

Teilnutzungsplan Estée Lauder

Erläuterungsbericht

öffentliche Auflage

R+K

Die Raumplaner.

**R+K Büro für
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch



401-36
30. April 2024

Impressum

| | | | |
|----------------------------|---|--|---|
| Auftrag | Teilnutzungsplan Estée Lauder | | |
| Auftraggeber | Gemeinderat Lachen Alter Schulhausplatz 1 Postfach 263 8853 Lachen | | |
| 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 | Mario Roth, Jakob Müller | | |
| Titelbild | Foto RK, November 2022 | | |
| Qualitätsmanagement | SQS ISO 9001 | | |

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Einleitung | 5 |
| 1.1 Ausgangslage | 5 |
| 1.2 Absicht | 6 |
| 1.3 Verfahren | 7 |
| 1.3.1 Bisheriges Verfahren | 7 |
| 1.3.2 Weiteres Verfahren | 7 |
| 2. Grundlagen | 8 |
| 2.1 Bund | 8 |
| 2.1.1 Nationalstrasse A3 | 8 |
| 2.1.2 Hochspannungsfreileitung | 9 |
| 2.1.3 Weitere Grundlagen | 10 |
| 2.2 Kanton | 11 |
| 2.2.1 Kantonaler Richtplan | 11 |
| 2.3 Gemeinde | 12 |
| 2.3.1 Kommunaler Richtplan | 12 |
| 2.3.2 Rechtskräftiger Zonenplan | 13 |
| 2.3.3 Laufende Revision der Nutzungsplanung | 15 |
| 2.3.4 Erschliessungsplanung | 17 |
| 2.3.5 Arbeitszonenmanagement | 17 |
| 2.3.6 Mehrwertabgabe | 18 |
| 2.3.7 Dienstbarkeit | 19 |
| 2.4 Verkehr | 19 |
| 2.4.1 ÖV-Güteklassen | 19 |
| 2.4.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV) | 19 |
| 3. Anpassung Nutzungsplanung | 21 |
| 3.1 Zonenplan | 21 |
| 3.1.1 Zonierung | 21 |
| 3.1.2 Gestaltungsplanpflicht | 24 |
| 3.2 Ergänzungen des Planungs- und Baureglements | 25 |
| 4. Auswirkungen auf die Umwelt | 28 |
| 4.1 Nutzung | 28 |
| 4.2 Freiflächen | 28 |
| 4.3 Beschattung | 28 |
| 4.4 Verkehr | 28 |
| 4.5 Lärm | 29 |
| 4.6 NISV | 29 |

| | |
|--|-----------|
| 5. Interessensabwägung | 29 |
| 5.1 Öffentliches Interesse an Umzonung | 29 |
| 5.2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung | 30 |

Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|----|
| Abb. 1: Standort Estée Lauder AG in Lachen | 5 |
| Abb. 2: Ausschnitt Ortsplan mit Baulinien Nationalstrasse des ASTRA | 8 |
| Abb. 3: Anhang 8, Figur 1, LeV, Gebäude überragt den untersten Leiter nicht (links), Gebäude überragt Leiter (rechts). | 9 |
| Abb. 4: Leitungsachse und Abstandsbereich | 10 |
| Abb. 5: Ausschnitt Kantonalen Richtplan Schwyz | 11 |
| Abb. 6: Ausschnitt rechtskräftiger kommunaler Richtplan | 12 |
| Abb. 7: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan (mit Gewerbezone GII) | 13 |
| Abb. 8: Ausschnitt Ortsplan mit Baulinien Nationalstrasse des ASTRA | 15 |
| Abb. 9: Ausschnitt Änderungsplan der Revision Nutzungsplanung | 16 |
| Abb. 10: Ausschnitt rechtskräftiger Erschliessungsplan | 17 |
| Abb. 11: Ausschnitt ÖV-Güteklasse C/D | 19 |
| Abb. 12: Änderungen des Zonenplans | 21 |
| Abb. 13: Skizze der baulichen Möglichkeiten Parz. 1109/1259/1258/1582 | 23 |
| Abb. 14: Fiktives Beispiel bei einer Zusammenlegung | 23 |
| Abb. 15: Skizze der baulichen Möglichkeiten Parz. 836 | 24 |
| Abb. 16: Skizze der baulichen Möglichkeiten Parz. 1123/1212/1213 | 24 |

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Unternehmen Bereits seit rund 40 Jahren ist Estée Lauder mit ihrem Standort in Lachen im Kanton Schwyz präsent. Das Unternehmen, welches vor allem Kosmetikartikel sowie Parfüm herstellt, gehört zu den grössten Arbeitgebern des Kantons. In der Gemeinde Lachen, entlang der Feldmoosstrasse, betreibt die Estée Lauder AG ihren Schweizer Hauptsitz. Hier betreibt das Unternehmen in drei Gewerbebauten eine eigene Produktionsstätte sowie ein Distributionscenter. Der Standort in Lachen auf den Parzellen 1123, 1212, 1213 befindet sich im Firmenbesitz (insgesamt 24'200 m²). Weitere Standorte im Kanton Schwyz liegen in Wollerau (Büros) und Galgenen (Vertriebszentrum).

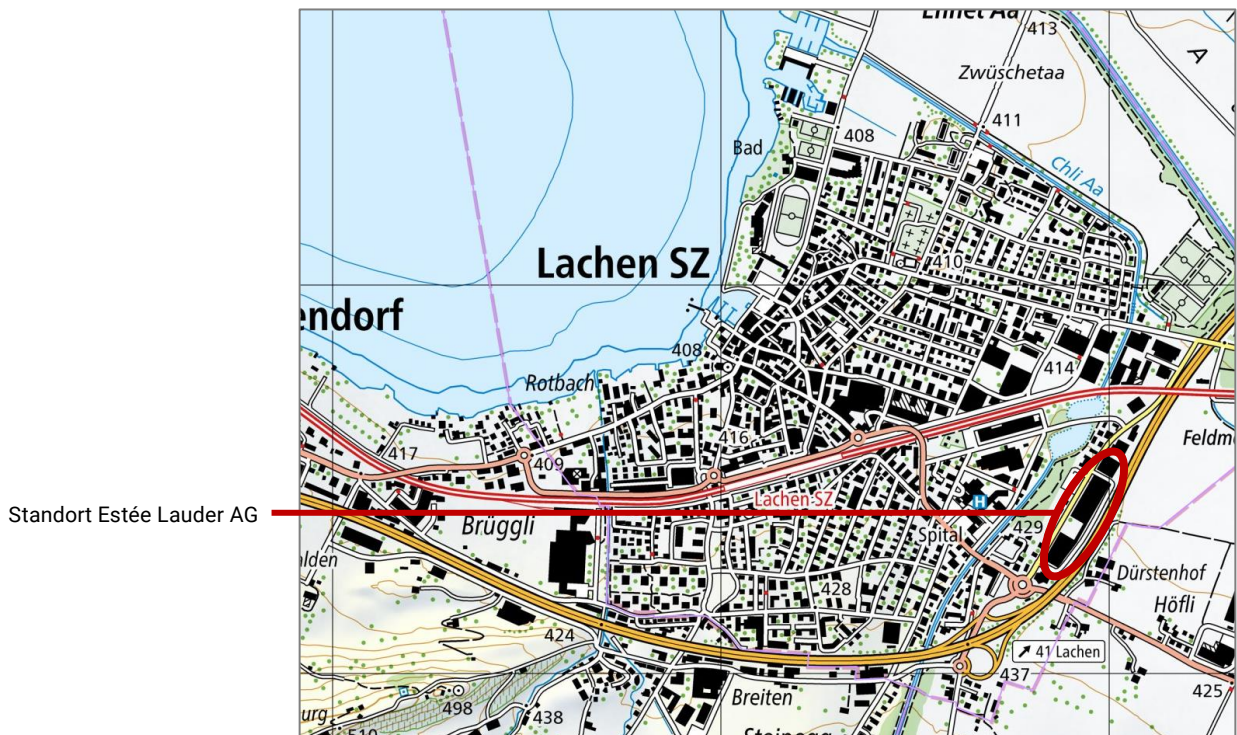


Abb. 1: Standort Estée Lauder AG in Lachen

Grundnutzung Die drei Parzellen liegen innerhalb der Gewerbezone I gemäss rechtskräftigem Zonenplan. Die temporäre Gewerbezone II, wurde im Rahmen einer Teilrevision «TZP Estée Lauder Gewerbezone II» im Jahr 2013 neu geschaffen und vom Regierungsrat mit RRB Nr. 614/213 vom 02.07.2013 genehmigt. Die Gewerbezone II wurde für eine Frist von 10 Jahren festgelegt, sollte kein bewilligungsfähiges Baugesuch eingereicht werden. Diese Frist lief mit Datum vom 2. Juli 2023 ab. Aufgrund dessen fielen die Flächen wieder in den ursprünglichen Zustand der Gewerbezone I zurück.

1.2 Absicht

Absicht Aufgrund der prioritären Erstellung des Logistik-Zentrums in Galgenen der Estée Lauder AG sowie von Unsicherheiten, Verzögerungen und nach intensiver Prüfung kam die Estée Lauder AG bereits im Jahr 2022 zum Schluss, dass die Frist (bis Juli 2023) zur Einreichung eines bewilligungsfähigen Baugesuchs nicht eingehalten werden kann. Sie beantragte deshalb beim Gemeinderat Lachen eine Aufhebung der zeitlich befristeten Umzonung und eine dauerhafte Festlegung. Durch den «Rückfall» in die ursprüngliche Gewerbezone I kann die Estée Lauder AG aktuell ihre zukünftige Entwicklungsabsichten nicht mehr realisieren und wäre am Standort stark eingeschränkt, was den Betrieb teilweise infrage stellen würde.

Um der Estée Lauder AG langfristig diese Entwicklungsmöglichkeiten zeitpunktunabhängig einzuräumen, wurde der vorliegende Teilnutzungsplan gestartet. Es gilt eine zeitlich unbeschränkte Umzonung festzulegen.

Bestandteile Der vorliegende Teilnutzungsplan beinhaltet eine Anpassung des Zonenplans sowie des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Lachen.

1.3 Verfahren

1.3.1 Bisheriges Verfahren

| | |
|------------------------------------|--|
| Oktober 2022 | Start Teilnutzungsplanverfahren |
| 12. Juni 2023 | Verabschiedung Gemeinderat z.H. Mitwirkung und Vorprüfung |
| 31. August 2023 | Vorprüfung durch das Volkswirtschaftsdepartement Mit Schreiben vom 31. August 2023 erhielt die Gemeinde die Vorprüfung des Volkswirtschaftsdepartements. Darin wurden lediglich Hinweise zur Teilnutzungsplanung gemacht. Eine detaillierte Behandlung der Vorprüfung ist im Anhang A ersichtlich. |
| 16. Juni 2023 bis 17. Juli 2023 | Mitwirkung (30 Tage, § 25 Abs. 1 PBG) Innerhalb der Mitwirkungsfrist gingen beim Gemeinderat Lachen zwei Einwendungen ein. Darin wurden unterschiedliche Anliegen bezüglich der Stockwerkhöhe, des Mehrlängenzuschlags, der Gestaltung und der möglichen Baukörper gemacht. Aufgrund der Mitwirkung wurden die Baulinien auf das aktuelle Bauprojekt der Feldmoosstrasse angepasst, Einkaufsnutzungen beschränkt sowie die Zahl der Baukörper auf mindestens 3 festgelegt. Eine detaillierte Behandlung der Mitwirkung ist im Anhang B ersichtlich. |

1.3.2 Weiteres Verfahren

| | | |
|--------------------------|------------|---|
| Weitere Planungsschritte | noch offen | Verabschiedung Gemeinderat z.H. Öffentlicher Auflage |
| | noch offen | Öffentliche Auflage, 30 Tage (§ 25 Abs. 2 PBG) |
| | noch offen | Evtl. Behandlung Einsprachen / Einspracheverhandlungen |
| | noch offen | Evtl. Einspracheentscheid und Erlassbeschluss Gemeinderat (§ 26 Abs. 1 PBG) |
| | noch offen | Verabschiedung Gemeinderat z.H. Gemeindeversammlung |
| | noch offen | Gemeindeversammlung / Überweisung an die Urne (§ 27 Abs. 1 PBG) |
| | noch offen | Urnenabstimmung |
| | noch offen | Genehmigung Regierungsrat (§ 28 PBG, § 15 PBV) |

2. Grundlagen

2.1 Bund

2.1.1 Nationalstrasse A3

Nationalstrasse Entlang der Nationalstrasse A3 hat das ASTRA Baulinien festgelegt. Sie tragen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene Rechnung. Die Parzellen westlich der Autobahn werden durch die Baulinie nur marginal tangiert. Im Baubewilligungsverfahren ist nachzuweisen, dass die Nationalstrassenbaulinie eingehalten ist.



--- Baulinien Nationalstrasse

Abb. 2: Ausschnitt Ortsplan mit Baulinien Nationalstrasse des ASTRA

2.1.2 Hochspannungsfreileitung

Hochspannungsleitung Axpo

Entlang der Autobahn auf Seite des Gewerbegebiets verläuft eine Hochspannungsfreileitung der Axpo mit einer Leistung von 50-kV. Die Vorgaben der Leitungsverordnung (LeV) sowie der nichtionisierender Strahlungsverordnung (NISV) sind bei einer Betriebserweiterung gebührend zu berücksichtigen. Zudem gelten hohe Anforderungen an die Sicherheit während der Bauphase.

Gemäss Abklärungen mit der Axpo (Abteilung Trassensicherung) sind folgende Anforderungen zu beachten:

Massgebend ist der Abstand zwischen dem äussersten Punkt des Gebäudes und dem äussersten Leiterseil der Hochspannungsleitung. Grundsätzlich beträgt dieser Abstand 5m (Horizontalabstand zwischen Hochspannungsleitern und ihren Tragwerken zu Gebäuden).

Sofern das Gebäude das unterste Leiterseil überragt, muss die Höhe der Überragung zum horizontalen Abstand hinzugerechnet werden.

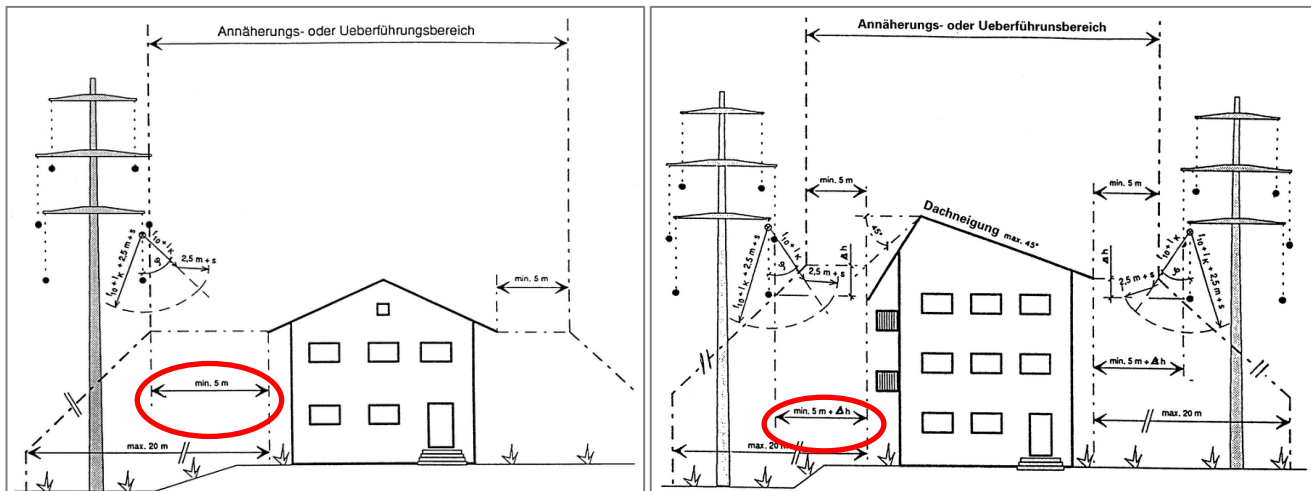


Abb. 3: Anhang 8, Figur 1, LeV, Gebäude überragt den untersten Leiter nicht (links), Gebäude überragt Leiter (rechts).

Beim Mast Nr. 504 liegt der Mindestabstand (äusserstes Leiterseil + 5m) bei 8.6m ab der Mittelachse. Bei den Masten Nr. 505-507 bei 7.5 m. Dieser Abstand stellt den Mindestabstand zu Bauten dar. Das Eidgenössische Starkstrominspektorat (ESTI) kann Ausnahmegewilligungen für Unterschreitungen (bei beispielsweise Garagen oder Nebenbauten) zulassen.



Abb. 4: Leitungsachse und Abstandsbereich

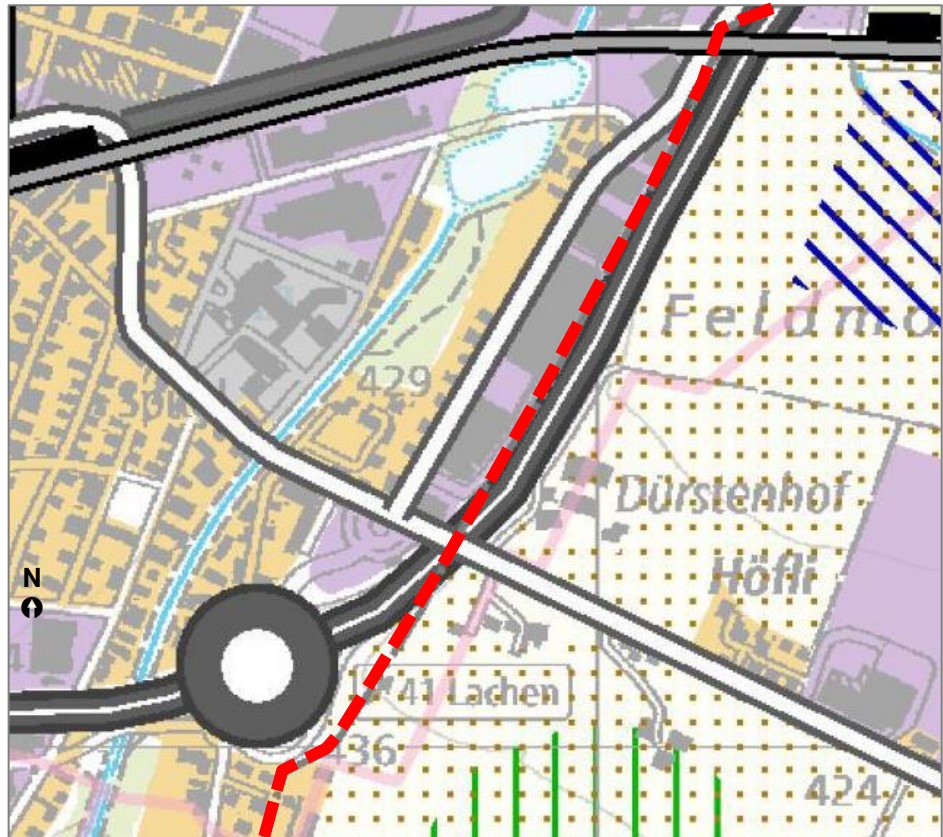
Grundsätzlich ist eine Erdverlegung der Stromleitung im Bereich der Estée Lauder denkbar und aufgrund der Stromleistung zweckmässig möglich (3 Leitungen in 1 Kabelblock). Erdverlegungen erfolgen im öffentlichen Plangenehmigungsverfahren, sind durch das ESTI zu bewilligen und dauern ca. 3-5 Jahre. Die Grundeigentümerin prüft ein Gesuch zur Erdverlegung der entsprechenden Leitung, welches die Bebaubarkeit im östlichen Bereich stark verbessern würde. Die Gemeinde Lachen unterstützt dieses Vorhaben.

2.1.3 Weitere Grundlagen

Das Vorhaben tangiert keine weiteren Sachpläne, Konzepte oder Grundlagen des Bundes.

2.2 Kanton

2.2.1 Kantonaler Richtplan



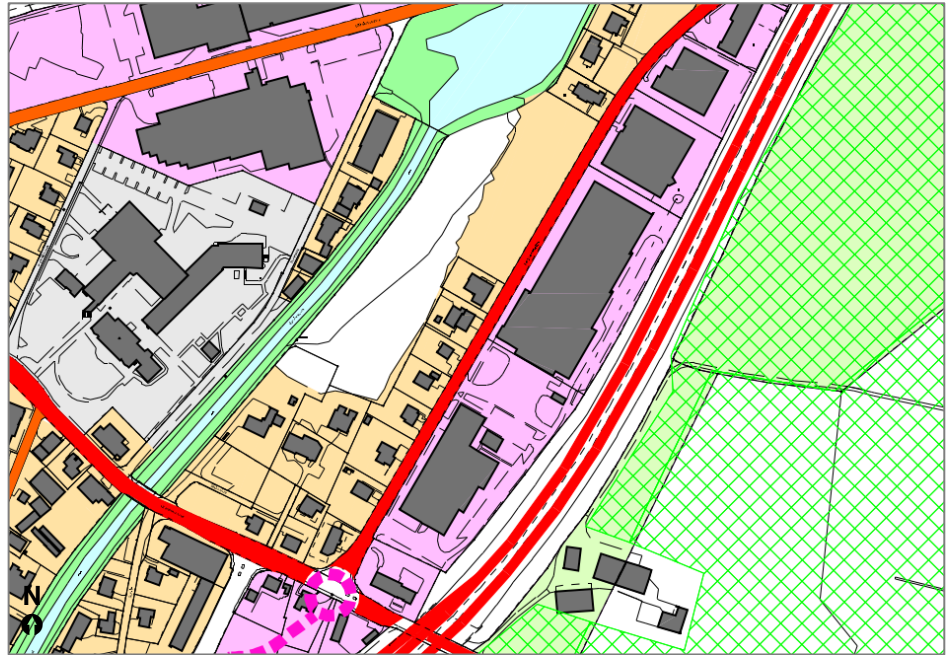
- Wohn-, Misch- und Zentrumszonen
- Arbeitszonen
- Hochspannungsleitung ESTI / Unterwerk (rot hervorgehoben)
- Nationalstrasse mit Vollanschluss

Abb. 5: Ausschnitt Kantonaler Richtplan Schwyz

Der Kantonale Richtplan Schwyz (genehmigt vom Bund am 24. Mai 2017) definiert das Gebiet westlich der Autobahn und zwischen der Oberdorf- und Glärnischstrasse als bestehende Arbeitszone. Entlang der Autobahn A3 befindet sich eine Hochspannungsleitung des Eidgenössischen Starkstrominspektorat (ESTI). Das Vorhaben entspricht dem kantonalen Richtplan.

2.3 Gemeinde

2.3.1 Kommunalen Richtplan



Wohn-, Misch- und Zentrumszonen

Arbeitszonen

Hauptverbindungsstrasse

Abb. 6: Ausschnitt rechtskräftiger kommunaler Richtplan

Der rechtskräftige kommunale Richtplan wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 824/2003 am 24.06.2003 genehmigt. Dieser Richtplan wird zurzeit überarbeitet und aktualisiert. Über das Gewerbegebiet Estée Lauder AG werden im rechtskräftigen kommunalen Richtplan sowie voraussichtlich bei dessen Überarbeitung keine Aussagen gemacht. Das Vorhaben entspricht dem kommunalen Richtplan.

2.3.2 Rechtskräftiger Zonenplan



Abb. 7: Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan



Zeitlich beschränkte
Umzonung 2013

Die ursprüngliche Gewerbezone II des «Teilzonenplans Estée Lauder» aus dem Jahr 2013 fiel nach einer 10-jährigen Frist, wieder in die «ursprüngliche» Gewerbezone I. Bei der heutigen rechtskräftigen Zonierung handelt es sich um eine Gewerbezone I.

| | |
|--|---|
| Zeitlich unbeschränkte Umzonung | Damit eine langfristige Erhöhung der Flächennutzungsziffer erfolgen kann, soll der vorliegende Teilnutzungsplan eine Gewerbezone II verbindlich sichern. |
| Art. 21 «rechtskräftiges» Planungs- und Baureglement | <p>Art. 21 Gewerbezone (GI)</p> <p>1 Die Gewerbezone ist für mässig störende gewerbliche und industrielle Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Standortgebundene Wohnungen sind statthaft.</p> <p>2 Lagerbauten ohne zugehörige Produktionsbetriebe, Verteilzentren oder Umschlagplätze sind nicht zugelassen.</p> <p>3 In der Gewerbezone I (GI) gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9ff.):</p> <ul style="list-style-type: none">a) BGZ 4;b) FNZ 0.5. |
| Ursprünglicher Artikel Gewerbezone I und II | <p>Art. 21 Gewerbezonon (GI und GII)</p> <p>1 Die Gewerbezonon sind für mässig störende gewerbliche und industrielle Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Standortgebundene Wohnungen sind statthaft.</p> <p>2 Lagerbauten ohne zugehörige Produktionsbetriebe, Verteilzentren oder Umschlagplätze sind nicht zugelassen.</p> <p>3 In der Gewerbezone I (GI) gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9ff.):</p> <ul style="list-style-type: none">a) BGZ 4;b) FNZ 0.5. <p>4 n der Gewerbezone II (GII) gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9ff.):</p> <ul style="list-style-type: none">a) BGZ 4;b) FNZ 0.8. <p>Die ursprüngliche GII wurde innerhalb des Teilzonenplans «Estée Lauder» durch die Stimmbevölkerung an der Volksabstimmung vom 9. Juni 2013 mit einem deutlichen Ja (90%) angenommen. Der Regierungsrat genehmigte daraufhin die Teilzonenplanung mit RRB Nr. 614 vom 2. Juli 2013.</p> |
| Baulinie | Entlang der Feldmoosstrasse, welche im kommunalen Erschliessungsplan als Hauptverkehrsstrasse eingetragen ist, verläuft eine rechtskräftige Baulinie in 4.50 m Entfernung ab der westlichen Parzellengrenze. Diese Baulinien gehen für Bauten anderen Abstandsvorschriften vor. Die Baulinie geht dem Strassenabstand von 6.00 m gemäss kantonaler Strassengesetzgebung vor. |



--- Baulinien Nationalstrasse, - - - (kommunale) Baulinien Strassen

Abb. 8: Ausschnitt Ortsplan mit Baulinien Nationalstrasse des ASTRA

2.3.3 Laufende Revision der Nutzungsplanung

Die Gemeinde Lachen revidiert zurzeit ihre Nutzungsplanung auf dem gesamten Gemeindegebiet. Darin liegt der Fokus auf der Aktualisierung und Anpassung an geänderte gesetzliche Rahmenbedingungen, die Einführung einer Kernzonenplanung, Festlegung von Grünachsen, Gefahrenzonen, Gewässerräumen, Verkehrszonen, Verkehrsflächen, untergeordnete Zonenbereinigungen, Umsetzung des Landschaftsinventars, Ergänzungen des Planungs- und Baureglementes sowie die Anpassung der Erschliessungsplanung.

Im Bereich des Teilnutzungsplans legt die laufende Revision der Nutzungsplanung im Vergleich zur rechtskräftigen Nutzungsplanung zusätzlich die Gefahrenzonen grundeigentümerverschreiblich fest.

Gemäss Amt für Natur und Umwelt kann die mittlere Gefährdung für Hochwasser (gemäss kantonaler Naturgefahrenkarte) im Rahmen der Projektplanung beseitigt werden. Dies ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

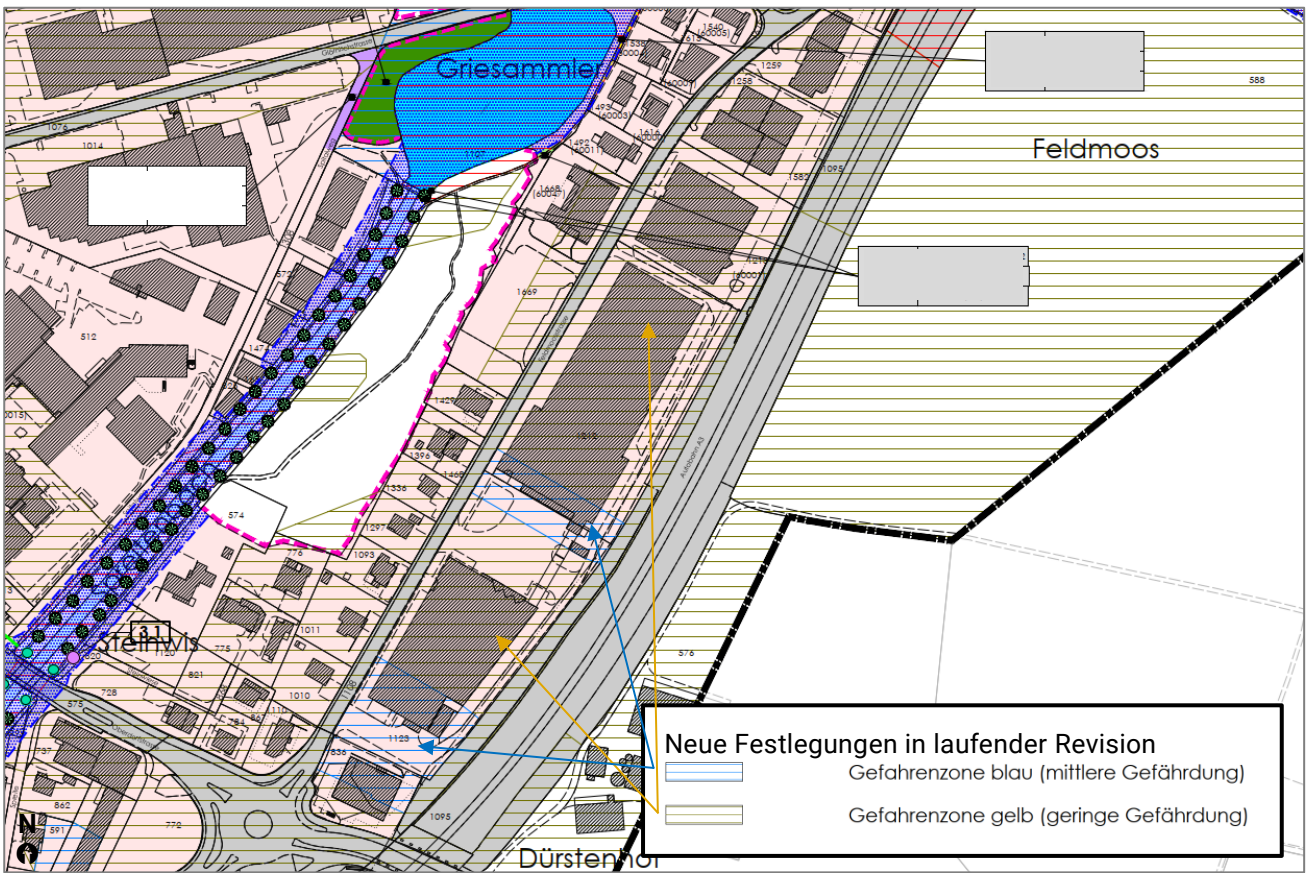
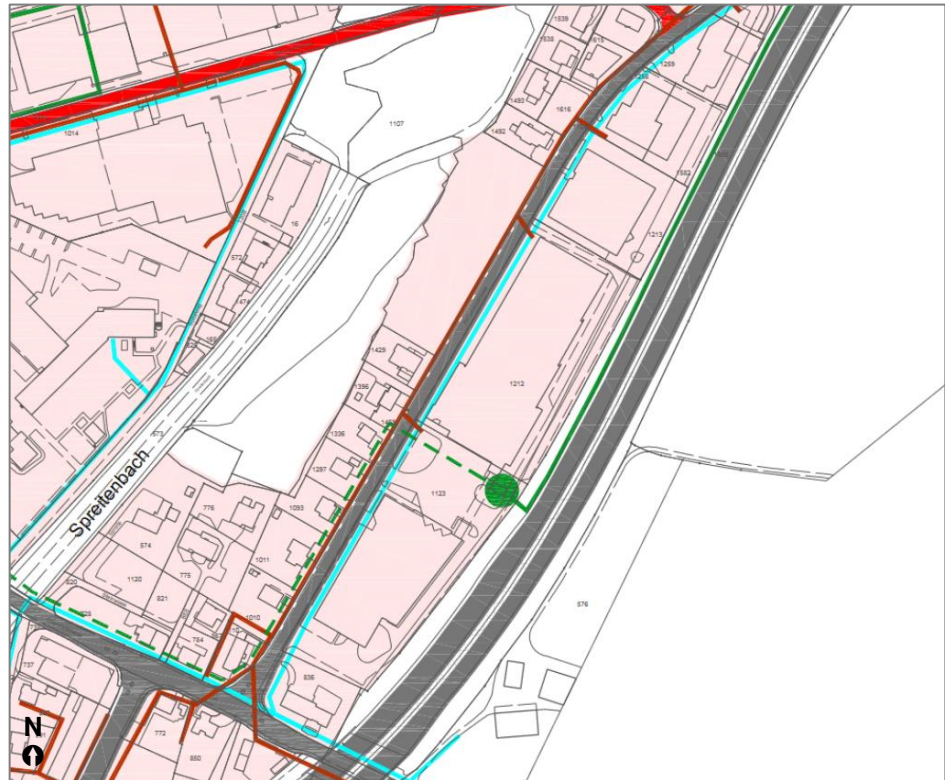


Abb. 9: Ausschnitt Änderungsplan der Revision Nutzungsplanung

2.3.4 Erschliessungsplanung



- Groberschliessungsstrasse
- Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen
- Sammelleitung Schmutz-/Mischwasser
- Hauptleitung Wasserversorgung
- Hauptleitung Energieversorgung
- Transformatoren und dergleichen

Abb. 10: Ausschnitt rechtskräftiger Erschliessungsplan

Im rechtskräftigen Erschliessungsplan (vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 978/2001 am 14. August 2001 genehmigt) ist die Feldmoosstrasse als bestehende Hauptverkehrsstrasse eingetragen. Sie liegt im Eigentum des Kantons Schwyz.

2.3.5 Arbeitszonenmanagement

Das Gewerbegebiet der Estée Lauder wird zusammen mit weiteren Gewerbeflächen der Feldmoosstrasse, den Flächen entlang der Glärnischstrasse, der Alpenblickstrasse, der Kernumfahrung Ost und der St.Gallerstrasse als überkommunales Arbeitsplatzgebiet innerhalb der Arbeitszonenbewirtschaftung des Amts für Raumentwicklung und Amt für Wirtschaft bezeichnet (siehe Arbeitshilfe Arbeitszonenbewirtschaftung ARE, AfW vom 20.06.2023).

Die Gemeinde konkretisiert innerhalb der laufenden kommunalen Richtplanung die Nutzungsprofile und legt für das gesamte Gebiet der Feldmoosstrasse alle möglichen Nutzungsprofile fest:

- Arbeitsplatzorientierte Nutzungen
Nutzungen mit einer hohen Anzahl Arbeitsplätze und guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
(z.B. Dienstleistungsbetriebe)
- Klassische gewerbliche Nutzungen
Nutzungen mit gutem Strassenanschluss aber auch guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr
(z.B. Produktion, Handel)
- Flächenorientierte Nutzungen
Nutzungen, welche auf einen Strassenanschluss ausgerichtet sind und flächige Entwicklungsmöglichkeiten bevorzugen
(z.B. Logistik, Lager, Baugewerbe)

2.3.6 Mehrwertabgabe

RPG Artikel 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) schreibt vor, dass das kantonale Recht einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach dem RPG entstehen, regelt.

PBG Mit der Anpassung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) hat der Kanton Schwyz die rechtliche Grundlage für die Einführung der Mehrwertabgabe geschaffen. Mit den Bestimmungen von §36d bis §36i wird die Pflicht, Bemessung und Abgabe von planungsbedingten Vor- und Nachteilen geregelt. Der Kanton Schwyz verzichtet jedoch auf eine generelle Abgabepflicht bei Um- und Aufzonungen (Erhöhung der Nutzungsmöglichkeiten). Gemeinden können jedoch bei Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe einführen (§36d Abs. 2 PBG).

Einführung
Mehrwertabgabepflicht

Gemäss §36d Abs. 2 PBG kann die Gemeinde bei Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe einführen. Diese Möglichkeit nimmt die Gemeinde im vorliegenden Fall wahr und führt unter Art. 44a PBR die Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen mit Gestaltungsplanpflicht ein. Der Mehrwert wird durch das kantonale Steueramt nach der Genehmigung durch den Regierungsrat geschätzt. Danach wird die Gemeinde die Höhe der Abgabe verfügen und im Grundbuch anmerken. Die Einzelheiten dazu regelt das Planungs- und Baugesetz sowie ergänzend dazu die Planungs- und Bauverordnung.

2.3.7 Dienstbarkeit

Auf den Liegenschaften der Estée Lauder AG Nr. 1123, 1212, 1213 liegen Dienstbarkeitsverträge, welche eine Baubeschränkung und ein Bepflanzungseinschränkung im Abstandsbereich der Hochspannungsleitung festlegen. Innerhalb des 5 m-Abstandsbereichs ab äusserstem Leiterseil gilt folgendes:

- Es dürfen keine Bauten erstellt werden und keine Gebäudeteile hineinragen
- Ausnahmen können jedoch durch das ESTI gewährt werden
- Bestehende oder neue Bäume, Sträucher und Pflanzen haben einen Mindestabstand von 5 m zu irgendeinem Bestandteil der Leitung (Masten, Leiter, etc.) zu wahren.
- Es dürfen keine anderen Handlungen vorgenommen werden, welche den Bestand und Betrieb der Leitung stören oder gefährden könnten.

2.4 Verkehr

2.4.1 ÖV-Güteklassen

Der Standort liegt innerhalb der ÖV-Güteklasse des Öffentlichen Verkehrs innerhalb der Güteklasse C (mittelmässige Erschliessung) sowie D (geringe Erschliessung).



Abb. 11: Ausschnitt ÖV-Güteklasse C/D

2.4.2 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Das Gewerbegebiet ist über die Feldmoosstrasse und den angrenzenden Doppelspurkreisel direkt an das übergeordnete Strassennetz angebunden. Über den Doppelkreisel ist die A3 in Richtung Zürich oder Chur schnell zu erreichen und kann das umliegende Siedlungsgebiet vom Verkehr entlasten.

Die Feldmoosstrasse weist folgende Verkehrszahlen gemäss kantonaler Verkehrszahlenerhebung (Zeitraum: 1.1.2022-31.12.2022) auf:

| | Richtung Kreisel | Richtung Wangen |
|-------------|------------------|-----------------|
| DTV (Mo-So) | 4'562 | 3'052 |
| | 7'614 | |

Quelle: Datenblatt Messstelle 027 Lachen Kreisel Feldmoos 2022, TBA SZ

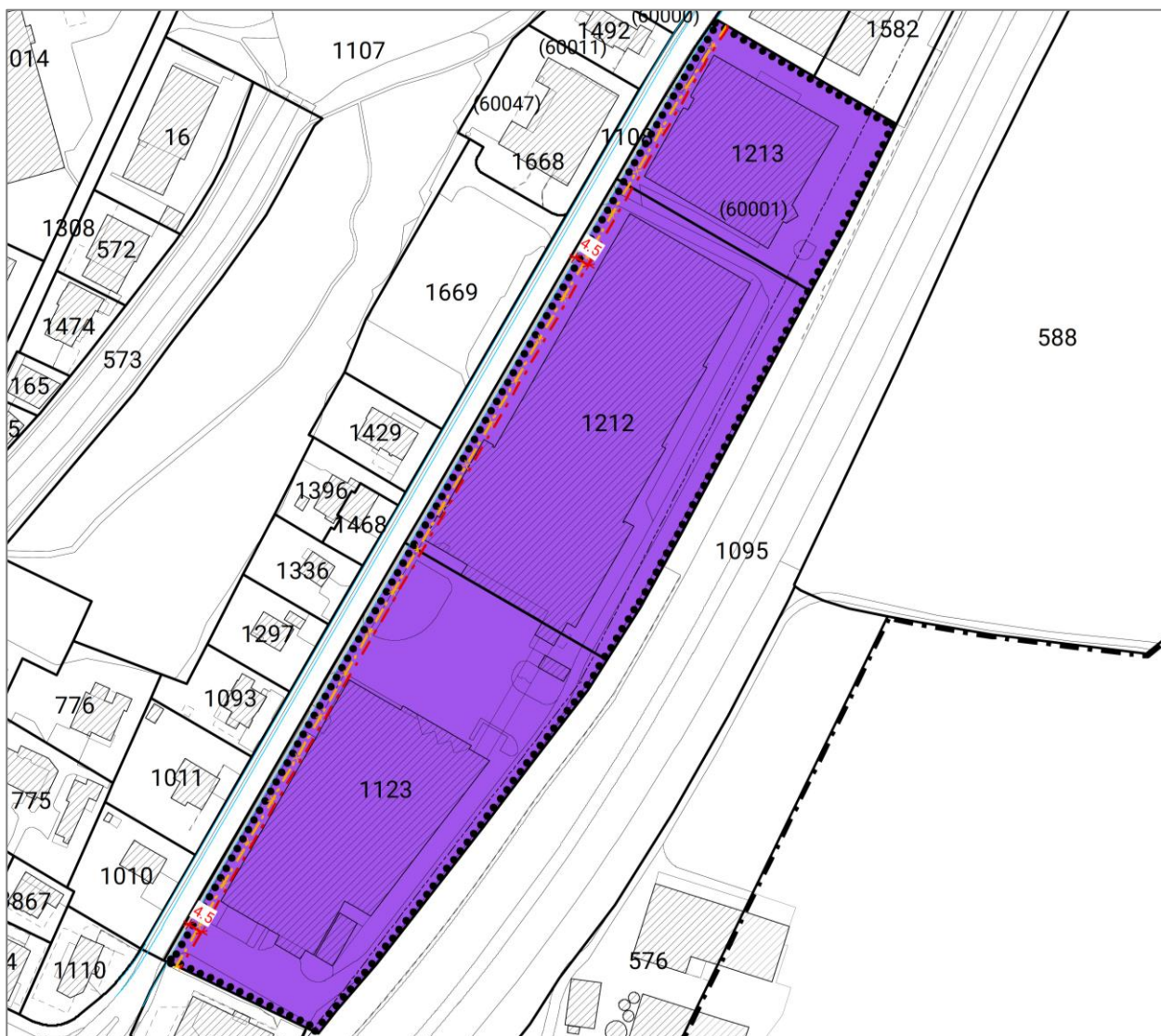
Im Rahmen des Gestaltungsplans sind nähere Angaben über die Erschliessung zu machen.

3. Anpassung Nutzungsplanung

Die langfristige Schaffung einer «neuen» Gewerbezone II bedarf einer Anpassung des Zonenplans sowie des Planungs- und Baureglements.

3.1 Zonenplan

3.1.1 Zonierung



- Umzonung von der Gewerbezone I (G I) in die Gewerbezone II (G II) = ca. 23'694 m²
- Umzonung von der Gewerbezone I (G I) in die Verkehrszone A (VZA) = ca. 506 m²
- Bereich mit Gestaltungsplanpflicht
- Festlegung Baulinie Strassen
- Aufhebung Baulinie Strassen (zur besseren Lesbarkeit orange dargestellt)
- Strassenbauprojekt (Geoinfra Ingenieure AG, 04.05.2023) und Vermessung südlicher Strassenrand Neubau Feldmoosstrasse (Geoinfra Ingenieure AG, 06.02.2024)

Abb. 12: Änderungen des Zonenplans

Änderungen Zonenplan Die Parzellen Nr. 1123, 1212, 1213 werden von der Gewerbezone I in die Gewerbezone II umgezont. Zudem wird über die Fläche der Gewerbezone II ein Bereich mit Gestaltungsplanpflicht gelegt. Die Strassenflächen werden der Verkehrszone A zugewiesen. Die Baulinie wird um das Mass der Verbreiterung zurückversetzt, damit ein Abstand von 4.5 m (wie bisher) entsteht.

Es wurde geprüft auch die angrenzenden Parzellen Nr. 836, 1582, 1258, 1259, 1109 der Gewerbezone II zuzuteilen. Es wurde jedoch festgestellt, dass eine Zuteilung nicht zweckmässig ist, da eine höhere Flächennutzungsziffer (in G II FNZ 0.8) nicht ausgeschöpft werden kann. Durch die Baulinien wird der bebaubare Bereich definiert.

Gemäss Rechtsprechung (RRB Nr. 23 vom 13. Januar 2009, E. 7.4.1; VGE III 2009 36 vom 28. Juli 2009, E. 5.3.2) ist eine Festlegung von baulichen Nutzungsmöglichkeiten, die aufgrund der Parzellenform und -grösse überhaupt nicht ausgeschöpft werden können, nicht sinnvoll. Aufgrund dieser Ausgangslage wird bei den Nachbarparzellen auf eine Umzonung verzichtet.

Durch den Verzicht einer Umzonung der Nachbargrundstücke entstehen keine isolierten Gewerbebezonen, da in den umliegenden Siedlungsgebieten ebenfalls hohe Gewerbeanteile (50% Gewerbeanteil in WG2 und WG3, Art. 20 PBR) möglich sind.

Änderungen Baulinie Durch den Ausbau der Feldmoosstrasse verschiebt sich der Strassenrand in Richtung Estée Lauder. Damit verringert sich auch der Abstand zwischen Strassenrand und rechtskräftiger Baulinie (4.5 m ab Parzelle). Um weiterhin genügend Spielraum für allfällige Bepflanzungen zu erhalten und den Abstand zum Strassenraum zu vergrössern, wird die Baulinie ebenfalls zurückversetzt. Damit kommt die angepasste Baulinie 4.5 m vom neuen Strassenrand zu liegen. Die Baulinie geht dem kantonalen Strassenabstand vor.

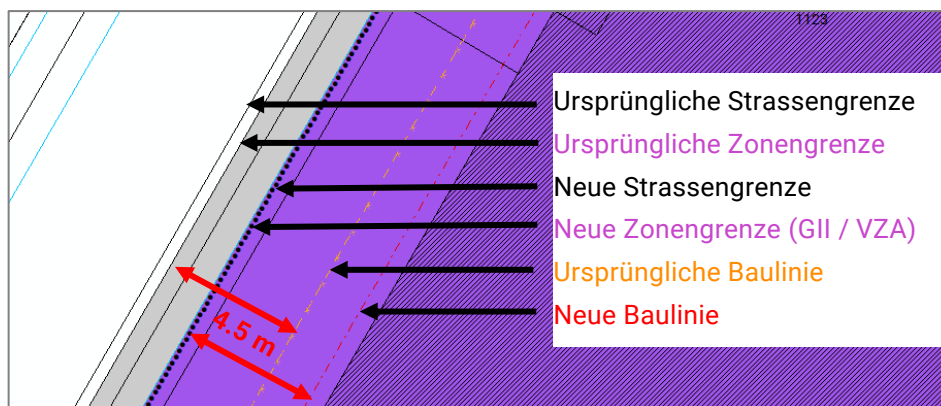
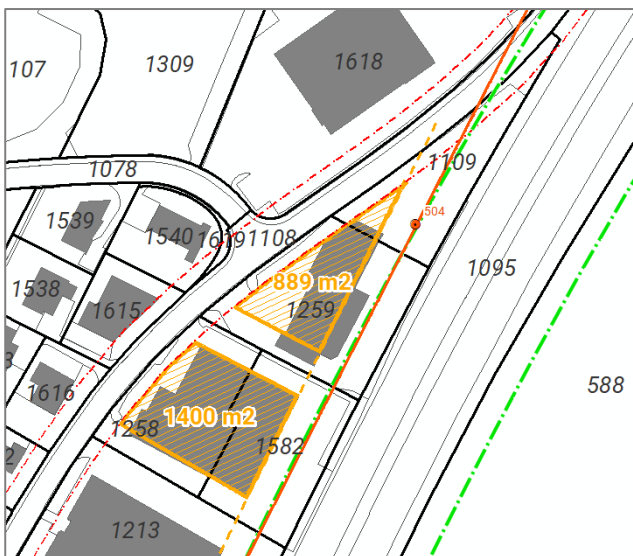


Abb. 13: Änderungen der Baulinie, Ausschnitt Zonenplan Änderungen

3.1.2 Prüfung bauliche Möglichkeiten

Nachfolgend wurden die baulichen Möglichkeiten grob geprüft:
Bei den schraffierten Flächen handelt es sich um die theoretisch überbaubaren Flächen

- - - - - Baulinien Nationalstrasse
- - - - - kommunale Baulinien Strassen
- - - - - Abstandsbereich Hochspannungsleitung Annahme 7m (5m +2m)



Parz. 1109 / 1259 (3'314 m2 Grundstücksfläche)

mögliche bebaubare Flächen:

| | | |
|----------|--------------|---------------------------------------|
| G I | FNZ 0.5 | <u>1'657 m2</u> |
| G II | FNZ 0.8 | <u>2'651 m2</u> |
| Möglich | FNZ 0.268 | <u>889 m2</u> (orange Fläche im Plan) |
| Bestand* | ca. FNZ 0.19 | <u>ca. 625 m2</u> (694 m2 - 10%) |

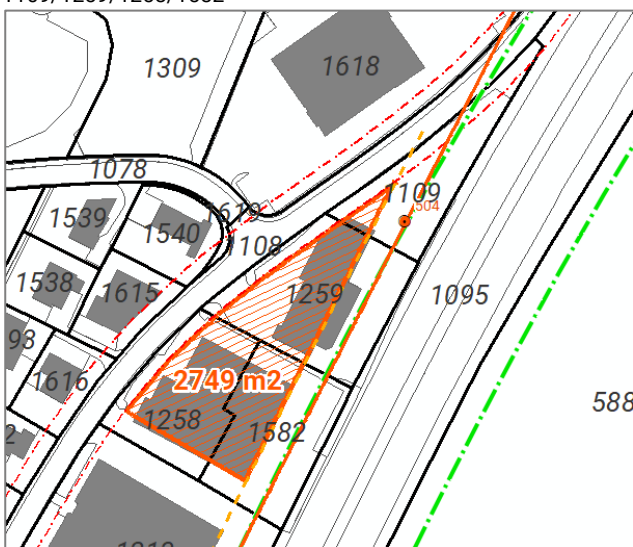
Parz. 1258 / 1582 (3'013 m2 Grundstücksfläche)

| | | |
|----------|--------------|---|
| G I | FNZ 0.5 | <u>1'506 m2</u> |
| G II | FNZ 0.8 | <u>2'410 m2</u> |
| Möglich | FNZ 0.465 | <u>1'400 m2</u> (orange Fläche im Plan) |
| Bestand* | ca. FNZ 0.37 | <u>ca. 1'113 m2</u> (1'237 m2 - 10%) |

* Beim Bestand handelt es sich um Annahmen (ohne Verweis auf eine Baubewilligung)

Abb. 14: Skizze der baulichen Möglichkeiten Parz.

1109/1259/1258/1582



Parz. 1109 / 1259 / 1258 / 1582 (6'327 m2 Grundstücksfläche)

| | | |
|---------|-----------|---------------------------------------|
| G I | FNZ 0.5 | <u>3'164 m2</u> |
| G II | FNZ 0.8 | <u>5'062 m2</u> |
| Möglich | FNZ 0.435 | <u>2'749 m2</u> (rote Fläche im Plan) |

Abb. 15: Fiktives Beispiel bei einer Zusammenlegung

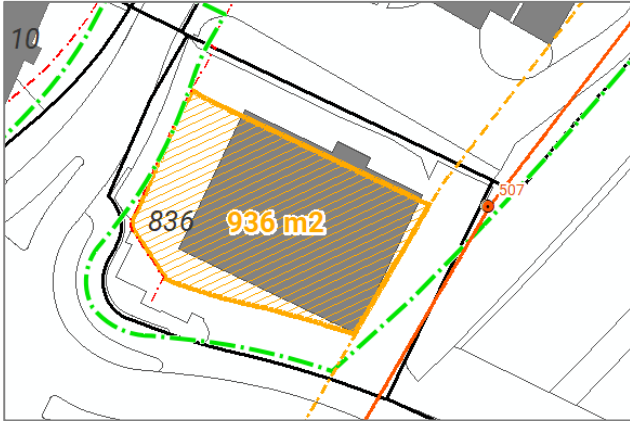


Abb. 16: Skizze der baulichen Möglichkeiten Parz. 836

Parz. 836 (1'879 m² Grundstücksfläche)

| | | |
|---------|--------------|--|
| G I | FNZ 0.5 | <u>939 m²</u> |
| G II | FNZ 0.8 | <u>1'503 m²</u> |
| Möglich | FNZ 0.498 | <u>936 m²</u> (orange Fläche im Plan) |
| Bestand | ca. FNZ 0.42 | <u>ca. 792 m²</u> (gem. Baubewilligung) |



Abb. 17: Skizze der baulichen Möglichkeiten Parz.

1123/1212/1213

Parz. 1123, 1212, 1213 (24'200m² Grundstücksfläche*)

| | | |
|-----------|--------------|--|
| G I | FNZ 0.5 | <u>12'100 m²</u> |
| G II | FNZ 0.8 | <u>19'360 m²</u> |
| Möglich | FNZ 0.69 | <u>16'851 m²</u> (violette Fläche im Plan) |
| Bestand** | ca. FNZ 0.45 | ca. 10'907 m ² (12'119m ² – 10%) |

* Gemäss schriftlicher Vereinbarung zwischen der Eigentümerschaft und dem Kanton Schwyz kann die gesamte ursprüngliche Grundstücksfläche zur Berechnung der FNZ genutzt werden.

** Beim Bestand handelt es sich um Annahmen (ohne Verweis auf eine Baubewilligung)

3.1.3 Gestaltungsplanpflicht

Durch die grossflächige Umzonung ist es zweckmässig, weitere Vorschriften für die Überbauung zu erlassen. Über die Parzellen Nr. 1123, 1212, 1213 wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Dazu werden im Anhang des Planungs- und Baureglements Richtlinien erlassen. Vor Erteilung einer Baubewilligung ist ein Gestaltungsplan mit Sonderbauvorschriften gemäss §24 PBG zu erarbeiten. Die Gemeinde regelt unter Art. 28 und Art. 29 PBR weitere Einzelheiten.

3.2 Ergänzungen des Planungs- und Baureglements

Das Planungs- und Baureglement der Gemeinde Lachen muss ergänzt werden. Im beiliegenden Dokument (verbindlich) sind die gesamten Änderungen zusammengefasst.

Neu wird eine Gewerbezone II festgelegt. Dabei wird die mögliche FNZ auf 0.8 gesetzt. Diese liegt gleich hoch wie die ursprüngliche GII aus dem Jahr 2013. Die unterschiedlichen Baugeschosszahlen (BGZ) haben mit der unterschiedlichen lichten Höhe zu tun. Beim Gewerbe liegt diese gemäss Art. 9 PBR bei nicht mehr als 4 m, bei den übrigen Zonen nicht mehr als 3 m.

(rot = Änderung)

Art. 21 Gewerbezonnen (GI und GII)

1 Die Gewerbezonnen ~~sind~~ **ist** für mässig störende gewerbliche und industrielle Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Standortgebundene Wohnungen sind statthaft.

2 Lagerbauten ohne zugehörige Produktionsbetriebe, Verteilzentren oder Umschlagplätze sind nicht zugelassen.

3 In der Gewerbezone I (GI) gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9 ff.):

- a) BGZ 4;
- b) FNZ 0.5.

4 In der Gewerbezone II (GII) gelten folgende Nutzungsmasse (Art. 9ff.):

- a) **BGZ 4 für gewerbliche und industrielle Nutzungen;**
- b) **BGZ 5 für Büronutzungen;**
- c) **FNZ 0.8.**

Art. 29

4. GESTALTUNGSPLÄNE (GP)

Inhalt, Erlass und Abänderung

1 Der Gestaltungsplan enthält je nach Art, Lage und Grösse des Vorhabens

- a) den nachgeführten Katasterplan (1 : 500) mit 1m-Höhenkurven,
- b) die grundsätzlichen Angaben über Bauten (Gliederung, Gestaltung, Grundriss und Nutzung), Frei-, Erholungs-, Verkehrsflächen und Bepflanzung,
- c) Angaben über die Erschliessung, Ver- und Entsorgung,
- d) die Sonderbauvorschriften und einen Beschrieb mit den Vorteilen und Abweichungen von der Normalbauweise.

2 Innerhalb der Gestaltungsplanpflichtgebiete sind die Richtlinien zu den Gestaltungsplänen im Anhang des Planungs- und Baureglements zu beachten.

3 Im Gestaltungsplanpflichtgebiet Estée Lauder kann, entgegen Art. 28 Abs. 1 c PBR, die BGZ und FNZ (gemäss Art. 21 Abs. 4) nicht weiter erhöht werden.

42 Für das Verfahren gelten Art. 47 f. ergänzend. Rechtskräftige Pläne sind im Grundbuch anzumerken.

Neu aufgenommen werden im Planungs- und Baureglement Richtlinien zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten. Darin werden ergänzende Festlegungen gemacht, welche innerhalb des Gestaltungsplans bearbeitet und beachtet werden müssen. Damit diese ebenfalls einer Verbindlichkeit unterstehen, ist eine Ergänzung des Art. 29 notwendig. Die FNZ von 0.8 (Art. 21 Abs. 4) darf durch einen Gestaltungsplan im Gebiet der Estée Lauder nicht weiter erhöht werden. Dem Gemeinderat Lachen ist es ein wichtiges Anliegen, dass die Gebäude in der Länge gestaffelt und gut gestaltet, sowie Fassaden- und Dachflächen begrünt werden. Daher sind die wichtigsten Eckpunkte eines Gestaltungsplans im Anhang zum PBR festgeschrieben.

| Anhang Richtlinien zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten | |
|--|---|
| Gewerbegebiet Estée Lauder (Parzellen Nr. 1123, 1212, 1213) | |
| Zweck | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Gestaltungsplan dient dem Ausbau des Gewerbebestands der Estée Lauder AG oder einer gleichwertigen Nutzung. Er soll zu einer auf den Ort abgestimmten Bebauung und Erschliessung führen. |
| Bebauung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist eine strukturierte Bebauung des Areals zu bevorzugen. ▪ Es kommt kein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung. ▪ Innerhalb des Gestaltungsplangebiets sind mindestens 3 Baukörper zu erstellen, welche gegenüber der Feldmoosstrasse durch zurückversetzte (mind. 5 m) Baukörper (Passerellen, Verbindungsbauten, rückspringende Baukörper, etc.) verbunden werden können. |
| Gestaltung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Es ist auf eine gute Gestaltung der Baukörper (Fassaden, Dachgestaltung, Farbgebung, Materialisierung) und der Umgebung (Bepflanzung, Einfriedungen, Strassenräume, Terrainveränderungen) zu achten. ▪ Die Fassadenflächen entlang der Feldmoosstrasse sind gestalterisch zu strukturieren und zurückhaltend auszuführen. |
| Erschliessung / Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Einfahrten und Ausfahrten entlang der Feldmoosstrasse sind möglichst zusammenzufassen. ▪ Neben Parkplätzen für motorische Fahrzeuge sind auch Veloabstellplätze in genügender Anzahl und in Eingangsnähe vorzusehen. ▪ Es ist ein Mobilitätskonzept mit Einbezug aller Verkehrsteilnehmer zu erarbeiten. ▪ Die Mehrheit der Parkierungsflächen sind in einer Sammelgarage (Parkhaus/Tiefgarage) zusammenzufassen. Oberirdisch können in einer untergeordneten Anzahl Parkfelder angeordnet werden. |
| Frei- und Grünräume | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Min. 50% der Fassadenfläche gegenüber der Feldmoosstrasse sind zu begrünen. Die Fassadenbegrünung darf über die Baulinie hinausragen. ▪ Der Bereich zwischen der Feldmoosstrasse sowie den (West-)Fassaden ist, sofern dieser nicht als Arealerschliessung genutzt wird, zu begrünen. |

| | |
|---------|---|
| | <p>Soweit es die Platzverhältnisse und Fensterflächen der angrenzenden Bauten zulassen, sind Baumstandorte vorzusehen.</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Die Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit sie nicht als Dachterrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt werden.▪ Es sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zulässig. |
| Energie | <ul style="list-style-type: none">▪ Die Bauten und Anlagen sind mit erneuerbaren Energien zu betreiben (Fernwärme, Photovoltaik oder dergleichen). |

| | |
|-----------------|--|
| | <p>V. Abgaben und Gebühren</p> |
| Art. 44a | <p>Mehrwertabgabe Für Um- und Aufzonungen im Sinne §36d Abs. 2 PBG gilt eine Mehrwertabgabe von 20 %.</p> |

Unter Art. 44a PBR wird neu eine Mehrwertabgabe bei Um- und Aufzonungen mit Gestaltungsplanpflicht eingeführt.

4. Auswirkungen auf die Umwelt

4.1 Nutzung

Die Nutzungsart, welche innerhalb der Gewerbezonen auf mässig störende gewerbliche und industrielle Betriebe sowie Dienstleistungsbetriebe beschränkt ist, wird durch die Umzonung nicht verändert. Durch die Umzonung verändert sich nur die Flächennutzungsziffer. Daraus folgt eine höhere Beanspruchung der anrechenbaren Landfläche. Die bereits heute stark beanspruchte Fläche mit wenig unversiegelter Fläche wird somit weiter bestehen bleiben. Durch die ursprüngliche Festlegung von Gewerbezonen im Zonenplan in diesem Gebiet wurde diese Nutzungsart bereits als zulässig erklärt.

4.2 Freiflächen

Aufgrund der betrieblichen Notwendigkeit von grossen Gewerbebauten und einer Erhöhung der Flächennutzungsziffer, erhöht sich der bebaubare Teil der anrechenbaren Landfläche. Im Umkehrschluss reduziert sich der freizuhal- tende Teil. Im Rahmen der Richtlinien zum Gestaltungsplanpflichtgebiet sollen folgende Vorgaben verbindlich umgesetzt werden:

- **Min. 50% der Fassadenflächen gegenüber der Feldmoosstrasse sind zu begrünen**

Aufgrund der Nutzung als Gewerbebauten können nicht alle Fassadenflächen zur Begrünung genutzt werden.

- **Extensive Dachbegrünung**

Dachflächen, sofern nicht als Terrassen oder durch Energieerzeugungsanlagen genutzt, sollen begrünt werden.

- **Bereich Feldmoosstrasse**

Der Bereich zwischen der Feldmoosstrasse sowie den (West-)Fassaden ist zu begrünen und mit einer angemessenen Baumreihe zu bepflanzen.

- **Verwendung von einheimischen und standortgerechten Pflanzen**

Vorzugsweise sind standorttypische Pflanzen zu verwenden.

4.3 Beschattung

Die Baugeschosszahl (BGZ, Art. 9 PBR) legt fest, wie viel Vollgeschosse innerhalb der Gewerbe- und Industriezone zulässig sind.

4.4 Verkehr

Die Arealerschliessung durch Lastwagen und Personenwagen ist heute getrennt und benötigt viele Ein- und Ausfahrtsbereiche von und in die Feldmoosstrasse. Der Fokus sollte jedoch auf einer möglichst kompakten und zusammengefassten Erschliessung in die Feldmoosstrasse liegen.

Aufgrund des Schichtbetriebs verteilen sich erfahrungsgemäss die Fahrten auf den ganzen Tag und nicht auf einzelne Spitzenstunden.

Die Feldmoosstrasse wies im Jahr 2022 einen DTV von rund 7'614 auf.

Die Leistungsfähigkeit allfälliger neuer Ein- und Ausfahrten ist im Rahmen des Gestaltungsplans zu prüfen und zu koordinieren.

4.5 Lärm

Das Planungsgebiet liegt angrenzend an die Autobahn A3 und ist daher bereits erhöhten Lärmimmissionen ausgesetzt. Innerhalb der Gewerbezone I und II gilt die Empfindlichkeitsstufe III. Es gelten die Belastungsgrenzwerte nach Lärmschutz-Verordnung (LSV) Anhang 3. Durch die Umzonung des Areals von der Gewerbezone I in die Gewerbezone II erfolgt keine Veränderung der Lärmempfindlichkeitsstufen.

4.6 NISV

Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) soll Menschen vor schädlicher oder lästiger nichtionisierender Strahlung schützen. Dafür wurden in der NISV-Immissionsgrenzwerte ausgedehnt, für Räume wo sich Menschen aufhalten können. Die Einhaltung der NISV Vorgaben sind projektspezifisch zu klären.

5. Interessensabwägung

5.1 Öffentliches Interesse an Umzonung

Durch die Umzonung kann für das wichtige Unternehmen Estée Lauder AG innerhalb der Gemeinde Lachen die Planungssicherheit geschaffen werden. Das Unternehmen trägt nicht nur zum Steueraufkommen der Gemeinde Lachen bei, sondern schafft eine hohe Zahl an Arbeitsplätzen für die Region. Das überregionale Interesse kann somit ebenfalls bezeichnet werden. Dieses Interesse zum vorgängigen Zonenplan mit weitestgehend ähnlicher Dimensionierung, haben die Stimmbürger und Stimmbürgerinnen mit der positiven Volksabstimmung vom 9. Juni 2013 mit einem Ja-Stimmenanteil von 90% bereits einmal bestätigt.

Es wird somit ausgegangen, dass am «Rückfall» der Gewerbezone II kein Interesse besteht.

5.2 Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Nutzungspläne werden überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse wesentlich geändert haben. Dies ist vorliegend der Fall.

Ziele

Die Siedlungsentwicklung kann durch die Nutzungsintensivierung der bestehenden Flächen begrenzt werden (Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG). Es sind keine neuen Einzonungen notwendig, was einer haushälterischen Bodennutzung entspricht. Auch kann dadurch der kompakte Siedlungskörper der Gemeinde Lachen erhalten werden (Art. 1 Abs. 2b RPG). Die Nutzungsintensivierung der Flächen der Estée Lauder AG entsprechen der geforderten Entwicklung nach Innen. Durch Gestaltungsanforderungen im Anhang zum PBR der Gemeinde Lachen soll eine angemessene Qualität gegenüber den umliegenden Gebäuden erreicht werden.

Grundsätze

Ein wichtiger Planungsgrundsatz besteht darin, dass Wohn- und Arbeitsgebiete an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind. Mit der Bushaltestelle «Spreite» liegt eine Haltestelle des öffentlichen Verkehrs in unmittelbarer Fusswegdistanz vor. Durch die Erschliessung mit dem motorisierten Verkehr (PKW, LKW) wird das übergeordnete Strassennetz in alle Richtungen in sehr kurzer Zeit erreicht. Mit der vorliegenden Teilnutzungsplanung werden Massnahmen zur besseren Nutzung und somit zur Verdichtung der Siedlungsfläche getroffen.

Berücksichtigung der Anliegen aus der Bevölkerung

Die Anliegen aus der Bevölkerung werden im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens entgegengenommen.

6. Anhänge

Anhang A – Behandlung der Vorprüfung

Anhang B – Behandlung der Mitwirkungseingaben

Anhang C – Strassenquerschnitt, Nutzung Gewerbe

Anhang D – Schattendigramm, Nutzung Gewerbe

Gemeinde Lachen, TNP Estée Lauder, Behandlung des Vorprüfungsberichts vom 31.08.2023

Anhang A

| | Behandlung |
|--|---|
| Planungs- und Baureglement | |
| <p>Zur Vorprüfung wurde lediglich ein Auszug mit den Änderungen des Planungs- und Baureglements der Gemeinde Lachen eingereicht. Zur rechtssicheren Nachvollziehbarkeit der Änderungen und zwecks Aufschaltung des angepassten Baureglements im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) wird eine nachgeführte Gesamtfassung benötigt.</p> <p>Hinweis: Bei der Genehmigungseingabe ist eine vollständig nachgeführte Fassung des Planungs- und Baureglements einzureichen.</p> | Für die Genehmigungseingabe wird eine nachgeführte Fassung eingereicht. |
| Verfahren | |
| <p>Gemäss Kapitel 1.3.2 des Erläuterungsberichts wurde das Mitwirkungsverfahren noch nicht durchgeführt. Im Regelfall ist die Mitwirkung vor der Vorprüfung durchzuführen (§ 25 Abs. 1 PBG). Die Anregungen aus der noch nachzuholenden Mitwirkung sind bis zur Genehmigungseingabe im Erläuterungsbericht zu ergänzen und abzuhandeln (§ 8 Abs. 2 Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997 [VVzPBG, SRSZ 400.111]).</p> <p>Hinweis: Die Auswertung und Ergebnisse aus der öffentlichen Mitwirkung sind im Erläuterungsbericht festzuhalten.</p> | Die Teilnutzungsplanung lag vom 16. Juni 2023 bis 17. Juli 2023 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Der Erläuterungsbericht wurde nach dem Mitwirkungsverfahren ergänzt. |
| Verkehr | |
| <p>Das ASTRA stellt fest, dass sich der Teilzonenplan partiell mit der Nationalstrassenbaulinie (N03/60) überschneidet. Folglich ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass die Nationalstrassenbaulinie eingehalten wird.</p> <p>Hinweis: Das ASTRA ist frühzeitig im Baubewilligungsverfahren miteinzubeziehen.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |
| Baudepartement | |
| <p>Das Baudepartement weist darauf hin, dass entlang der Feldmoosstrasse die Abstände nach dem Strassengesetz massgebend sind.</p> <p>Hinweis: Bezüglich den Strassenabständen ist das Strassengesetz zu beachten.</p> | Gegenüber der Feldmoosstrasse gehen die Baulinien bei Bauten vor. Bei Bepflanzungen (Bäume, Sträucher, Lebhäge, ...) gelten die Abstandsvorschriften der Strassengesetzgebung. Dies wird zur Kenntnis genommen. |
| Natur | |
| <p>Das Umweltdepartement stellt fest, dass sich das Areal in Bereichen mit Naturgefahrenrisiken, verursacht durch Hochwasser (geringe bis mittlere Gefährdung), befindet. Folglich sind für Bauten im Bereich mit mittlerer Gefährdung Objektschutzmassnahmen erforderlich.</p> <p>Hinweis: Für Bauten im Bereich mit mittlerer Gefährdung sind im nachgeordneten Baugesuchsverfahren Objektschutzmassnahmen aufzuzeigen.</p> | Wird zur Kenntnis genommen. |

Teilnutzungsplan Estée Lauder

Anhang B - Behandlung der Einwendungen der Mitwirkungsauflage

Die Unterlagen lagen vom 16. Juni 2023 bis 17. Juli 2023 öffentlich zur Mitwirkung auf.

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

401-36

15. April 2024

Hinweis

Zur Behandlung der eingereichten Einwendungen gibt die vorliegende „Übersicht der Einwendungen“ Auskunft. Jeder Teilnehmer bekommt den gesamten Bericht zugestellt. Dieser ist anonym abgefasst. Im zugestellten Bericht wird gleichzeitig der jeweilige Textbereich, welcher den Einwendenden betrifft, farbig markiert. Damit kann ein Gesamtüberblick wie auch eine persönliche Behandlung gewährleistet werden. Diese Vorgehensweise stiess in der Vergangenheit bereits auf positive Resonanz.

Anhang B

| Laufnr. Anträge | Nr. des Einwenders | Antrag / Anliegen | Begründung / Beschreibung | Art der Berücksichtigung Gemeinderat |
|--------------------|-----------------------|--|--|---|
| 1 | 1 | a) Die im Nutzungsteil A definierte Vollgeschosshöhe ist nicht als "lichte Höhe" sondern als Stockwerkhöhe" zu definieren. | | nicht berücksichtigt: Die "lichte Höhe" wird bereits unter Art. 9 PBR verwendet und ist somit kein neuer Begriff. Der Begriff "Stockwerkhöhe" müsste zuerst definiert werden und würde zu Unklarheiten führen. Am Begriff wird festgehalten. |
| 2 | 1 | b) Im Nutzungsteil B ist die BGZ von 6 überdimensioniert und ist zu reduzieren. Ebenfalls ist die Höhe der Geschosse nicht als "lichte Höhe" sondern als, "Stockwerkhöhe" zu bezeichnen. | Die unterschiedlichen Höhenverhältnisse gegenüber der maximalen Bebauungshöhe in der Zone WG2 und WG3 gegenüber der geplanten "GII-Zone" sind zu massiv. | teilweise berücksichtigt: Die "lichte Höhe" wird bereits unter Art. 9 PBR verwendet und ist somit kein neuer Begriff. Ein neuer Begriff "Stockwerkhöhe" müsste zuerst definiert werden und würde zu Unklarheiten führen. An der vorliegenden Regelung wird festgehalten. Die BGZ wird jeweils um ein Geschoss reduziert. |
| 3 | 1 | c) Ein Entfall eines Mehrlängenzuschlags als solches, sowie gegenüber der angrenzenden Wohn- und Gewerbezone "WG2" ist fraglich und als Schutze der näheren Umgebung erforderlich. | - | teilweise berücksichtigt: Gegenüber der Kantonsstrasse geht dem Mehrlängenzuschlag der Strassenabstand mittels Baulinie vor. Es handelt sich um gewerbliche Nutzungen mit erweiterten Flächenansprüchen. Aufgrund dieser Anforderungen soll der Mehrlängenzuschlag entfallen. Aufgrund der PBR-Ergänzung soll jedoch auf eine gute Gestaltung der Baukörper und der Umgebung geachtet werden. Dazu sollen auch Fassadenflächen begrünt werden. Zugunsten der gegenüberliegenden Nachbarschaft wird die Baulinie ab dem neuen Fahrbahnrand festgelegt. Damit ist ein Abstand von 4.5 m ab der Feldmoosstrasse einzuhalten. |
| 4 | 1 | Es ist mittels einer Sonnenstudie die Einwirkung auf die Nachbarliegenschaften aufzuzeigen. | - | berücksichtigt: Ein Schattendiagramm liegt dem Anhang des Erläuterungsberichts bei. |
| 5 | 1 | Zusätzlich ist es zu prüfen die Büroräume bzw. der Nutzungsteil "B" ausschliesslich im Dachgeschoss anzuordnen und zurückzusetzen, damit die Gebäudehöhe optisch reduziert werden kann. | - | nicht berücksichtigt: Zum jetzigen Zeitpunkt ist die Lage der Nutzungen noch offen. Die Verortung der Nutzungen erfolgt im Rahmen des Gestaltungsplans. Eine gute Gestaltung und zurückhaltende Fassadengestaltung soll gemäss PBR-Entwurf geprüft werden. |

| | | | | |
|----|---|---|---|--|
| 6 | 1 | Auf die Gestaltung der Umgebung ist mit entsprechenden Freiflächen für hochstämmige einheimische Bäume zu achten und entsprechend grosszügige "Natur- oder Erholungszonen" auszuscheiden. | - | berücksichtigt: Gemäss PBR-Entwurf und den darin verfassten Richtlinien zum Gestaltungsplanpflichtgebiet wird unter Frei- und Grünräume folgendes geregelt: Der Bereich zwischen der Feldmoosstrasse sowie den (West-)Fassaden ist, sofern dieser Bereich nicht als Arealerschliessung genutzt wird, zu begrünen und es sind Baumstandorte vorzusehen, soweit es die Platzverhältnisse vorsehen. Baumstandorte haben zudem die Sichtverhältnisse sowie Abstandsbestimmungen der Kantonsstrasse zu beachten. Die Art der Bäume wird im Gestaltungsplan festzulegen sein. Natur- und Erholungszonen werden keine festgelegt, da es sich um eine Aufzoning von Gewerbebezonen handelt. |
| 7 | 1 | Die Einfahrt muss zusammengeführt werden | - | teilweise berücksichtigen: Gemäss Anhang des PBR wird in den Richtlinien zum Gestaltungsplanpflichtgebiet festgehalten, dass die Ein- und Ausfahrten möglichst zusammenzufassen sind. |
| 8 | 1 | Die Begrünungsziffer der Fassade ist weiter zu erhöhen. | - | nicht berücksichtigen: An der vorgeschlagenen Ziffer von 50% soll festgehalten werden. Da es sich um Fassaden mit Fensterflächen (im Sinne der Arbeitshygiene) handeln wird, ist eine höhere Ziffer nicht zweckmässig. |
| 9 | 1 | Die Fassadenbegrünung ist auf alle Fassadenseiten zu erweitern. | - | nicht berücksichtigen: Gegenüber der Feldmoosstrasse und den angrenzenden Wohngebieten ist eine rücksichtsvolle Gestaltung zwingend. Daher wird der Fokus der Begrünung auf die Westseite gelegt. Die übrigen Fassadenflächen sind abhängig von der Nutzung des jeweiligen Gebäudes und aufgrund der Ausrichtung für eine Begrünung weniger relevant. |
| 10 | 1 | Dem Gebäude ist ein 50cm breiter Korridor zur Begrünung zuzuschreiben, der von den Baulinien entsprechen zurückversetzt werden muss. | - | teilweise berücksichtigt: Die Baulinie wird ab dem neuen Strassenrand 4.5m betragen. Bis zur Baulinie kann gebaut werden. Die Begrünung kann und soll im Zwischenbereich (Feldmoosstrasse/Fassade) stattfinden. |
| 11 | 1 | Es ist bei der Erstellung der Nutzungsteile "A" und "B" auf den Einsatz von nachwachsenden Baustoffen wie Holz, etc. zu setzen. | - | nicht berücksichtigen: Die Festlegung einer solchen Formulierung im Rahmen der Nutzungsplanung ist nicht stufengerecht. |

| | | | | |
|----|---|--|---|---|
| 12 | 2 | <p>Der mögliche Baukörper von 320m Länge und Höhe von 30m ist unverhältnismässig gross im Vergleich zu den bestehenden Gebäuden.</p> | <p>Die möglichen Bauten sind für die Umgebung zu gross und beeinträchtigen die westlich liegenden Grundstücke unverhältnismässig. Deshalb ist der Teilnutzungsplan Estee Lauder, wie er zur Vernehmlassung vorliegt, nicht weiter zu verfolgen. Sollte der Teilnutzungsplan weiter verfolgt werden ist, oder sind, ein oder zwei unabhängige Gutachten von qualifizierten Raumplanern einzuholen.</p> | <p>teilweise berücksichtigen: Gemäss Anhang des PBR wird in den Richtlinien zum Gestaltungsplanpflichtgebiet festgelegt, dass mind. 3 Baukörper realisiert werden müssen. Ebenfalls wird eine Zurückversetzung von min 5m vorausgesetzt. Ein zusammenhängender Bau soll somit verhindert werden. Aufgrund der gewerblichen Anforderungen kann keine Maximalhöhe definiert werden. Wie hoch letztendlich gebaut wird, ist im Gestaltungsplan zu klären. Der Rücksichtnahme auf umliegende Bauten wird ein hoher Stellenwert beigemessen. Daher wurde auch eine Reduktion der BGZ vorgenommen.</p> |
|----|---|--|---|---|

Teilnutzungsplan Estée Lauder

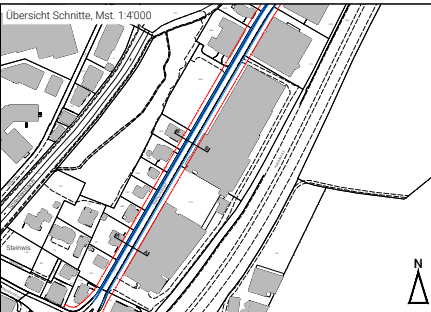
Gebäudeschnitte,
(gewerbliche und industrielle Nutzung)

Auftrag Nr.: 401-36
Datum: 15. April 2024

Planinformationen

Grösse: A4
Gezeichnet: KO
Kontrolliert: JM
Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, AGI SZ, 24.10.2022
Planfile: P\401\Lachen\36_TZP_Estee_Lauder\Gebäudeschnitt\ts_tzp_estee_lauder_gebaueschnitt_planfile.dwg

Übersicht Schnitte, Mst. 1:4'000

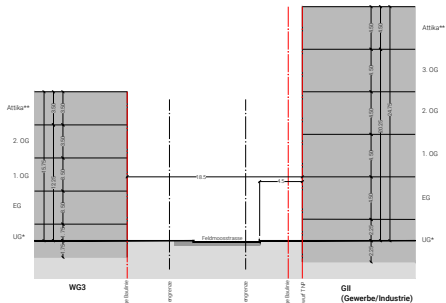


Annahme Geschösshöhe entspricht lichte Höhe + 0.5m

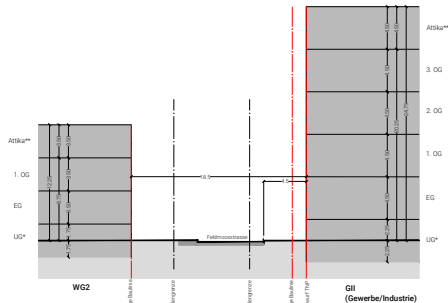
* Brücksichtigung der laufenden Revision der Nutzungsplanung (Stand 2. öffentliche Auflage). Gemäss Art. 9 Abs. 3 PBR sollen zukünftig Untergeschosse als Vollgeschosse gelten, wenn sie zu mehr als 50% Aussenfläche aus dem gewachsenen Terrain ragen.

** Annahme Attika an Fassade. Gemäss § 60 Abs. 3c PBG dürfen Attikageschosse zu max. einem Drittel der darunterliegenden Fassadenlänge an der Längsfassade liegen.

Schnitt A-A, Mst. 1:400



Schnitt B-B, Mst. 1:400



Teilnutzungsplan Estée Lauder

Gebäudeschnitte
(Büronutzung)

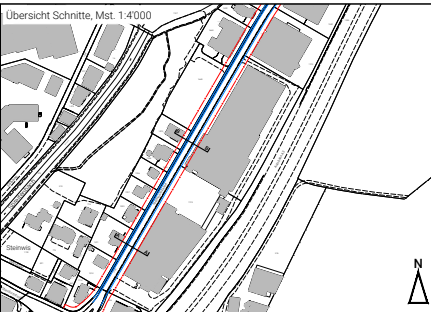
Auftrag Nr.: 401-36

Datum: 15. April 2024

Planinformationen

Grösse: A4
Gezeichnet: KO
Kontrolliert: JM
Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, AGI SZ, 24.10.2022
Planfile: P\401\Lachen\36_TZP_Estee_Lauder\Gebäudeschnitt\ts_tzp_estee_lauder_gebaueschnitt_planfile.dwg

Übersicht Schnitte, Mst. 1:4'000

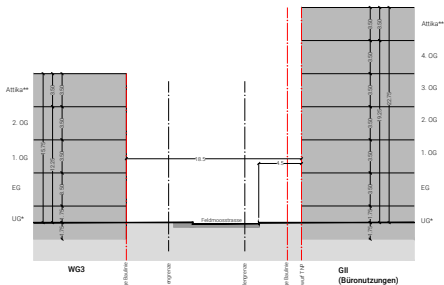


Annahme Geschösshöhe entspricht lichte Höhe + 0.5m

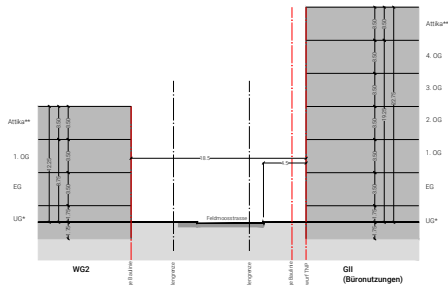
* Berücksichtigung der laufenden Revision der Nutzungsplanung (Stand 2. öffentliche Auflage). Gemäss Art. 9 Abs. 3 PBR sollen zukünftig Untergeschosse als Vollgeschosse gelten, wenn sie zu mehr als 50% Aussenfläche aus dem gewachsenen Terrain ragen.

** Annahme Attika an Fassade. Gemäss § 60 Abs. 3c PBG dürfen Attikageschosse zu max. einem Drittel der darunterliegenden Fassadenlänge an der Längsfassade liegen.

Schnitt A-A, Mst. 1:400



Schnitt B-B, Mst. 1:400



Teilnutzungsplan Estée Lauder

Schattendiagramm Bebauungsvorschlag
8.00-17.00 in Anlehnung an § 37 Abs 2 PBV

Auftrag Nr: 401-36
Datum: 15. April 2024

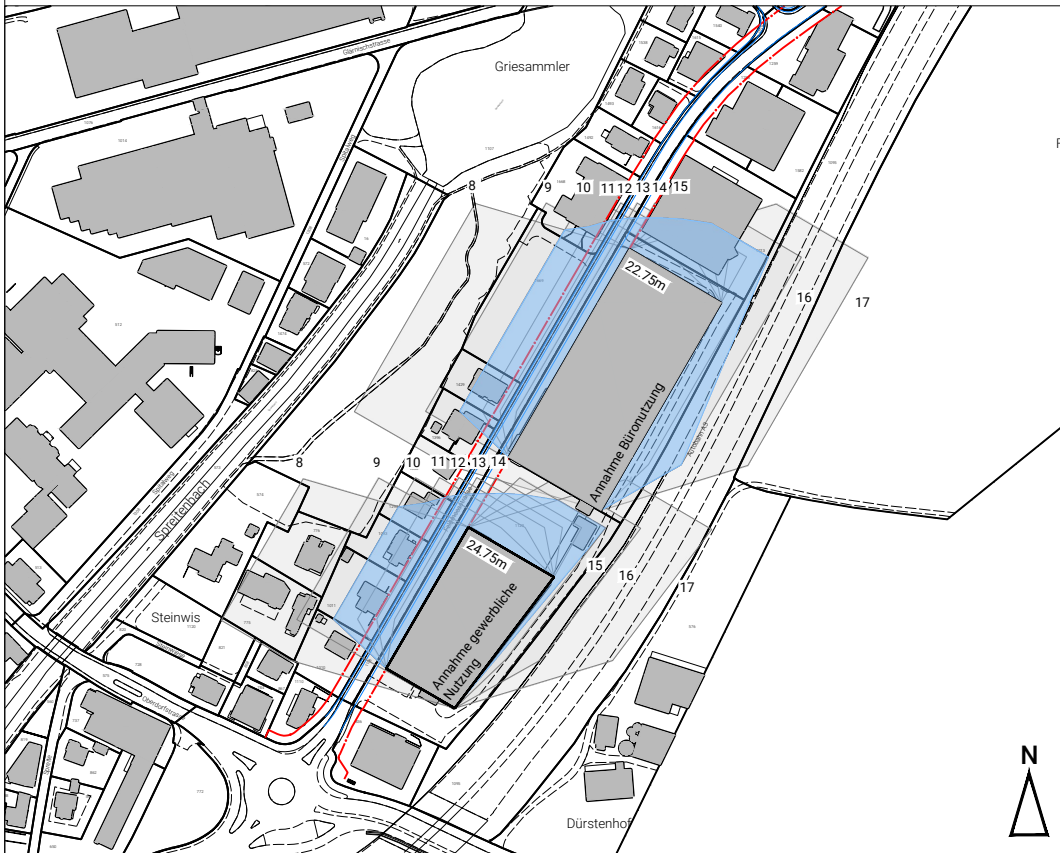
Planinformationen

Grösse: A4
Gezeichnet: K6
Kontrolliert: JM
Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, AGI SZ, 24.10.2022
Plotfile: P:\401Lachen\36_TZP_Estée_Lauder\Schattenwurf\la_tzp_estée_lauder_schattenwurf_plotfile.dwg

Je nach Bebauungsvorschlag verändert sich der Schattenwurf gegenüber den westlichen und nördlichen Parzellen stark.

Zur vereinfachten Darstellung wurden (gegenüber den Richtlinien zum Gestaltungsplanpflichtgebiet (Abschnitt Bebauung)) nur zwei Gebäude eingezeichnet. Bei 3 Bauköpern sowie zurückversetzten Bauköpern würde sich ggf. ein geringerer Schattenwurf gegenüber den westlichen Parzellen ergeben.

Schattenwurf am 21. März, Mst. 1:4'000



Schattenwurf am 23. September, Mst. 1:4'000

