhaus von lokaler Bedeutung.

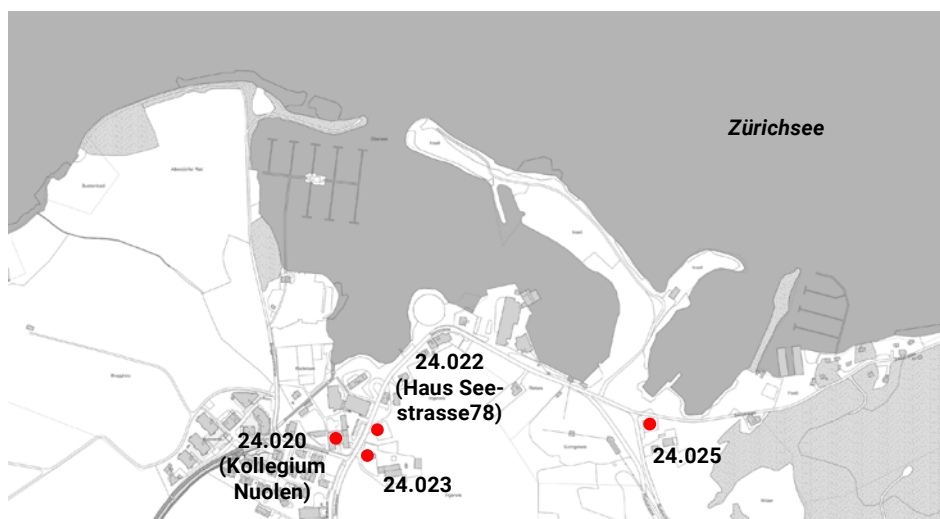


Abb. 8: Auszug kantonales Schutzinventar; Quelle: www.map.geo.sz.ch

2.2.4 Revitalisierung ausgewählter Seeuferabschnitte

Auftrag Das Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GSchG) weist die Kantone an, für Revitalisierungen von Gewässern zu sorgen. Sie sollen dabei den Nutzen für die Natur und Landschaft sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen berücksichtigen. Des Weiteren haben sie dafür zu sorgen, dass die Revitalisierungsabsichten bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt werden.

Der Kanton Schwyz hat diesen Auftrag im Wasserrechtsgesetz (KWRG) in § 43 wie folgt formuliert:

¹ Kanton, Bezirke und Gemeinden sorgen dafür, dass öffentliche und private Gewässer als Lebensräume für einheimische Tier- und Pflanzenarten sowie als Landschaftselemente erhalten und wenn möglich verbessert werden.

² Sie können Massnahmen unterstützen, die der Revitalisierung eines Gewässers dienen oder einen naturnahen Hochwasserschutz gewährleisten.

Bezirke, Gemeinden, Private, Stiftungen und andere Körperschaften werden in ihren Bestrebungen, wertvolle Lebensräume neu zu schaffen oder bestehende aufzuwerten vom Kanton gefördert.

Revitalisierungsplanung

Die eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) verlangt von den Kantonen Grundlagen für die Planung der Revitalisierung der Gewässer. Der Kanton Schwyz hat darum im Jahr 2014 für die Abschätzung zum ökologischen Aufwertungspotential eine strategische Revitalisierungsplanung für Fliessgewässer erstellt. Die strategische Planung für die Seeufer hat der Kanton bis Ende 2022 dem Bund vorzulegen.

Nutzen plausibilisiert

- gross
- mittel
- gering/kein
- OEKOMORPH

Geschiebesammler (GS) / Absturz mit Priorität

- Kraftwerkszentralen

Absturztypen

- ◆ künstlich

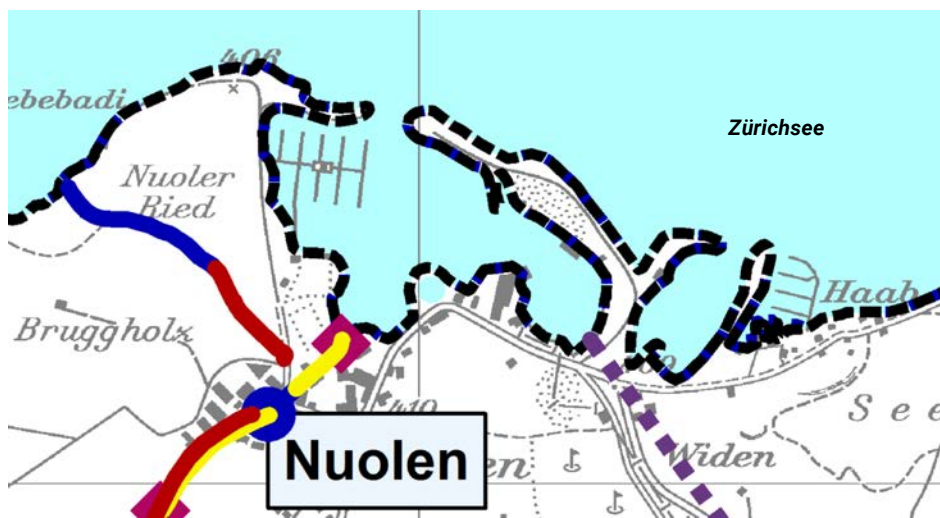


Abb. 9: Auszug strategische Revitalisierungsplanung Kanton Schwyz; Quelle: www.sz.ch

Revitalisierung Nuolen See

Das Amt für Gewässer erarbeitet derzeit ein Revitalisierungsprojekt im Perimeter des vorliegenden Teilnutzungsplans. Das Grobkonzept wurde unter Mitwirkung der Gemeinde Wangen, der KIBAG AG sowie der CKU AG bereits erstellt (siehe Kapitel 6.3).

2.3 Regionale Grundlagen

2.3.1 Agglomerationsprogramm Obersee

Zusammenschluss von 19 Gemeinden Im Rahmen von Agglomerationsprogrammen strebt der Bund eine koordinierte Planung von Siedlung, Landschaft und Verkehr in urbanen Räumen an. Für die Agglomeration Obersee wurde nach 2007 (1. Generation) und 2011 (2. Generation) im Jahr 2016 das Agglomerationsprogramm der 3. Generation erarbeitet.

Während im Agglomerationsprogramm der 1. Generation lediglich 4 Gemeinden beteiligt waren, waren im Agglomerationsprogramm der 3. Generation bereits 13 Gemeinden aus den Kantonen St. Gallen, Schwyz und Zürich beteiligt. Auf den 1. Januar 2017 wurde die Agglo Obersee um die Gemeinden Schübelbach, Tuggen und Wangen erweitert und somit der Perimeter um den Obersee geschlossen. Ab dem Jahr 2019 wurde die Agglomeration zudem mit der Gemeinde Reichenburg erweitert.

Agglomerationsprogramm 4. Generation Seit April 2019 ist das Agglomerationsprogramm der 4. Generation in Erarbeitung. In der 4. Generation des Agglomerationsprogramms werden auch die neu beigetretenen Gemeinden Wangen, Tuggen, Schübelbach und Reichenburg eingebunden.

Obersee-Rundweg Der Obersee übernimmt eine wichtige Erholungsfunktion im unmittelbaren Wohnumfeld der Regionalstadt Obersee. Ein durchgehender Obersee-Rundweg besteht nicht. Im Agglomerationsprogramm Obersee, 2. Generation, Schlussfassung vom 1. Juni 2012 ist als Massnahme LV10 die Schaffung eines durchgehenden Obersee-Rundweges enthalten.

Mit dem Beitritt der Gemeinde Wangen im Agglomerationsprogramm Obersee soll der geplante Obersee-Rundweg auch innerhalb des Gemeindegebietes umgesetzt werden. Für die Umsetzung des Rundwegs ist vorgesehen, die bestehenden Fuss- und Velowege im Bereich der Wegführung – wo nötig – zu erneuern und auszubauen resp. zu ergänzen.

Konkret führt der Obersee-Rundweg durch den Planungspereimeter des vorliegenden Teilnutzungsplanes.

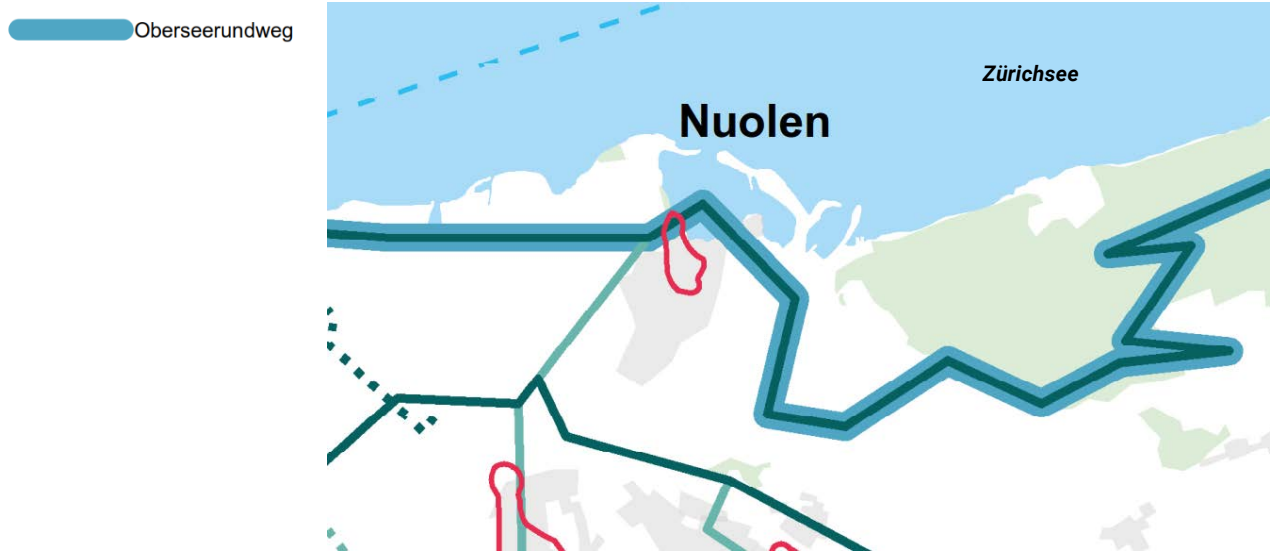


Abb. 10: Ausschnitt Teilstrategie Fuss- und Veloverkehr, Agglomerationsprogramm Obersee, 4. Generation (Stand: Oktober 2020); Quelle: www.aggloobersee.ch

2.4 Kommunale Grundlagen

2.4.1 Teilzonenplan Nuolen See (2005)

Teilzonenplan Nuolen See Die Teilnutzungsplanung Nuolen See wurde vom Regierungsrat des Kantons Schwyz mit RRB Nr. 1079 vom 23. August 2005 genehmigt.

Für die Neu- und Umnutzung des Gebietes zu Wohn- und Erholungszwecken wurde das Ufer der beiden Buchten (sowie die geplanten Aufschüttungen) in die Wohnzone 2 Geschosse Nuolen See umgezont.

Im Bereich, in welchem die Aufbereitung, Lagerung und Umschlag des von der KIBAG abgebauten Kieses stattfindet, wurde der Gewerbezone Nuolen See die Wohnzone W2 Nuolen See überlagert. Die damals vorgesehene Nachnutzung des Gebietes war Wohnen.

Die bestehenden Bootshäfen «Kiebitz» und «Seewald», der geplante neue Yachthafen «Bollenberg» sowie die Badeanstalt wurden der Intensiverholungszone 2 zugewiesen.

Zwischen der KIBAG- und der Hunziker-Bucht und südlich der dadurch entstehenden Insel wurde eine Flachwasserzone ausgeschieden.

Weite Teile der Flächen im Planungserimeter sind mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Hierzu gehören insbesondere diejenigen Gebiete, wo Aufschüttungen oder Abtragungen vorgesehen waren.

Aufgrund des Bundesgerichtsentscheids vom 30. März 2015 ist der rechtskräftige Teilzonenplan Nuolen See in der vorliegenden Form nicht umsetzbar und muss darum überarbeitet werden.

-  Wohnzone 2 Geschosse Nuolen See
-  Gewerbezone Nuolen See
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
-  Intensiverholungszone 2
-  Abbau- und Materiallagerzone Guntliweid
-  Extensiverholungszone
-  Übriges Gemeindegebiet
-  Auffüllung über Wasserspiegel
-  Abtrag / Abtrag Flachwasserzone
-  Gestaltungsplanpflicht
-  Seeuferabstand (20 m)
-  Baulinie
-  Anschlusspunkt Steg
-  Schiffsanlege-Steg / Rastplatz

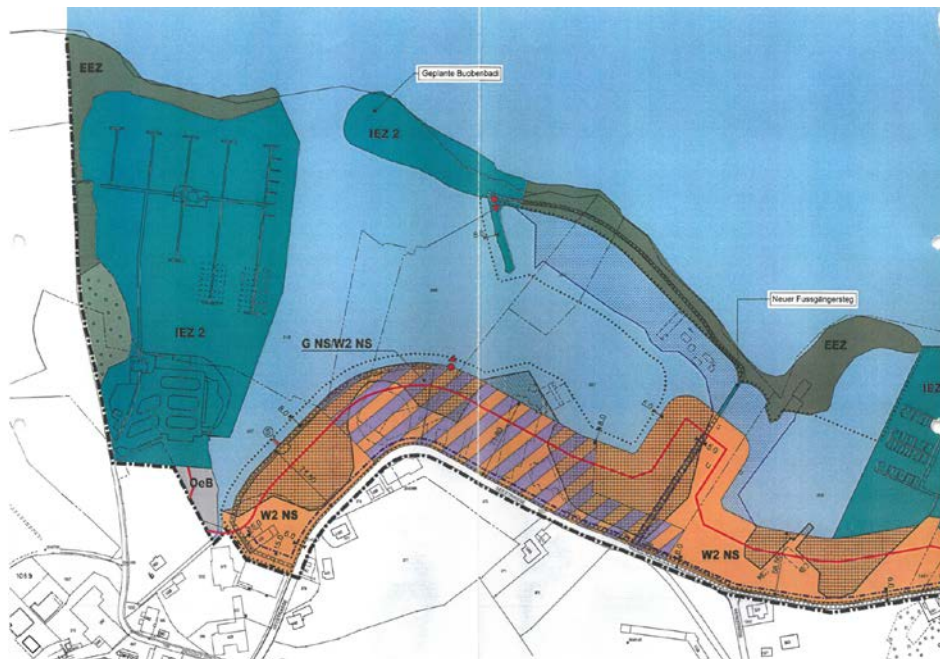


Abb. 11: Ausschnitt rechtskräftiger Teilzonenplan Nuolen See, genehmigt mit RRB Nr. 1079 vom 23. August 2005; Quelle: Gemeinde Wangen

2.4.2 Gestaltungsplan «Nuolen See» (2011)

Gestaltungsplan
«Nuolen See»

Mit dem Gestaltungsplan «Nuolen See», genehmigt mit RRB Nr. 610 vom 15. Juni 2011, wurden die Entwicklungsabsichten für das Gebiet weiter konkretisiert.

So wurde mittels Bebauungsmuster eine sich in die Umgebung einpassende Überbauung festgelegt, die gestalterische und ökologische Aufwertung des Seeufers, die Aussenraumgestaltung, der Seeuferweg und der Zugang zum Seeufer präzisiert sowie eine zweckmässige und flächensparende Verkehrerschliessung, die Parkierung und die Ver-/Entsorgung geregelt.

Abtrag und Schüttflächen wurden in genereller Form bereits im Teilzonenplan Nuolen See festgelegt. Im Rahmen des Gestaltungsplanes «Nuolen See» wurden die Aufschüttungen und Abtragungen auf einer tieferen Konkretisierungsebene geregelt.

Aufgrund des Bundesgerichtsentscheids vom 30. März 2015 ist der rechtskräftige Gestaltungsplan «Nuolen See» in der vorliegenden Form nicht umsetzbar und muss darum überarbeitet werden.

Verbindlicher Planinhalt:

-  Gestaltungsplan-Perimeter
-  Perimeter Folgenutzung
-  Bereich Yachthafen
-  Flachwasserzone mit Röhricht
-  Flachwasserzone-Vernetzungsgebiet
-  Baubereiche Hauptbauten A-V
-  Baubereiche Nebenbauten und Parkierung
-  Baubereich Rastplatz
-  Verkehrs- / Parkierungsfläche (Ein- und Ausfahrten)
-  Freifläche
-  Grünfläche
-  Trottoir
-  Seeuferweg / Fussgängerstege
-  Richtungspunkt Fuss- / Seeuferwege und Stege
-  Richtungspunkt Werkleitungen
-  Vermessung (m)
-  OK Mauerkrone, Seeweg, Stege und gestaltetes Terrain
-  OK Endgestaltung Terrain
-  Schnittlagen A1 - A10
-  Endgestaltung (1/2 m - Höhenlinien)
-  Testufer
-  Bachoffenlegung



Abb. 12: Auszug Gestaltungsplan «Nuolen See», genehmigt mit RRB Nr. 610 vom 15. Juni 2011; Quelle: Gemeinde Wangen

Gestaltungsplan «Badi Nuolen» (2011)

Gestaltungsplan
«Badi Nuolen»

Der Gestaltungsplan «Badi Nuolen» wurde mit RRB Nr. 1561 vom 16. November 2011 genehmigt und bezweckt die Anlage eines Freibades sowie die gute landschaftliche Einordnung der Gebäude und Anlagen für die Badeanlage.

Der rechtskräftige Gestaltungsplan «Badi Nuolen» widerspricht den Entwicklungsabsichten des inzwischen erarbeiteten kommunalem Teilrichtplans «Realisierung Zukunft Nuolen See» und ist darum zu überarbeiten bzw. aufzuheben.

Verbindlicher Planinhalt:

-  Perimeter Gestaltungsplan Badi Nuolen
-  Baubereich Badgebäude
-  Interne Erschliessung
-  Freiflächen
-  Badestrand
-  Parkierungsflächen Velo
-  Seeuferweg
-  Notzufahrt
-  Gewässer mit Flachwasserbereich
-  408.00
-  4.00
-  Werkleitungsblock Abwasser/ Wasser/ Strom/ Swisscom

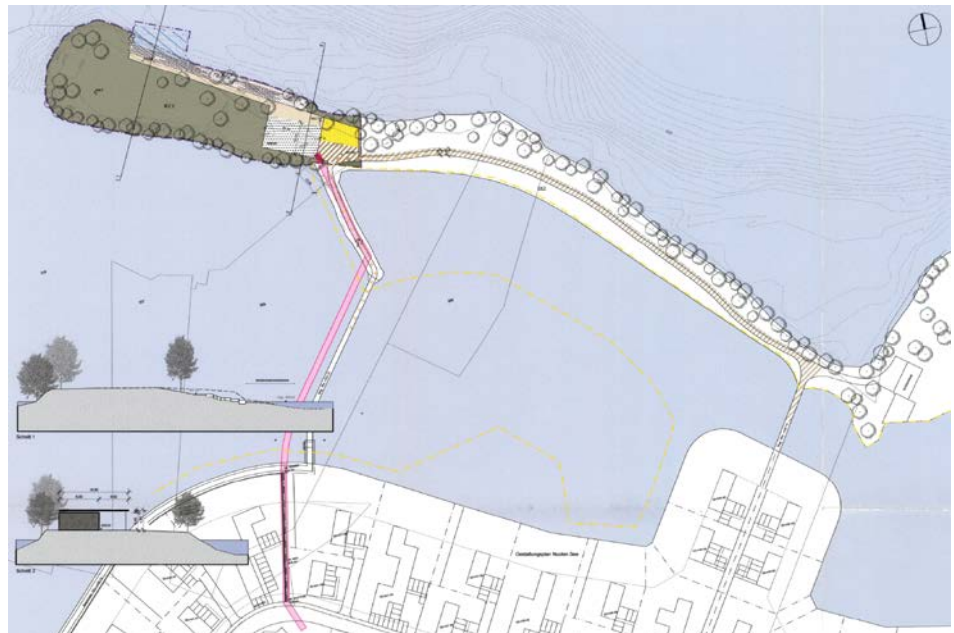
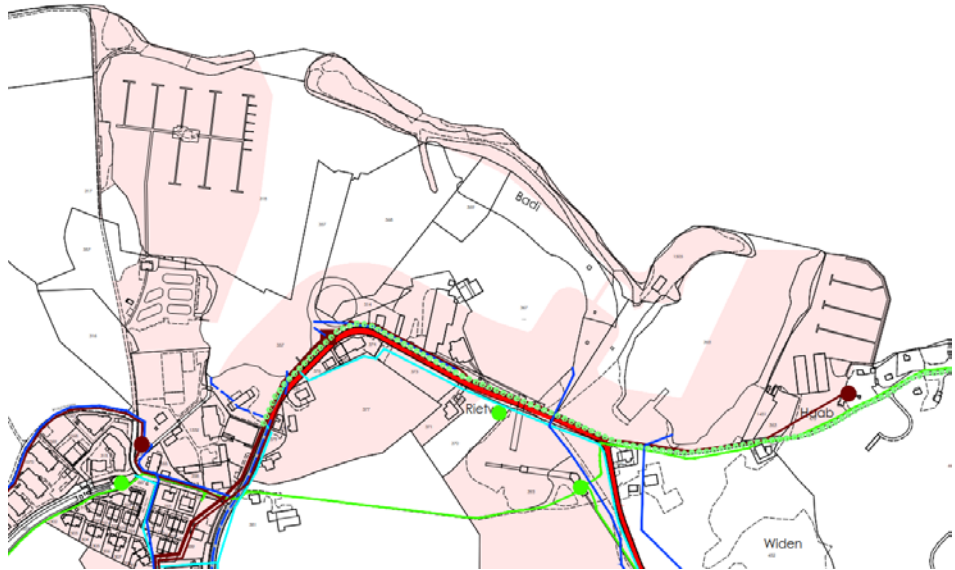


Abb. 13: Auszug Gestaltungsplan «Badi Nuolen», genehmigt mit RRB Nr. 1561 vom 16. November 2011; Quelle: Gemeinde Wangen

2.4.4 Erschliessungsplan

Erschliessungsplan

Im rechtskräftigen Erschliessungsplan der Gemeinde Wangen ist die See-strasse im Bereich des Planungsperimeters als Groberschliessungsstrasse festgesetzt. Des Weiteren ist der Neubau/Ausbau einer Fussgängerverbin-dung als Basiserschliessung (RRB Nr. 410 vom 15. April 2014), 1. Etappe, fest-gesetzt.



Verbindlicher Planinhalt

Anlagen der Groberschliessung

	bestehend	Neubau/Aus-bau geplant I. Etappe
Verkehrsanlagen:		
Groberschliessungsstrasse mit Strassenabschnitten		
Fussgängerverbindung		
Elektrizitätsversorgung:		
Hauptleitung		
Transformatorstationen		
Wasserversorgung:		
Hauptleitung Wasserversorgung		
Pumpwerk/Reservoir/Bezugschacht und andere Anlagen		
Abwasserbeseitigung:		
Sammelleitung Schmutz-Mischwasser		
Pumpwerk und andere Anlagen		
Sammelleitung Meteorwasser		
Pumpwerk und andere Anlagen		

Orientierender Planinhalt

	bestehend	Neubau/Aus-bau geplant I. Etappe
Bauzonen:		
Bauzonen		
Verkehrsanlagen der Basiserschliessung		
Verkehrsanlagen:		
Hochleistungs- / Hauptverkehrsstrasse		
Fusswegverbindung		
Verkehrsanlagen der Feinerschliessung:		
Fussgängerverbindungen		
Abwasserbeseitigungsanlagen der Basiserschliessung:		
Misch- und Schmutzwasser (Basiserschliessung)		
Meteorwasser (Basiserschliessung)		
Pumpstation, Regenbecken, HWE (Basiserschliessung)		

Abb. 14: Ausschnitt rechtskräftiger Erschliessungsplan, genehmigt mit RRB Nr. 410 vom 15. April 2014; Quelle: Gemeinde Wangen

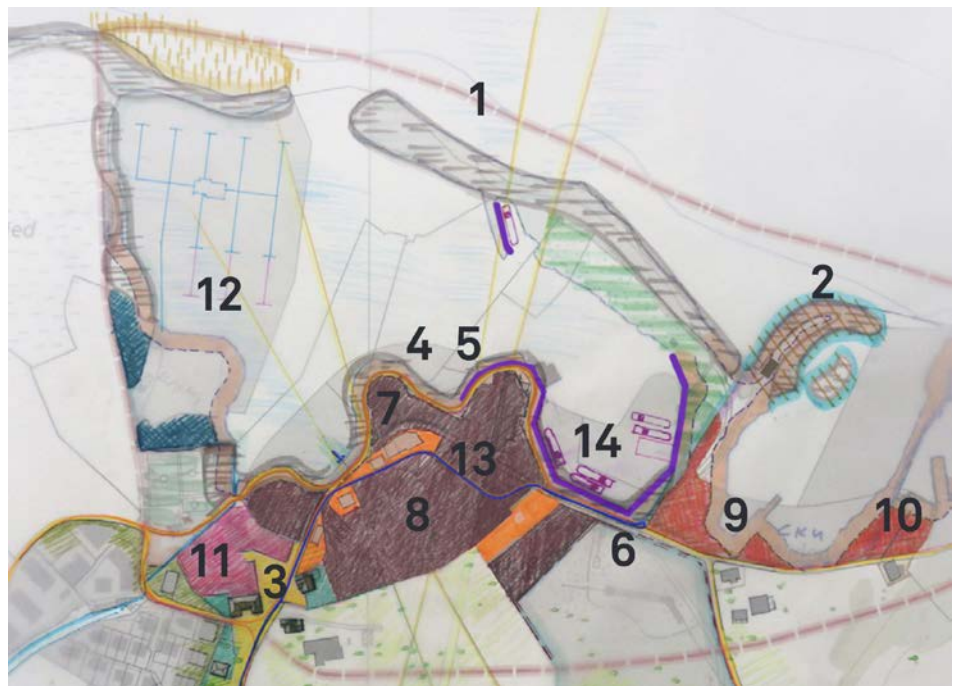
2.4.5 Kommunaler Teilrichtplan «Realisierung Zukunft Nuolen See» (2019) (siehe Anhang 1)

Kommunaler Teilrichtplan

Der kommunale Teilrichtplan «Realisierung Zukunft Nuolen See», vom Regierungsrat genehmigt mit RRB Nr. 60/2019 besteht aus einer Vision, einem skizzenmässig dargestellten Zielbild und dazugehörigen Massnahmen. Oberstes Ziel der Konzeption ist die Schaffung eines identitätsreichen und lebenswerten Ortes, welcher die unterschiedlichen Anforderungen, welche an ihn gestellt werden – von Landschaftsschutz und Erholungsraum bis hin zu Wohn- und Arbeitsort –, erfüllt. Die Vision besteht aus einer Pflichtaufgabe und sechs weiteren Kernelementen:

- Revitalisierung der Seeufer
- Perspektiven für die Fortführung der industriellen Nutzung
- Aufwertung des Dorfteils Nuolen
- Schaffung von Erholungs- und Freizeitanlagen
- Zukunftsgerichtete Zusammenarbeit der öffentlichen Hand mit den privaten Grundeigentümern
- Praxisorientiertes Arbeitsinstrument
- Einbezug der Bevölkerung

Für die Realisierung der Vision wurden 17 Massnahmen in Form von Massnahmenblättern formuliert. In einem nächsten Schritt waren nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, um diese Massnahmen umsetzen zu können (s. Massnahmenblatt Nr. 16).



- 1 Revitalisierung der Seeufer
- 2 Realisierung neue Badi
- 3 Realisierung Dorfplatz
- 4 Ergänzung und neue Linienführung Langsamverkehrsnetz
- 5 Attraktivitätssteigerung der Seeufer im Bereich der heutigen Strasse am See
- 6 Programm sanfte Mobilität und Verlängerung Buslinie

- 7 Baugebiet KIBAG
- 8 Baugebiet Mächler
- 9 Baugebiet CKU
- 10 Baugebiet Bürgi
- 11 Baugebiet Kanton/eventuelle Nachfolgenutzung Areal Kantonsschule/Nutzung Erdgescho
- 12 Erweiterung Bootsplätze
- 13 Verlegung Seeuferstrasse
- 14 Aufrechterhaltung industrielle Nutzung Kiesverladestelle und Wasserbau

- 15 Sofortmassnahmen im Bereich Verkehrssicherheit
- 16 Sofortmassnahme Schaffung planungsrechtliche Voraussetzungen
- 17 Beirat Controlling

Abb. 15: Zielbild, kommunaler Teilrichtplan «Realisierung Zukunft Nuolen See», genehmigt mit RRB 60/2019; Quelle: www.wangensz.ch

2.4.6 Studienauftrag «Entwicklung Nuolen See» (siehe Anhang 2)

Ausgangslage Grundlage des im August 2019 abgeschlossenen Studienauftrags «Entwicklung Nuolen See», welcher von der Gemeinde Wangen (Federführung), dem Kanton Schwyz, der KIBAG AG, der Mächler Grund + Bau AG sowie der CKU AG und der Familie Bürgi durchgeführt wurde, war der kommunale Teilrichtplan «Realisierung Zukunft Nuolen See» aus dem Jahr 2019.

Teams Für die Teilnahme am Studienauftrag wurden die Teams «Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich», «Raumfindung Architekten GmbH, ETH/BSA/SIA, Rapperswil SG» und «Steiner Wille Steiner, Dipl. Architekten ETH/SIA, Schwyz» (jeweils in der Federführung) eingeladen.

Team 1:

- Raumfindung Architekten GmbH, ETH/BSA/SIA, Rapperswil SG
- Architektur: raumfindung architekten eth bsa sia, Rapperswil SG
- Landschaftsarchitektur: graber allemann landschaftsarchitektur gmbh, Altendorf

Team 2:

- Steiner Wille Steiner Dipl. Arch. ETH/SIA, Schwyz
- Architektur: Steiner Wille Steiner, Dipl. Architekten ETH/SIA, Schwyz
- Landschaftsarchitektur: Kollektiv Nordost, St. Gallen
- Verkehrsplanung: PLANE RAUM., Zürich

Team 3:

- Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich
- Architektur: Hosoya Schaefer Architects AG, Zürich
- Landschaftsarchitektur: Raymond Vogel Landschaften AG, Zürich
- Verkehrsplanung: IBV Hüsler AG, Zürich

Ziele	Ziel des Studienauftrags war die Konkretisierung der Vision, welche im Rahmen des kommunalen Teilrichtplans «Realisierung Zukunft Nuolen See» erarbeitet wurde.
Verfahren	Der Studienauftrag wurde im Einladungsverfahren, mit freihändiger Vergabe ohne Präqualifikation und Ausschreibung durchgeführt. Für die Bearbeitung des Studienauftrags wurden drei interdisziplinäre Teams – bestehend aus Städtebau/Architektur, Landschaft und Verkehr – eingeladen.
Aufgabe	Aufgabenstellung der Teams war es, eine Gesamtbetrachtung des Gebietes Nuolen See mit Vertiefung in einzelnen Bereichen durchzuführen. Dabei mussten sich die Teams vertiefter mit den Themen Identität, Stimmung und Zusammenleben im Dorf Nuolen, mit der Ausgestaltung des öffentlichen Raumes und des Landschaftsraumes, mit der Bedeutung des Seeufers, mit den ortsverträglichen Dichten, den ortstypischen Bautypologien und dem Umgang mit der Erschliessung sowie Parkierung auseinandersetzen.
Wichtigste Ergebnisse / Erkenntnisse	Statt eines Siegerteams ging aus dem Studienauftrag eine Syntheseskizze mit den besten Ideen aller drei Teams sowie Empfehlungen bzw. Grundsätze für die Weiterentwicklung des Gesamtareals und der einzelnen Bausteine in Nuolen See hervor.

Zusammengefasst handelt es sich um die nachfolgenden 10 Empfehlungen:

1. Vision für Nuolen See

Seeplatz mit dazugehörigen Bauvorhaben als Ausgangspunkt

2. Zukunft Seestrasse

Keine Umlegung der Seestrasse, sondern Entschleunigung der Seestrasse / Erstellung Betriebs- und Gestaltungskonzept

3. Verlängerung der Buslinie bis zur zukünftigen Badi

4. Dorfplatz

Idee Gebäude mit öffentlichem Platz am Wasser (Seeplatz) anstelle Dorfplatz bei der Kantonsschule weiterverfolgen / Obergeschoss Wohnnutzungen möglich / Formulierung belebende Nutzungen / Klärung Zufahrt und Parkierung

5. Bauliche Entwicklung

Konzentration der Bauvolumen zu Gunsten grösserer Freiflächen / 15 m breite Seeuferschutzzone nicht wesentlich beeinträchtigen / Seeuferweg kann in ökologisch empfindlichen Bereichen auch auf Steg geführt werden / grosse Halbinsel soll öffentlich zugänglich bleiben (extensive Nutzung, keine Erholungseinrichtungen)

6. Baugebiet Kanton Schwyz

Höhere Dichte östlich Nuolenbach / Klärung Schnittstellen Bereich Seeplatz bzw. KTN 357 / öffentliche PP entlang Seestrasse / private PP unterirdisch

7. Baugebiet KIBAG

Konzentration Bauvolumen im Bereich des ehemaligen Silogebäudes zugunsten öffentlichen Freiraums im Westen / Gartenwohnungen im EG und keine PP / PP südlich der Seestrasse / keine Hotelnutzungen oder Gastronomie im grösseren Stil

8. Baugebiet Mächler Grund + Bau AG und KIBAG Parzelle Nr. 373

KTN 373 und KTN 372 mit gemeinsamer Bautypologie entwickeln / drei bauliche Einheiten mit separater Tiefgarage und Zufahrten zur Seestrasse / Umsetzung Attikageschosse ohne Rücksprung

9. Baugebiet CKU und Familie Bürgi

Nach Regelbauweise entwickeln / Aufhebung GP-Pflicht / Seezugang sehr zurückhaltend und privat gestalten / kein Seeuferweg / PP erfolgt oberirdisch

10. Wirtschaftlichkeit

Detaillierte Betrachtung war infolge Planungsstand nicht möglich / angemessene geltende maximale Dichten / höhere AZ nicht empfehlenswert

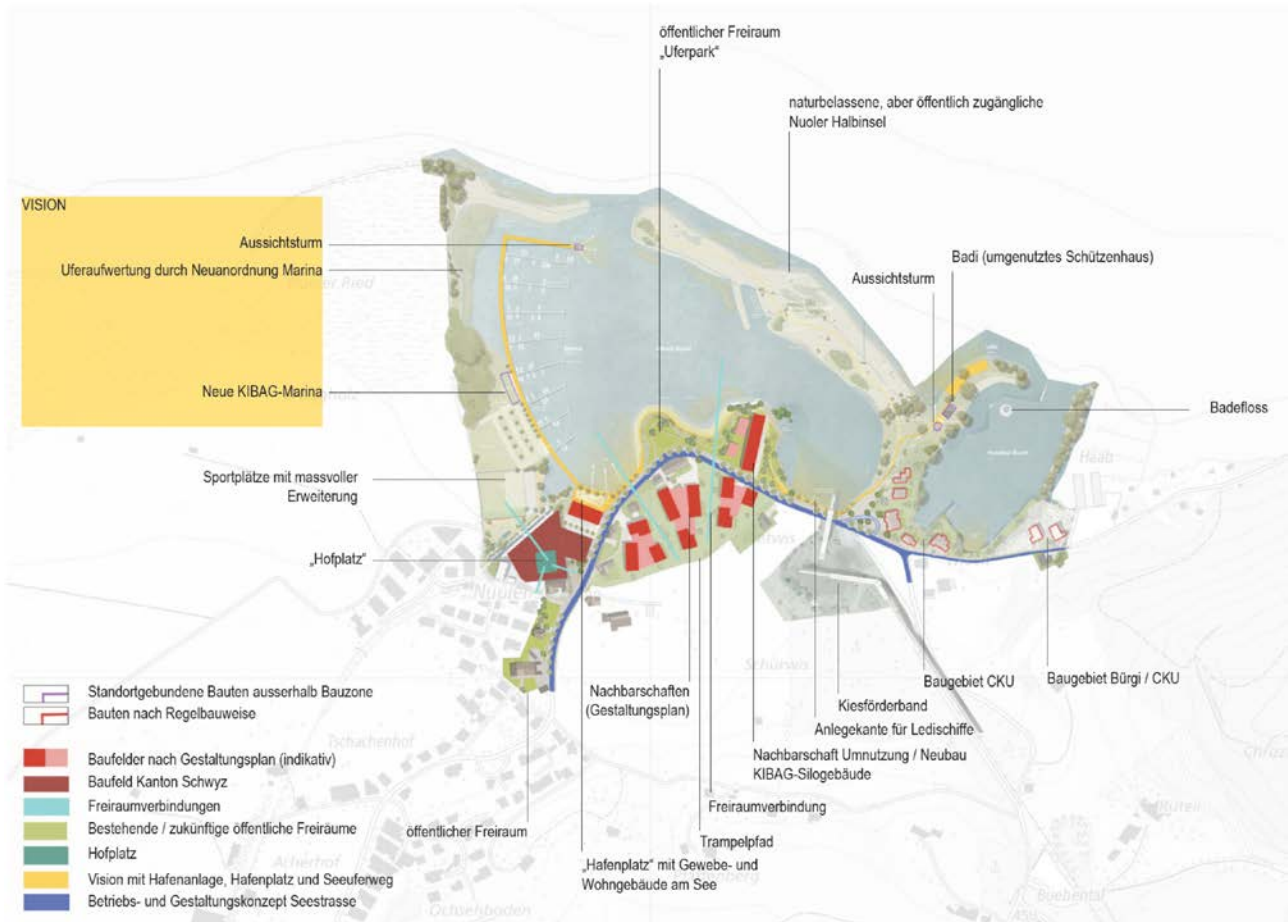


Abb. 16: Auszug Syntheseskizze, Studienauftrag «Entwicklung Nuolen See», August 2019; Quelle: Gemeinde Wangen

2.4.7 Gestaltungsplan «Kiebitz Marina»

Gestaltungsplan «Kiebitz Marina» Im Bereich des bestehenden Hafens am westlichen Ufer der KIBAG-Bucht (Grundstück KTN 318) befindet sich der Yachthafen Kiebitz. Der Hafen verfügt über rund 240 offene, jedoch keine gedeckten Bootsplätze. Aufgrund der grossen Nachfrage nach gedeckten Plätzen mit Bootsaufzügen und gedeckten Plätzen für das Winterlager, des Fehlens eines Bereiches für Reparaturarbeiten sowie der insgesamt unbefriedigenden Situation für das Orts- und Landschaftsbild beabsichtigt die Grundeigentümerschaft der entsprechenden Parzelle einen massvollen Ausbau und eine Sanierung der bestehenden Anlagen.

2.4.8 Gestaltungsplan «Seepark Nuolen»

Gestaltungsplan «Seepark Nuolen» Für das Baugebiet der Mächler Grund + Bau AG und der KIBAG Parzelle Nr. 373 wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet. Mit dem Gestaltungsplan «Seepark Nuolen» sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um auf dem Areal attraktive Wohnbauten zu realisieren. Der Gestaltungsplan «Seepark Nuolen» wurde vom 26. Februar 2021 bis 18. März 2021 öffentlich aufgelegt.



Abb. 17: Richtprojekt Seepark Nuolen, EG, Stand Entwurf vom 11.02.2020; Quelle: Gemeinde Wangen



Abb. 18: Gestaltungsplan «Seepark Nuolen», Stand öffentliche Auflage vom 29. Januar 2021; Quelle: Mächler Grund + Bau AG

3. Ziele

Die vorliegende Teilnutzungsplanung Nuolen See verfolgt die nachfolgenden Zielsetzungen:

- Entwicklung des Areals zu einem attraktiven, überwiegend öffentlichen Erholungsgebiet in Kombination mit Wohnnutzungen sowie minimalen gewerblichen/öffentlichen Nutzungen.
- Planungsrechtliche Sicherung und Umsetzung des Teilrichtplans Nuolen See sowie der Ergebnisse und Empfehlungen des Studienauftrags «Entwicklung Nuolen See» auf Stufe der kommunalen Nutzungsplanung.
- Transparente, sorgfältige und qualitativ hochstehende Entwicklung des Gebietes Nuolen See mit auf die Zielsetzungen massgeschneiderten Bestimmungen/Festlegungen.
- Vermeidung von langwierigen Planungsverfahren durch das Weglassen der Gestaltungsplanpflicht, da bereits ein qualitätssicherndes Verfahren durchgeführt wurde.
- Berücksichtigung und Umsetzung der eidgenössischen Gesetzgebungen (insbesondere Raumplanungsgesetz (RPG) und Gewässerschutzgesetz (GSchG)) sowie der übergeordneten Planungsinstrumente.

4. Anpassung Nutzungsplanung

4.1 Allgemein

Massgeschneiderte Anpassungen der Nutzungsplanung Zur Vermeidung von langwierigen Planungsverfahren und für eine gegenüber der Bevölkerung klare und transparente Entwicklung erfolgt die raumplanerische Umsetzung des Studienauftrags weitgehend im Rahmen der kommunalen Nutzungsplanung.

Die Anpassungen in der kommunalen Nutzungsplanung orientieren sich an den Resultaten respektive den Empfehlungen des Studienauftrags «Entwicklung Nuolen See». Abweichungen gegenüber den Empfehlungen des Studienauftrags sind darauf zurückzuführen, dass die konkreten Anpassungen in der Nutzungsplanung abgestimmt auf die Ziele und Absichten der involvierten Grundeigentümerinnen und -eigentümer festgelegt wurden. Die Grundeigentümerinnen und -eigentümer wurden während der Entwurfsphase laufend in Form von gemeinsamen Sitzungen in den Planungsprozess miteinbezogen.

Die auf die Entwicklungsabsichten und Zielsetzungen des Areals massgeschneiderten, neuen Festlegungen und Bestimmungen werden dabei direkt als neue bzw. ergänzende Artikel im kommunalen Baureglement verankert. Auf die Empfehlungen des Studienauftrags «Entwicklung Nuolen See» wird im Baureglement hingewiesen. Sie werden als wegleitend festgelegt.

Weitergehende Zielsetzungen werden mit den Grundeigentümern im Rahmen von Infrastrukturverträgen vereinbart.

4.2 Änderungen Zonenplan

Im Rahmen der vorliegenden Teilnutzungsplanung Nuolen See werden am Zonenplan der Gemeinde Wangen die nachfolgenden, wesentlichen Anpassungen vorgenommen.

Neue Wohnzone A Nuolen See Gemäss Studienauftrag «Entwicklung Nuolen See» sollen auf dem Baugebiet der KIBAG die Bauvolumen im Bereich des ehemaligen Kieswerks der KIBAG zur Realisierung der maximal möglichen Ausnutzung und zu Gunsten von mehr Freiflächen konzentriert werden. Für die Umsetzung wird im Bereich des heutigen Kieswerkes, Grundstück Nr. 367 und Teil des Grundstücks Nr. 514, die neue Wohnzone A Nuolen See (WA NS) ausgeschieden.

In der Wohnzone A Nuolen See ist nur ein Wohngebäude, welches auch gemeinschaftlich nutzbare Homeoffice-Räumlichkeiten und Coworking-Spaces etc. umfassen darf, zulässig. Das Gebäude ist in Anlehnung an das bisherige

Gebäude (Kieswerk) als rechteckiger Kubus mit Flachdach, ohne zurückgesetztes Attikageschoss («Monolith») zu realisieren. Es gilt eine maximale Gebäudegrundfläche von 1'100 m² (max. Gebäudegrundfläche inkl. Wandstärken für die Hochbaute) und eine maximale Anzahl von sechs Vollgeschossen. Eine Erhöhung der maximalen Gebäudegrundflächen ist auch mit einem Gestaltungsplan nicht zulässig.

Mindestens 60% der Arealfläche ist als offene, naturnahe und extensiv genutzte Parklandschaft zu gestalten. Entlang des gesamten Uferbereichs ist ein öffentlich zugänglicher Fussweg zu realisieren.

Das Areal ist autofrei zu planen. Oberirdische Parkfelder sind in ihrer Anzahl beschränkt, hinreichend unterirdische Parkierungsmöglichkeiten sind nachzuweisen.

Mit einem Frei- und Grünraumkonzept für das gesamte Areal soll eine hochwertige und gute Umgebungsgestaltung sichergestellt werden.

Neue Wohnzone B
Nuolen See

Die Baugebiete im Bereich der Eigentümer CKU und Bürgi können gemäss Studienauftrag zusammen entwickelt werden. Die künftigen Gebäudeabmessungen und -typologien sollen grundsätzlich dem Nutzungsmass einer Wohnzone 2 Geschosse (W2) entsprechen. In diesem Gebiet sind die Seezugänge nur sehr zurückhaltend und privat zu gestalten, ein Seeuferweg ist nicht vorgesehen. Die Bauten und Anlagen haben sich sehr gut in die empfindliche Umgebung einzupassen. Im Bereich der Grundstücke KTN 365, KTN 1451 und KTN 363 (und KTN 323) wird hierfür die neue Wohnzone B Nuolen See (WB NS) – ohne Gestaltungsplanpflicht – ausgeschrieben.

In der WB NS sind ausschliesslich Wohnbauten und zugehörige Nebenbauten zulässig. Die Ausnützungsziffer liegt bei 0.3, wobei die Ergebnisse der Teams im Rahmen des Studienauftrags als Grundlage für die Festlegung der zulässigen Nutzungsziffer dienen.

Die Freiflächen sind extensiv zu nutzen und vorhandene standortgerechte Vegetation möglichst zu erhalten. Hierfür ist ein Frei- und Grünraumkonzept zu erstellen.

Die bestehende Betonmole am Süden der Hunzikerbucht darf erhalten oder durch einen Holzsteg ersetzt werden. Er soll den Anwohnenden als gemeinschaftlich genutzter Seezugang, Boots-Anlagesteg und Badeplatz dienen.

Im südwestlichen Bereich der Parzelle Nr. 365 soll eine Bus-Wendeschleife zu liegen kommen.

Neue Wohn- und
Gewerbezone
Nuolen See

Im südlichen Teil des Baugebietes des Kantons Schwyz (Grundstück KTN 357) sollen als Ausgleich für die geringe bauliche Dichte des westlich angrenzenden Sportplatzes (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) höhere Dichten – in Kombination mit einem attraktiven Freiraum, dem öffentlichen «Seeplatz», realisiert werden. Für die Umsetzung wird in diesem Bereich die neue Wohn- und Gewerbezone Nuolen See (WG NS) ausgeschieden.

In der Wohn- und Gewerbezone Nuolen See darf nur ein Gebäude, für welches die maximale Gebäudegrundfläche 1'000 m² (max. Gebäudegrundfläche inkl. Wandstärken für die Hochbaute) und eine maximale Anzahl von vier Vollgeschossen definiert wird, realisiert werden. Ein Attikageschoss ist nicht zulässig. Im Erdgeschoss sind ausschliesslich mässig störende gewerbliche Nutzungen, Dienstleistungsnutzungen und öffentliche Nutzungen, in den oberen Geschossen auch Wohnnutzungen zulässig. Eine Vergrösserung der Gebäudeabmessungen und eine zusätzliche Nutzung ist auch mit einem Gestaltungsplan nicht zulässig.

Die nördliche Arealfläche ist autofrei und öffentlich zu gestalten, wobei insbesondere ein attraktiver Seeplatz am Wasser, der öffentliche Zugang zum Seeufer sowie attraktive Fuss- und Veloverbindungen zu gewährleisten sind.

Zur Sicherstellung einer hochwertigen und guten Umgebungsgestaltung ist ein Frei- und Grünraumkonzept zu erstellen.

Neue Gewerbezone
Nuolen See

Der östliche Hafbereich soll derzeit analog zum kommunalen und kantonalen Richtplan belassen und weiterhin gewerblich genutzt werden können. Die Infrastruktur soll dabei jedoch auf das Minimum reduziert werden. Die bestehende Hafenkante soll weitgehend unverändert beibehalten werden. Künftig wird das Areal hauptsächlich für den Betriebszweig Wasserbau und Ausflugsschifffahrt benötigt.

Im Bereich der östlichen und südlichen Grenze der Parzelle Nr. 367 entlang des Seeufers wird die Gewerbezone Nuolen See ausgeschieden. Die Gewerbezone Nuolen See ist für die Verschiffung von Kies, den Umschlag- und die Zwischenlagerung von Seeaushub und Material für den Wasserbau sowie das Be- und Entladen von Ausflugsschiffen bestimmt. Zulässig sind die dafür notwendigen Bauten und Anlagen.

- Spezialzone
Umschlag Wasserbau
- Die KIBAG AG wird ihre gewerblichen Tätigkeiten auf der grossen Halbinsel künftig reduzieren und die Stationierung der Schiffe und Wasserbaugeräte im östlichen Bereich des KIBAG-Hafens konzentrieren. Im östlichen Hafenbecken des KIBAG-Hafens, beim Sporn, befindet sich heute die Verklappungsbucht. In diesem Bereich sollen auch künftig Schiffsladungen verklappt werden. In der Nutzungsplanung sind die Nutzungsmöglichkeiten in Zusammenhang mit der Verklappung, dem Ausbaggern des Materials inkl. Zwischenlagerung und Abtransport sowie die hierfür zulässigen Bauten und Infrastrukturanlagen planungsrechtlich zu sichern.
- Im Bereich des Sporns wird deshalb die neue Spezialzone Umschlag Wasserbau SZU NS ausgeschieden. In der Spezialzone Umschlag Wasserbau ist die Ausbaggerung des bei der angrenzenden Anlegestelle ins Wasser ausgebrachten Seeaushubes, dessen Zwischenlagerung auf dem Land sowie dessen Umschlag und Abtransport zulässig. Gestattet sind die hierfür erforderlichen Infrastrukturanlagen (z.B. Anlegestelle, Platzfläche, Auffangbecken) und mobilen Bauten (Materialcontainer etc.).
- Die Erschliessung erfolgt auf einem Flurweg über die Landwirtschaftszone.
- Gestaltungsplanpflicht
- Um der Bevölkerung die künftige Entwicklung des Areals bereits jetzt möglichst genau vor Augen führen zu können und die Planung des Areals schlank zu halten, wird im Rahmen des Teilzonenplans keine Gestaltungsplanpflicht für jene Teilgebiete verlangt, die Gegenstand des Studienauftrags waren. Stattdessen werden massgeschneiderte Bestimmungen erlassen.
- Intensiverholungszone
- Um den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen innerhalb der Intensiverholungszone gerecht zu werden, wird diese präzisiert. So umfasst die Intensiverholungszone 1 den Golfplatz, die Intensiverholungszone 2 die Hafenanlagen und die Intensiverholungszone 3 die geplante Badi Nuolen.
- In der Intensiverholungszone 2 soll künftig keine Wohnnutzung mehr zulässig sein. Des Weiteren wird für Bauvorhaben in der Intensiverholungszone 2 die Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes verlangt.
- Seitens der Bevölkerung besteht ein grosses Interesse an einer Badi. Für die Umsetzung der Badi Nuolen wird in diesem Bereich die Intensiverholungszone 3 ausgeschieden. Mit dieser wird die öffentliche Freizeitnutzung (insb. Badeanlage), geringfügige Gastronomienutzungen und Infrastrukturanlagen, das zulässige Nutzungsmass sowie die Umgebungsgestaltung festgelegt.

Landwirtschaftszone Im gesamten nordwestlichen Teil der grossen Halbinsel sollen (bis auf die Verklappungsbucht der KIBAG, welche der Spezialzone Umschlag Wasserbau zugeordnet ist) keine zonenfremden Bauten und Anlagen zulässig sein. Die entsprechende Fläche wird deshalb dem Nichtbaugesamt respektive der Landwirtschaftszone zugeordnet.

Extensiverholungszone In den restlichen Gebieten entlang des Seeufers soll kein Naturschutzgebiet entstehen. Stattdessen soll das Areal der Bevölkerung als extensiv genutzter Frei- und Erholungsraum (insbesondere im Bereich des geplanten «Uferparks») zur Verfügung stehen. Es wird deshalb die Extensiv-Erholungszone ausgeschieden.

Hafenzone
Nuolen See Im Bereich der Hafenanlagen, dem Gewässer überlagert, wird die neue Hafenzone Nuolen See ausgeschieden. Diese regelt die zulässige Art und das Mass der Nutzung in den verschiedenen Seebereichen. So sind in der Hafenzone grundsätzlich das Ein- und Auswassern, das Anlegen und die Stationierung von Schiffen und die hierfür notwendigen Bauten und Anlagen gestattet. Im westlichen und östlichen Hafenbecken gelten differenzierte Nutzungsvorgaben.

Der Kiesverlad wird mit der Realisierung des Monoliths eingestellt, nicht aber der Betriebszweig Wasserbau und die Ausflugschiffahrt. Seitens KIBAG können die damit verbundenen, erforderlichen Infrastrukturen wie eine Schiffanlegestelle und ein Umschlagplatz nicht aufgegeben werden.

Im östlichen Hafenbecken des KIBAG-Hafens, beim Sporn, sind heute Schiffe stationiert und es wird dort Seeaushub verklappt. Seitens der KIBAG wird ein Teil des heutigen Betriebes künftig reduziert, aber nicht ganz aufgegeben. Im Bereich des Sporns und der Verklappungsbucht müssen weiterhin Schiffe stationiert werden können. Die flächenmässige Ausdehnung der Hafenzone basiert auf dem Bedarfsnachweis gemäss Stationierungskonzept der KIBAG (Nutzungsskizze vom 03.05.2021).

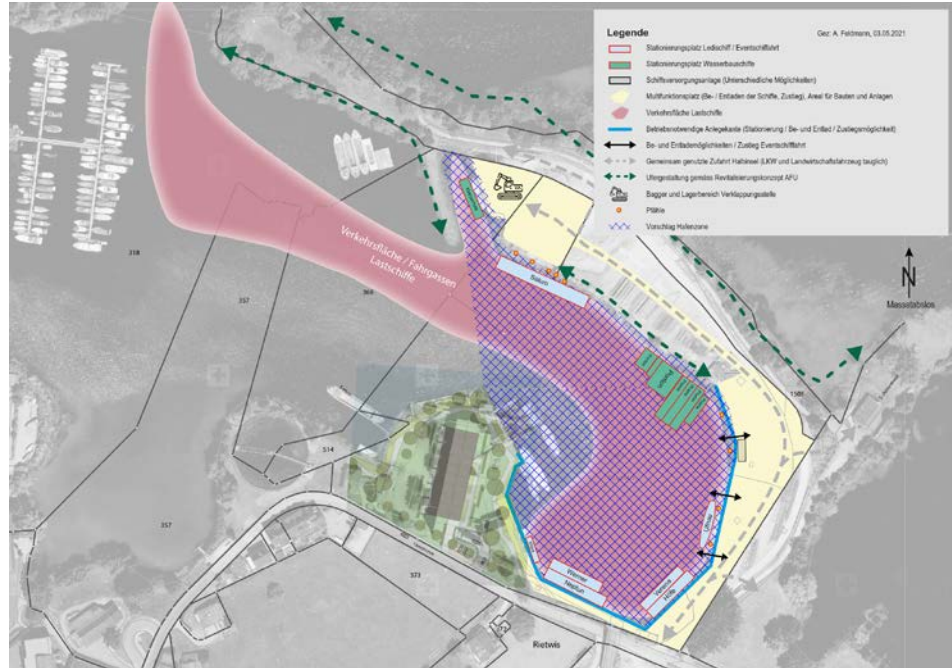


Abb. 19: Nutzungsskizze Areal Nuolen, dat. 03.05.2021; Quelle: KIBAG Management AG

Die bestehende Schiffsanlegestelle bei der Sammelstelle wird heute wenig genutzt. Aufgrund der Ufernähe können an diesem Standort keine Kursschiffe anlegen. Der Anlegesteg soll verlängert werden, damit auch grössere Schiffe anlegen können. Optional kann er auch zum Seeplatz verschoben werden. Dies hätte u.a. folgende Vorteile:

- Aufwertung Seeplatz durch die direkte Anbindung/Anschluss
- Synergien mit dem künftigen Restaurant beim Seeplatz
- Infrastrukturen privat und öffentlich nutzbar
- Revitalisierung heutiger Standort



Abb. 20: Konzept «Nuolen See», Teilbereich Verlängerung oder Verlegung Schiffsanlegesteg, dat. 12. November 2021; Quelle: Gemeinde Wangen

- Verkehrszone Gemäss den Vorgaben des kantonalen Geodaten-Modells sind künftig auch Strassenanlagen einer Nutzungszone zuzuordnen. Die Gemeinde Wangen kennt noch keine Verkehrszone. Die Seestrasse wird der Verkehrszone zugewiesen, dazu wird im Baureglement eine entsprechende Bestimmung ergänzt.
- Gewässerraum Im Bereich der Teilnutzungsplanung Nuolen See wird der Gewässerraum als der jeweiligen Grundnutzung überlagernde Zone ausgeschieden. Die Ausscheidung des Gewässerraums basiert dabei auf der massgebenden Seeuferlinie, welche vom Amt für Gewässer des Kantons Schwyz (AfG) festgelegt wurde.
- Aufhebung Baulinie Im alten Teilzonenplan Nuolen See wurde entlang der Seestrasse und für die Sicherung des Stegs zum Inseli Baulinien ausgeschieden.
- Diese ist im Rahmen der vorliegenden Teilnutzungsplanung nicht mehr zweckmässig. Sie wird darum vollständig aufgehoben.
- Lärm Die Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) für die einzelnen Bauzonen im Bereich des Teilzonenplans Nuolen See erfolgt gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV). Entsprechend gilt in Zonen mit vorwiegend Wohnnutzung die ES II und in Zonen mit Mischnutzung (Wohnen und Gewerbe) die ES III (Art. 43 Abs. 1 LVS).

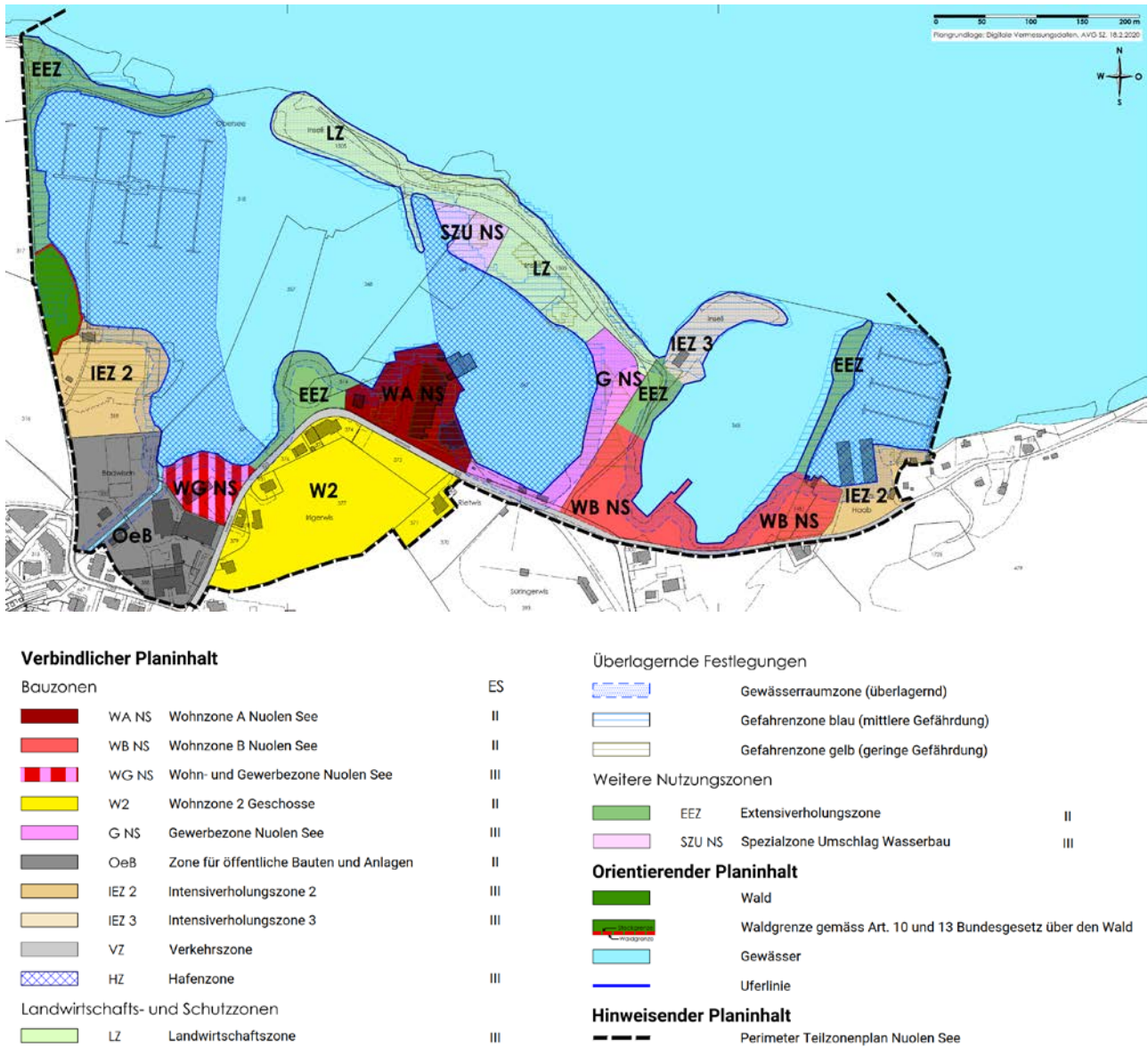


Abb. 21: Teilzonenplan «Nuolen See», dat. 19. November 2021

4.3 Änderungen Baureglement

Das Baureglement (BauR) der Gemeinde Wangen wird im Rahmen der vorliegenden Teilnutzungsplanung Nuolen See wie folgt angepasst.

Gestaltungsplanpflicht

Gemäss Art. 6 Abs. 3 des rechtskräftigen BauR besteht für Bauten und Anlagen, die eine Baulandfläche von mehr als 5'000m² beanspruchen, eine erhebliche zusätzliche Verkehrsbelastung erwarten lassen oder wo andere öffentliche Interessen dies verlangen, – unabhängig davon, ob im Zonenplan explizit eine Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden ist oder nicht – eine Gestaltungsplanpflicht.

Da diese Regelung auch die vorgesehenen Bauvorhaben im Bereich Nuolen See betreffen würde, wird der Artikel 6 BauR dahingehend geändert, dass auf ein Gestaltungsplan verzichtet werden darf, wenn stattdessen ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines Projektwettbewerbs oder eines Studienauftrags in Anlehnung an die Vorgaben des SIA unter Einbezug der Gemeinde durchgeführt wird (**Art. 6 Abs. 4 BauR**).

Beirat Controlling Um der empfindlichen Situation (insb. BLN, Naturschutzgebiete, Seeufer etc.) gerecht zu werden und eine hochwertige Bebauung sicherzustellen, wird bei Bauprojekten im Bereich des Teilzonenplans Nuolen See eine sehr gute Einpassung in das Orts- und Landschaftsbild vorausgesetzt.

Die Projekte sind durch die Gemeinde themenbezogen durch Fachexperten aus dem Beirat Controlling begutachten zu lassen, soweit sie wesentliche Änderungen des äusseren Erscheinungsbildes oder landschaftliche Auswirkungen haben. Die Empfehlungen aus dem Schlussbericht des Studienauftrags «Entwicklung Nuolen See», vom 30. August 2019 sind für die Beurteilung wegleitend.

Die entsprechende Regelung wird im **Art. 10 Abs. 2 BauR** formuliert.

Mit dem Begriff «wegleitend» wird explizit dargetan, dass die Ergebnisse des Studienauftrags nicht etwa einen verbindlichen Beurteilungsrahmen vorgehen, sondern sowohl für die Projektverfasser wie auch für die Beurteilungsgremien lediglich als Orientierungshilfe dienen. Die einzelnen Elemente müssen nicht genau so realisiert werden, wie sie im Studienauftrag umschrieben oder dargestellt sind. Vielmehr sollen die Darstellungen und Beschriebe im Studienauftrag Hinweise darauf geben, in welchem Sinn die Umsetzung erfolgen soll. Abweichungen vom Studienauftrag sind ohne weiteres zulässig, wenn sie eine bessere Lösung ergeben und im Allgemeininteresse liegen.

Mindestanzahl
Pflichtparkfelder Im Sinne einer nachhaltigen Mobilität und im Hinblick auf das bessere ÖV-Angebot aufgrund der vorgesehenen Verlängerung der Buslinie bis zur zukünftigen Badi Nuolen, soll im Bereich der Teilnutzungsplanung Nuolen See der Pflichtbedarf an Autoabstellplätzen reduziert (gemäss VSS-Norm 640 281) werden können. Die Gemeinde ergänzt die entsprechende Regelung im **Art. 21 Abs. 2 lit. b BauR**. Sie gilt über das gesamte Gemeindegebiet.

Neubauten,
unterirdische Bauten Im **Art. 33 BauR** werden spezifische Regelungen für die Wohnzone 2 Geschosse Nuolen See formuliert. Aufgrund der vorliegenden Teilnutzungsplanung wird es die Wohnzone 2 Geschosse Nuolen See künftig nicht mehr geben, weshalb der Art. 33 BauR entsprechend angepasst wird.

Gewässerabstand	<p>Gemäss § 66 PBG haben Bauten und Anlagen gegenüber Seen einen Mindestabstand von 20m ab Grenze der Wasserzone einzuhalten. Im Bereich des Teilzonenplans Nuolen See soll für den Zürichsee ein Gewässerraum mit einer Breite von 15m gemäss Art. 41b Abs. 1 GSchV ausgeschrieben werden. Da der Gewässerabstand als kantonale Bauvorschrift im PBG einer Festlegung im Zonenplan vorgeht, würde trotzdem der kantonale Gewässerabstand von 20m gelten. Der Gewässerabstand im Bereich Nuolen See wird deshalb auf kommunaler Ebene auf 15m festgesetzt. Davon ausgenommen sind Bauten und Anlagen, welche aufgrund ihrer Standortgebundenheit näher am Gewässer gebaut werden dürfen oder Art. 41c Abs 1 GSchV erfüllen. Eine derartige Festsetzung ist aufgrund von § 52 Abs. 2 lit. b PBG, welcher in begründeten Fällen für einzelne Gewässerabstände eine Abweichung von den kantonalen Mindestvorschriften erlaubt, explizit möglich. Die entsprechende Regelung wird in Art. 38 Abs. 2 BauR eingeführt.</p> <p>Des Weiteren werden der ursprüngliche Absatz 2 und der Absatz 3 des Art. 38 BauR gestrichen, da neu kein Gestaltungsplan und im Bereich der KIBAG-Bucht zwischen der Seestrasse und der Halbinsel kein Fussgängersteg mehr vorgesehen sind.</p>
Wohnzonen	<p>Im ursprünglichen Art. 45 Abs. 2 BauR wird die Wohnzone 2 Geschosse Nuolen See geregelt. Aufgrund der vorliegenden Teilnutzungsplanung wird es die Wohnzone 2 Geschosse Nuolen See künftig nicht mehr geben, weshalb Absatz 2 des Art. 45 BauR entsprechend gestrichen wird.</p>
Wohnzone A Nuolen See	<p>Im neuen Art. 45a BauR werden unter anderem die zulässige Nutzung und das maximal zulässige Nutzungsmass sowie weitere Themen wie der öffentliche Seezugang, die Aussen- bzw. Umgebungs- und Freiraumgestaltung sowie Vorgaben zur Parkierung in der Wohnzone A Nuolen See verbindlich geregelt.</p>
Wohnzone B Nuolen See	<p>Im neu eingeführten Art. 45b BauR werden das erlaubte Nutzungsmass, die zulässige Nutzungen, die Ausgestaltung der Seezugänge sowie die Aussen- bzw. Umgebungs- und Freiraumgestaltung und Vorgaben zur Parkierung innerhalb der Wohnzone B Nuolen See festgelegt.</p>
Wohn- und Gewerbezone Nuolen See	<p>Im neuen Art. 46a BauR werden die zugelassenen Nutzungen, das zulässige Nutzungsmass sowie weitere Themen wie der öffentliche Seezugang, Verkehrswege, die Aussen- bzw. Umgebungs- und Freiraumgestaltung sowie Vorgaben zur Parkierung in der Wohn- und Gewerbezone Nuolen See verbindlich geregelt.</p>

Gewerbezone Nuolen See	Der Art. 48 BauR wird insofern angepasst, dass die Gewerbezone Nuolen See neu nur noch für die Verschiffung von Kies, den Umschlag- und die Zwischenlagerung von Seeaushub und Material für den Wasserbau sowie das Be- und Entladen von Ausflugsschiffen bestimmt ist. Zulässig sind die dafür notwendigen Bauten und Anlagen.
Intensiverholungszone	Der Art. 52 BauR wird entsprechend den künftigen Nutzungsabsichten je Intensiverholungszone (1 bis 3) angepasst. So wird in der Intensiverholungszone 2 (Hafenanlagen) eine Wohnnutzung explizit ausgeschlossen und für Überbauungsvorschriften sowie Nutzungsmass wie bisher die Erarbeitung eines Gestaltungsplanes verlangt. Im neuen Absatz 6 wird die zugelassene Nutzung und das maximale Nutzungsmass in der Intensiverholungszone 3 (Badi Nuolen) festgelegt.
Neue Verkehrszone	Im Art. 53a BauR wird der Zweck und die zulässigen Nutzungen in der neu geschaffenen Verkehrszone geregelt.
Neue Hafenzone Nuolen See	Der neue Art. 56a BauR regelt den Zweck und die erlaubten Nutzungen in der Hafenzone Nuolen See.
Gewässerraumzone	Im Art. 61 BauR wird die Konkretisierung, dass die Gewässerraumzone anderen Zonen überlagert wird, gestrichen. Die Gewässerraumzone kann gemäss Merkblatt des Kantons Schwyz zur Festlegung der Gewässerräume (29. März 2018) auch als Grundnutzung ausgeschieden werden. Des Weiteren wird zur Vermeidung von Differenzen zwischen dem Baureglement und der übergeordneten Gesetzgebung bezüglich der Nutzung, Gestaltung und weitergehenden Bewirtschaftung des Gewässerraums neu direkt auf die eidgenössische Gewässerschutzverordnung verwiesen. Die ursprünglichen Absätze 2 und 3 werden dementsprechend gestrichen.
Extensiverholungszone	Im Art. 64 Abs. 2 BauR wird neu die zulässige Nutzung im Bereich der neuen Extensiverholungszone «Uferpark» (Zone zwischen WG NS und WA NS) geregelt. Der ursprüngliche Absatz 2 von Art. 64 BauR wird weggelassen, da der Schiessstand nicht mehr in Betrieb ist und sich zudem mit der vorliegenden Teilnutzungsplanung nicht mehr in der Extensiverholungszone befindet und damit die Bestimmung nicht mehr notwendig ist. Des Weiteren wird auch der Absatz 3 mit dem Verweis auf die Schutzverordnung gestrichen.
Spezialzone Umschlag Wasserbau	Der neue Art. 64a BauR regelt den Zweck, die zulässigen Nutzungen sowie die Ausgestaltung der Spezialzone Umschlag Wasserbau. Es handelt sich um eine weitere Nutzungszone im Sinne von Art. 18 RPG.

Revitalisierung
Nuolen See

Im neuen **Art. 75a BauR** werden die kantonalen Revitalisierungsabsichten auf kommunaler Ebene umgesetzt. So dürfen in den Zonen WB NS, EEZ und LZ Baubewilligungen erst erteilt werden, wenn die Revitalisierung der zum jeweiligen Baugrundstück gehörenden Uferbereiche rechtlich und finanziell gesichert ist und eine Realisierung vorgängig oder gleichzeitig mit dem Bauvorhaben erfolgt.

Im Absatz 2 wird zudem geregelt, dass zum Ausgleich von Vor- und Nachteilen Infrastrukturverträge abgeschlossen werden können.

Schlussbestimmungen

Im **Art. 81 Abs. 4 BauR** wird geregelt, dass für die Wohnzone A Nuolen See (WA NS), Wohnzone B Nuolen See (WB NS) sowie die Wohn- und Gewerbezone Nuolen See (WG NS) eine Baupflicht gemäss Art. 36b PBG besteht. Die Baupflicht beträgt 12 Jahre ab Inkraftsetzung des Teilnutzungsplanes Nuolen See. Zu den in Art 36b Abs. 2 PBG genannten Gründen des Friststillstandes zählen auch Rechtsmittelverfahren.

Die Anordnung der Baupflicht stützt sich auf § 36b des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (SR 52, 400.100, PBG). Demnach hat die Anordnung der Baupflicht durch eine kommunale Verfügung zu erfolgen. Das heisst, die Gemeinden haben hier einen Anordnungsspielraum. Für die Gemeinde Wangen besteht dann kein Anlass, eine solche Verfügung zu erlassen, wenn innert 12 Jahren nach Rechtskraft der Bestimmung ein Baugesuch eingereicht und nach dessen Bewilligung auch umgesetzt wird. Mit diesem Vorgehen wird in etwa der Zeitraum einer Planungsgeneration (ca. 15 Jahre) abgedeckt. In der nächsten Planungsperiode könnten dann bei Bedarf wieder Anpassungen vorgenommen werden.

Mit dieser Bestimmung soll unter anderem der Baulandhortung entgegengetreten werden.

Mit der Bestimmung im **Art. 81 Abs. 6 BauR** wird die Aufhebung des Gestaltungsplanes «Badi Nuolen» und des Gestaltungsplanes «Nuolen See» geregelt.

4.4 Keine Änderungen Erschliessungsplan

Erschliessungsplan

Bei der Umgestaltung und Aufwertung der Seestrasse gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept handelt es sich lediglich um eine Sanierung der bestehenden Strassenanlage. Eine Aufnahme des Vorhabens im Erschliessungsplan der Gemeinde Wangen ist aus diesem Grund nicht notwendig.

Fussgänger Verbindung Zur rechtlichen Sicherung einer attraktiven Fussgänger Verbindung ist im rechtskräftigen Erschliessungsplan im Bereich der Seestrasse eine neue Fussgänger Verbindung (Verkehrsanlage der Basiserschliessung) bereits ausgeschieden.

4.5 Änderungen Schutzverordnung

Mit dem vorliegenden Teilzonenplan Nuolen See wird die Schutzverordnung der Gemeinde Wangen folgendermassen angepasst.

Seeufer Im bestehenden **Art. 15 der Schutzverordnung** wird von «renaturieren» gesprochen. Die korrekte Bezeichnung ist allerdings «revitalisieren». Dies wird entsprechend angepasst. Zudem werden die Absätze 3 und 4 aufgehoben, da sie auf dem alten Teilzonenplan Nuolen See basieren.

4.6 Weitere Anpassungen

Aufhebung
GP Nuolen See und
GP Badi Nuolen Die rechtskräftigen Gestaltungspläne «Nuolen See» und «Badi Nuolen» widersprechen den Entwicklungsabsichten und -zielen des kommunalen Teilrichtplans «Realisierung Zukunft Nuolen See» sowie dem Studienauftrag «Entwicklung Nuolen See» und werden darum im Rahmen der vorliegenden Teilnutzungsplanung aufgehoben.

5. Einzelne Konzepte im Bereich des Teilnutzungsplanes «Nuolen See»

5.1 Gesamtübersicht

Gesamtübersicht Für die planungsrechtliche Umsetzung des Studienauftrags «Entwicklung Nuolen See» wurden dessen Empfehlungen in Zusammenarbeit mit den massgeblich involvierten Grundeigentümerinnen und -eigentümer geprüft und in Form von einzelnen Konzepten (je Teilbereich) konkretisiert.

In der untenstehenden Gesamtübersicht ist das Konzept über den gesamten Planungssperimeter ersichtlich.



Abb. 22: Konzept «Nuolen See», Gesamtübersicht, dat. 12. November 2021; Quelle: Gemeinde Wangen

5.2 Seeplatz / Restaurant

Seeplatz / Restaurant Im südlichen Teil des Baugebietes der KIBAG AG (Grundstück KTN 357) soll ein Gebäude, in welchem im Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen (Restaurant), Dienstleistungsnutzungen und öffentliche Nutzungen, in den oberen Geschossen Wohnnutzungen zulässig sind, realisiert werden.

Nördlich des Gebäudes soll ein attraktiver, öffentlicher Seeplatz mit einer Ufertreppe zum See (Seezugang) zu liegen kommen.

Von der Seestrasse sollen entlang des Ufers öffentliche Fuss- und Veloverbindungen zu den Sportplätzen und zur Marina Kiebitz realisiert werden.

Optional kann die bestehende Schiffsanlegestelle (Ausflugschiffahrt), welche sich heute bei der Sammelstelle befindet, in diesen Bereich verschoben werden. Damit könnte einerseits der Seeplatz durch die direkte Anbindung an die Schiffsanlegestelle aufgewertet, andererseits können Synergien mit dem Restaurant genutzt werden.

Die nördliche Arealfläche soll autofrei gestaltet werden. Die Pflichtparkplätze sind vollständig unterirdisch anzulegen. Zusätzlich werden mindestens 20 öffentliche oberirdische Parkplätze vorgesehen.



Abb. 23: Konzept «Nuolen See», Teilbereich Seeplatz / Restaurant, dat. 12. November 2021;
Quelle: Gemeinde Wangen

5.3 Absetzbecken und Monolith

Absetzbecken
und Monolith

Im Bereich des ehemaligen Kieswerks der KIBAG soll ein Monolith mit sechs Geschossen und Tiefgarage als Ersatzbau für das bestehende Kieswerk realisiert werden. Das Gebäude dient primär der Wohnnutzung. Es sollen aber auch gemeinschaftlich nutzbare Homeoffice-Räumlichkeiten und Coworking-Spaces etc. zugelassen sein.

Die den Monolith umgebenden Flächen sind weitgehend parkähnlich zu gestalten und sollen für die Öffentlichkeit zugänglich sein. Das bestehende Absetzbecken westlich des Monoliths wird dabei rückgebaut und das Seeufer in diesem Bereich revitalisiert. Entlang des gesamten Uferbereichs soll zudem ein öffentlicher Fussweg realisiert werden.



Abb. 25: Konzept «Nuolen See», Teilbereich Industriehafen, dat. 12. November 2021; Quelle: Gemeinde Wangen

5.5 Halbinsel

Halbinsel Die Halbinsel soll künftig primär als landwirtschaftliche Nutzfläche dienen. Ausnahme bildet einerseits der östliche Teil der Halbinsel. In diesem Bereich soll eine neue Badi (Hunzikerbucht) realisiert werden. Andererseits soll die bestehende Verklappungsbucht beim Sporn auch künftig als solche genutzt werden. Für die Ausbaggerung des Seaashubes, dessen Zwischenlagerung auf dem Land und dessen Umschlag und Abtransport wird eine neue Spezialzone geschaffen.



Abb. 26: Konzept «Nuolen See», Teilbereich Halbinsel, dat. 12. November 2021; Quelle: Gemeinde Wangen

5.6 Hafen Kiebitz

Hafen Kiebitz Der Hafen Kiebitz soll künftig um- und neugestaltet werden. So ist unter anderem ein neues Werftgebäude, Werkstätten, Büroräumlichkeit und ein Vereinslokal vorgesehen.

Des Weiteren sollen gedeckte Bootsplätze (Sommer) und eine gedeckte Bootshalle (Winterlager), welche im Sommer als Parkierungsanlage genutzt werden kann, realisiert werden.

Mittels eines neuen Hafenstegs soll eine attraktive, öffentliche Fußgänger-Verbindung zum Seeplatz geschaffen werden.



Abb. 27: Konzept «Nuolen See», Teilbereich Hafen Kiebitz, dat. 12. November 2021; Quelle: Gemeinde Wangen

6. Weitere Planungsmittel

6.1 Infrastrukturvertrag

Infrastrukturvertrag	<p>Auf Stufe der Verwaltung ist man im Laufe des Planungsprozesses zum Schluss gekommen, dass mit der vorliegenden Teilzonenplanung keine Mehrwertabgabe verknüpft werden könne, da mehr Bauzonen ausgezont als eingezont werden.</p> <p>Was an Mehrwert (und allenfalls auch Minderwert für Private) entstehe, könne mit dem Instrument des Infrastrukturvertrags gemäss Art. 36h PBG geregelt werden. Allfällige Abgeltungen und die notwendigen Spielregeln können in einem solchen Vertrag von der Gemeinde mit den Grundeigentümerschaften vereinbart werden.</p>
Wesentlicher Inhalt	<p>Mit der Umsetzung der Teilnutzungsplanung Nuolen See werden auf den Grundstücken der KIBAG verschiedene öffentliche Nutzungen ermöglicht. Die Rechtsbeziehungen die sich daraus ergeben werden in einem Infrastrukturvertrag zwischen der Gemeinde und der KIBAG geregelt. Ferner soll der öffentlich-rechtliche Vertrag vom 22./25. August 2008 abgelöst werden. In den bisher geführten Vorgesprächen haben die Vertragsparteien folgende Grundsätze diskutiert:</p> <p>Der öffentliche Parkplatz beim ‚Plaza‘ respektive beim Seeplatz wird durch die KIBAG auf eigene Kosten erstellt, ebenso der öffentliche Seeplatz. Die an den Seeplatz anschliessende Treppenanlage am See soll durch die Gemeinde und die KIBAG gemeinsam finanziert werden (Kostenteiler noch offen). Im Bereich des heutigen Absetzbeckens erhält die Gemeinde die Nutzungsrechte, um einen Uferpark und den Seeuferweg auf dem Grundstück der KIBAG zu realisieren.</p> <p>Der ebenfalls öffentlich zugängliche Abschnitt des Seeuferweges im Bereiche des ‚Monoliths‘ wird durch KIBAG auf eigene Kosten gebaut. Unterhalt, Erneuerung und Haftung für die Treppenanlage am See, den Uferpark und den öffentlichen Seeuferweg werden durch die Gemeinde und für den öffentlichen Parkplatz und den Seeplatz durch die KIBAG übernommen.</p> <p>Der Infrastrukturvertrag wird ausgehandelt, wenn die Ergebnisse aus dem Mitwirkungsverfahren bekannt sind. Über dessen Inhalt wird mit der See-Nutzungsplanung informiert.</p> <p>Mit der CKU soll ebenfalls ein Infrastrukturvertrag abgeschlossen werden, insbesondere um die Rechtsbeziehungen betreffend die Badi zu regeln.</p>

6.2 Betriebs- und Gestaltungskonzept Seestrasse (siehe Anhang 3)

BGK Auf die im Studienauftrag Nuolen See untersuchte Verlegung der Seestrasse an den Südrand der Bauzonen wurde verzichtet. Stattdessen soll die Seestrasse entschleunigt, zu einer siedlungsorientierten Anlage aufgewertet werden und für alle Verkehrsteilnehmer eine höhere Sicherheit bieten.

Hierzu wurde für die Seestrasse ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet, welches je nach Ergebnis der öffentlichen Mitwirkung zu einem Vorprojekt weiterentwickelt werden kann.

Unten sind die Streckenabschnitte Bruggholzstrasse-Seeplatz und Monolith (heute Silogebäude KIBAG) dargestellt. Die Umsetzung kann je nach Bedarf in Etappen erfolgen.

Als Zwischenergebnis stehen unter anderem folgende Massnahmen zur Diskussion:

- | | |
|--------------------------------|---|
| Zwischenergebnis
Massnahmen | <ul style="list-style-type: none">■ Reduktion der Verkehrsgeschwindigkeit auf 30 km/h mit einer Verschmälerung der Fahrbahn auf ca. 4.8 m■ Mehrzweckstreifen für Ausweich- und Kreuzungsflächen, Bushaltestelle, Parkfelder für Autos und Velos, Grünflächen (ökologische Trittsteine), Aufenthaltsbereiche und Infrastrukturanlagen (Hydranten, Strassenlaternen, Stromkästen) usw.■ Fussgängerbereich■ Die Buslinie 522 soll um eine Haltestelle in der Nähe des Gebäudes Monolith verlängert werden. Dort wo die Werkstrasse der Kibag in die Seestrasse ein mündet, kann mit einem Kreisell eine Wendemöglichkeit für den Bus geschaffen werden. |
|--------------------------------|---|



Abb. 28: Auszug BGK «Seestrasse», Begegnungsfall Lastwagen-Personenwagen bei 30 km/h möglich, dat. 30. September 2021; Quelle: KOLLEKTIV NORDOST, Steiner Wille Steiner Architekten AG, PLANE RAUM.



Abb. 29: Auszug BGK «Seestrasse», Lastwagen können im Bereich der Ausweichstellen Kreuzen, dat. 30. September 2021; Quelle: KOLLEKTIV NORDOST, Steiner Wille Steiner Architekten AG, PLANE RAUM.

6.3 Revitalisierung Seeufer Nuolen (siehe Anhang 4)

- Teilrichtplan** *Der Kanton Schwyz hat zusammen mit der Gemeinde Wangen, den Grundeigentümern und weiteren Akteuren einen Teilrichtplan über das Gebiet «Nuolen See» erarbeitet. Eine Massnahme dieses Teilrichtplanes ist die Revitalisierung der Seeufer.*
- Grobkonzept** *In der Folge hat der Kanton Schwyz ein Grobkonzept in Auftrag gegeben. Ausgehend von einer strategischen Revitalisierungsplanung werden in diesem Konzept die zu revitalisierenden Uferabschnitte mit den entsprechend zielführenden Massnahmen bezeichnet.*
- Vorprojekt** *In einem nächsten Schritt sind die baulichen Massnahmen auf Stufe Vorprojekt zu konkretisieren (inkl. Kostenschätzung). Dabei sind die Projektideen der Landeigentümer (KIBAG, CKU) sowie die Vorgaben der laufenden kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen.*
- Machbarkeit und Kosten** *Ziele des Vorprojekts sind die Beurteilung der generellen Machbarkeit der Riffschüttungen (Bautechnik, Abgrenzung zu Drittprojekten) und die Ermittlung der Kosten (Kostenschätzung).*
- Abklärungen** *Im Rahmen der Vorprojektplanung werden zusätzlich die Projektorganisation und die Produkte für das Subventionsprojekt festgelegt (übergeordnete Abklärung Kanton).*
- Umfang** *Der Projektperimeter umfasst die «Kleine Halbinsel», die «Grosse Halbinsel» und die «Hunzikerbucht». Für dieses Gebiet erarbeitet der Kanton Schwyz ein Revitalisierungsprojekt.¹*

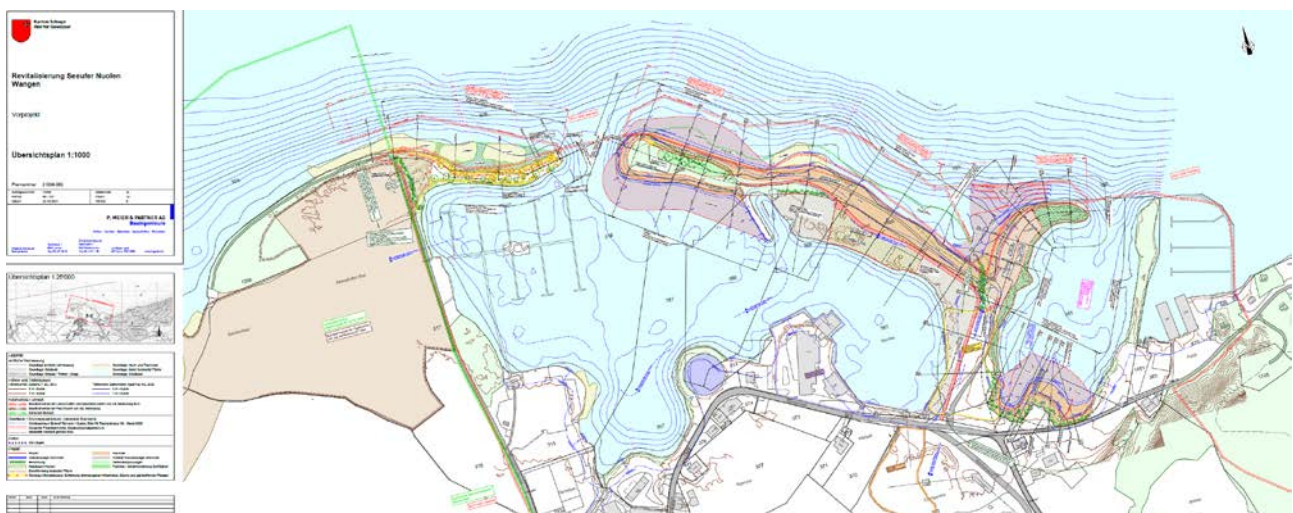


Abb. 30: Auszug Revitalisierung Seeufer Nuolen Wangen, Vorprojekt, dat. 20. Oktober 2021; Quelle: P. Meier & Partner AG

¹ Gesamtes Kapitel 6.3 aus: «Revitalisierung Seeufer Nuolen Wangen, Vorprojekt – Technischer Bericht» vom 20. Oktober 2021, P. Meier & Partner AG, Tellstrasse 1, 8853 Lachen

7. Interessenabwägung

Berücksichtigung der Bundesinteressen	<p>Primäres Ziel der vorliegenden Teilnutzungsplanung ist die Entwicklung des Areals zu einem attraktiven, überwiegend öffentlichen Erholungsgebiet in Kombination mit Wohnnutzungen sowie minimalen gewerblichen/öffentlichen Nutzungen. Es werden dabei die übergeordneten Bundesinteressen berücksichtigt.</p> <p>Durch die neuen Bestimmungen wird eine gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die Landschaft, der öffentliche Zugang zum Seeufer und der Erhalt der naturnahen Landschaften und Erholungsräume gewährleistet. Es werden keine Bundesinventare negativ beeinträchtigt. Zudem werden mit der Planung die von der eidgenössischen Gewässerschutzgesetzgebung geforderte Revitalisierung und die Gewässerraumausscheidung vorgenommen.</p>
Massgeschneiderte Entwicklung	<p>Durch die auf die Entwicklungsabsichten des Gebietes massgeschneiderten Bestimmungen kann eine hohe Qualität und eine sehr gute Einordnung der Bauten und Anlagen in die empfindliche Landschaft gewährleistet werden. Durch eine sorgfältige, ortsverträgliche Bebauung sowie Nutzungsdichte werden die heutigen Strukturen und die Geschichte des Ortes berücksichtigt.</p>
Mehrwert für die Bevölkerung	<p>Durch die Konzentration der Bauvolumen nördlich der Kantonsschule und beim Standort des heutigen Kieswerks können grosse Freiräume am See entstehen. Durch die Gewährleistung des öffentlichen Seezugangs sowie des Seeuferwegs, die grossräumigen Erholungsgebiete und den öffentlichen Nutzungen entsteht im Gebiet Nuolen See ein grosser Mehrwert für die Bevölkerung von Wangen. Zudem entsteht attraktiver Wohnraum an bester Lage.</p>
Planbeständigkeit	<p>Die Entwicklung des Gebietes erfolgt abgestimmt mit den (übergeordneten) weiteren Planungsinstrumenten. Sie berücksichtigt die Bedürfnisse der wesentlichen Interessensgruppen wie des Kantons Schwyz, der Gemeinde Wangen sowie der Grundeigentümer und legt deren Entwicklungsabsichten durch eine transparente Planung und Kommunikation der ganzen Bevölkerung offen. Damit kann eine langfristige Entwicklung des Gebietes sichergestellt werden.</p>

Beilagen

- Beilage 1 Kommunaler Teilrichtplan «Realisierung Zukunft Nuolen See»,
dat. 15.11.2018
- Beilage 2 Studienauftrag «Entwicklung Nuolen See», Schlussbericht,
dat. August 2019
- Beilage 3 Betriebs- und Gestaltungskonzept Seestrasse
- Beilage 4 «Revitalisierung Seeufer Nuolen» vom 20. Oktober 2021, P.
Meier & Partner AG, Lachen