

## Teilnutzungsplanung «Korrektur Tierparkzone II b»

### A. Bericht

#### Einleitung

Mit der Teilnutzungsplanung «Korrektur Tierparkzone II b» soll der im aktuell gültigen Zonenplan der Gemeinde Arth festgelegte Bauzonenbereich an die tatsächliche Lage des Aussenzauns des Tierparks angepasst werden. Ziel dieser planerischen Korrektur ist es, die rechtlichen Grundlagen für eine zweckdienliche Zonenabgrenzung mit Abstimmung auf die bestehenden örtlichen Gegebenheiten in Einklang zu bringen und dadurch eine eindeutige und rechtssichere Nutzungsordnung zu gewährleisten. Damit diese Anpassung der Nutzungsplanung in Kraft treten kann, bedarf es der formellen Zustimmung der Stimmberechtigten der Gemeinde Arth.

#### Ausgangslage

Im Rahmen der vorliegenden Teilnutzungsplanung sollen sämtliche Grundnutzungszonen als auch die überlagerten Zonen an die neuen Gegebenheiten und den gesetzlichen übergeordneten Vorgaben angepasst werden. Die bestehende «Tierparkzone II b» auf einem Teilbereich der Parzelle KTN 695 wird auf die Gegebenheiten der Linienführung des bestehenden Aussenzauns des Tierparks abgestimmt beziehungsweise erweitert. Die dabei beanspruchten Flächen auf der angrenzenden kommunalen «Naturschutzzone» werden mit Ersatzflächen auf der Parzelle KTN 718 im Eigentum der Stiftung des Natur- und Tierparks Goldau nördlich des Depotwegs kompensiert. Gleichzeitig werden innerhalb des Perimeters der Teilnutzungsplanung der gesetzlich geforderte Gewässerraum sowie die Gefahrenzonen als überlagernde Festlegungen im Zonenplan integriert. Dies erfordert im Baureglement der Gemeinde Arth zwei neue Artikel. Ausserhalb des vorliegenden Perimeters der Teilnutzungsplanung läuft eine separate Teilnutzungsplanung für die Festlegung der Gewässerräume und Gefahrenzonen. Mit der klaren Perimeterabgrenzung können die Verfahren aufeinander abgestimmt werden.

Im Weiteren werden mit der vorliegenden Teilnutzungsplanung kleinere Restflächen des «übrigen Gemeindegebiets» (ÜG) und der «Tierparkzone II b» (Tpz II b), welche durch die Digitalisierung und Zusammenführung verschiedener Plankarten entstanden sind, lagegenau den jeweils angrenzenden Zonen zugeführt. Die Teilnutzungsplanung beschränkt sich daher auf den Bereich der geplanten Tierparkerweiterung und auf die vertraglich bereits definierte Ersatzfläche der neu ausgeschiedenen Naturschutzzone. Der Schutzzonenplan wird entsprechend nachgeführt und die neue Naturschutzzone in der Schutzverordnung ergänzt.

#### Ausführungen zu den Bestandteilen der Teilnutzungsplanung

##### • Änderungen der Zonierungen im geltenden Zonenplan

Die Teilnutzungsplanung «Korrektur Tierparkzone II b» bezweckt die notwendige Änderung des Zonenplans, des Baureglements, des Schutzzonenplans sowie der Schutzverordnung der Gemeinde Arth. Mit der vorliegenden Teilnutzungsplanung sind folgende Änderungen vorgesehen:

- Zuweisung von einer Fläche von 753 m<sup>2</sup> der «kommunalen Naturschutzzone» in die «Tierparkzone II b» (Tpz II b);
- Zuweisung von einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> des «übrigen Gemeindegebiets» (ÜG) in die «Tierparkzone II b» (Tpz II b);
- Zuweisung von einer Fläche von 62 m<sup>2</sup> der «Tierparkzone II b» (Tpz II b) in die «Landwirtschaftszone» (LW);
- Zuweisung von einer Fläche von 10 m<sup>2</sup> des «übrigen Gemeindegebiets» (ÜG) in die «Landwirtschaftszone» (LW).

##### • Ersatzmassnahme für Naturschutzzone

Die von der Umzäunung des Tierparks eingeschlossene Teilfläche der «kommunalen Naturschutzzone» wird als Kompensationsfläche auf einer Teilfläche der Parzelle KTN 718 angrenzend an den Depotweg mit einer Neufläche von 2'482 m<sup>2</sup> kompensiert. Diese Teilfläche soll in Zukunft naturnah aufgewertet werden. Dafür wurde bereits ein Bewirtschaftungsvertrag zwischen der Gemeinde Arth und dem Natur- und Tierpark Goldau (Grundeigentümer und Bewirtschafter) abgeschlossen.

Die Kompensationsfläche der bestehenden Naturschutzzone wurde bereits auf der Parzelle KTN 718 ausgeschieden und in einem grösseren Flächenumfang als neue Schutzzone «T23» festgelegt. Diese Wiesenlandfläche wird bereits heute als besonders wertvoll für den kommunalen Naturschutz eingestuft, da sie über ideale Voraussetzungen zur Förderung und zum langfristigen Erhalt der heimischen Biodiversität verfügt. Mit der Ausscheidung der neuen Schutzzone mit einer Fläche von 2'482 m<sup>2</sup> auf der Parzelle KTN 718 wird diesem Umstand Rechnung getragen und ein wichtiger Beitrag zur ökologischen Aufwertung des Gebiets geleistet.

### • Änderungen im Baureglement

Im geltenden Baureglement der Gemeinde Arth sind folgende Korrekturen und neue Baureglementartikel vorgesehen (**Änderungen in roter Farbe markiert**):

Hinweis: In Artikel 30 werden die Zonen teilweise neu gegliedert. So werden zwei neue Kategorien mit dem Buchstabe c) überlagernde Zonen und dem Buchstabe e) Schutzzone eingeführt. Neu wird ein Artikel 40a «Gefahrenzonen» und ein Artikel 40b «Gewässerraumzone» festgesetzt. Die Skiabfahrtszone als auch die Schutzzone erfahren materiell keine Änderungen.

### Art. 30

1 das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt:

#### a) Bauzone

– Kernzone	K	III
– Kernzone Rigi	KR	III
– Wohnzone mit 1 Geschoss	W1	II
– Wohnzone mit 2 Geschossen	W2	II
– Wohnzone mit 2 Geschossen niedriger Ausnützung	W2a	II
– Wohnzone mit 3 Geschossen	W3	II
– Wohnzone mit 4 Geschossen	W4	II
– Wohn- und Gewerbezone mit 2 Geschossen	WG2	III
– Wohn- und Gewerbezone mit 3 Geschossen	WG3	III
– Wohn- und Gewerbezone mit 4 Geschossen	WG4	III
– Gewerbezone	G	III
– Industriezone	I	III
– Intensiverholungszone Camping	IE C	II
– Intensiverholungszone Schiessanlage	IE SCH	III
– Grünzone	GR	–
– Bauzone ohne Hochbauten	BOH	–
– Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ÖBA	III
– offene Bauzone	OB	II
– Verkehrszone	VZ	–

#### b) Nichtbauzonen

– Verkehrsfläche	VF	–
– Landwirtschaftszone	LW	III
<del>– Schutzzone</del>	<del>SchZ</del>	<del>II</del>
<del>– Skiabfahrtszone</del>	<del>SKI</del>	<del>–</del>

#### Art. 15, BauR<sup>(1)</sup>



- Änderungen**
- ① Zuweisung von Naturschutzzone in Tierparkzone II b (2 Vollgeschosse) (Tpz II b) = ca. 753 m<sup>2</sup>
  - ② Zuweisung von Übriges Gemeindegebiet (ÜG) in Tierparkzone II b (2 Vollgeschosse) (Tpz II b) = ca. 10 m<sup>2</sup>
  - ③ Zuweisung von Tierparkzone II b (2 Vollgeschosse) (Tpz II b) in Landwirtschaftszone = ca. 62 m<sup>2</sup>
  - ④ Zuweisung von Übriges Gemeindegebiet (ÜG) in Landwirtschaftszone = ca. 10 m<sup>2</sup>
- Festlegung von Gewässerraumzone (überlagernd) (GWÜ)  
 Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung)  
 Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung)  
 Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung)  
 Lage Aussenzaun Tierpark, Geoinfra 17.11.2023 (orientierend)  
 Perimeter Teilnutzungsplan (orientierend)



- Änderungen**
- ⑤ Zuweisung von Tierparkzone IV in Naturschutzzone = ca. 2'482 m<sup>2</sup>

---

– Zone für Materialgewinnung und Materialablagerung                      ZM                      III

**c) Überlagernde Zonen**

– Skiabfahrtszone                                      SKI                      –  
– Gefahrenzonen                                      –                                      –  
– Gewässerraumzone                                      GWÜ                      –

**d) Übrige Gebiete**

– Übriges Gemeindegebiet                                      ÜG                                      III  
– Reservegebiet                                      RES                                      III

**e) Schutzzonen**

– Schutzzonen                                      SchZ                                      III

**f) Sonderzonen**

– Sonderzone Tierpark                                      STP                                      III

**Art. 40a**

<sup>1</sup> Die Gefahrenzonen sind überlagernde Zonen. Es wird unterschieden zwischen der Gefahrenzone rot (erhebliche Gefährdung), Gefahrenzone blau (mittlere Gefährdung) und der Gefahrenzone gelb (geringe Gefährdung).

<sup>2</sup> In Gebieten, in welchen Menschen oder Eigentum erfahrungsgemäss oder voraussehbar durch Naturgefahren bedroht sind (z.B. Lawinen, Rufen, Überschwemmungen, Rutschungen, Steinschlag oder andere Naturereignisse), dürfen Bauten und Anlagen je nach Gefährdungsgrad nicht oder nur unter Auflagen bewilligt werden. Je nach Gefährdungsgrad sind die Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen nach Abs. 4 ff zu beachten.

<sup>3</sup> Der Nachweis, dass dem Schutz vor Naturgefahren hinreichend Rechnung getragen wird, ist bei jedem Bauvorhaben, welches sich auf einem Grundstück innerhalb der blauen oder roten Gefahrenzone befindet, im Rahmen des Baugesuchs zu erbringen. Dabei ist auf alle Gefahrenkarten und dazugehörigen Unterlagen, welche das Bauvorhaben betrifft, Bezug zu nehmen. Allfällige Schutzmassnahmen sind im Baugesuch durch einen Naturgefahrensachverständiger nachzuweisen. Die Gefährdung von Nachbargrundstücken darf nicht wesentlich erhöht werden.

<sup>4</sup> In der Gefahrenzone «rot» (erhebliche Gefährdung) sind die Errichtung und Erweiterung von Bauten, die dem Aufenthalt von Menschen und Tieren dienen, nicht gestattet. Ausgenommen davon sind, standortgebundene Bauten, bei denen das Personen- und Sachschadenrisiko auf ein Minimum reduziert wurde oder bei unbedeutenden Schadenpotenzialen. Es sind folgende Nutzungs- und Eigentumsbeschränkungen zu beachten:

- a) Fallweiser Erlass der notwendigen Nutzungsbeschränkungen bei bestehenden Bauten durch den Gemeinderat;
- b) Bewilligung von Umbauten und Zweckänderungen nur mit Auflagen zur Risikoverminderung;
- c) Bewilligung des Wiederaufbaus zerstörter Bauten nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen.

<sup>5</sup> In der Gefahrenzone «blau» (mittlere Gefährdung) sind Bauten nur zugelassen, wenn mit Massnahmen zur Gefahrenbehebung sichergestellt werden kann, dass Menschen, Tiere und erhebliche Sachwerte nicht gefährdet sind. Dies soll durch eine optimale Standortwahl, die konzeptionelle Gestaltung sowie durch geeignete bauliche Massnahmen unter Wahrung der Verhältnismässigkeit erreicht werden.

<sup>6</sup> In der Gefahrenzone «gelb» (geringe Gefährdung) wird der Baugesuchsteller über den Gefährdungsgrad orientiert. Auflagen sind von der Baubewilligungsbehörde je nach Risiko zu prüfen und zu erlassen.

**Art. 40b**

Die Gewässerraumzone sichert den Gewässerraum nach Art. 36a Gewässerschutzgesetz (GSchG). Dieser ist erforderlich für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, des Hochwasserschutzes und der Gewässernutzung.

● **Änderungen im geltenden Schutzzonenplan**

Mit der Teilnutzungsplanung «Korrektur Tierparkzone II b» wird die tangierte Naturschutzzone vom nördlichen Ende des Natur- und Tierparks Goldau aufgehoben. Mit der verlangten Kompensationsmassnahme wird neu die Naturschutzzone im Gebiet «T23» auf einer Teilfläche der Parzelle KTN 718 erlassen, welche sich ebenfalls im Eigentum des Natur- und Tierparks Goldau befindet.

## Änderung Schutzzonenplan



### • Ergänzung in der Schutzverordnung

In der geltenden Schutzverordnung der Gemeinde Arth wird folgende Ergänzung vorgesehen (Änderungen in roter Farbe markiert):

Anhang 3, Verzeichnis der Naturschutzzonen (Art. 9), Bereich Trockenstandorte

Nr.	Benennung/Bezeichnung	Kurzbeschreibung
T2	Gnipen, Goldau	Grosse Bergwiese von seltener Pflanzenvielfalt, mit grossen Orchideenbeständen; von regionaler Bedeutung
T4	Goldauer Bergsturz, Goldau	Oberhalb Bergstrasse kleine Waldlichtung mit einer sehr artenreichen Extensivwiese; von lokaler Bedeutung
T7	Ober Spitzbüel, Goldau	Magerwiese trockener Ausprägung und artenreicher Vegetation, z.T. mit Einschlüssen einer Magerwiese feuchter Ausprägung; von lokaler Bedeutung

T9	Bahnhof – Areal, Goldau	Zwischen Bahngleisen und Tierparkgelände liegender Streifen mit Trockenmauern und stufigem Waldrand; von lokaler Bedeutung
T11	Wolferen – Häni, Goldau	Oberhalb Staatsstrasse sehr artenreicher Magerwiesenstreifen; von lokaler Bedeutung
T20	Obermatt, Rigi	Kleine Bergwiese in Hangeinschnitt mit Pflanzenarten der voralpinen Höhenlage; von lokaler Bedeutung
T22	Rigi – Scheidegg	Schöne voralpine Bergwiese mit grosser Pflanzenvielfalt; von lokaler Bedeutung
T23	Schuttwald, entlang Bahnlinie Goldau	Trockenwiese sowie ökologisch wertvoller niedriger Waldrand; von lokaler Bedeutung

## Bisheriges Verfahren

Das öffentliche Mitwirkungsverfahren erfolgte unter der Projektbezeichnung «Voliere Waldrapp» und wurde in der RigiPost und im Amtsblatt Kanton Schwyz vom 1. September 2023 publiziert. Innert der vorgegebenen Frist wurde eine Eingabe einer Privatperson zum Mitwirkungsverfahren eingereicht. Nach Prüfung der vorgebrachten Anträge hat der Gemeinderat Arth mit Beschluss vom 5. Februar 2024 die Einwendungen im Rahmen der Mitwirkung berücksichtigt.

Gegen die öffentliche Auflage der Teilnutzungsplanung «Korrektur Tierparkzone II b» wurden keine Einsprachen eingereicht (Veröffentlichung im Amtsblatt Kanton Schwyz vom 30. Mai 2025).

## Verfahren für die Gemeindeversammlung

Gemäss § 27 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes Kanton Schwyz vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) sind an der Gemeindeversammlung Änderungsanträge zu Zonen- und Erschliessungsplänen sowie zu den zugehörigen Vorschriften nicht zulässig.

Nach der Beratung des Sachgeschäfts an der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2025 wird die Teilnutzungsplanung «Korrektur Tierparkzone II b» an die Urnenabstimmung überwiesen. Die Urnenabstimmung erfolgt am 8. März 2026. Nach Zustimmung durch die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger werden die Unterlagen dem Regierungsrat Kanton Schwyz zur Genehmigung eingereicht (§ 28 PBG).

## Empfehlung des Gemeinderats

Der Gemeinderat Arth empfiehlt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern gestützt auf die vorstehenden Ausführungen die Teilnutzungsplanung «Korrektur Tierparkzone II b», bestehend aus Änderungen von Zonen- und Schutzzonenplan sowie die Ergänzungen von Baureglement und Schutzverordnung, anzunehmen.

## B. Antrag des Gemeinderates

1. Die Teilnutzungsplanung «Korrektur Tierparkzone II b», bestehend aus Änderungen von Zonen- und Schutzzonenplan sowie Ergänzungen von Baureglement und Schutzverordnung, sei zu genehmigen.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Die Abstimmungsfrage soll lauten:

Wollen Sie die Teilnutzungsplanung «Korrektur Tierparkzone II b», bestehend aus Änderungen von Zonen- und Schutzzonenplan sowie Ergänzungen von Baureglement und Schutzverordnung, annehmen?