



REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

ap

11. Oktober 1988

┌
Nr. 1790 Gestaltungsplan "Luegisland", Bergstrasse
Goldau, Gemeinde Arth: Genehmigung

A. Mit Eingaben vom 18. Mai bzw. 19. August 1988 ersucht der Gemeinderat um Genehmigung des Gestaltungsplanes (GP) "Luegisland", KTN 689. Dieser wurde am 8. April 1988 öffentlich ausgeschrieben (Amtsblatt Nr. 14, S. 361). Einsprachen sind keine eingegangen. Der Gemeinderat Arth hat den Gestaltungsplan mit Beschluss vom 16. Mai 1988 (Nr. 2.4/2.23) verabschiedet.

B. Das Amt für Raumplanung hat den Gestaltungsplan geprüft und stellt fest:

1. Allgemeines

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Zonenplan in den Wohnzonen W2, W3 und umfasst eine Fläche von 6806 m². Vorgesehen ist eine Ueberbauung mit 14 Reiheneinfamilienhäusern und einem Mehrfamilienhaus. Insgesamt umfasst die Ueberbauung 20 Wohneinheiten. Erschlossen wird das Grundstück ab der Bergstrasse über die Luegislandstrasse. Die kantonale Einfahrtsbewilligung für die Bergstrasse liegt vor. Die Parkierung erfolgt in einer Tiefgarage (23 Plätze) und auf 4 Abstellplätzen für das Mehrfamilienhaus sowie in Garagen (10 Plätze) und auf Abstellplätzen (4 gedeckte, 14 offene Plätze) für die Reihen- bzw. Doppel-einfamilienhäuser. Die Bauausführung ist in 3 Etappen vorgesehen mit Abschluss im Jahre 1991.

Eine erste Ueberprüfung ergab, dass der Gestaltungsplan der Anforderung, wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise auszuweisen, nicht entsprach, sodass dieser zu ergänzen bzw. zu ändern war. Dieses Ergebnis wurde der Gemeinde bzw. der Bauherrschaft mit Schreiben vom 5. Juli 1988 mitgeteilt und anlässlich zweier Sitzungen am 19. Juli und am 3. August 1988 besprochen. Die Eingabe des überarbeiteten Gestaltungsplanes erfolgte am 19. August 1988.

2. Beurteilungskriterien

Gemäss § 24 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG) haben Gestaltungspläne mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise zu beinhalten. Unter dieser Voraussetzung können darin Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften festgelegt werden. Ferner ist eine Nutzungsdurchmischung zulässig, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone gewahrt bleiben. Vorteile liegen gemäss § 24 Abs. 3 PBG vor, wenn:

- eine besonders grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist,
- besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden,
- preisgünstiger Wohnraum für Familien geschaffen wird,
- die Bauten sich gut in die Umgebung einfügen, ein gutes Gesamtbild ergeben, dank verdichtetem Bauen wenig Land verbrauchen,
- die Bauten sich architektonisch besonders auszeichnen,
- andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen ausgewiesen werden.

Zudem sind nachfolgende Anforderungen gemäss Art. 51 Abs. 2 des Baureglementes zu erfüllen:

- a) grössere zusammenhängende Grünflächen und Kinderspielplätze sind zu erstellen;

- b) der Fussgänger- und Fahrverkehr ist zu trennen;
- c) 60 % der Parkierungsflächen sind unterirdisch anzulegen;
- d) die Wohnbauten haben erhöhten Anforderungen der Wohnhygiene zu entsprechen;
- e) eine gute architektonische Gestaltung der Bauten und eine gute Einordnung der Bauten in die Landschaft ist zu erreichen.

Nach dem Inkrafttreten des Planungs- und Baugesetzes ist bei der Genehmigung von Gestaltungsplänen ihre Rechtmässigkeit und ihre Uebereinstimmung mit kantonalen Plänen zu überprüfen.

3. Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften

Soweit aus den Unterlagen ersichtlich ist und aufgrund der Ueberprüfung festzustellen war, liegen folgende Ausnahmen vor:

3.1 Kommunale Bauvorschriften

- Ausnützungsbonus von 10 % (298 m² BGF),
- interne Gebäudeabstandsunterschreitung zwischen den Häusern 5 und 6 der ersten und zweiten Ueberbauungs-
etappe,
- Erhöhung der Geschosszahl um ein Geschoss beim Mehrfamilienhaus,
- Waldabstandsunterschreitung beim Doppel Einfamilienhaus 7 (Art. 34 Abs. 1 BR).

3.2 Kantonale Bauvorschriften

Gemäss § 94 Abs. 2 PBG gehen vorderhand (2 Jahre) Gemeindevorschriften, welche dem Planungs- und Baugesetz widersprechen, diesem vor. Unter dieser Voraussetzung sind die Grenz- und Gebäudeabstände nach dem kommunalen Vorschriften zu bemessen (Art. 31 Abs. 1, Art. 35

Abs. 1), da diese den §§ 59 und 60 PBG widersprechen. Dies trifft ebenfalls auf die Waldabstandsbemessungen zu (Art. 34 Abs. 1 BR bzw. § 67 Abs. 1 PBG).

4. Beurteilung des Gestaltungsplanes

Die erforderliche Minimalfläche wird ausgewiesen (Art. 51 Abs. 1 Buchst. b BR) und in ihrer Art und Erscheinung entspricht die vorgesehene Ueberbauung dem Zonenzweck und Zonencharakter der Wohnzonen W2 und W3 (Art. 43 BR, § 24 Abs. 2 PBG);

4.1 Reglementarische Anforderungen

Gemäss Protokollauszug vom 16. Mai 1988 beurteilt der Gemeinderat deren Beachtung wie folgt:

"Lage des Planungsgebietes

Das Areal der Gesuchstellerin befindet sich nordöstlich der Dorfschaft Goldau zwischen der Bergstrasse auf der neuen Luegislandstrasse mit allen Vorzügen einer vollständigen Dorf-Infrastruktur. Das Grundstück ist auch bekannt unter dem Namen "Steiner's Weid". Die ruhige und sonnige Hanglage, verbunden mit dem charakteristischen Bergsturz-Geländeprofil, garantiert eine optimale Bebauungsmöglichkeit.

Erschliessung des Bauareals

Die Erschliessung des Bauareals ist durch den Gemeinde-ratsbeschluss vom 10.12.1984 geregelt. Derselbe bildet die Basis für den vorgelegten Quartiergestaltungsplan.

Die Einfahrtsbewilligung in die Kantonsstrasse wurde durch das Baudepartement des Kantons Schwyz erteilt (Verfügung vom 16.8.1984).

Das Grundstück ist Bestandteil eines Ueberbauungsplanes, welcher mit Gemeinderatsbeschluss vom 21.10.1985 in Kraft getreten ist. Für das Erschliessungs- und Ueberbauungskonzept gelten die damals formulierten Grundsätze nach wie vor.

Parkierung

Gemäss den baureglementarischen Bestimmungen sind für die 14 EFH und sechs Wohnungen im MFH insgesamt 37 Abstellplätze für PW erforderlich (zwei pro EFH und 1.5 pro Wohnung). Davon sind 60 %, d.h. 22 Parkplätze, unterirdisch auszuweisen.

Die Ueberprüfung der Projektunterlagen hat ergeben, dass die gestellten Anforderungen erfüllt werden. Insgesamt werden 43 Abstellplätze ausgewiesen, wovon 18 oberirdisch und 25 unterirdisch.

Gestaltung der Bauten und Umgebung

Die Baukonturen sind aufeinander abgestimmt. Die Fassaden der Bauten werden mehrheitlich gemauert und verputzt. Lediglich einzelne Teile davon werden in Holz erstellt. Durch Dachaufbauten, Lukarnen und markante Balkonvorbauten erscheinen die Häuser stark gegliedert. Auch die Dachflächen unterstützen diesen Effekt. Geplant ist ein einheitliches Farb-, Material- und Bedachungskonzept. Das Mehrfamilienhaus passt sich in der Geometrie den übrigen Bauten an.

Die Umgebung wird differenziert gestaltet, d.h. mit individuellen Sitzplätzen vor den Häusern und einer auf die Gemeinschaft bezogenen "Dorfmitte", die künstlerisch (evtl. mit Brunnen) ausgestattet wird. Für Kinder sind Spielzonen ausgeschieden. Die Hauptbepflanzung besteht aus einheimischem Gehölz.

Es ist festzustellen, dass mit dem Quartiergestaltungsplan in gestalterischer und konzeptioneller Hinsicht eine bessere Ueberbauung als bei Normalbauweise erreicht wird."

Es kann festgestellt werden, dass das Planungsermessen von der Gemeinde richtig und zweckmässig ausgeübt worden ist und der Gestaltungsplan sich hinsichtlich der Anforderungen weder als unzweckmässig noch unangemessen erweist. In Bezug auf die unterirdische Parkierung musste ein erhöhter Anteil an Plätzen verlangt werden, da Garagen nicht als solche angesehen werden können. Ebenso waren Anpassungen in formeller Hinsicht betreffend die Gestaltungsplaninhalte (vgl. Ziff. 4.5) erforderlich.

4.2 Planungs- und baugesetzliche Anforderungen

Es werden mehrere, wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise ausgewiesen:

- grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen

- besondere Massnahmen zum Energiesparen (Sonnenkollektoren)
- gute Einpassung der Bauten in die Umgebung, gutes Gesamtbild

Die Planungs- und baugesetzlichen Anforderungen werden somit erfüllt (§ 24 Abs. 3 PBG).

4.3 Strassenverkehrslärmbelastung

Gemäss Lärmschutznachweis vom 5. August 1988 können die massgebenden Belastungsgrenzwerte, ausgenommen beim Messpunkt B, eingehalten werden. Als Lärmschutzmassnahme drängt sich hier die Festverglasung des betreffenden Fensters auf.

4.4 Waldabstand Haus 7, Typ West, 1. Etappe

Gemäss Gestaltungsplan ist ein Waldabstand von minimal 8 m ab äusserstem Gebäudeteil vorgesehen. Der Abstand bemisst sich, wie unter Ziffer 3.2 bemerkt, gemäss Art. 34 (10 m ab Waldrand) bzw. Art. 35 Abs. 1 (äusserster Gebäudeteil) des Baureglementes. Es liegt demnach eine Unterschreitung von 2 m vor. Ein Grund dafür ist nicht ersichtlich bzw. im Rahmen der Projektierung wurde die erforderliche Einhaltung dieses Abstandes übersehen (vgl. Plan vom 2.3.1988 bzw. Schreiben ARP vom 5.7.1988).

4.5 Gestaltungsplaninhalt

Nach erfolgter Ueberarbeitung entspricht dieser den Anforderungen von Art. 52 BR. Die überarbeitete Eingabe enthält jedoch keine Schnitte und damit Höhenangaben für das Mehrfamilienhaus (vgl. Anhang zum Gestaltungsplan). Es kann diesbezüglich jedoch die Vorprojektstudie (Fassaden/Schnitte) Plan VO2 vom 25. März 1988 als massgebend betrachtet werden.

5. Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen

Aufgrund der vorgenommenen Ueberprüfung ergibt sich, dass der Gestaltungsplan die Anforderungen gemäss Art. 51 BR und § 24 Abs. 3 PBG erfüllt. Die formellen und materiellen Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplanes sowie die Erteilung von Ausnahmen liegen somit vor.

6. Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Diese stehen nicht im Widerspruch zum Zonenzweck und Zonencharakter. Sie haben auch keine anderweitigen Nachteile zur Folge und die Zweckbestimmung der entsprechenden Baureglementsbestimmungen bleibt grundsätzlich gewährleistet.

Der Regierungsrat zieht in Betracht:

1. Gemäss § 30 Abs. 5 PBG sind Gestaltungspläne vom Regierungsrat zu genehmigen. Er hat diese auf ihre Rechtmässigkeit und ihre Uebereinstimmung mit kantonalen Plänen zu prüfen.

2. Auch im Rahmen einer blossen Rechtmässigkeitskontrolle hat der Regierungsrat einzuschreiten, wenn sich eine vorgesehene Lösung als rechtsfehlerhaft erweist. Ermessensüberschreitungen sowie Ermessensmissbrauch stellen Rechtsfehler dar und sind deshalb im Rahmen der Rechtmässigkeitskontrolle zu korrigieren ([REDACTED] Bundesverwaltungsrechtspflege, S. 310 ff.; BGE 109 Ib 125). Auch bei sachlich verfehlten Lösungen hat der Regierungsrat bei einer Beschränkung auf blosser Rechtmässigkeitskontrolle einzuschreiten.

3. Wie die Ueberprüfung bzw. Beurteilung des Gemeinderates und des Amtes für Raumplanung ergab, werden im Gestaltungsplan mehrere wesentliche Vorteile gegen-

über der Normalbauweise im Sinne von § 24 Abs. 3 PBG ausgewiesen. Die Anforderungen von Art. 51 Abs. 2 des Baureglementes sind erfüllt. Einer Erteilung von Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften und der Genehmigung des Gestaltungsplanes steht somit grundsätzlich nichts entgegen.

4. Auch wenn ein Gestaltungsplan die gesetzlichen Anforderungen erfüllt, können Ausnahmen nicht schlechthin erteilt werden, sondern nur soweit, als sie nicht grundsätzlich den Bauvorschriften widersprechen, d.h. die entsprechende Ausnahme sich nicht als nachteilig erweist. Zudem sind Ausnahmen gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters ausgeschlossen bzw. auf solche findet die Ausnahmebestimmung des Paragraphen 73 PBG Anwendung.

5. Haus 7 Typ West, 1. Bauetappe unterschreitet den erforderlichen Waldabstand von 10 m. Einerseits wirkt sich diese Unterschreitung auf die Wohnqualität negativ aus (Belichtung, Beschattung) und andererseits liegen keine besonderen Verhältnisse im Sinne von § 73 PBG vor. Der Abstand lässt sich auf einem Areal von rund 7'000 m² ohne weiteres einhalten. Diese Ausnahme kann daher nicht genehmigt werden.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Gestaltungsplan "Luegisland" wird genehmigt.

2. Haus 7, Typ West, 1. Etappe hat ab äusserstem Gebäudeteil einen Waldabstand von 10 m einzuhalten. Die vorgesehene Unterschreitung wird nicht genehmigt.

3. Da im Gestaltungsplan-Anhang, Schnitte zum Mehrfamilienhaus fehlen, ist dafür Plan V02 vom 25. März 1988 als massgebend zu beachten.

4. Publikation der Genehmigung im Amtsblatt.

5. Vorbehalten bleibt das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

6. Die Gemeinde Arth hat an Staatsgebühren, Publikations- und Kanzleikosten Fr. [REDACTED] zu entrichten. Diese Kosten können dem Gesuchsteller verrechnet werden.

7. Zufertigung an den Gemeinderat Arth (2) unter Erhebung der Kosten von Fr. [REDACTED] für sich und zuhanden des Gesuchstellers, an das Justizdepartement, ans Amt für Raumplanung, ans Oberforstamt, an die kantonale Baukontrolle und an die Staatskanzlei im Dispositiv (Rechnungsführerin, Amtsblatt). An den Gemeinderat (3) und ans Amt für Raumplanung je mit Gestaltungsplan und Anhang mit Genehmigungsvermerk.

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

[Handwritten signature]

Der Staatsschreiber:

[Handwritten signature]