# REGIERUNGSRAT DES KANTONS SCHWYZ

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL

sd 2. Mai 1989

---

Nr. 829 Gestaltungsplan "Gruchs", Rothenthurm: Genehmigung

A. Mit Eingaben vom 31. Oktober 1988, 20. Januar 1989 und 14. April 1989 ersucht der Gemeinderat Rothenthurm um Genehmigung des geänderten Gestaltungsplanes "Gruchs".

Der ursprüngliche Gestaltungsplan wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 17. September 1984 genehmigt (Nr. 1632). Dieser sah die Erstellung von 18 freistehenden Einfamilienhäusern vor. In der Folge reichte die Bauherrschaft beim Gemeinderat am 12. Mai 1987 ein Aenderungsgesuch ein. Dieses wurde am 5. Juni 1987 öffentlich ausgeschrieben. Innert Frist wurde dagegen Einsprache erhoben. Mit der Genehmigung des Gestaltungsplanes hat der Gemeinderat diese am 18. März 1988 abgewiesen. Dagegen wurde beim Regierungsrat am 18. April 1988 Beschwerde erhoben. Der Regierungsrat hat diese mit Beschluss vom 20. September 1988 (Nr. 1684) abgewiesen.

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

1. Allgemeines

Das Planungsgebiet befindet sich gemäss Zonenplan in der Wohnzone W1 und umfasst eine Fläche von 11'696 m2. Gemäss Art. 28 BR sind in der Wohnzone ruhige und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten. Im Gebiet "Gruchs" haben die Grundeigentümer die Er-

schliessungskosten zu tragen und dieses Gebiet untersteht einer Gestaltungsplanpflicht (Art. 7 Abs. 2 und 3 BR).

Die vorgesehene Ueberbauung umfasst zwei Terrassenhäuser mit Tiefgarage (6 bzw. 8 Stufen) sowie zwei freistehende Einfamilienhäuser (total 26 Wohneinheiten). Die Erschliessung erfolgt über die Oberdorf/Lützelmattstrasse und eine Schrägliftanlage zwischen den Terrassenhäusern. Im Sockelgeschoss der Terrassenhäuser sind zwei Tiefgaragen mit 30 Abstellplätzen vorgesehen. Daneben werden 11 offene Abstellplätze am Arealrand erstellt.

## 2. Gestaltungsplananforderungen

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 RPG 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. 36 Abs. 1 BR zu erfüllen. Es sind:

- grössere, zusammenhängende Grünflächen und Kinderspielplätze vorzusehen;
- der Fussgänger- und Fahrverkehr soweit als möglich zu trennen;
- die vorgeschriebenen Motorfahrzeugabstellplätze zweckmässig zusammenzufassen und nach Möglichkeit unterirdisch anzulegen;
- eine gute architektonische Gestaltung und Gliederung der Bauten zu erreichen.

## 3. Ausnahme von den kommunalen und kantonalen Bauvorschriften

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

### 3.1 Kommunale Bauvorschriften

- Ausnützungsbonus von 10 %;
- Gebäudelängenüberschreitungen bei den Terrassenhäusern A und B;
- Gebäude- und Firsthöhenüberschreitungen bei den Terrassenhäusern;
- grössere Dacheinschnitte als 50 % der Fassadenlänge (Art. 9 Abs. 2 BR).

### 3.2 Kantonale Bauvorschriften

Es liegen keine Ausnahmen vor, wobei darauf hinzuweisen ist, dass gemäss § 94 Abs. 2 PBG Gemeindevorschriften, welche dem Planungs- und Baugesetz widersprechen, diesem zwei Jahre vorgehen. Dementsprechend bemessen sich die Grenz- und Gebäudeabstände nach den kommunalen Bauvorschriften.

## 4. Beurteilung des Gestaltungsplanes

Die erforderliche Minimalfläche wird ausgewiesen (Art. 33 BR) und in ihrer Art und Erscheinung entspricht die vorgesehene Ueberbauung dem Zonenzweck und Zonencharakter der Wohnzone W1 (Art. 28 BR).

### 4.1 Reglementarische Anforderungen

Gemäss Protokoll vom 29. Mai 1987 beurteilt der Gemeinderat Rothenthurm den Gestaltungsplan wie folgt:

"Bei den Terrassenhäuser erachtet der Gemeinderat eine Verbesserung gegenüber der Einzelbauweise, sodass eine Ueberschreitung der Gebäudelänge hangaufwärts als vertretbar angesehen wird. Eine wesentliche Verbesserung gegenüber dem heutigen Konzept stellen die vorgesehenen Tiefgaragen dar. Der Gemeinderat stimmt den Aenderungen des Quartiergestaltungsplanes Gruchs im Sinne der vorliegenden Eingabe zu und beschliesst die Durchführung des Auflage- und Einspracheverfahrens. Vorbehalten bleibt das positive Ergebnis des geologischen Gutachtens. Soweit zutreffend, behalten auch die genehmigten Sonderbestimmungen vom 22. März 1984 ihre Gültigkeit."

Es kann festgestellt werden, dass der Gestaltungsplan den Anforderungen gemäss Art. 36 Abs. 1 Buchst. a-d entspricht bzw. die Gemeinde ihr Planungsermessen richtig und zweckmässig wahrgenommen hat.

### 4.2 Planungs- und baugesetzliche Anforderungen

Es werden mehrere Vorteile gegenüber der Normalbauweise ausgewiesen:

- grosszügige und zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen;
- gute Einpassung der Bauten in die Umgebung, gutes Gesamtbild.

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

## 5. Einhaltung der gesetzlichen Anforderungen

Die Ueberprüfung ergibt, dass der Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften die Anforderungen gemäss Art. 36 BR und § 24 Abs. 3 PBG erfüllen. Die Voraussetzungen für den Erlass des Gestaltungsplanes und die Erteilung von Ausnahmen liegen vor.

## 6. Ausnahmen von den Zonenvorschriften

### 6.1 Längen- und Höhenüberschreitungen bei den Terrassenhäusern

Diese vorgesehenen Ausnahmen haben weder Auswirkungen auf die Wohnqualität zur Folge, noch ergeben sich anderweitige Nachteile. Sie widersprechen auch grundsätzlich nicht der entsprechenden Zonenvorschrift. Obwohl in Art. 36 Abs. 2 Buchst. b eine Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhen in der Wohnzone im Rahmen eines Gestaltungsplanes ausgeschlossen wird, lassen sich diese Ausnahmen gestützt auf Art. 43 (Ausnahmebewilligungen) vertreten. Einerseits liesse sich ein Terrassenhaus aufgrund der Bauart ohne solche Ausnahmen nicht realisieren, anderseits kann bei steilen Hanglagen eine terrassierte Ueberbauung schonender in das Landschaftsbild eingegliedert werden, als alleinstehende Einfamilienhäuser.

### 6.2 Dacheinschnitte

Solche sind nur bis zu 50 % der Fassadenlänge gemäss Art. 9 Abs. 2 BR zulässig. Nachdem im Rahmen des Genehmigungsverfahrens diese von 84 % auf 70 % reduziert wurden, hat der Gemeinderat Rothenthurm mit Beschluss vom 14. April 1989 einer Ausnahme zugestimmt. Aufgrund der terrassierten Bauweise ist eine Ausnahme vertretbar.

7. Sonderbauvorschriften

Die bereits genehmigten Sonderbauvorschriften vom 22. März 1984 bleiben, soweit noch zutreffend, weiterhin in Kraft.

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 Richtplänen zu prüfen, d.h. der Regierungsrat hat einzuschreiten, wenn sich eine vorgesehene Lösung als rechtsfehlerhaft erweist. Ermessensüberschreitungen sowie Ermessensmissbrauch stellen Rechtsfehler dar und sind deshalb im Rahmen der Rechtmässigkeitskontrolle zu korrigieren (Fritz Gygi, Bundesverwaltungsrechtspflege, S. 310 ff.; BGE 109 Ib 125). Ebenso trifft dies auf sachlich verfehlte Lösungen zu.

2. Wie die Ueberprüfung bzw. Beurteilung des Gemeinderates und des Amtes für Raumplanung ergab, werden im Gestaltungsplan mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise im Sinne von § 24 Abs. 3 PBG ausgewiesen. Die Anforderungen von Art. 36 Abs. 1 des Baureglementes werden ebenfalls erfüllt. Einer Erteilung von Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Bauvorschriften und der Genehmigung des Gestaltungsplanes steht somit grundsätzlich nichts entgegen.

3. Auch gegen die Ausnahmen von den Zonenvorschriften sind keine Einwände vorzubringen. Sie haben keine Nachteile zur Folge. Die Zweckbestimmung der entsprechenden Vorschrift bleibt grundsätzlich gewahrt.

Der Regierungsrat beschliesst:

1. Der geänderte Gestaltungsplan "Gruchs" wird genehmigt.

2. Die Sonderbauvorschriften vom 21. März 1989 bleiben, soweit auf die geänderten Pläne noch zutreffend, weiterhin in Kraft.

3. Publikation der Genehmigung im Amtsblatt.

4. Vorbehalten bleibt das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

5. Der Gemeinderat Rothenthurm hat an Staatsgebühren, Publikations- und Kanzleikosten Fr. 3'000.-- zu entrichten. Diese Kosten können dem Gesuchsteller verrechnet werden.

6. Zufertigung an den Gemeinderat Rothenthurm für sich und zuhanden des Gesuchstellers (2) unter Kostenerhebung von Fr. [redacted], ans Justizdepartement, ans Amt für Raumplanung, an die kantonale Baukontrolle und an die Staatskanzlei im Dezisiv (Rechnungsführerin, Amtsblatt). An den Gemeinderat (2) und ans Amt für Raumplanung je mit Gestaltungsplan und Sonderbauvorschriften mit Genehmigungsvermerk.

Im Namen des Regierungsrates:
Der Landammann:




Der Staatsschreiber: