



REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

H 10. Januar 1984

Nr. 103 Quartiergestaltungsplan Tennmatt, KTN 2448, Goldau: Genehmigung

A. Mit Eingabe vom 15. Dezember 1983 ersucht der Gemeinderat Arth um die Genehmigung des Quartiergestaltungsplanes "Tennmatt". Dessen Ausschreibung erfolgte am 30. September 1983 (Amtsblatt Nr. 38). Einsprachen sind keine eingegangen. Der Gemeinderat Arth hat den Quartiergestaltungsplan mit Beschluss vom 12. Dezember 1983 genehmigt.

B. Das Amt für Planung, Natur- und Landschaftsschutz hat den Quartiergestaltungsplan überprüft und stellt fest:

1. Situation

Gemäss Zonenplan befindet sich das Areal in der Zone W2 und umfasst eine Fläche von 5'565 m². Vorgesehen ist eine Ueberbauung mit 6 Doppel Einfamilienhäusern.

2. Beurteilungskriterien

Sofern der Quartiergestaltungsplan eine zweckmässige Nutzung ermöglicht und keine öffentlichen Interessen betroffen werden, kann gemäss § 41 des Baugesetzes von den Zonenvorschriften abgewichen werden. Nach § 51 Abs. 2 des Baureglementes ist dies der Fall wenn:

- a) grössere zusammenhängende Grünflächen und Kinderspielplätze erstellt werden;
- b) der Fussgänger- und Fahrverkehr getrennt wird;
- c) 60 % der Parkierungsflächen unterirdisch sind;

—

- d) die Wohnbauten erhöhten Anforderungen der Wohnhygiene entsprechen;
- e) eine gute architektonische Gestaltung der Bauten und eine gute Einordnung der Bauten in die Landschaft erreicht wird.

Diese Anforderungen entsprechen denjenigen des Baugesetzes bzw. den Weisungen des Regierungsrates vom 7. März 1977 (RRB Nr. 450). Abweichungen von den Zonenvorschriften sind jedoch nur im Rahmen des Zonenzwecks und Zonencharakters statthaft. Diese Beschränkung ergibt sich aus der Rechtsnatur der Zonenvorschriften und deren Abänderbarkeit.

3. Ausnahmen von den Zonenvorschriften und dem Baugesetz

Soweit aus den Unterlagen ersichtlich, liegen folgende Ausnahmen vor:

- Ausnützungsbonus von 10 %
- Erhöhung der Gebäudelänge (Hausgruppe 9/12 und 3/6 um 9 bzw. 8 m)
- Unterschreitung des Gebäudeabstandes (Hausgruppe 7/8 und 3/4; 9/10 und 5/6)

4. Beurteilung des Quartiergestaltungsplanes

Dieser entspricht dem Zonenzweck und Zonencharakter. Weiter ist folgendes zu bemerken:

4.1 Erschliessung

Das Areal ist hinreichend erschlossen (Art. 27 BR) und die Trennung des Fussgänger- und Fahrverkehrs gewährleistet. Die erforderlichen Motorfahrzeugabstellplätze werden zweckmässig am Rande der Ueberbauung zusammengefasst (Tiefgarage, Abstellplätze). Die Häuser sind durch Wege miteinander verbunden und sämtliche Zugänge verkehrsfrei (Art. 51 Abs. 2 Buchstaben b, c).

4.2 Grünflächen, Kinderspielplatz

Im Vergleich zur Einzelbauweise ergeben sich mit der Reihenhauskonzeption grössere zusammenhängende Grünflächen. An der südöstlichen Arealgrenze ist ein Kinderspielplatz vorgesehen (Art. 51 Abs. 2 Buchstabe a).

4.3 Konzeption und Gestaltung

Das Konzept gewährleistet eine bessere Ueberbauung als dies im Rahmen der Einzelbauweise der Fall wäre. Dies erschliessungstechnisch aber auch in bezug auf die Bautenanordnung, welche sich vor allem in gestalterischer Hinsicht positiv auf die Geschlossenheit der Ueberbauung auswirkt.

4.4 Ausnahmen von den Zonenvorschriften

Aufgrund des Ueberbauungskonzeptes und der ausgewiesenen zweckmässigen Nutzung ist nichts gegen die Ausnahmen einzuwenden. Auch haben die Abstandsunterschreitungen keine wohnhygienischen Nachteile zur Folge, und deren Zweck bleibt gewährleistet. Der Quartiergestaltungsplan erfüllt die baugesetzlichen und reglementarischen Anforderungen.

Der Regierungsrat zieht in Betracht:

1. Nach § 40 des Baugesetzes treten die Bauvorschriften bzw. Quartiergestaltungspläne mit der Genehmigung des Regierungsrates in Kraft. Im Genehmigungs- und Beschwerdeverfahren hat er diese auf ihre Recht- und Zweckmässigkeit zu prüfen (§ 42 BauG). Ueber die Zuständigkeit, die Prüfungsgrundsätze und das Verfahren liegen Weisungen vor (RRB Nr. 450 vom 7. März 1977).

2. Die Anforderungen welche an den Quartiergestaltungsplan zu stellen sind, ergeben sich aus den Bestimmungen des Baureglementes (Art. 51) und § 41

des Baugesetzes. Wie die Ueberprüfung des Gemeinderates und des Amtes für Planung, Natur- und Landschaftsschutz ergab, werden diese erfüllt. Im Vergleich zur Einzelbauweise erweist sich das Ueberbauungskonzept erschliessungstechnisch, konzeptionell und gestalterisch als zweckmässige Alternative. Einer Genehmigung steht somit nichts entgegen.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der Quartiergestaltungsplan "Tennmatt" wird genehmigt.

2. Publikation im Amtsblatt.

3. Der Gemeinderat hat zu entrichten:

a) Staatsgebühr

■ ■

b) Insertions- und Kanzleikosten

■ ■

zusammen

■ ■

Die Kosten können dem Gesuchsteller überbunden werden.

4. Zufertigung an den Gemeinderat Arth unter Erhebung der Kosten von Fr. 850.-- für sich und zuhanden des Gesuchstellers (2), ans Justizdepartement, ans Amt für Planung, Natur- und Landschaftsschutz und an die kantonale Baukontrolle (an die Gemeinde und ans Amt für Planung, Natur- und Landschaftsschutz je mit Situationsplan Mst. 1:500, vom 22. September 1983, mit Genehmigungsvermerk).

Im Namen des Regierungsrates:

Der Landammann:

Der Staatsschreiber:

