

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES GEMEINDERATES SCHÜBELBACH

Sitzung vom 16. August 2011

Seite 1

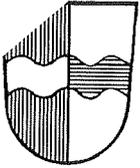
284.13 B1.12
B1.13

**Bauwesen. Ortsplanung.
Bauwesen. Planungs- und Baugesetz.**

**Ortsplanungsrevision: Öffentliche Auflage vom 19. November 2010 bis
20. Dezember 2010 mit Einsprachemöglichkeit**

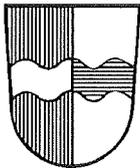
**Einspracheentscheid i.S. Christoph Hahn, Glarnerstrasse 5, Postfach 136,
8854 Siebnen**

- A) Der Zonenplan und das Baureglement der Gemeinde Schübelbach wurden im Jahre 1993 durch den Regierungsrat genehmigt (RRB Nr. 550 vom 30. März 1993). Im Rahmen der pendenten Ortsplanungsrevision sollen neben Zonenplan und Baureglement Teile der Erschliessungsplanung aus dem Jahre 2004 überarbeitet werden. Der Erschliessungsplan wird dort angepasst, wo dies durch die Zonenplanung vorgegeben wird. Der *Bedarf für eine Revision* ist aufgrund der Zeitverhältnisse ausgewiesen (Art. 15 lit. b RPG, Art. 21 Abs. 2 RPG, § 15 Abs. 2 PBG).
- B) Am 27. Dezember 2006 wurde die Revision der Nutzungsplanung zur *Vorprüfung* beim Justizdepartement eingereicht. Der Gemeinderat wurde hierauf mit Bericht des Justizdepartements vom 30. März 2007 eingeladen, die Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise zu klären bzw. zu berücksichtigen und einen bereinigten Entwurf zur weiteren Vorprüfung einzureichen. Die überarbeitete Revisionseingabe wurde dem zuständigen Departement am 5. Dezember 2007 zur zweiten Vorprüfung vorgelegt. Mit Bericht vom 25. März 2008 konnte die Vorprüfung vorläufig abgeschlossen werden. Das Erlassverfahren gemäss §§ 25 ff. PBG konnte damit fortgesetzt werden.
- C) Mit der Entwicklung der *Kernzonenpläne* zeichnete sich bei den Planungsarbeiten schon bald ab, dass anstehende Baugesuche der angestrebten Nutzungsordnung zuwiderlaufen könnten, bisweilen deren spätere Umsetzung gar vereiteln würden. Damit der Gemeinderat seiner Verantwortung als kommunale Planungsbehörde nachkommen konnte, sind deshalb bereits ab Frühjahr 2008 (vorläufiger Abschluss des Vorprüfungsverfahrens) Möglichkeiten zur Sicherung der Nutzungsplanung geprüft worden. Mit Beschluss Nr. 483 vom 3. Dezember 2008 ist für die im neuen Bauzonenplan vorgesehenen Kernzonen der drei Ortschaften Siebnen, Schübelbach und Buttikon eine *erste Planungszone* gestützt auf Art. 27 RPG und § 14 PBG festgelegt worden. Die Gebiete der Planungszone sind hierbei in entsprechenden Plänen „Planungszone über die zukünftige Kernzone 1“, Mst. 1:1000, von Remund+Kuster, Büro für Raumplanung AG, genau und parzellenscharf bezeichnet worden. Gemäss dieser Planungszone durften innerhalb der definierten Kernzonen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck von Art. 32 und 38 BauR-Entwurf widersprachen. Diese erste Planungszone wurde mit der öffentlichen Auflage im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. 3 vom 16. Januar 2009, Seite 72 f., für jedermann verbindlich.
- D) Innert der bis 16. Februar 2009 währenden Einsprachefrist sind beim Gemeinderat gegen den Erlass der ersten Planungszone verschiedene Einsprachen eingegangen. Zeitlich nach Erlass der ersten Planungszone konnte der Gemeinderat das *Informations- und Mitwirkungsverfahren* für die Ortsplanung im Frühling 2009 eröffnen. Dieser Schritt

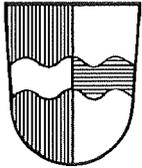


wurde möglich, nachdem das Vorprüfungsverfahren seinen vorläufigen Abschluss fand, womit das Auflage- und Einspracheverfahren ins Auge zu fassen war. Die Informationsbroschüre zur Revision der Ortsplanung konnte im Mai 2009 in alle Haushaltungen verteilt werden. Am 3. und 4. Juni 2009 fanden in Schübelbach bzw. Siebnen zwei Orientierungsversammlungen statt, wobei seitens Bevölkerung von der Möglichkeit zur Teilnahme und Mitwirkung rege Gebrauch gemacht wurde. In der Informationsbroschüre und anlässlich der beiden Orientierungsversammlungen konnten seitens Planungsbehörde die Ziele der Ortsplanung aufgezeigt und erläutert werden. Aufgezeigt wurden auch die Zusammenhänge mit der rechtsgültigen kantonalen Richtplanung und mit dem Raumplanungsleitbild der Gemeinde Schübelbach. Innert der bis 4. Juli 2009 angesetzten Frist sind diverse schriftliche Stellungnahmen zu den vorgesehenen Anpassungen des Zonenplans beim Gemeinderat eingegangen.

- E) Eine detaillierte Überprüfung hat in der Folge gezeigt, dass mit einer *Modifizierung der Kernzonenplanung* im Sinne der Begehren aus dem Einspracheverfahren zur Planungszone einerseits und aus dem Mitwirkungsverfahren andererseits die weitgehend unbestrittenen Planungsziele für die Entwicklung der Kernzonen immer noch erreicht werden können. Es ergab sich, dass die Akzeptanz der künftigen Nutzungsmöglichkeiten in den Kernzonen von Siebnen, Schübelbach und Buttikon namentlich bei betroffenen Grundeigentümern dann erreicht werden kann, wenn die vorgesehenen baupolizeilichen Einschränkungen (Vollgeschosszahl, Ausnützungsziffer, Gebäude- und Firsthöhe) gegenüber der heute rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung weniger weit gehen, als dies in der ersten Kernzonenplanung bzw. in der ersten Planungszone gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 3. Dezember 2008 vorgesehen war. Der Gemeinderat hat deshalb mit separatem Beschluss Nr. 433 vom 17. November 2009 die erste Planungszone gemäss Beschluss Nr. 483 vom 3. Dezember 2008 aufgehoben. Mit diesem Verzicht auf die erste Planungszone konnten sämtliche Einsprachen als gegenstandslos abgeschrieben werden.
- F) Nach dem Verzicht auf die ursprüngliche Planungszone hat der Gemeinderat sogleich die *modifizierte Planungszone* mit GRB Nr. 434 vom 17. November 2009 ersatzweise festgelegt, alles im Sinne der Entwicklung der Kernzonenplanung. Die Publikation dieser zweiten Planungszone erfolgte im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. 50 vom 11. Dezember 2009, Seite 2826 f. Die Gebiete der Planungszone blieben hierbei unverändert. Sie sind in den entsprechenden Plänen über die zukünftige Kernzone 1 Siebnen, Kernzone 3 Schübelbach und Kernzone 3 Buttikon, Mst. 1:1000, von Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, dat. 17.11.2009, genau und parzellenscharf bezeichnet worden. In der neuen Planungszone dürfen keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die dem Zweck der modifizierten Art. 32 und 38 BauR-Entwurf widersprechen und es darf nichts unternommen werden, was die Planung erschweren könnte. Die modifizierte Planungszone wurde mit der öffentlichen Auflage für jedermann verbindlich. Sie 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 (§ 14 Abs. 2 PBG). Der Gemeinderat hat für die Berechnung der Gültigkeitsdauer von drei Jahren auf den Zeitpunkt der Publikation der ursprünglichen Planungszone am 16. Januar 2009 abgestellt. Die Auflage der neuen Planungszone ist den Grundeigentümern vorgängig schriftlich mitgeteilt worden (§ 14 Abs. 3 PBG).



- G) Innert der bis 12. Januar 2010 währenden Einsprachefrist sind diverse Einsprachen gegen die modifizierte Planungszone beim Gemeinderat eingegangen. Die Einsprachen sind jeweils mit Beschluss vom 15. Juni 2010 behandelt und abgewiesen worden. Mit RRB Nr. 1366/2010 vom 21. Dezember 2010 hat der Regierungsrat eine gegen den Erlass der modifizierten Planungszone erhobene Beschwerde abgewiesen. Die Planungszone ist gültig. Sie stimmt mit den Vorgaben aus der Kernzonenplanung gemäss Ortsplanungsrevision überein, sodass sich nun im Nutzungsplanverfahren erweisen muss, ob die vorgesehene Bau- und Zonenordnung in den Kernzonen definitiv umgesetzt werden kann.
- H) Wesentlicher Bestandteil der Ortsplanungsrevision ist damit die mit der Planungszone abgesicherte *Kernzonenplanung*. Die Aspekte dieser Kernzonenplanung sind auch im Vorprüfungsverfahren thematisiert worden. Die bestehenden Dorfkerne der drei Ortsteile Siebnen, Schübelbach und Buttikon sollen in ihrer Eigenart erhalten bleiben und mit zeitgemässen sich ins Ortsbild einordnenden Bauten weiter entwickelt werden. Um dies im Rahmen der Ortsplanung zu sichern, ist der Erlass von speziellen Reglementsbestimmungen vorgesehen, welche in einem Kernzonenplan zusammenfassend dargestellt sind. Die drei Kernzonenpläne sind integrierende Bestandteile des Zonenplanes: Art. 32 BauR-Entwurf regelt die künftig zulässige bauliche Nutzung in den Kernzonen. Zudem nimmt Art. 40 BauR-Entwurf die zulässigen Überbauungsmasse der Kernzonen tabellarisch auf. Die bestehenden Kernzonenabgrenzungen sind bei den Revisionsarbeiten überprüft und entsprechend der bestehenden Überbauung angepasst worden. Im Ortsteil Siebnen ist eine Unterteilung der Kernzone vorgesehen. Für die Glarner- und Bahnhofstrasse soll eine Kernzone 1 und rückwärtig eine Kernzone 2 festgelegt werden; die Kernzone in Schübelbach soll verkleinert werden; die Kernzone in Buttikon soll auf die Südseite der Kantonsstrasse ausgedehnt werden. Um einzelne spezielle Gebäude und für das Ortsbild prägende Bauvolumen erhalten zu können, soll eine Gebäudeklassierung A eingeführt werden. Die als Gebäude A klassierten Bauten dürfen unter Beibehaltung des Gebäudeprofils (Lage, äussere Grundrissabmessungen, kubische Gestaltung, ortstypische Ausbildung der Fassaden und des Daches) umgebaut oder ersetzt werden. Der Gemeinderat kann zur Qualitätssicherung die Durchführung von qualifizierten Verfahren nach anerkannten Regeln wie Ideen- und Projektwettbewerbe, Studienaufträge usw. verlangen oder fördern. Er kann zur Beurteilung der architektonischen Qualität sowie der Einpassung ins Ortsbild auch ausgewiesene Fachexperten beiziehen. Grundsätzlich sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung von 30° bis 40° a.T. zugelassen. Ausnahmen sind in Gestaltungsplänen möglich. Im Ortsteil Siebnen sind entlang der Glarnerstrasse und der Bahnhofstrasse im Erdgeschoss publikumswirksame Nutzungen (Läden, Dienstleistungen, Gewerbe und dergleichen) zwingend. Für Schübelbach und Buttikon werden solche publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss gefördert. Sämtliche Massnahmen und Vorschriften bezwecken die Erhaltung und Förderung von attraktiven Dorfkerne, welche für Wohnungen und höchstens mässig störende Betriebe bestimmt sind. Hierbei sind Neubauten, Umbauten, Ersatzbauten und Renovationen zugelassen. Was die Vollgeschosszahl (Einzelbauweise) anbelangt, so sind gemäss Art. 40 BauR-Entwurf in den Kernzonen K1 (Siebnen) und K3 (Schübelbach und Buttikon) jeweils 3 Vollgeschosse und ein erweitertes Dachgeschoss (Kniestock max. 1.50 m; Dachaufbauten max. ½ der Fassadenlänge) zulässig. Die Tabelle der Grundmasse verwendet zu diesem Zwecke die Bezeichnung „3+“.



- I. Mit Schreiben vom 28. April 2010 konnten dem Amt für Raumentwicklung die bereinigten Unterlagen für eine *weitere Vorprüfung* unterbreitet werden, in welcher es vor allem noch um die Integration der Erkenntnisse aus der Naturgefahrenkarte ging. Gemäss dem Schlussbericht des Volkswirtschaftsdepartementes vom 26. Juli 2010 konnte damit die Vorprüfung abgeschlossen werden. Der Gemeinderat wurde eingeladen, gewisse Bestimmungen noch zu bereinigen sowie die Empfehlungen und Hinweise zu berücksichtigen.
- K. Mit Schreiben vom 5. August 2010 ist dem Gemeinderat die Petition „*Pro Dorfkern Siebnen; die Jahrhundert-Chance*“ eingereicht worden. Der Gemeinderat wurde um ein nochmaliges Gespräch ersucht, weshalb in der Folge am 7. Oktober 2010 und am 4. November 2010 Aussprachen stattgefunden haben.

Zusammenfassend muss festgehalten werden, dass sich die Standpunkte der Initianten und des Gemeinderates trotz der beiden Aussprachen nicht angenähert haben. In der Sache ist man sich grundsätzlich einig, jedoch nicht in der Art der Umsetzung. Konsens besteht darin, dass Siebnen erneuert werden soll und sich die Neubauten ins Ortsbild einordnen müssen. Die Initianten verlangen aber die Zulässigkeit von 4 Vollgeschossen in der Regelbauweise.

Seitens der Gemeindevertreter wurde im Weiteren erklärt, dass die Umlegung der Bahnhofstrasse, eine allfällige Dorfplatzgestaltung und die direkte Anbindung an den Grosskreisel in einem separaten Verfahren behandelt werden, dies losgelöst von der Revision der Ortsplanung.

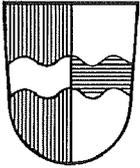
- L. Im Amtsblatt des Kantons Schwyz Nr. 46 vom 19. November 2010 konnte in der Folge die *öffentliche Auflage* der revidierten Nutzungsplanung bekannt gegeben werden. Die folgenden Unterlagen waren hierbei Bestandteil:

- Zonenplan
- Kernzonenpläne
- Baureglement
- Erschliessungsplan mit Reglement
- Landwirtschafts- und Schutzzonenplan mit Reglement

Zur Erläuterung und Konkretisierung lagen zudem folgende Unterlagen dem Aufgabendossier bei:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Änderungspläne
- Vorprüfungsberichte
- Grobprojekt Hofweidstrasse
- Grobprojekt Verbindungsweg Nordring

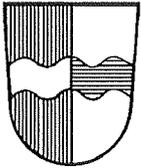
Das Aufgabendossier wurde als Dienstleistung zudem in digitaler Form auf der Homepage der Gemeinde aufgeschaltet, jedoch ohne die erläuternden und konkretisierenden Unterlagen.



M. Innert Frist ist die schriftliche *Einsprache* des Christoph Hahn vom 17. Dezember 2010 beim Gemeinderat eingegangen. Dies mit den folgenden Anträgen:

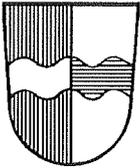
1. *Die Bauten Klassierung A sind aus dem Kernzonenplan Siebnen zu streichen.*
2. *Im Baureglement Art. 3 Abs. 2 ist der zweite Satz - „Das kantonale Inventar geschützter und schützenswerter Bauten und Objekte (KIGBO) und das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) dienen als Richtlinien“ - zu streichen.*
3. *Im Baureglement Art. 19 Abs. 3 litera a ist zu ändern: „Dachgeschosse, wenn (..), sowie allfällige Dachaufbauten, die bis max. ½ der zugeordneten Fassadenlänge betragen.“*
4. *Im Baureglement Art. 32 Abs. 1 ist der letzte Satz - „Das Ortsbildinventar ist als massgebende Richtlinie zu beachten“ - zu streichen. Zu ergänzen sei: „Bauliche Massnahmen, die eine verdichtete Bauweise anstreben, sind zu fördern.“*
5. *Im Baureglement Art. 32 sind die Absätze 4 (betreffend KIGBO-Objekte und Bauten der Klassierung A) und 5 (betreffend Dachform) zu streichen.*
6. *Im Baureglement Art. 32 Abs. 6 ist litera a (betreffend Bahnhofstrasse) und b (betreffend Geschosszahl in der K1-Zone) zu streichen.*
7. *Im Baureglement Art. 40 sind die Überbauungsmasse für die K1-Zone in dem Sinne zu ändern, als vier Vollgeschosse und eine Gebäudehöhe von 15 m und eine Firsthöhe von 18 m gestattet sind.*
8. *Der Erschliessungsplan und das Reglement dazu sind in dem Sinne zu ergänzen, als in Siebnen die direkte Verbindung ab der Bahnhofstrasse zum Grosskreisel vorzusehen ist.*
9. *Der Erschliessungsplan und das Reglement dazu sind in dem Sinne zu ändern, als der Ausbau Brücke AKW, Siebnen im Plan und im Reglement zu belassen bzw. wieder in den Plan und in das Reglement Art. 11 und Art. 12, sowie Anhang 1 aufzunehmen ist.*
10. *Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Gemeinde.*

N. Auf die Begründung der gestellten Anträge wird, soweit erforderlich, in den Erwägungen näher eingegangen.



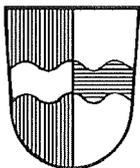
Der Gemeinderat erwägt:

1. Gemäss § 25 Abs. 3 PBG kann jedermann während der Auflagefrist beim Gemeinderat gegen den Entwurf der kommunalen Nutzungspläne sowie der zugehörigen Vorschriften schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Diese formellen Voraussetzungen sind vorliegend erfüllt, sodass auf die Einsprache einzutreten ist, zumal auch die übrigen Sachurteilsvoraussetzungen gemäss § 66 i.V.m. § 27 Abs. 1 VRP gegeben sind.
2. Die vorliegende Einsprache richtet sich im Wesentlichen gegen die Kernzonenplanung von Siebnen. In der Einsprache werden die vom Gemeinderat deklarierten Planungsziele des Erhalts und der Förderung eines attraktiven Dorfkernes nicht in Frage gestellt. Hingegen wird die Zweckmässigkeit von einzelnen Baureglementsbestimmungen zur Erreichung dieser Ziele nicht anerkannt. Gemäss den Einsprachebegehren sollen zum einen die im Art. 3 BauR-Entwurf (Einordnung) und Art. 32 BauR-Entwurf (Kernzonenbestimmungen) enthaltenen Hinweise auf das Ortsbildinventar, auf das kantonale Inventar der geschützten Bauten und Objekte (KIGBO) und auf das Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) entfallen. Zum anderen will die Einsprache die im Kernzonenplan hervorgehobenen „Bauten Klassierung A“ und die zugehörige Baureglementsbestimmung aus der Nutzungsplanung streichen. Zentraler Punkt der Einsprache bildet wohl die Forderung nach grosszügigeren Überbauungsmassen in der Kernzone 1 von Siebnen, was mit einer Streichung des Art. 32 Abs. 6 lit. b BauR-Entwurf und einer entsprechenden Erhöhung der Überbauungsmasse in Art. 40 BauR-Entwurf geschehen soll. Schliesslich fordert die Einsprache zwei Änderungen zum gleichzeitig aufgelegten Erschliessungsplan, was ebenfalls mit dem Anliegen der Förderung der Kernzone begründet wird. Es ergibt sich im Wesentlichen, dass die Einsprache die vom Gemeinderat vorgenommenen Differenzierungen im inneren Dorfkern von Siebnen (Glarner- und Bahnhofstrasse) nicht nachvollziehen will. Das Ziel einer Erneuerung unter Wahrung der Eigenart und die dafür vorgesehenen planlichen Vorgaben werden ausdrücklich zurückgewiesen. Die Einsprache duldet damit typischerweise auch die Hinweise auf die verschiedenen Inventare nicht. Angestrebt wird vielmehr eine Beibehaltung der bisherigen Überbauungsmöglichkeiten. Es sollen möglichst wenige Einschränkungen neu hinzukommen. Nur mit diesen Gestaltungsmöglichkeiten erachtet man die Erreichung des Ziels als realistisch. Im Folgenden soll auf die drei Themenbereiche (Streichung von Inventaren, Erhöhung der Überbauungsmasse, Änderungen zum Erschliessungsplan) eingegangen werden.
3. Die einsprecherischen Begehren auf Streichung der baureglementarischen Verweise auf das Ortsbildinventar, auf das KIGBO und auf das ISOS (vgl. *Anträge Ziff. 2., 4. und 5.*) werden der rechtlichen Bedeutung der Inventare und der Intention für deren Erwähnung im Baureglement nicht gerecht. Es geht nicht darum, dass der Gemeinderat als Baubewilligungsbehörde in späteren Gesuchsverfahren „unbesehen kritiklos“ auf den Inhalt einer Inventarisierung abstellt und sich damit „Fesseln“ anlegen würde, die sachgerechten Lösungen und Entscheidungen im Wege stehen würden. Siebnen ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz enthalten. Dieses Inventar stützt sich auf Art. 5 des Schweizerischen Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG, SR 451). Das Bundesinventar ist in erster Linie rechtsverbindlich für den Bund selber, und zwar bei der Erstellung von bundeseigenen Bauten und Anlagen, bei der Erteilung



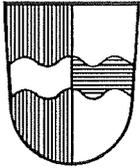
von Konzessionen und Bewilligungen sowie bei der Gewährung von Bundesbeiträgen. Eine direkte rechtliche Wirkung, die Kantone, Gemeinden und Private bindet, ist aus dem Inventar nicht abzuleiten. Absoluten Schutz garantiert die Aufnahme ins ISOS nicht, da viele Objekte sich regelmässig in einer Bauzone befinden und damit einem gewissen Veränderungsdruck unterworfen sind. Dem ISOS kommt vor allem eine zweifache praktische Bedeutung zu: Die Erwähnung im Inventar spricht für eine nationale, überkantonale Bedeutung und darf von den kantonalen oder Gemeindebehörden beim Vollzug ihrer Planung nicht einfach „übersehen“ werden. Zudem gibt die Inventarisierung diesen Objekten regelmässig ein besonderes Gewicht, wenn es beispielsweise im Zuge baulicher Massnahmen darum geht, das Interesse an einem Projekt gegen das Interesse an der Erhaltung eines Objekts abzuwägen (vgl. EGV-SZ 1995 Nr. 55 Erw. 3c). Ähnliches gilt für das KIGBO, welches als Hinweisinventar für die Schutzwürdigkeit eines Objektes dient. Dem KIGBO kommt keine unmittelbare Rechtswirksamkeit zu. Es wird in grösseren zeitlichen Abständen überprüft und in Einzelfällen angepasst. Das KIGBO ist nicht abschliessend. Auch beim Ortsbildinventar, welches in der Gemeinde Schübelbach noch nicht existiert, geht es darum, eine Beurteilungsgrundlage und Interpretationshilfe für die Behörden zu erhalten. Ein Ortsbildinventar und das KIGBO haben in diesem Sinne verwaltungsanweisende Bedeutung. Es wird etwa auch gesagt, dem Ortsbildinventar komme Richtplancharakter zu (vgl. EGV-SZ 1996 Nr. 7 Erw. 2f). Damit sind aber die Einspracheanträge auf Streichung von Verweisungen auf die bestehenden und allenfalls auch auf künftige Inventare des Bundes, des Kantons oder der Gemeinde unbehelflich. Die Bedeutung der Inventare ergibt sich nämlich unabhängig von den Verweisungen im Baureglement. Die deklaratorischen Hinweise im Reglement sind gerechtfertigt, zumal deren Weglassung nicht zu der von der Einsprache implizit geforderten Herabstufung des Objektschutzes führen würde.

4. Die Einsprache verneint die Notwendigkeit der Bezeichnung von „Bauten der Klassierung A“ im Kernzonenplan (vgl. *Anträge Ziff. 1. und 5.*). Die Einsprache spricht vom „Korsett“ des Baureglementes, welches gar dem Gebot der Gewerbenutzung im Parterre zuwiderlaufe. Der Einwand verkennt die Zweckmässigkeit dieser Klassierung zugunsten einer Attraktivitätssteigerung der Bausubstanz im Dorfkern. Der innere Dorfkern von Siebnen (Glarner- und Bahnhofstrasse) soll unter Wahrung einer gewissen Eigenart in die Moderne geführt werden können. Damit sollen durchaus zeitgemässe, aber gestalterisch qualitätsvolle Bauten entstehen. Gleichzeitig soll verhindert werden, dass grossflächige Überbauungen die Entwicklungen in den letzten Jahrhunderten nicht mehr ablesen lassen. Aus diesem Grunde hat der Gemeinderat in den Kernzonenplänen einige aufgrund ihrer Stellung, Volumen und Ausgestaltung markante Gebäude des Dorfbildes bestimmt, die nur unter Beibehaltung der Lage, der äusseren Grundrissabmessungen, der kubischen Gestaltung, der ortstypischen Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder ersetzt werden dürfen. Damit fällt für diese Bauten der Klassierung A ein Anreiz dahin, die bestehende Bausubstanz abzureissen und durch ein deutlich grösseres Volumen zu ersetzen. Diese Bauten der Klassierung A sollen neben den KIGBO-Objekten als Eck- und Referenzpunkte für die zukünftige Planung dienen. Es ergibt sich damit vor allem eine Erheblichkeit für das Ortsbild, welche die Bezeichnung bzw. die Klassierung rechtfertigt. Die Geschichte des Dorfes kann damit weiterentwickelt werden; sie bleibt für eine künftige Generation wahrnehmbar. So ist etwa bei dem in der Einsprache thematisierten Objekt Glarnerstrasse 2 im ISOS festgestellt worden, es handle sich um ein wohl proportioniertes Wohn- und Geschäftshaus in Brückenkopflage, erbaut 1900 bis 1902 (Nr. 2.0.5). Es erweist sich als eine



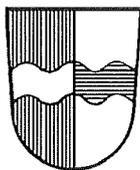
sinnvolle Vorgabe, wenn bei dieser Baute bei einer künftigen Modernisierung das Gebäudeprofil grundsätzlich beibehalten wird, auch wenn das Objekt gemäss der von der Einsprache zur Streichung freigegebenen Bestimmung des Art. 32 Abs. 4 lit. b BauR-Entwurf umgebaut oder ersetzt werden dürfte. Der Gemeinderat als verantwortliche Planungsbehörde will auf solche Vorgaben nicht verzichten, ansonsten er seine eigenen Ziele nicht mehr wirkungsvoll erreichen könnte. Die Aufnahme von „Bauten Klassierung A“ im Kernzonenplan Siebnen erweist sich damit keinesfalls als „widersinnig“ und „unnötig“, wie dies die Einsprache wenig sensibel und unter einseitiger Betonung der Wirtschaftlichkeit ausdrückt.

5. Die Einsprache geht davon aus, dass „fixe Vorgaben für das Dach“ im Einzelfall der guten Qualität entgegenstehen würden, weshalb die Streichung des Art. 32 Abs. 5 BauR-Entwurf verlangt wird (*vgl. Antrag Ziff. 5.*). Entgegen der Begründung in der Einsprache geht es allerdings nicht um eine Fixierung auf *Walmdächer*. Reglementiert wird einzig der Grundsatz, wonach in der Kernzone nur *Satteldächer* mit beidseitig gleicher Dachneigung von 30° - 40° a.T. zugelassen sind, wobei im Rahmen der Gestaltungsplanung Flachdächer unter Umständen bewilligt werden können. Die Erfahrungen der letzten Jahre haben aus Sicht der Baubewilligungsbehörde ergeben, dass sich Bauten mit Satteldächern grundsätzlich einfacher in die gewachsene Baustruktur einordnen lassen, als dies bei Bauten mit Flachdächern der Fall wäre. Diese Erfahrung manifestierte sich vor allem dann, wenn bei Bauten eine Maximierung der Nutzung angestrebt wurde. Die Reglementierung mit dem Grundsatz ist deshalb zweckmässig und erleichtert für Gesuchsteller und für die Bewilligungsbehörde die Handhabung des Einordnungsgebotes. Sie ist überdies für Ortskerne nicht unüblich, weshalb darauf nicht verzichtet werden muss. Die dem Gemeinderat gemäss Art. 32 Abs. 2 und 3 BauR-Entwurf zur Verfügung stehenden Mittel zur Qualitätssicherung und zur Beurteilung der architektonischen Qualität verstehen sich nicht alternativ zur konkreten Vorgabe betr. Dachgestaltung gemäss Art. 32 Abs. 5 BauR-Entwurf.
6. Das Wesentliche der Einsprache ist die Forderung auf Verzicht der im Entwurf vorgesehenen neuen Überbauungsmasse (*vgl. Antrag Ziff. 6. und 7.*). Die Einsprache verlangt die Zulässigkeit von 4 Vollgeschossen mit einer Gebäudehöhe von 15 m und einer Firsthöhe von 18 m, dies u.a. auch unter Verweisung auf die entsprechende Regelung in Art. 48 BauR der Gemeinde Galgenen. Begründet wird das Anliegen im Wesentlichen mit den Argumenten der zu schaffenden dörflichen Einheit einerseits und der Verdichtung nach Innen andererseits. Es trifft zu, dass künftig zwischen einer Kernzone 1 und einer Kernzone 2 unterschieden werden soll, wobei in der Kernzone 2 die heutigen Überbauungsmasse beibehalten werden. In der Kernzone 1, welche in erster Linie den ursprünglichen Dorfkern umfasst, werden die masslichen Vorgaben so reduziert, dass sich Neubauten auch bezüglich des Volumens in die bestehende Baustruktur einordnen können. Die Gefahr der Schaffung von überdimensionierten Bauvolumen soll sich tendenziell nicht wiederholen können. Zu denken ist etwa an die in der Vergangenheit realisierten und heute bestehenden Überbauungen an der Glarnerstrasse Nr. 34/36 (Migros-Markt), Nr. 25/27 (Adler-Block) und Nr. 33 (Flattich-Block). Die geordnete Weiterentwicklung des Dorfkernes soll ortsverträglich und qualitätsbewusst an die Hand genommen werden. Mit den im Entwurf nun vorgesehenen neuen Überbauungsmassen ergibt sich eine Reduzierung der zulässigen Gebäudehöhe um 3.50 m (mit Gestaltungsplan um 2.00 m), was mit der weiterhin bestehenden zwei- und dreigeschossigen Bausubstanz verträglich ist. Es darf überdies festgestellt werden,



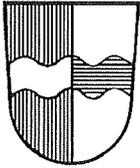
dass die meisten der betroffenen Parzellen ohnehin zu klein sind, um das von der Einsprache favorisierte Überbauungsregime überhaupt umsetzen zu können. Bei einer Zusammenlegung von Parzellen erlaubt aber auch das neue Regime über die Gestaltungsplanung Ausnahmen. Der Gestaltungsplan wird in der Kernzone gemäss Art. 2 Abs. 4 BauR-Entwurf ab einer Mindestfläche von 1'500 m² möglich. Gemäss der neuen Ordnung variieren die maximalen Gebäudehöhen bei Regelbauweise und bei Gestaltungsplan übrigens lediglich um 1.50 m, weshalb sich allfällige Unterschiede nicht derart negativ auswirken werden, wie dies in der Einsprache vorgetragen wird. Schliesslich ergibt sich noch die wichtige Feststellung, dass der in der Einsprache angestellte Vergleich mit dem Ortsteil Siebnen-Galgenen bzw. mit dem Baureglement der Gemeinde Galgenen und die in diesem Zusammenhang aufgestellte Forderung nach dörflicher Einheit und nach Angleichung stark zu relativieren ist. So befasst sich auch die aktuelle Projektierung zum Grosskreisel Siebnen mit der baulichen Erneuerung im Ortsteil Siebnen-Galgenen. Es wurde unlängst erkannt, dass die im Rahmen des notwendigen Landerwerbs seitens des Tiefbauamtes des Kantons Schwyz geschaffenen Baulücken auf mehreren Parzellen an der Zürcherstrasse die Substanz des schützenswerten Ortsbildes zentral getroffen haben. Die Rede ist von massiven Störungen im Ortsbild, da die massgebende Bebauungsstruktur samt dem geschlossenen Strassenraum aufgebrochen wurde. Unbestrittenermassen wird eine ortsbauliche Reparatur notwendig werden. Bereits in einem Bericht des Baudepartementes vom 26. Oktober 2007 zum kantonalen Nutzungsplan beim Grosskreisel Siebnen sind die Anforderungen der Denkmalpflege an die Ersatzbauten mit entsprechender Begründung formuliert worden. Das Bebauungskonzept zeigt hierbei die Machbarkeit der ortsbildgemässen Rekonstruktion der zu schliessenden Baulücken auf. In einem Mitbericht der Denkmalpflege zum Grosskreisel Siebnen vom 14. Februar 2007 wird festgestellt, dass das Dorf Siebnen vor allem wegen der gut erhaltenen Siedlungsstruktur als Ortsbild national eingestuft ist. Der Bericht fordert sinngemäss die Erhaltung des Dorfcharakters und eine Rücksichtnahme der Strassenraumgestaltung auf die Gebäude. Es wird explizit ausgeführt, Ersatzbauten seien giebelständig und maximal 3-geschossig auszubilden. Favorisiert werden schmale Kopfbauten zur Zürcherstrasse. Diese fachmännische Beurteilung muss der schematisch möglichen maximalen baureglementarischen Nutzung vorgehen. Sie bestätigt ausdrücklich die Richtigkeit der Einschätzungen durch den Gemeinderat Schübelbach, soweit eben eine gewisse Einheitlichkeit in Siebnen erreicht werden soll. Der schlichte Verweis in der Einsprache auf die Bau- und Zonenordnung in der Nachbargemeinde, namentlich auf deren maximal zulässigen Nutzungen, ist deshalb kein durchschlagendes Argument für das einsprecherische Begehren. Vielmehr ergibt sich, dass die nun vorgesehene Lösung in der Gemeinde Schübelbach ausgewogen und zweckmässig ist, zumal den sinngemässen Anliegen der Einsprache mit der modifizierten Planungszone und dem dort getroffenen Kompromiss bereits nachgelebt wurde.

Der vom Einsprecher gerügte Miteinbezug der Bahnhofstrasse in die ansonsten anerkannte Bestimmung des Art. 32 Abs. 6 lit. a BauR-Entwurf kann nicht geschützt werden, zumal die vom Einsprecher bereits thematisierte „Neuführung der Bahnhofstrasse in den Grosskreisel“ nicht Bestandteil der Ortsplanungsrevision bildet (vgl. auch nachfolgende Ausführungen unter Ziff. 7). Nicht nachvollziehbar ist im Übrigen das Begehren des Einsprechers zum Art. 19 Abs. 3 lit. a BauR-Entwurf (vgl. Antrag Ziff. 3.). Diese Bestimmung entspricht im Wesentlichen der heutigen Reglementierung (vgl. Art. 23



Abs. 3 lit. a BauR), weshalb ein „Anpassungsbedarf“ an die Reglementierung der Nachbargemeinde nicht wirklich begründet werden könnte.

7. Die Einsprache thematisiert die Erschliessung des Siebner Dorfkerns und beantragt in diesem Zusammenhang zwei Änderungen zum gleichzeitig aufgelegten Erschliessungsplan (vgl. *Anträge Ziff. 8. und 9.*). Es wird zum einen verlangt, die direkte Verbindung ab der Bahnhofstrasse zum Grosskreisel im Erschliessungsplan zu ergänzen. Zum anderen wird die Wiederaufnahme des Ausbaus Brücke AKW (Mühlebrücke) als Basiserschliessung im Erschliessungsplan gefordert. Vorab gilt es hier zu bemerken, dass in der vorliegenden Revision der Ortsplanung der Erschliessungsplan grundsätzlich nur dort angepasst werden soll, wo dies durch die Zonenplanung erforderlich wird (vgl. *Informationsbroschüre zur Revision der Ortsplanung vom Juni 2009, Seite 7*). Die Totalrevision des Zonenplans geht also nicht zwingend mit einer Totalrevision des Erschliessungsplanes einher. Der geltende Erschliessungsplan stammt aus dem Jahr 2004 und muss im jetzigen Zeitpunkt noch nicht komplett überarbeitet werden (sog. *partielle Erschliessungsplanrevision, vgl. VGE III 2009 32 vom 28.07.2009, Erw. 4.2*). Voraussetzung der in der Einsprache beantragten Aufnahme einer direkten Verbindung ab der Bahnhofstrasse zum Grosskreisel im Erschliessungsplan wären demnach erheblich veränderte Verhältnisse. Es trifft zu, dass der Grosskreisel Siebnen die Verkehrsabwicklungen künftighin massgeblich beeinflussen wird. Ein Anpassungsbedarf wird seitens des Gemeinderates denn auch nicht verkannt. Hingegen sind die Auswirkungen und die dadurch zu treffenden Massnahmen noch nicht derart gefestigt, dass im kommunalen Erschliessungsplan bereits konkrete Festsetzungen zu erfolgen hätten. Es gilt ohnehin zu beachten, dass der Erschliessungsplan grundsätzlich die Groberschliessung der Bauzonen festlegt und hierfür die Etappen, das Ausbauprogramm und die Kosten für die einzelnen Etappen bezeichnet. Bei der in der Einsprache angesprochenen künftigen Verbindung wird es möglicherweise auch um eine Anlage der Basiserschliessung gehen. Die Ordnung des übergeordneten Strassennetzes (Basiserschliessung) ist aber grundsätzlich nicht Gegenstand des Erschliessungsplanes (vgl. *VGE III 2009 41 + 42 vom 28.07.2009, Erw. 5.3.2*). Es ist aber ohnehin verfrüht für Festsetzungen im Erschliessungsplan, soweit solche als Anpassungen zum Projekt Grosskreisel Siebnen folgen werden. So liegen zurzeit die Studien zum Gestaltungs- und Betriebskonzept Glarnerstrasse vor. Diese müssen aber im Rahmen des kommunalen Richtplans mit den Partnergemeinden erst noch geprüft werden. Die von den Initianten „Pro Dorfkern Siebnen“ vorgeschlagene Umlegung der Bahnhofstrasse in den zukünftigen Grosskreisel wird dabei ebenfalls untersucht. Die daraus erforderlichen Massnahmen müssen aber in einem separaten Verfahren umgesetzt werden. Eine umfassende Abstimmung der raumwirksamen Tätigkeit der Gemeinde und insbesondere auch die Abstimmung mit den Planungen der Nachbargemeinden ist unerlässlich und wird von der Einsprache sinngemäss denn auch nicht in Frage gestellt. Das Anliegen der Einsprache wird damit in die weitere Planung der Gemeinden Wangen, Schübelbach und Galgenen aufgenommen und im gemeinsamen kommunalen Richtplan verarbeitet. Eine Festsetzung im jetzigen Moment im Sinne des einsprecherischen Antrages Ziff. 7. ist aber noch nicht möglich.



8. Veränderte Verhältnisse und Erkenntnisse gebieten dagegen entgegen dem einsprecherischen Antrag, dass der Ausbau der Mühlebrücke als Anlage der Basiserschliessung in der Erschliessungsplanung nicht mehr erscheint. Die in der Einsprache zitierten Empfehlungen aus dem dritten Vorprüfungsbericht des Volkswirtschaftsdepartementes vom 26. Juli 2010 sind durchaus zu berücksichtigen. Der Koordinationsbedarf mit dem Bezirk March und mit der Nachbargemeinde Galgenen ist unbestritten. Hingegen haben gerade die Arbeiten zur Totalrevision des Zonenplanes klar gemacht, dass die noch vor sieben Jahren als gerechtfertigt erachtete Festsetzung der Brücke als Anlage der Basiserschliessung nicht mehr aktuell sein kann. Über die Brücke werden vor allem die Liegenschaften entlang der Eisenburgstrasse, das Kraftwerk und die Grundstücke am Baumgartenweg erschlossen. Diese Gebiete sind bereits heute überbaut. Das vor Jahren noch prognostizierte Verkehrswachstum wird ausbleiben. Auch der zukünftig zu erwartende Verkehr wird gering bleiben und kann in der Betrachtung gemäss dem heutigen Stand beurteilt werden. Eine externe Beurteilung im vergangenen Jahr hat denn auch ergeben, dass die Definition der Brücke als Anlage der Groberschliessung der Situation bereits gerecht wird und eine Zuordnung zu den Anlagen der Basiserschliessung nicht mehr zu rechtfertigen ist. Die Brücke wird auch künftig keine neuen verkehrlichen Funktionen übernehmen müssen. Die effektiv notwendigen Sanierungsmassnahmen müssen noch definitiv geklärt werden, dies namentlich auch in Abstimmung mit der Nachbargemeinde Galgenen und dem Bezirk March. Die Wiederaufnahme als Anlage der Basiserschliessung in den Erschliessungsplan muss dagegen entfallen, was aber dem eigentlichen Anliegen der Einsprache, d.h. der optimalen Erschliessung des Siebner Dorfkerns nicht abträglich ist. Die Festsetzung als Groberschliessungsanlage erweist sich als sachgerecht.
9. Insgesamt ergibt sich, dass die Einsprache abzuweisen ist. Für die Planungsbehörde ist die Recht- und Zweckmässigkeit der neuen Kernzonenplanung gegeben. Dagegen können die einsprecherischen Einwendungen, soweit diese beurteilt werden müssen, nicht geschützt werden.
10. In der Einsprache wird die Frage der materiellen Enteignung infolge Abzonung angesprochen. Es wird die Meinung vertreten, die neuen Zonenvorschriften in der Kernzone würden zu einer Entschädigungspflicht führen, was indes nicht zutrifft. Es ist im vorliegenden Falle keine enteignungsähnliche Eigentumsbeschränkung anzunehmen, welche eine Entschädigungspflicht nach sich ziehen würde. So gilt der Grundsatz der Entschädigungslosigkeit für raumplanerisch motivierte Inhaltsbestimmungen. Innerhalb der Bauzone kann die bauliche Nutzung eines Grundstückes mittels planerischer Massnahme eingeschränkt werden. Solche Einschränkungen können sowohl das Mass als auch die Art der Bodennutzung betreffen. Es ist anerkannt, dass die Eigentumsgarantie als Wertgarantie nicht gewährleistet, dass eine Baulandparzelle dauernd bestmöglich ausgenützt werden kann; vielmehr muss ein Grundeigentümer mit Änderungen im zulässigen Nutzungsmass, die im öffentlichen Interesse liegen, grundsätzlich rechnen, ohne dass er hierfür entschädigt wird, solange sich für ihn vom Grundstück noch ein wirtschaftlich sinnvoller, bestimmungsgemässer Gebrauch realisieren lässt. Die Schwere des Eingriffs beurteilt sich hierbei nicht nach einem quantitativen Kriterium in Form eines bestimmten Prozentsatzes der eingetretenen Wertverminderung. Massgebend ist vielmehr, ob auf der betroffenen Parzelle eine bestimmungsgemässe, wirtschaftlich sinnvolle und gute Nutzung weiterhin möglich ist. Im Allgemeinen erreichen



AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES GEMEINDERATES SCHÜBELBACH

Sitzung vom 16. August 2011

Seite 12

Beschränkungen der Nutzungsmasse durch horizontale oder vertikale Abzonung nicht die Intensität eines enteignungsähnlichen Eingriffs (BGE 123 II 489, WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar, RPG 2006, Art. 5 N 51 und N 60 ff.).

11. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend, sind dem Einsprecher Verfahrenskosten in der Höhe von CHF 200.-- zu überbinden.
12. Gegen den vorliegenden Einspracheentscheid kann beim Regierungsrat eine Verwaltungsbeschwerde eingereicht werden.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Einsprache wird abgewiesen.
2. Dem Ausgang des Verfahrens entsprechend sind dem Einsprecher Verfahrenskosten in der Höhe von Fr. 200.-- zu überbinden.
3. Gegen diesen Beschluss kann innert 20 Tagen seit dessen Zustellung nach den Vorschriften der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege (VRP) beim Regierungsrat des Kantons Schwyz, Postfach 1260, 6431 Schwyz, Beschwerde erhoben werden. Eine allfällige Beschwerde ist schriftlich und im Doppel einzureichen und mit Begründung und Antrag zu versehen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Christoph Hahn, Glarnerstrasse 5, Postfach 136, 8854 Siebnen (R);
 - Baukommission, Gemeinderat Aldo Hensel, Präsident;
 - Bauverwaltung;
 - Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG, Pfäffikon;
 - Dossier B1.12;
 - Dossier B1.13.

Versand: 17. August 2011



NAMENS GEMEINDERAT SCHÜBELBACH

Der Präsident:

Der Gemeindeschreiber:

Stefan Abt

Richard Ziltener