



# Nutzungsplanänderung Grossried (AGRO Energie Schwyz AG)

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV – 30. Oktober 2017



---

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeberin**

Gemeinde Schwyz, Herrengasse 23, Postfach 34, 6431 Schwyz  
Oliver Sutter, Abteilungsleiter Hochbau  
Telefon: 041 819 07 70 E-Mail: [oliver.sutter@gemeindeschwyz.ch](mailto:oliver.sutter@gemeindeschwyz.ch)

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
Bearbeitung:  
Christoph Stäheli, dipl. Ing. Raumplaner FH / FSU / REG A  
Marcel Anderegg, dipl. Ing. Raumplaner FH

### **Titelbild**

Ausschnitt Landeskarte LK25, Auszug WebGIS Schwyz, 30.03.2016

27351\_05A\_160000\_AGRO\_Grossried\_Bilder



---

## INHALT

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Anlass und Absicht</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass	5
2.2	Absicht	5
<b>3</b>	<b>Nutzungsplanänderung</b>	<b>6</b>
3.1	Festlegungsinhalte Änderung	6
3.2	Dokumente der Nutzungsplanänderung	7
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>9</b>
4.1	Kantonaler Richtplan	9
4.2	Kommunaler Richtplan	9
<b>5</b>	<b>Umwelt</b>	<b>10</b>
5.1	Umweltverträglichkeit	10
<b>6</b>	<b>Ablauf und Verfahren</b>	<b>11</b>
6.1	Übersicht	11
6.2	Zweite öffentliche Mitwirkung	12
6.3	Kantonale Vorprüfung	14
6.4	Öffentliche Auflage	14

## 1 AUSGANGSLAGE

**Lage und Eigentum** Das Grundstück KTN 4856 liegt im Gebiet «Grossried» östlich der Autobahn A4 und der Muota. Eigentümerin der Liegenschaft ist die Genossame Schwyz. Die AGRO Energie Schwyz AG ist eine lokale Energieproduzentin und betreibt mit den Energiezentrum Wintersried das Fernwärmenetz in der Region Schwyz. Die Energie in Form von Wärme und Strom wird aus biologischen Abfallprodukten gewonnen.

**Rechtskräftiger Zonenplan**

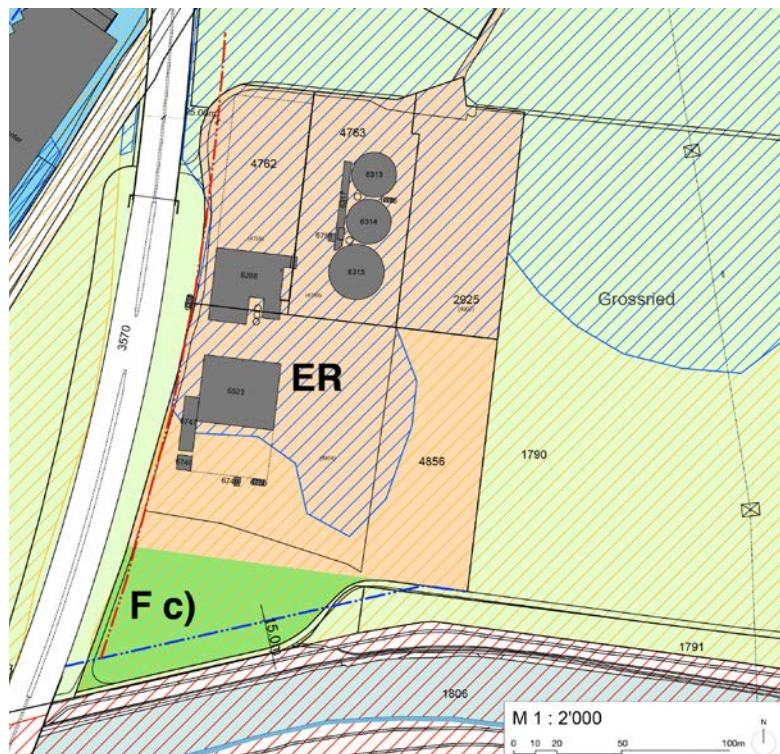


Abb. 1: Auszug rechtskräftiger Zonenplan, Gebiet Grossried (1.8.2017)

Das Gebiet liegt gemäss rechtskräftigem Zonenplan in der «Zone für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen» (ER) und in der Freihalte Zone (Fc). Diese Bauzonen wurden nach Genehmigung durch den Regierungsrat vom 28.10.2008 (RRB 1145) rechtskräftig.

**Bestehende Nutzung** Auf dem Grundstück KTN 4856 und den nördlich angrenzenden Grundstücken KTN 4762, 4763 und 2925 besteht eine Anlage zur Gewinnung und Aufbereitung von Energie aus erneuerbaren Ressourcen. Die Anlage wird von der AGRO Energie Schwyz AG betrieben.

**Erschliessung** Die Verkehrserschliessung erfolgt ab der Franzosenstrasse.

## 2 ANLASS UND ABSICHT

### 2.1 Anlass

Erstellung Wärmespeicherturm mit Besucherzentrum	Die AGRO Energie Schwyz AG beabsichtigt auf dem Grundstück KTN 4856 einen 50 m hohen Wärmespeicherturm mit einem Durchmesser von 30 m zu erstellen. Der Wärmespeicher wird benötigt, um die Strom- und Wärmeproduktion vom Wärmeverbrauch zu trennen und damit insbesondere die Versorgungssicherheit im Fernwärmenetz zu erhöhen und die Emissionen zu reduzieren. Das Speichermittel ist Wasser. Die Höhe und der Durchmesser des Speichers sind bedingt durch technische Anforderungen an den Wasserdruck und die Effizienz der Speicherung.
Anpassung zulässige Gebäudehöhe	Die Erstellung des beabsichtigten Wärmespeicherturms bedingt eine Anpassung der Nutzungsplanung, da die Zone für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen (ER) nur Bauten mit einer Höhe von maximal 20 m zulässt.
Erweiterter Platzbedarf	Die Dimension und Anordnung des Speichers erfordert auch die Inanspruchnahme eines Teils der rechtskräftigen Freihaltezone.

### 2.2 Absicht

Antrag der Grundeigentümer	Die Nutzungsplanung der Gemeinde Schwyz im Gebiet «Grossried» soll revidiert werden, um den Wärmespeicherturm zu ermöglichen.
----------------------------	---

Im Planungsprozess wurde unter Einbezug der Gemeindebehörden, der betroffenen kantonalen Amtsstellen und der Umweltverbände ein Projekt entwickelt, welches wirtschaftlich sinnvoll sowie ökologisch und gestalterisch zu einem guten Ergebnis führt. Die beabsichtigte Nutzungsplanänderung wurde darauf abgestimmt.

### 3 NUTZUNGSPLANÄNDERUNG

#### 3.1 Festlegungsinhalte Änderung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Schwyz wird im Gebiet Grossried in folgenden Punkten geändert:

- Umzonung einer Teilfläche der Freihaltezone in Zone ER (ca. 277 m<sup>2</sup>);
- Umzonung einer Teilfläche der Zone ER in Freihaltezone als Ausgleich der beanspruchten Fläche der Freihaltezone (ca. 679 m<sup>2</sup>);
- Änderung Freihaltezone c (Quell- und Grundwasser-Nutzungsgebiete) in eine Freihaltezone d (Sicherung des Raumbedarfs von Fliessgewässern und der ökologischen Vernetzung);
- Festlegung Bereich für einen inkl. First maximal 50 m hohen Wärmespeicher mit einem Durchmesser von 30 m im Zonenplan und entsprechende Ergänzung der Bestimmungen im Baureglement (Art. 34 Abs. 5 neu BauR);
- Festlegung Gestaltungsplanpflicht für den Bereich der gesamten Zone ER und Regelung der Anforderungen im Baureglement (Art. 34 Abs. 6 neu BauR).

Zonenplanänderung

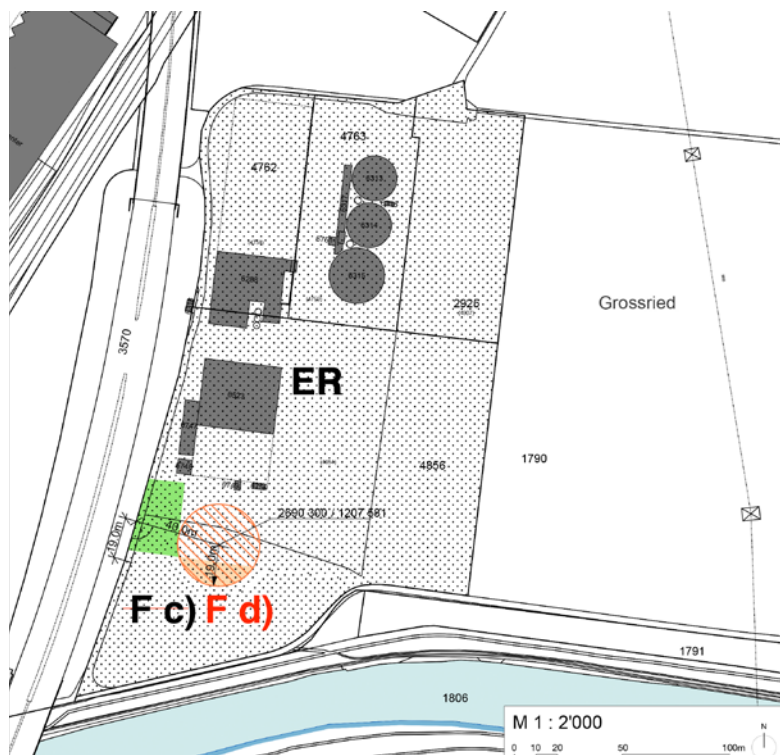


Abb. 2: Änderung des Zonenplans.

Die in der Abbildung beige dargestellte Fläche stellt die Erweiterung der Zone ER dar. Die hellgrüne Fläche dient als Ausgleich für die zu Lasten der Freihaltezone erweiterte Zone ER. Im orange schraffierten Bereich ist neu die Erstellung eines inklusive First maximal 50 m hohen Wärmespeicherturms mit einem Durchmesser von 30 m zulässig. In der gesamten Zone ER und Freihaltezone gilt neu eine Gestaltungsplanpflicht (schwarze Punktierung).

Teiländerung Baureglement Artikel 34 BauR wird wie folgt ergänzt:

*Abs. 5:* In der im Zonenplan ausgewiesenen Überlagerung kann ein Wärmespeicher bis zu einer maximalen Gebäudehöhe inklusive First von 50 m und einem Durchmesser von 30 m erstellt werden.

*Abs. 6:* Im Gestaltungsplan ist der Nachweis eines sorgfältigen Umgangs mit der Landschaft und der ökologischen Qualität der Umgebung massgebend.

Änderung Art der Freihaltezone Der Zweck der betroffenen Freihaltezone wird geändert. Der Zweck der Freihaltezone ist die Sicherung des Raumbedarfs von Fliessgewässern und der ökologischen Vernetzung (Typ d).

Der rechtskräftige Typ c (Sicherung von Quell- und Grundwasser-Nutzungsgebieten) wird der Absicht für das Gebiet (Renaturierung und Retention) nicht mehr gerecht. Diese Zuteilung erfolgte durch die «Teiländerung der Nutzungsplanung Grossried» zum einem Zeitpunkt, als sich die Nutzungsplanung der Gemeinde Schwyz in einer Gesamtrevision befand. Damals wurden auch neue Typen von Freihaltezonen definiert, auf welche in der Teiländerung aufgrund des laufenden Verfahrens noch nicht Bezug genommen werden konnte.

### 3.2 Dokumente der Nutzungsplanänderung

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| Planungsdokumente                  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baureglementsänderung «Grossried (AGRO Energie Schwyz AG)» vom 30.10.2017</li> <li>• Zonenplanänderung «Grossried (AGRO Energie Schwyz AG)» vom 30.10.2017</li> <li>• Planungsbericht Nutzungsplanänderung «Grossried (AGRO Energie Schwyz AG)» vom 30.10.2017</li> </ul> |
| Erläuternde Dokumente und Beilagen | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gesuch Anpassung Nutzungsplanung, mit Planbeilagen und Erläuterungen, AGRO Energie Schwyz AG, 30.10.2017</li> <li>• Umweltverträglichkeitsbericht zum Gesamtprojekt Energiezentrum Wintersried, Sieber Cassima + Partner AG, Bern, 16.1.2013</li> </ul>                   |

- Ergänzung zum Umweltverträglichkeitsbericht zum Gesamtprojekt Energiezentrum Wintersried vom 16.1.2013, Sieber Cassima + Partner AG, Bern, 30.10.2017



## 4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

### 4.1 Kantonaler Richtplan

Energieerzeugungsanlage Mit Beschluss vom 8. März 2016 hat der Regierungsrat den bereinigten kantonalen Richtplan erlassen und wurde vom Kantonsrat am 13. April 2016 zur Kenntnis genommen. Die Genehmigung durch den Bundesrat erfolgte mit Beschluss vom 24. Mai 2017.

Gemäss Richtplankapitel W-2.4 «Erneuerbare Energien» sind Energieerzeugungsanlagen ab einer Leistung von mehr als 10 MW im Richtplan zu behandeln. Die Anlage der AGRO Energie Schwyz AG ist unter der Objekt Nummer W-2.4-02 als bewilligte und zum Ausbau vorgesehene Produktionsanlage von Energie aus Biomasse festgelegt. Der erforderliche Bedarfsnachweis ist erbracht (vgl. erläuternde Dokumente, Kapitel 3.2).

### 4.2 Kommunaler Richtplan

Im kommunalen Richtplan der Gemeinde Schwyz aus dem Jahre 2004 (RRB 1560/2004) ist diese Festlegung noch nicht enthalten.

## 5 UMWELT

### 5.1 Umweltverträglichkeit

Umweltverträglichkeitsbericht und Ergänzungsbericht	Aufgrund der Überarbeitung des Projekts wurden als Ergänzung des Umweltverträglichkeitsberichts vom 16.01.2013 Neubeurteilungen zu den Fachbereichen Luft, Lärmschutz, Grundwasser und Entwässerung, Flora und Fauna sowie Landschaft und Ortsbild durchgeführt (vgl. Ergänzungsbericht vom 27.10.2015, aktualisierte Fassung vom 30.10.2017).
Verfahren	Das Leitverfahren für die Umweltverträglichkeitsprüfung stellt das nachgeordnete Gestaltungsplanverfahren dar. Die Koordination des UVP-Verfahrens erfolgt durch das kantonale Amt für Umweltschutz (AfU). Die Leitbehörde ist die Gemeinde Schwyz.
Gesamtbeurteilung	<p>In der Gesamtbeurteilung des Vorhabens gelangen die Verfasser des UVB zu folgendem Ergebnis (vgl. Seite 54 Ergänzungsbericht zum UVB vom 30.10.2017):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Die Umweltbelastungen werden mit entsprechenden Massnahmen bestmöglich minimiert.</li><li>• In allen Umweltbereichen werden die massgebenden Rechtsbestimmungen und Richtlinien eingehalten.</li><li>• Das überarbeitete Projekt kann basierend auf den durchgeführten Untersuchungen als umweltverträglich eingestuft werden.</li></ul>

## 6 ABLAUF UND VERFAHREN

### 6.1 Übersicht

Für die Nutzungsplanänderung «Grossried» wurde folgendes Erlassverfahren durchgeführt:

#### Verfahren 1. Projektversion

<b>Ablauf</b>	<b>Datum</b>
Gesuch AGRO Energie Schwyz AG an Gemeinderat um Anpassung der Nutzungsplanung im Gebiet Grossried (1. Projektversion).	Februar 2012
Gemeinderat: Freigabe der Vorlage zur Mitwirkung und zur kantonalen Vorprüfung	15. Juni 2012
Erstes Informations- und Mitwirkungsverfahren für die Bevölkerung und erste kantonale Vorprüfung durch das Volkswirtschaftsdepartement (§ 25 Abs. 1 PBG)	1. März bis 29. März 2013

#### Überarbeitung des Projekts

Im Rahmen der ersten kantonalen Vorprüfung und der ersten Mitwirkung wurden zur vorgesehenen Speichertechnologie und zum Thema Landschaftsschutz Vorbehalte zum Wärmespeicherturm geäussert. Das Verfahren wurde daraufhin von der AGRO Energie Schwyz AG unterbrochen um das Projekt zu überarbeiten und die erforderlichen Grundlagen bereitzustellen. In dieser Phase fand ein intensiver Einbezug der politischen Vertreter von Kanton und Gemeinde (Runder Tisch vom 15.12.2014) und der Umweltverbände (Runde Tische vom 7.5.2015 und vom 3.9.2015) statt.

#### Verfahren 2. Projektversion (ab Dezember 2015)

Aufgrund der Erkenntnisse aus den Gesprächen mit den Beteiligten wurde das Projekt überarbeitet. Auch wurde der Umweltverträglichkeitsbericht ergänzt und nachgeführt.

<b>Ablauf</b>	<b>Datum</b>
Gesuch AGRO Energie Schwyz AG an Gemeinderat um Anpassung der Nutzungsplanung im Gebiet Grossried (Überarbeitete, 2. Projektversion).	30. Oktober 2015
Gemeinderat: Antrag an Amt für Raumentwicklung zur Vorbegutachtung der Entwurfsvorlage (Prüfung formelle Korrektheit)	10. November 2015
Gemeinderat: Freigabe der Vorlage zur zweiten Mitwirkung	27. November 2015

<b>Ablauf</b>	<b>Datum</b>
Zweites Informations- und Mitwirkungsverfahren für die Bevölkerung (§ 25 Abs. 1 PBG)	29.01. – 29.02.2016
Gemeinderat: Freigabe der Vorlage zur zweiten kantonalen Vorprüfung.	29. April 2016
Zweite kantonale Vorprüfung durch das Volkswirtschaftsdepartement (§ 25 Abs. 1 PBG)	04.05. – 9.08.2016
Öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 25 Abs. 2 PBG)	09.09. – 10.10.2016
Gemeinderat: Behandlung allfälliger Einsprachen (§ 26 PBG), Verabschiedung zhd. Abstimmung	27. Oktober 2017
Gemeindeversammlung	
Urnenabstimmung	
Genehmigung durch den Regierungsrat (§ 28 Abs. 1 PBG)	

## 6.2 Zweite öffentliche Mitwirkung

Zweite Mitwirkungsaufgabe und Information	Die Dokumente der Nutzungsplanänderung Grossried lagen vom 29.01.2016 bis zum 29.02.2016 bei der Abteilung Hochbau zur öffentlichen Mitwirkung auf. Für die interessierte Bevölkerung wurde am 12.01.2016 eine Informationsveranstaltung durchgeführt, an welcher den zuständigen Behördenmitgliedern und der Planungsträgerin Fragen gestellt werden konnten.
Mitwirkungseingaben	<p>Innert Frist gingen 3 Mitwirkungseingaben ein (eine Privatperson, eine politische Partei, Schwyzer Umweltrat). In den Eingaben wurden Anträge zu folgenden Themen formuliert:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im BauR sei eine Pflicht zum Rückbau nach Ablauf der Nutzungsdauer festzulegen</li> <li>• Der Betreiber des Speichers sei zu Rückstellungen für den späteren Rückbau zu verpflichten</li> <li>• Die Besprechungsinhalte des Runden Tisches vom 3.09.2015 sind insb. bzgl. allfälliger Beeinträchtigungen des nahen Wildtierkorridors (Lichtemissionen Besucherzentrum) weiter zu konkretisieren.</li> <li>• Der Speicherturm ist mit maximal 60 m sehr hoch, sodass bspw. im Gebiet Brunnen-Nord ähnliche Begehrlichkeiten vorgebracht werden könnten.</li> </ul>

- Der Speicherturm ist im Talkessel sehr dominant. Es ist deshalb dafür zu sorgen, dass verbindliche Vorgaben betreffend einer guten Gestaltung definiert werden und diese Vorgaben langfristig eingehalten werden (Unterhalt des Erscheinungsbildes).
- Wenn der Speicherturm nicht mehr seinem heutigen Zweck entsprechend gebraucht werden sollte, soll das Bestandesrecht entfallen und eine maximale Gebäudehöhe von 20 m gelten.

Beantwortung durch den  
Gemeinderat

Die AGRO Energie Schwyz AG hat sich mit einer Stellungnahme vom 12. April 2016 zu den Mitwirkungeingaben geäußert. Der Gemeinderat Schwyz zieht gestützt darauf keine weiteren Anpassungen an der Nutzungsplanänderung bzw. dem Gestaltungsplan in Betracht:

- Nutzungsaufgabe / Rückbau: Mit der entsprechenden Regelung im Gestaltungsplan wird ein Rückbau bei einer allfälligen Nutzungsaufgabe geregelt. Gestaltungsplanungen sind eigentümer- und behördenverbindlich. Ihre Anwendung ist daher ausreichend rechtlich abgesichert.
- Finanzielle Rückstellungen: Eine finanzielle Rückstellung analog bei Abbau- und Deponiegebieten ist im vorliegenden Fall nicht notwendig. Da der Wärmespeicher ein entsprechenden Materialwert zur Wiederverwendung des Stahls aufweist.
- Besprechungsinhalte Runder Tisch: Die Besprechungsinhalte der runden Tische mit den Landschafts- und Umweltverbände sind in den Gestaltungsplan eingeflossen. So wird darin auch die nächtliche Beleuchtung verbindlich geregelt.
- Höhe des Speicherturms: Das Vorhaben des Wärmespeicherturms ist insbesondere bezüglich der Nutzungsart (technisch bedingte Anlage / Wärmespeicher) nicht mit der Planung in Brunnen Nord vergleichbar. Der Nachweis für die Höhe des Speicherturms ist erbracht.
- Gute Gestaltung Speicherturm: Die Gestaltung des Speicherturms wird stufengerecht im Gestaltungsplan geregelt. Dabei werden die Erkenntnisse aus dem Umweltverträglichkeitsbericht herangezogen (vgl. Massnahmen Tabelle 8-3 des ergänzenden UVB).

### 6.3 Kantonale Vorprüfung

Zweite kantonale Vorprüfung	Die gemäss der ersten kantonalen Vorprüfung und der Mitwirkung angepasste Teilrevision der Nutzungsplanung wurde ein zweites mal von den kantonalen Amtsstellen vorgeprüft. Der Bericht zur zweiten, abschliessenden Vorprüfung wurde dem Gemeinderat Schwyz mit Datum vom 9. August 2016 zugestellt. Darin enthalten ist auch der Mitbericht des Bezirks.
Ergebnis der Vorprüfung	Die Vorbehalte der ersten Vorprüfung gelten als bereinigt, womit das Vorprüfungsverfahren abgeschlossen werden kann.

### 6.4 Öffentliche Auflage

Einsprache und Verhandlungen	Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 9.9.2016 bis zum 10.10.2016 (gemäss § 25 Abs. 2 PBG) ging fristgerecht eine Einsprache ein. Die private Einsprache betrifft das geplante Besucherzentrum, die Gebäudehöhe, die Geruchsemissionen, die Rechtswahrung des Landwirtschaftsbetriebs sowie das potenzielle Sicherheitsrisiko. Basierend auf dem Verhandlungsstand zwischen der Einsprecherin und der Gesuchstellerin entschied der Gemeinderat mit Beschluss 122 vom 3. Februar 2017, dass er gegen den Verzicht auf das Besucherzentrum, die Reduktion der Gebäudehöhe von 60 m auf 50 m und die Fixierung des Speicherdurchmessers keine Vorbehalte hat.
Anpassung der Bestimmungen, Einspracherückzug	Gemäss dem Ergebnis der Einspracheverhandlung wurden die Bestimmungen in Art. 34 Abs. 5 Baureglement sowie die Abgrenzung der Zone für die Nutzung erneuerbarer Ressourcen ER angepasst. Zusätzlich wurde ein Grunddienstbarkeitsvertrag zwischen der gesuchstellenden und der einsprechenden Partei erarbeitet, welcher die vereinbarten Baubeschränkungen und die Nutzungsbeschränkung sowie die Duldung von Immissionen festhält.  Nach Rückzug der Einsprache konnte diese als gegenstandslos abgeschrieben werden und die entsprechend angepasste Vorlage vom Gemeinderat mit Beschluss 954 vom 27.10.2017 zur Abstimmung überwiesen werden.
Verfahren	Auf eine Wiederholung des Auflageverfahrens bezüglich den Anpassungen in Art. 34 Abs. 5 des Baureglements kann verzichtet werden, da die Änderungen Reduktionen, Verzichte und Präzisierungen der Bestimmungen umfasst.