

Teilnutzungsplanung "Rischi Areal", Oberarth

Mst. 1: 750
Mitwirkung / Vorprüfung

R+K

Die Raumplaner.

R+K
Raumplanung AG

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

304-36
5. März 2025

30 Tage öffentlich aufgelegt vom bis am

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen am

An der Urnenabstimmung vom angenommen.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevorsteher

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. / genehmigt am

Der Landammann

Der Staatssekretär

.....

.....

Verbindlicher Planinhalt

Bauzonen

W2Wohnzone 2

W3Wohnzone 3

WG3Wohn- und Gewerbezone mit 3 Geschossen

Nichtbauzonen

ÜGÜbriges Gemeindegebiet

überlagernde Festlegungen

Bereich rechtskräftiger Gestaltungsplan

Gestaltungsplanpflicht

Abweichung von der LSV: Aufstufung von ES II in ES III

Hinweisender Planinhalt

Gewässer

Planinformationen
Kontrolliert: JM Gezeichnet: LG Grösse: 30/105
Plangrundlage: Digitale Nutzungsplandaten, ÖREB, 04.03.2025
Plangrundlage: Digitale Vermessungsdaten, AGI SZ, 04.03.2025
Plotfile: V:\304 Arth\36_Aufzoning Rischi Areal\1_mxd\2_Mitwirkung_Vorprüfung\arth_trnp_rischi_areal_P.mxd

Zonenplan rechtskräftig

Änderungen

Zonenplan mit Änderungen

Teilnutzungsplanung "Rischi Areal", Oberarth

Ergänzungen Baureglement

Mitwirkung / Vorprüfung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

304-36
5. März 2025

30 Tage öffentlich aufgelegt vom bis am

Von der Gemeindeversammlung an die Urnenabstimmung überwiesen am
.....

An der Urnenabstimmung vom angenommen.

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....

.....

Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr.
genehmigt am.....

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....

II. Gestaltungspläne

Art. 44

Voraussetzungen

1 In allen Bauzonen können Gestaltungspläne erlassen werden, sofern folgende Mindestflächen gegeben sind:

- a) Kernzone 1500 m²
- b) übrige Bauzonen 3000 m²

2 Wo öffentliche Interessen es erfordern, kann der Gemeinderat für unüberbaute Gebiete von mindestens 5000 m² einen Gestaltungsplan verlangen.

3 Der Erlass eines Gestaltungsplanes setzt eine bessere Nutzung und Gestaltung gegenüber der Normalbauweise voraus. Dies trifft namentlich zu, wenn nebst den im § 24 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes genannten Vorteile folgende Kriterien erfüllt sind:

- a) vorzügliche architektonische Gestaltung und gute Einfügung in die Umgebung;
- b) preisgünstiger Wohnraum für Familien;
- c) besondere Massnahmen zur Steigerung der Wohnhygiene;
- d) gestaltete Kinderspielflächen von mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen;
- e) sichere und verkehrsberuhigende Erschliessung;
- f) mindestens die Hälfte der Abstellflächen für Motorfahrzeuge unter Terrain; g) grosszügige und zweckmässige Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung;
- h) Massnahmen zur Abfallwiederverwertung.

4 Innerhalb der Gestaltungsplanpflichtgebiete sind die Richtlinien zu den Gestaltungsplänen im Anhang des Baureglements zu beachten.

Art. 45

Inhalt

1 Der Gestaltungsplan muss beinhalten:

- a) den nachgeführten Katasterplan im Massstab 1:500) mit Einmeter-Höhenkurven;
- b) einen Plan mit den Mantel- und Höhenbegrenzungslinien sowie Angaben über die generellen Grundrisse der Bauten;
- c) einen Plan über die Verkehrserschliessung mit Angaben über die Abstellflächen für Motorfahrzeuge;
- d) Vorschriften über die Abstände;
- e) Angaben über die Gliederung und Gestaltung der Bauten;
- f) Angaben über die Versorgung und Entsorgung;
- g) Angaben über die Gestaltung der Umgebung, der Frei- und Spielflächen sowie die Bepflanzung;
- h) ein Reglement mit den Sonderbestimmungen, namentlich den anrechenbaren Geschossflächen.

2 Der Gemeinderat kann in besonderen Fällen weitere Unterlagen gemäss Art. 48 Abs. 4 verlangen.

Art. 46

Ausnahmen von den Bauvorschriften

Erfüllt der Gestaltungsplan die Voraussetzungen des Art. 44, sind folgende Abweichungen von den Bauvorschriften zulässig:

- a) Erhöhung der Ausnutzungsziffer um höchstens 20 Prozent;
- b) Erhöhung der Geschosszahl um ein Geschoss und der Gebäude- und Firsthöhe um maximal 2.70 m, ausgenommen in den Zonen W1 und W2;
- c) Erhöhung der Gebäudelänge um maximal 30 Prozent.

Art. 46a

Mehrwertabgabe

Für Um- und Aufzonungen im Sinne §36d Abs. 2 PBG gilt eine Mehrwertabgabe von 20%.

Anhang

Richtlinien zu den Gestaltungsplanpflichtgebieten

«Rischi Areal» (Parzellen Nr. 3652, 633, 634, 635)



Zweck	▪ Der Gestaltungsplan dient der geordneten Entwicklung des «Rischi Areal» und soll zu einer auf den Ort abgestimmten Bebauung, Erschliessung und Gestaltung führen.
Bebauung / Nutzung	▪ Als Grundlage des Gestaltungsplans ist ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen. Die Einsitznahme einer gemeindlichen Vertretung im Beurteilungsgremium oder Preisgericht ist zwingend. ▪ Es ist auf eine gute Gestaltung der Baukörper (Volumetrie, Fassaden, Dachgestaltung, Materialisierung) zu achten. ▪ Es ist auf eine gute Einordnung in die Umgebung zu achten. ▪ Es sind zwei Kindergärten gemäss den kantonalen Richtlinien zu schaffen.
Erschliessung / Verkehr	▪ Die Haupteerschliessung für den motorisierten Verkehr des Gestaltungsplans «Rischi Areal» hat über den Heulediweg zu erfolgen. ▪ Parkierungsflächen für Bewohner sind in einer unterirdischen Sammelgarage zusammenzufassen. ▪ Es sind Veloabstellplätze nahe den Gebäudeeingängen zu erstellen. Die Anzahl bemisst sich nach den VSS-Normen.
Entsorgung	▪ Die Entsorgung erfolgt über Unterflurcontainer.
Frei- / Grünräume	▪ Es sind grossflächige arealinterne Grünräume mit ansprechender und zweckmässiger Ausstattung für vielfältige Nutzergruppen zu schaffen. ▪ Innerhalb der Grünräume sind mehrere grosskronige Bäume zu platzieren. ▪ Der Anteil an Kinderspielflächen beträgt mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen (die Aussenräume des Kindergartens können angerechnet werden). ▪ Für die Bepflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

Teilnutzungsplanung "Rischi Areal", Oberarth

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Mitwirkung / Vorprüfung

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aeuli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

304-36
5. März 2025



Impressum

Auftrag	Teilnutzungsplanung «Rischi Areal»		
Auftraggeber	Gemeinderat der Gemeinde Arth Rathausplatz 6415 Arth		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aeuli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Mario Roth, Jakob Müller		
Titelbild	Swisstopo: Luftbild (Swissimage) gemäss WebGIS SZ, (Bezug am 5. März 2025)		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
1.1	Absicht	5
1.2	Bestandteile und Verfahren	6
2.	Planungsrechtliche Grundlagen	7
2.1	Grundlagen Bund	7
2.2	Kantonale Grundlagen	7
2.2.1	Kantonaler Richtplan	7
2.2.2	Naturgefahren	8
2.2.3	Gewässerschutz	9
2.3	Kommunale Grundlagen	10
2.3.1	Kommunale Richtplanung	10
2.3.2	Bestehende Zonenpläne	11
2.3.3	Baureglement	13
3.	Teilnutzungsplanung	14
3.1	Änderung Zonenplan	14
3.2	Zonenplan mit Änderungen	15
3.3	Änderungen Baureglement	16
3.3.1	Wohnzone	16
3.3.2	Gestaltungspläne	16
3.3.3	Richtlinien zum Gestaltungsplanpflichtgebiet	17
3.3.4	Mehrwertabgabe	18
4.	Mehrwertabgabe	19
5.	Berücksichtigung von Zielen und Grundsätzen der Raumplanung	20
5.1	Ziele der Raumplanung gemäss Art. 1 RPG	20
5.1.1	Haushälterische Bodennutzung und Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet	20
5.1.2	Es ist eine kompakte Siedlung zu schaffen und die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität	20
5.2	Planungsgrundsätze der Raumplanung gemäss Art. 3 RPG	20
5.2.1	Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen	20
5.2.2	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten	20

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Perimeter der geplanten Aufzonung (Ortsplan gemäss WebGIS SZ, Bezug am 5. März 2025)	5
Abb 2: Ausschnitt kantonaler Richtplan mit Perimeter (gemäss WebGIS SZ, Stand 5. März 2025)	7
Abb. 3: Naturgefahrenkarte mit Perimeter (gemäss WebGIS SZ, Stand 5. März 2025)	8
Abb. 4: Gewässerschutzbereiche mit Perimeter (gemäss WebGIS SZ, 5. März 2025)	9
Abb. 5: Rechtskräftige kommunale Richtplanung Teile Siedlung, Langsamverkehr und Verkehr im Bereich des Rischi Areals von oben links nach unten rechts	10
Abb. 6: Rechtskräftiger Zonenplan	12
Abb. 7: Änderung Zonenplan	14
Abb. 8: Zonenplan Entwurf	15

1. Einleitung

1.1 Absicht

Aufzoning In der Wohnzone im Gebiet Rischi sind mehrere Eigentümer daran interessiert, ihre Liegenschaften weiterzuentwickeln und dabei eine Verdichtung anzustreben. Dabei handelt es sich um die Parzellen mit Katasternummer (KTN) 3652, 633, 634 und 635. Während die Parzellen KTN 633, 634 und 635 bereits bebaut sind, besteht mit Parzelle KTN 3652 eine grössere noch unbebaute Baulandreserve. Die Grundeigentümer beantragten daher eine Aufzoning der Liegenschaften. Dies entspricht dem Ziel der Innenentwicklung gemäss kommunalem Richtplan sowie dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz.

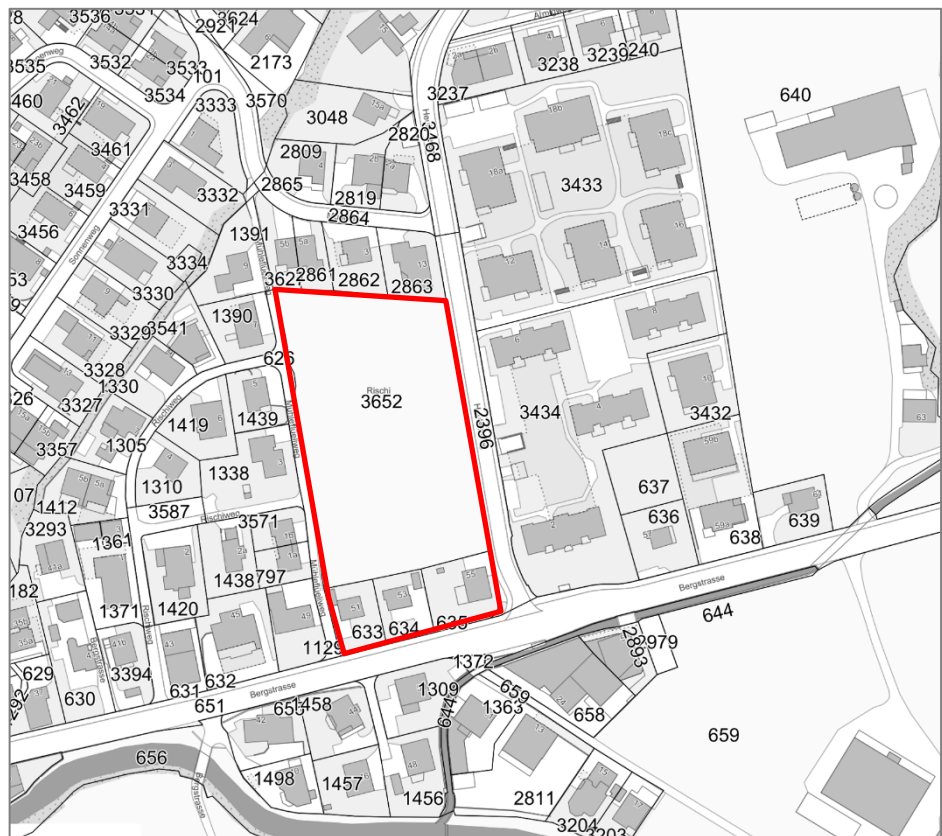


Abb. 1: Perimeter der geplanten Aufzoning (Ortsplan gemäss WebGIS SZ, Bezug am 5. März 2025)

Anpassung Nutzungsplanung

Der Perimeter liegt gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung im Bereich einer Wohnzone mit 2 Geschossen (W2) und soll in eine Wohnzone mit 3 Geschossen (W3) aufgezont werden. Das Areal wird zusätzlich mit einer Gestaltungsplanpflicht ausgeschieden, um eine qualitative Entwicklung sowie die öffentlichen Interessen zu sichern.

1.2 Bestandteile und Verfahren

Bestandteile Die Teilnutzungsplanung Rischi Areal besteht aus folgenden Unterlagen:

Verbindliche Unterlagen

- Änderung Zonenplan, Mst. 1:750
- Anpassung Baureglement

Orientierende Unterlagen

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Verfahren gemäss PBG Zonenplan und Baureglement sind Nutzungspläne im Sinne des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und haben folgendes Verfahren zu durchlaufen:

bis März 2025	Ausarbeitung des Entwurfs der Teilnutzungsplanung
März 2025	Freigabe Teilnutzungsplanung für Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung (Gemeinderat)
noch offen	Kantonale Vorprüfung (§25 Abs. 1 PBG, § 13 PBV)
noch offen	Informations- und Mitwirkungsverfahren (§ 25 Abs. 1 PBG)
noch offen	Bereinigung aufgrund der Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung
noch offen	Behandlung der Eingaben und Freigabe zur öffentlichen Auflage (Gemeinderat)
noch offen	Öffentliche Auflage, 30 Tage (§ 25 Abs. 2 PBG)
noch offen	Behandlung allfälliger Einsprachen und ggf. Rechtsmittelverfahren
noch offen	Botschaftsentwurf für Gemeindeversammlung (Genehmigung Gemeinderat)
noch offen	Beschlussfassung Gemeindeversammlung / Überweisung an die Urne (§ 27 Abs. 1 PBG)
noch offen	Urnenabstimmung
noch offen	Genehmigung Regierungsrat (§ 28 PBG, § 15 PBV)

Trennung von
parallellaufenden Verfahren

Derzeit wird die Nutzungsplanung der Gemeinde Arth einer Teilrevision (für das gesamte Gemeindegebiet) unterzogen, wobei Ergänzungen bezüglich Naturgefahren und Gewässerräumen sowie diverse Nachführungen im Zonenplan gemacht werden. Um eine klare Trennung zwischen der vorliegenden Teilnutzungsplanung «Rischi Areal» und der laufenden Teilrevision sowie weiteren Planungen zu gewährleisten, werden die Verfahren separat und voneinander getrennt durchgeführt. Die vorliegende Teilnutzungsplanung «Rischi Areal» beschränkt sich dabei inhaltlich und räumlich auf den im Plan bezeichneten Perimeter.

2. Planungsrechtliche Grundlagen

2.1 Grundlagen Bund

Es sind keine massgebenden Inhalte des Bundes tangiert.

2.2 Kantonale Grundlagen

2.2.1 Kantonaler Richtplan

Keine massgebenden Inhalte des kantonalen Richtplans sind tangiert. Das Gebiet ist bereits eingezont.

-  Wohn-, Misch- und Zentrumszone (*Ausgangslage*)
-  Wohn-, Misch- und Zentrumszone (*Richtplaninhalt*)
-  Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (*Ausgangslage*)
-  Landschaftstrenngürtel (*Richtplaninhalt*)
-  Hauptstrasse (*Ausgangslage*)

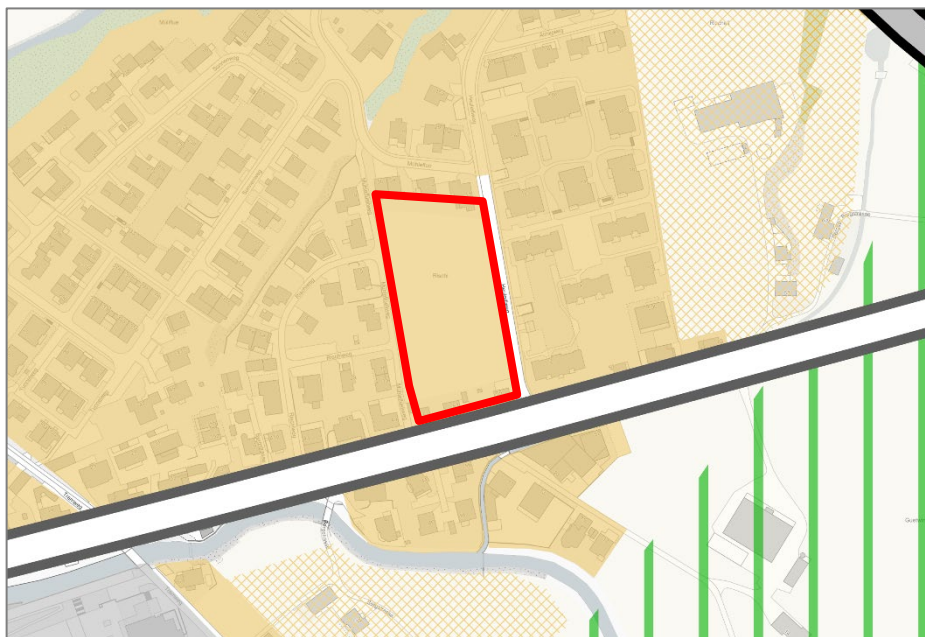


Abb 2: Ausschnitt kantonalen Richtplan mit Perimeter (gemäss WebGIS SZ, Stand 5. März 2025)

2.2.2 Naturgefahren

Gefahrenzonen

Die Gemeinde Arth hat noch keine Gefahrenzonen in ihrer Nutzungsplanung ausgeschrieben. Diese werden flächendeckend im Rahmen der separaten Teilrevision der Nutzungsplanung (Nachführungen & Gefahrenzonen) ausgeschrieben. Gemäss der Gefahrenkarte des Kantons Schwyz liegen im südlichen Bereich des Perimeters, Gefahrenggebiete mit geringer Gefährdung aufgrund von Hochwasser / Murgänge.

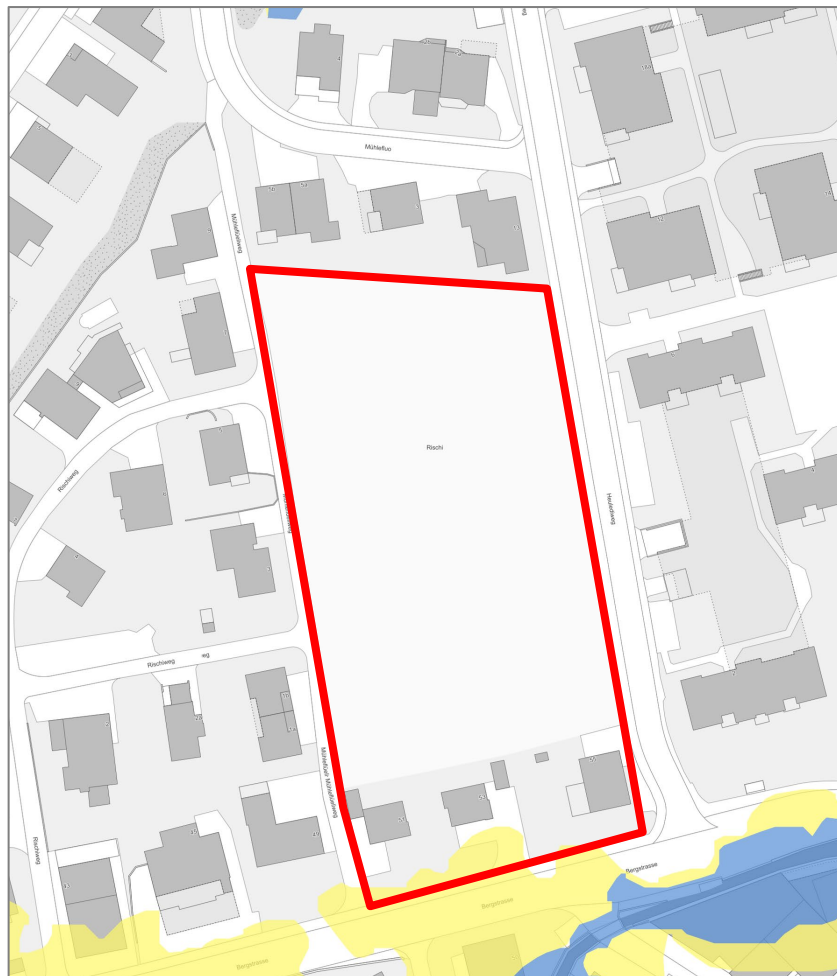
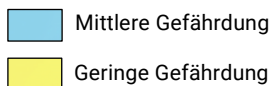


Abb. 3: Naturgefahrenkarte mit Perimeter (gemäss WebGIS SZ, Stand 5. März 2025)

Da es sich um eine geringe Gefährdung handelt, sind Bauvorhaben ohne spezielle Einschränkungen möglich.

2.2.4 Gewässerschutz

Gewässerschutzzonen

- Gewässerschutzbereich Au
- Gewässerschutzbereich Zo

Gemäss der Gewässerschutzkarte des Kantons Schwyz sind in der Gemeinde Arth Grundwasserschutzzonen A_u festgelegt. Auch Teile des Perimeters liegen in einer solchen Grundwasserschutzzone A_u .

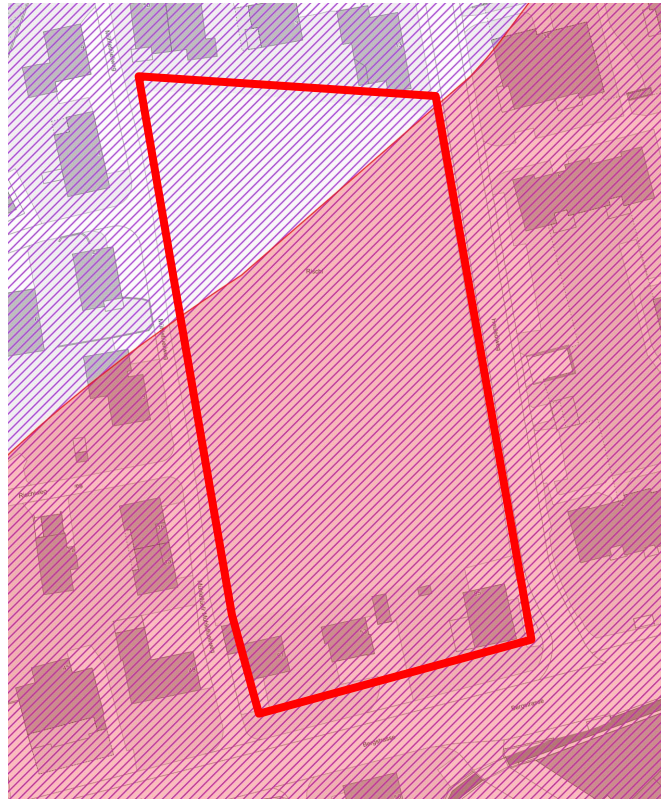


Abb. 4: Gewässerschutzbereiche mit Perimeter (gemäss WebGIS SZ, 5. März 2025)

Grundwasserschutzbereich A_u

«Der Gewässerschutzbereich A_u bezeichnet die Gebiete, in denen nutzbares Grundwasser im Untergrund vorhanden ist, sowie die Einzugsgebiete der Quellen und des Grundwassers. Im Gewässerschutzbereich A_u sind Einbauten ins Grundwasser im Grundsatz untersagt, die kantonale Behörde kann unter gewissen Auflagen Ausnahmen bewilligen (siehe Merkblatt: Bauten im Grundwasser).» ¹

Bedeutung für Untergeschoss

Grundsätzlich dürfen im Gewässerschutzbereich A_u keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Jedoch kann die kantonale Behörde eine Ausnahme bewilligen, sofern die Durchflussskapazität des Grundwassers um höchstens 10% vermindert wird (Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV). Für die Beurteilung der Durchflussskapazität muss ein Nachweis erbracht werden.

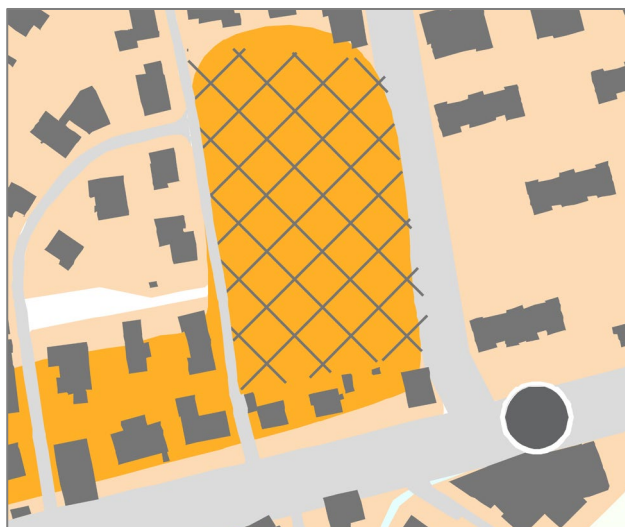
¹ Kanton Schwyz: Grundwasserschutz – Gewässerschutzbereich A_u , <https://www.sz.ch/verwaltung/umweltdepartement/amt-fuer-umwelt-und-energie/grund-und-trinkwasser/grundwasserschutz.html/8756-8758-8802-9447-9453-10709-10756>, Stand 07.02.2024

2.3 Kommunale Grundlagen

2.3.1 Kommunale Richtplanung

Rechtskräftige Richtplanung

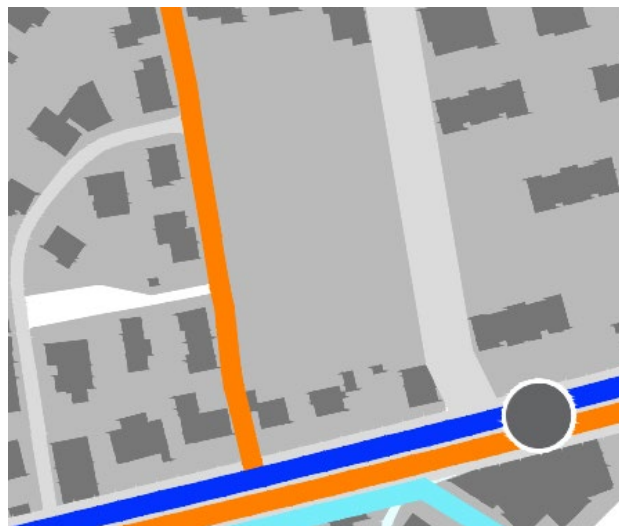
Die Gemeinde Arth verfügt über einen kommunalen Richtplan, welcher am 8. März 2022 vom Regierungsrat mit RBB Nr. 176 genehmigt wurde. Im rechtskräftigen kommunalen Richtplan wird das Gebiet Rischi als Siedlungsverdichtungsgebiet ausgeschieden.



Legende

Siedlung

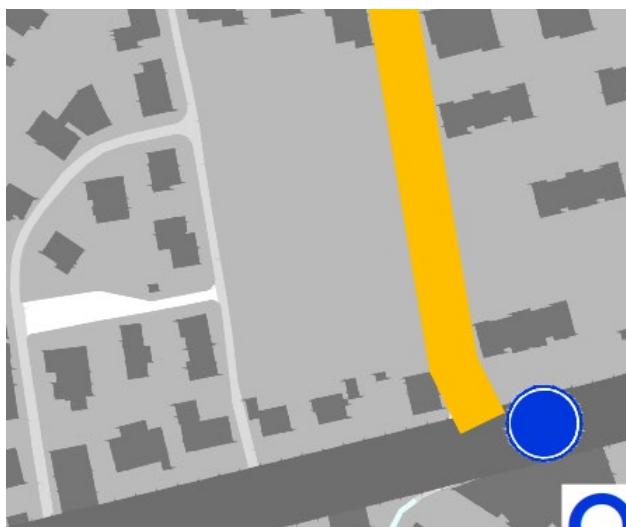
- | | | |
|---|----------------|-----------------------------|
|  | 3.3 - A | unüberbaute Bauzone |
|  | 3.3 - B | Siedlungsverdichtungsgebiet |



Legende

Fussverkehr

- | | | |
|---|----------------|------------------------------|
|  | 4.3 - A | Nebenroute |
|  | 4.3 - B | Hauptadtrouten Alltagsroute |
|  | 4.3 - B | Hauptadtrouten Freizeitroute |
|  | | Bushaltestelle |



Legende

Motorisierter Individualverkehr (MIV)

- | | | |
|---|----------------|-------------------|
|  | 4.1 - B | Groberschliessung |
|  | 4.1 - C | Bushaltestelle |

Abb. 5: Rechtskräftige kommunale Richtplanung Teile Siedlung, Langsamverkehr und Verkehr im Bereich des Rischi Areals von oben links nach unten rechts

Richtplantext Im Richtplantext der rechtskräftigen Kommunalen Richtplanung von 2022 wird das Gebiet «Oberarth Rischi» im Kontext der Innenentwicklung und Siedlungsverdichtung erläutert. Dabei wird für das Gebiet «Oberarth, Bergstrasse» folgendes Zielbild festgelegt:

- W2-Abschnitte entlang der Bergstrasse und die unbebauten Reserven sollen in die W3 aufgezont werden;
- Gestaltungsplanpflicht und ein qualifiziertes Verfahren sichern eine qualitative Bebauung;
- Attraktive Fusswegverbindungen innerhalb des Gebiets mit Fortführung in die angrenzenden Quartiere ermöglichen;
- Verkehrliche Erschliessung erfolgt über den Heuleldiweg. Eine unterirdische Sammelparkierung steht für das Gebiet zur Verfügung.

Als weiterer Aspekt wird, festgelegt:

- Die Abschirmung der dahinterliegenden Gebiete vom Strassenlärm ist bei der Setzung der Gebäude zu beachten.

Mit vorliegender Planung kann diesen Anforderungen entsprochen werden:

- Eine attraktive Fusswegverbindung besteht über den Mühleflüeliweg;
- Die Groberschliessung für den motorisierten Individualverkehr (MIV) ist bereits erstellt.

2.3.2 Bestehende Zonenpläne

Rechtskräftiger Zonenplan Am 4. November 2014 wurde der Zonenplan Siedlung Arth/Oberarth/Goldau letztmals gesamthaft nachgeführt und mit RRB Nr. 1141 genehmigt. Seither wurden verschiedene Anpassungen und Nachführungen vorgenommen.

Rechtskräftiger Schutzzonenplan Im Weiteren liegt für die Gemeinde Arth ein kommunaler Schutzzonenplan vom 16. September 1997 vor, der mit RRB Nr. 1588 genehmigt wurde. Seither wurde im Zusammenhang mit der Kernzonenplanung auch der Schutzzonenplan teilweise angepasst und mit RRB Nr. 133/2024 vom Regierungsrat genehmigt. Dieser wird durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

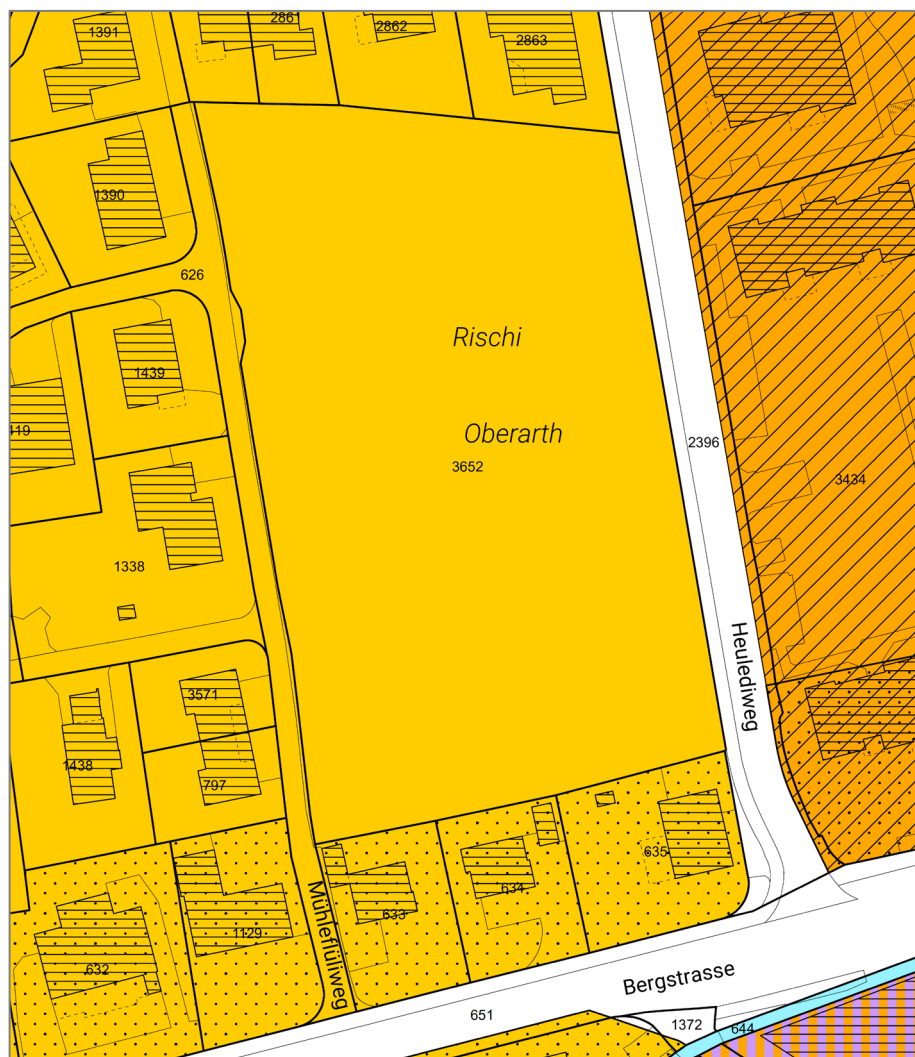


Abb. 6: Rechtskräftiger Zonenplan

Verbindlicher Planinhalt

Bauzonen			ES
	W2	Wohnzone 2	II
	W3	Wohnzone 3	II
	WG3	Wohn- und Gewerbezone mit 3 Geschossen	III
Nichtbauzonen			
	ÜG	Übriges Gemeindegebiet	
überlagernde Festlegungen			
		Bereich rechtskräftiger Gestaltungsplan	
		Gestaltungsplanpflicht	
		Abweichung von der LSV: Aufstufung von ES II in ES III	

Hinweisender Planinhalt

	Gewässer
---	----------

2.3.3 Baureglement

Das rechtskräftige Baureglement stammt vom 9. Februar 2003 und wurde mit RRB 604 letztmalig genehmigt. Seither erfolgten verschiedene Nachführungen (z.B. Kernzonenplanung).

Die baulichen Möglichkeiten verändern sich durch eine Aufzonung wie folgt:

	W2	W3	W3 + GP**
Zulässige Bebauung	Ein-/Zwei-/Reihen-FH	Vornehmlich MFH	Gemäss Gestaltungsplan (Vornehmlich MFH)
Zulässige Nutzung	Wohnnutzung, nicht störende Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe		
Fläche Bauzonen Total [m ²]	Nr. 3652 (6400 m ²), Nr. 633 (452 m ²), Nr. 635 (447m ²), Nr. 635 (614 m ²) Total 7913 m ²		
Ausnützungsziffer	0.45	0.65 (ohne Gewerbenutzung)	max. 0.78 (GP: + max. 20%)
Vollgeschosse	2	3	4 (GP: +1 VG)
Gebäudelänge [m]	30	40	52 (GP: + max. 30%)
Gebäudehöhe [m]	7	11	max. 13.70 (GP: + max. 2.7m)
Firsthöhe [m]	10	14	max. 16.70 (GP: + max. 2.7m)
Mehrlängen-zuschlag *	Ja	Ja	Ja

* Mehrlängenzuschlag: Misst eine Gebäudeseite in den Wohn- oder Wohn- und Gewerbebezonen mehr als 22 m, so vergrössert sich deren Grenzabstand um einen Viertel der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m.

** Unter Annahme, dass alle Voraussetzungen von Art. 44 Abs. 3 (Vorteile gegenüber Normalbauweise) erfüllt werden, sind Abweichungen der Bauvorschriften zulässig

3. Teilnutzungsplanung

3.1 Änderung Zonenplan

Änderung Zonen

Die bestehenden Wohnzonen 2 (W2) der Parzellen KTN 3652, 633, 634 und 635 sollen in die Wohnzone 3 (W3) umgezont werden. Darüber hinaus wird für diesen Bereich eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt.

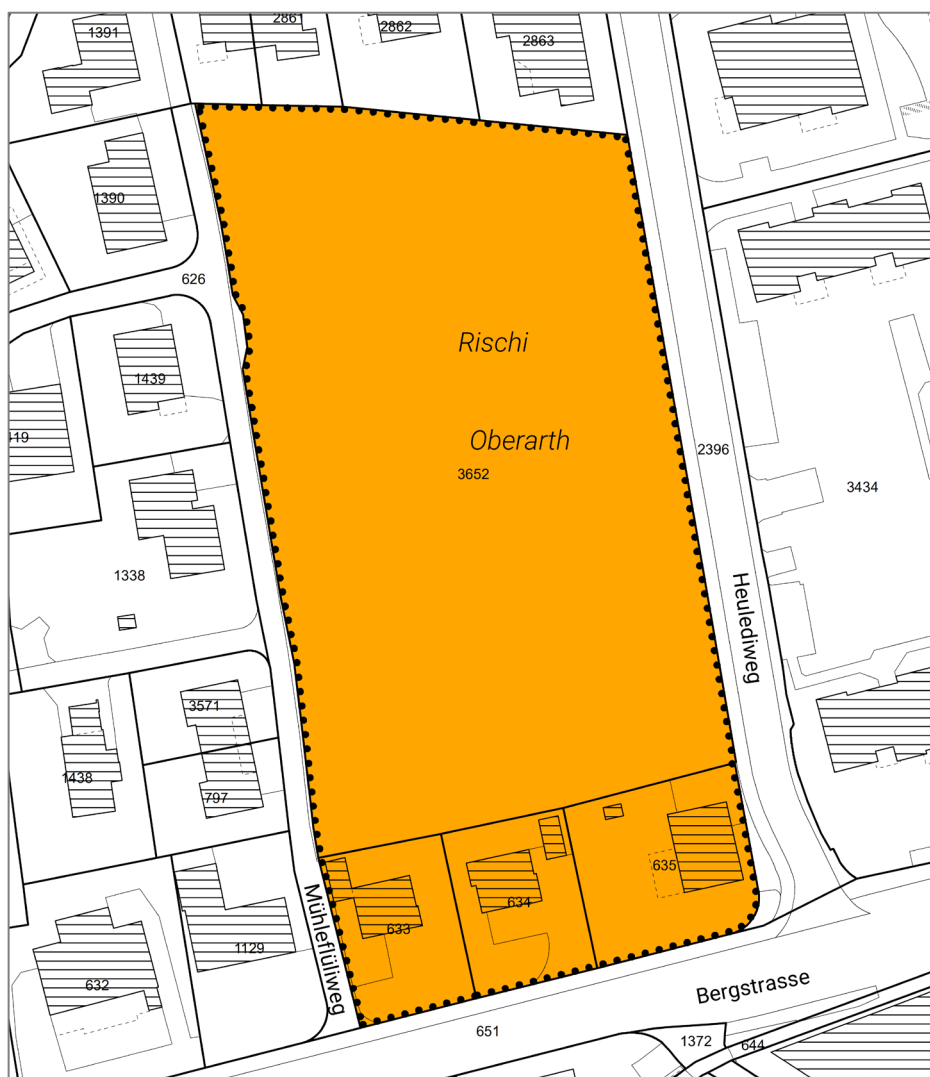


Abb. 7: Änderung Zonenplan

- Aufzoning von der Wohnzone 2 (W2) in die Wohnzone 3 (W3)= ca. 7'913 m²
- Bereich mit Gestaltungsplanpflicht

3.2 Zonenplan mit Änderungen

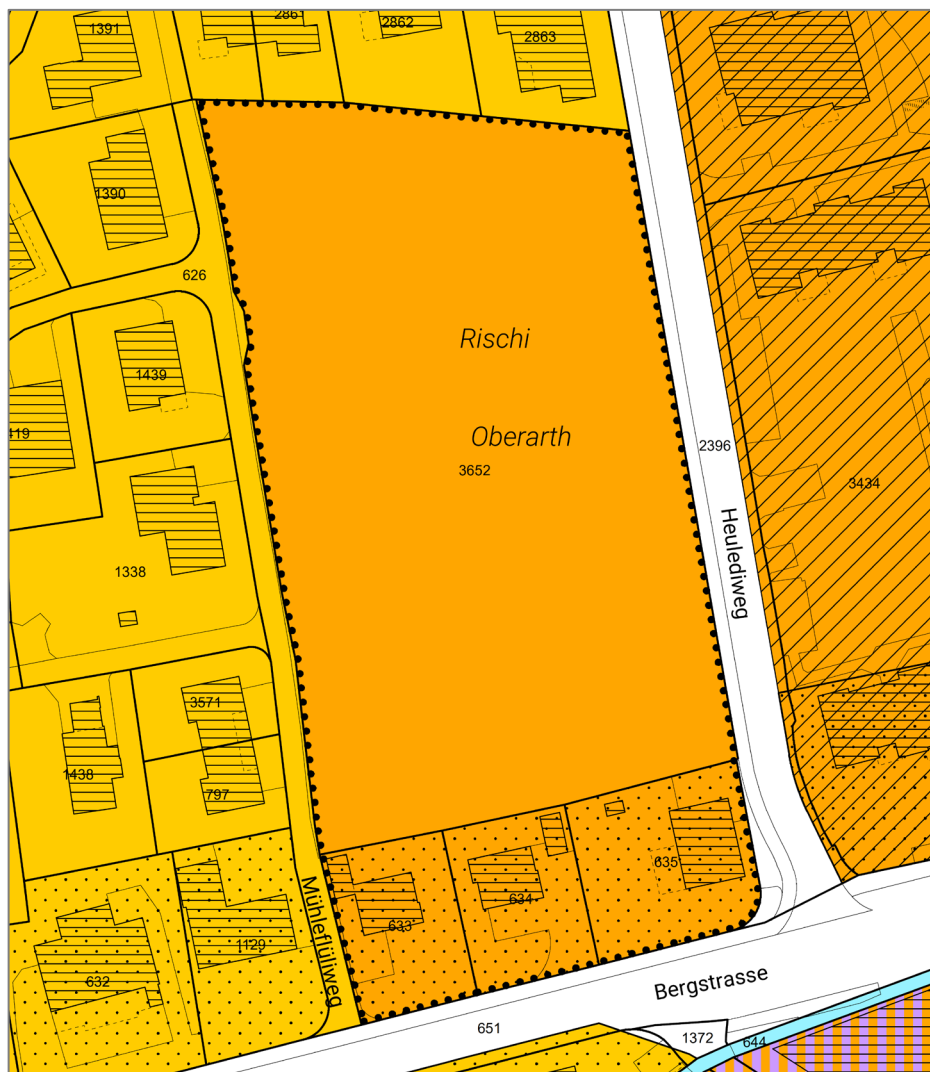


Abb. 8: Zonenplan Entwurf

Verbindlicher Planinhalt

Bauzonen			ES
	W2	Wohnzone 2	II
	W3	Wohnzone 3	II
	WG3	Wohn- und Gewerbezone mit 3 Geschossen	III
Nichtbauzonen			
	ÜG	Übriges Gemeindegebiet	
überlagernde Festlegungen			
	Bereich rechtskräftiger Gestaltungsplan		
	Gestaltungsplanpflicht		
	Abweichung von der LSV: Aufstufung von ES II in ES III		

Hinweisender Planinhalt

	Gewässer
---	----------

3.3 Änderungen Baureglement

3.3.1 Art. 32 Wohnzone

Die Zonenbestimmungen der W2 und W3-des geltenden Baureglements werden unverändert beibehalten.

3.3.2 Art. 44 ff. Gestaltungspläne

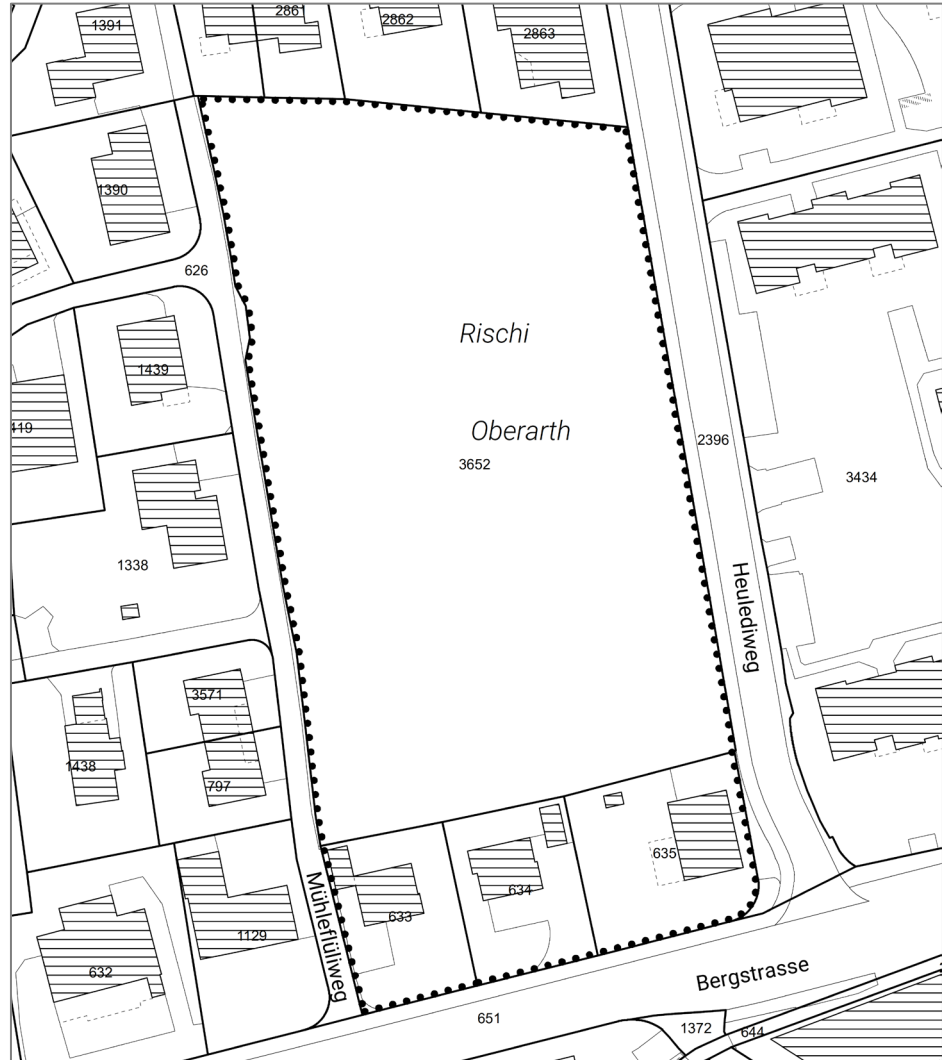
Der Abschnitt II. Gestaltungspläne wird angepasst. Damit wird zukünftig die Möglichkeit geschaffen, für spezifische Areale Richtlinien zu erlassen. Dadurch können öffentliche Interessen innerhalb einer Arealentwicklung bereits vor den eigentlichen Gestaltungsplan gesichert werden.

- Voraussetzungen Art. 44
- 1 In allen Bauzonen können Gestaltungspläne erlassen werden, sofern folgende Mindestflächen gegeben sind:
 - a) Kernzone 1500 m²
 - b) übrige Bauzonen 3000 m²
 - 2 Wo öffentliche Interessen es erfordern, kann der Gemeinderat für unüberbaute Gebiete von mindestens 5000 m² einen Gestaltungsplan verlangen.
 - 3 Der Erlass eines Gestaltungsplanes setzt eine bessere Nutzung und Gestaltung gegenüber der Normalbauweise voraus. Dies trifft namentlich zu, wenn nebst den im § 24 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes genannten Vorteile folgende Kriterien erfüllt sind:
 - a) vorzügliche architektonische Gestaltung und gute Einfügung in die Umgebung;
 - b) preisgünstiger Wohnraum für Familien;
 - c) besondere Massnahmen zur Steigerung der Wohnhygiene;
 - d) gestaltete Kinderspielflächen von mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen;
 - e) sichere und verkehrsberuhigende Erschliessung;
 - f) mindestens die Hälfte der Abstellflächen für Motorfahrzeuge unter Terrain;
 - g) grosszügige und zweckmässige Gestaltung der Umgebung und Bepflanzung;
 - Neu h) Massnahmen zur Abfallwiederverwertung.
 - 4 Innerhalb der Gestaltungsplanpflichtgebiete sind die Richtlinien zu den Gestaltungsplänen im Anhang des Baureglements zu beachten.

3.3.3 Anhang Baureglement: Richtlinien zum Gestaltungsplanpflichtgebiet

Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Rischi Areal» werden im Anhang des Baureglements Richtlinien verfasst.

«Rischi Areal»
(Parzellen Nr.
3652, 633, 634, 635)



Zweck	Der Gestaltungsplan dient der geordneten Entwicklung des «Rischi Areal» und soll zu einer auf den Ort abgestimmten Bebauung, Erschliessung und Gestaltung führen.
Bebauung / Nutzung	- Als Grundlage des Gestaltungsplans ist ein qualifiziertes Verfahren durchzuführen. Die Einsitznahme einer gemeindlichen Vertretung im Beurteilungsgremium oder Preisgericht ist zwingend. - Es ist auf eine gute Gestaltung der Baukörper (Volumetrie, Fassaden, Dachgestaltung, Materialisierung) zu achten. - Es ist auf eine gute Einordnung in die Umgebung zu achten. - Es sind zwei Kindergärten gemäss den kantonalen Richtlinien zu schaffen.
Erschliessung / Verkehr	- Die Hapterschliessung für den motorisierten Verkehr des Gestaltungsplans «Rischi Areal» hat über den Heulediweg zu erfolgen. - Parkierungsflächen für Bewohner sind in einer unterirdischen Sammelgarage zusammenzufassen. - Es sind Veloabstellplätze nahe den Gebäudeeingängen zu erstellen. Die Anzahl bemisst sich nach den VSS-Normen.
Entsorgung	Die Entsorgung erfolgt über Unterflurcontainer.
Frei- / Grünräume	- Es sind grossflächige arealinterne Grünräume mit ansprechender und zweckmässiger Ausstattung für vielfältige Nutzergruppen zu schaffen. - Innerhalb der Grünräume sind mehrere grosskronige Bäume zu platzieren. - Der Anteil an Kinderspielflächen beträgt mindestens 15% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen (die Aussenräume des Kindergartens können angerechnet werden). - Für die Bepflanzung sind nur einheimische und standortgerechte Pflanzen zu verwenden.

3.3.4 Mehrwertabgabe

Das kantonale Recht sieht für Aufzonungen mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe vor. Diese müssen die Gemeinden jedoch im kommunalen Gesetz verankern. Durch die Aufzonung und einen Gestaltungsplan erhalten die Grundeigentümer einen Mehrwert in Form von zusätzlichen Nutzflächen. Mit der Ergänzung des kommunalen Baureglements soll eine Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwertes eingefordert werden.

Mehrwertabgabe Neu Art. 46a	Für Um- und Aufzonungen im Sinne §36d Abs. 2 PBG gilt eine Mehrwertabgabe von 20%.
--------------------------------	--

4. Mehrwertabgabe

Bei einer Ein- oder Aufzonung von Bauland entsteht ein Mehrwert (Planungsvorteil). Gemäss § 36d ff. Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz (PBG) kann die Gemeinde für Um- oder Aufzonungen in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe einführen. Mit der Teilnutzungsplanung «Rischi Areal» führt die Gemeinde Arth unter Art. 46a des Baureglements eine solche Mehrwertabgabe ein.

Der Regierungsrat stellt die Mehrwertabgabepflicht mit der Genehmigung der Teilnutzungsplanung fest. Der Mehrwert bemisst sich nach der Differenz zwischen den Verkehrswerten unmittelbar vor und nach der Zonenplanänderung. Er wird durch eine amtliche Verkehrswertschätzung durch das kantonale Steueramt bestimmt. Die Höhe der Mehrwertabgabe beträgt 20 % (der Differenz der Verkehrswerte).

Das Verfahren der Mehrwertabgabe findet separat nach der Genehmigung der Teilnutzungsplanung statt.

5. Berücksichtigung von Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung sind in Art. 1 und Art. 3 RPG enthalten. Im Folgenden wird aufgezeigt, inwiefern die Teilnutzungsplanung den verschiedenen Zielen und Grundsätzen der Raumplanung Rechnung trägt.

5.1 Ziele der Raumplanung gemäss Art. 1 RPG

5.1.1 Haushälterische Bodennutzung und Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet

Die vorliegende Teilnutzungsplanung bezweckt die Aufzonung der Parzellen KTN 3652, KTN, 633, KTN 634 und KTN 635. Es wird kein neues Bauland eingezont und das bestehende Siedlungsgebiet wird nicht erweitert. Durch die Erweiterung der Bebauungsdichte in der bereits bestehenden Wohnzone wird eine effiziente Nutzung der Ressource Boden ermöglicht. Dies entspricht dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz, dem kantonalen Richtplan sowie dem kommunalen Richtplan.

5.1.2 Es ist eine kompakte Siedlung zu schaffen und die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität

Die Parzellen befinden sich innerhalb des heutigen Siedlungsgebiets. Des Weiteren sind die Parzellen rechtskräftig einer Bauzone zugeordnet. Mit der beabsichtigten Überbauung wird die Baulücke auf Parzelle KTN 3652 geschlossen und eine koordinierte Entwicklung gefördert.

5.2 Planungsgrundsätze der Raumplanung gemäss Art. 3 RPG

5.2.1 Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen

Die Parzellen liegen innerhalb des Siedlungsgebiets. Mit der Gestaltungsplanpflicht müssen die Voraussetzungen gemäss Art. 44 Abs. 3 BauR Arth eingehalten werden.

5.2.2 Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten

Die Erholungsräume werden im Siedlungsgebiet erhalten.

Innerhalb des Gestaltungsplans sind interne Freiräume von hoher Qualität und mit erhöhten Flächen aufzuzeigen und auszuweisen.