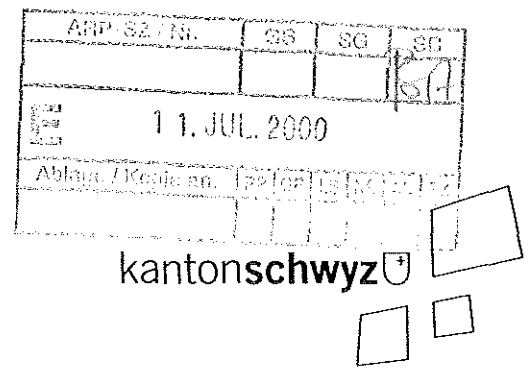




Beschluss Nr. 1049/2000
Schwyz, 4. Juli 2000 / pn

Bezirk Küsnacht, Gestaltungsplan 'Hofmatt' Immensee
Genehmigung

1. Sachverhalt

1.1 Mit Beschluss Nr. 1081 vom 24. Mai 2000 (BzRB Nr. 1081/2000) erliess der Bezirksrat Küsnacht den Gestaltungsplan 'Hofmatt' und ersuchte den Regierungsrat um dessen Genehmigung. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 18. Januar bis zum 28. Februar 2000 (publiziert im Amtsblatt Nr. 4/2000, S. 137). Die innert Frist erhobene Einsprache benachbarter Grundeigentümer hat der Bezirk in Folge Rückzugs mit BzRB Nr. 1081/2000 abgeschrieben. Gegen den Beschluss des Bezirksrates liegen keine Beschwerden vor.

1.2 Die Überprüfung des Gestaltungsplanes ergibt (§ 28 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987, SRSZ 400.100, PBG):

1.2.1 Eingabe

Die Eingabe umfasst das Gestaltungsplandossier gemäss Beschluss des Bezirksrates Nr. 1081/2000 (Dezisiv Ziff. 1 und 2) sowie den darin nicht erwähnten Plan 'Konzept und Schnitte' (Massstab 1 : 200, Nr. 462-00D, vom 20. Januar 2000).

1.2.2 Situation, Überbauung und Erschliessung

Das Gestaltungsplangebiet schliesst unmittelbar an den Ortskern von Immensee an. Es umfasst eine Fläche 5 692 m² der Kernzone K1 (Teile der Parzellen KTN 112, 518 und 3881), einschliesslich des gemäss Zonenplan gestaltungsplanpflichtigen Gebietes. Die nordwestliche Begrenzung bildet die vorgesehene Ortskernumfahrung (im vorgeprüften Erschliessungsplan als Groberschliessungsstrasse bezeichnet). Vorgesehen sind sechs Mehrfamilienhäuser mit voraussichtlich je sechs Wohnungen. Die Parkierung erfolgt in zwei begrünten Einstellhallen, die über die geplante Groberschliessungsstrasse erschlossen werden. Das Arealinnere bleibt verkehrsfrei. Die Überbauung wird in zwei Etappen realisiert.

1.2.3 Vorteile und Ausnahmen

Die in der Kernzone erforderliche Mindestfläche von 1 500 m² ist ausgewiesen (§ 24 Abs. 1 PBG; Art. 13 des Baureglementes, BauR). Der Gestaltungsplan weist folgende Vorteile auf (§ 24 Abs. 3 PBG, Art. 129 BauR):

- Der Umgebung angepasste Überbauung und Gebäudegestaltung;
- grosszügige Frei- und Spielflächen;
- Trennung von Fussgänger- und Fahrverkehr;
- mehrheitlich unterirdische Parkierung.

Der Bezirksrat gewährt folgende Ausnahmen von der Regelbauweise (BzRB Nr. 1081/2000, Devisiv Ziff. 4):

- Neuordnung der gemäss Kernzonenplan Immensee vorgesehenen, ungefähren Gebäudestandorte (Art. 75 BauR);
- Überschreitung der Gebäude- und Firsthöhen der Häuser Nr. 2 und 4 (gemäss verfügbaren Angaben um weniger als 1 m; Art. 77 BauR).

Diesen Ausnahmen steht nach § 24 Abs. 2 PBG und nach Art. 130 BauR nichts entgegen, wonach in Gestaltungsplänen diese Abweichungen von der Regelbauweise gewährt werden können.

1.2.4 Externer Grenz- und Gebäudeabstand

Das Baufeld für das Gebäude Nr. 6 weist gegenüber der Perimetergrenze einen Abstand von lediglich rund 1.50 m auf. Die Eingabe lässt offen, ob die Perimetergrenze in diesem Bereich mit einer Parzellengrenze zusammenfällt. Da der Bezirksrat gestützt auf Art. 78 Abs. 2 BauR in der Kernzone die Grenz- und Gebäudeabstände einzelfallweise festlegt und da er der vorliegenden Lösung zustimmt (BzRB Nr. 1081/2000, Erwägungen S. 2), steht der vorgesehenen Abstandsregelung gemäss Gestaltungsplan nichts entgegen.

2. Erwägungen

2.1 Gemäss § 30 Abs. 5 PBG sind Gestaltungspläne vom Regierungsrat zu genehmigen. Er hat diese auf ihre Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit kantonalen Plänen und Vorschriften zu prüfen, namentlich nach den Kriterien von § 24 Abs. 3 PBG.

2.2 Der Gestaltungsplan 'Hofmatt' sieht eine gegenüber der Regelbauweise bessere Überbauung vor. Der vorgesehenen Anordnung der Gebäude und der Vergrösserung der Gebäudehöhe für die Bauten Nr. 2 und 4 ist unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Vorteile nichts entgegenzusetzen. Die gewährten Abweichungen von der Regelbauweise sind mit den Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes und mit Art. 130 BauR vereinbar, wonach der Bezirksrat diese Ausnahmen gewähren kann. Der Gestaltungsplan erweist sich als rechtmässig und kann somit genehmigt werden.

Beschluss des Regierungsrates

1. Der Gestaltungsplan 'Hofmatt' und die zugehörigen Sonderbauvorschriften werden genehmigt.

2. Vorbehalten bleibt das ordentliche Baubewilligungsverfahren.

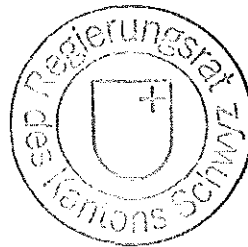
3. Publikation der Genehmigung im Amtsblatt.

4. Der Bezirk Küssnacht hat eine Staatsgebühr von Fr. 1 000.-- zu entrichten. Diese kann der Gesuchstellerin verrechnet werden.

5. Zustellung: Bezirksrat Küssnacht (2, für sich und die Gesuchstellerin, mit drei unterzeichneten Gestaltungsplandossiers, unter Kostenerhebung von Fr. 1 000.--); Justizdepartement; Amt für Raumplanung (2, mit einem unterzeichneten Gestaltungsplandossier, unter Rückgabe der Akten); Kantonale Baukontrolle; Staatskanzlei (Redaktion Amtsblatt).

Im Namen des Regierungsrates:

Werner Inderbitzin, Landammann



Peter Gander, Staatsschreiber