

Teilnutzungsplanung «Rischi Areal», Oberarth

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

Öffentliche Auflage

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
13. Januar 2026



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	8
2.1	Grundlagen Bund	8
2.2	Kantonale Grundlagen	8
2.2.1	Kantonaler Richtplan	8
2.2.2	Naturgefahren	9
2.2.4	Gewässerschutz	11
2.3	Kommunale Grundlagen	12
2.3.1	Kommunale Richtplanung	12
2.3.2	Bestehende Zonenpläne	13
2.3.3	Baureglement	15
3.	Teilnutzungsplanung	16
3.1	Änderung Zonenplan	16
3.2	Zonenplan mit Änderungen	17
3.3	Änderungen Baureglement	18
3.3.1	Art. 44 ff. Gestaltungspläne	18
3.3.2	Anhang Baureglement: Richtlinien zum Gestaltungsplanpflichtgebiet	19
3.3.3	Mehrwertabgabe	20
4.	Mehrwertabgabe	21
5.	Berücksichtigung von Zielen und Grundsätzen der Raumplanung	22
5.1	Ziele der Raumplanung gemäss Art. 1 RPG	22
5.1.1	Haushälterische Bodennutzung und Trennung von Baugebiet und Nichtbaugebiet	22
5.1.2	Es ist eine kompakte Siedlung zu schaffen und die Siedlungsentwicklung ist nach innen zu lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität	22
5.2	Planungsgrundsätze der Raumplanung gemäss Art. 3 RPG	22
5.2.1	Siedlungen, Bauten und Anlagen haben sich in die Landschaft einzuordnen	22
5.2.2	Naturnahe Landschaften und Erholungsräume sind zu erhalten	22
6.	Anhang	23

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Perimeter der geplanten Aufzoning (Ortsplan gemäss WebGIS SZ, Bezug am 5. März 2025)	5
Abb. 2: Ausschnitt kantonaler Richtplan mit Perimeter (gemäss WebGIS SZ, Stand 5. März 2025)	8
Abb. 3: Naturgefahrenkarte mit Perimeter (gemäss WebGIS SZ, Stand 5. März 2025)	9
Abb. 4: Gewässerschutzbereiche mit Perimeter (gemäss WebGIS SZ, 5. März 2025)	11
Abb. 5: Rechtskräftige kommunale Richtplanung Teile Siedlung, Langsamverkehr und Verkehr im Bereich des Rischi Areal von oben links nach unten rechts	12
Abb. 6: Rechtskräftiger Zonenplan	14
Abb. 7: Änderung Zonenplan	16
Abb. 8: Zonenplan Entwurf	17

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 eine Aufzoning der Liegenschaften. Dies entspricht dem Ziel der Innenentwicklung gemäss kommunalem Richtplan sowie dem eidgenössischen Raumplanungsgesetz.

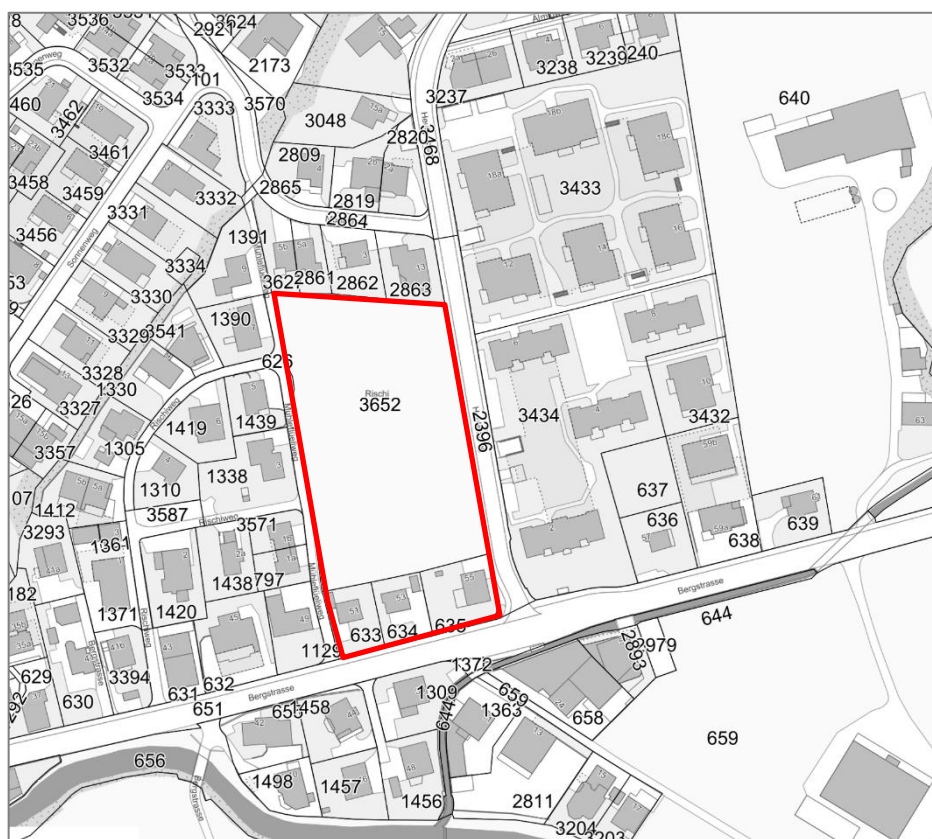


Abb. 1: Perimeter der geplanten Aufzoning (Ortsplan gemäss WebGIS SZ, Bezug am 5. März 2025)

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 überlagert, 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
14. April 2025	Freigabe Teilnutzungsplanung für Vorprüfung und öffentliche Mitwirkung (Gemeinderat)
4. Juni 2025	Kantonale Vorprüfung (§25 Abs. 1 PBG, § 13 PBV)
4. April–4. Mai 2025	Informations- und Mitwirkungsverfahren (§ 25 Abs. 1 PBG)
Dezember 2025	Bereinigung aufgrund der Vorprüfung / öffentliche Mitwirkung
9. Februar 2026	Beantwortung Mitwirkungsverfahren
März 2026	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)

Informations- und Mitwirkungsverfahren

Beim Informations- und Mitwirkungsverfahren gingen zwei Eingaben ein. Die Anträge betreffen einen Anteil kleinerer Wohnungen, die Einhaltung von gesetzlichen Auflagen, den Schutz der angrenzenden Parzellen, die Sicherstellung eines fairen und transparenten Verfahrens und die generelle Prüfung einer flächenmässig vergrösserten Aufzoning. Die Anliegen werden zur Kenntnis genommen, jedoch nicht berücksichtigt.

Die Anliegen der Mitwirkung wurden intensiv geprüft. Es kann festgehalten werden, dass sich das Verfahren nach den Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der Planungs- und Bauverordnung (PBV) richtet und somit nach den aktuellen Anforderungen verläuft. Des Weiteren können über den geplanten Wohnungsmix keine Vorschriften gemacht werden, dies ist im Nutzungsplanverfahren nicht stufengerecht. Dies soll und

wird im Rahmen des nachgelagerten Verfahrens geklärt. Die Anliegen einer flächenmässig vergrösserten Aufzoning wurden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Gesamtrevision erneut geprüft.

Kantonale Vorprüfung

Das Vorprüfungsergebnis des Volkswirtschaftsdepartements des Kantons Schwyz vom 4. Juni 2025 wurde vom Gemeinderat Arth zur Kenntnis genommen. Folglich ist festzuhalten, dass einzelne Hinweise berücksichtigt werden, jedoch keine inhaltlichen Anpassungen notwendig sind.

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*)

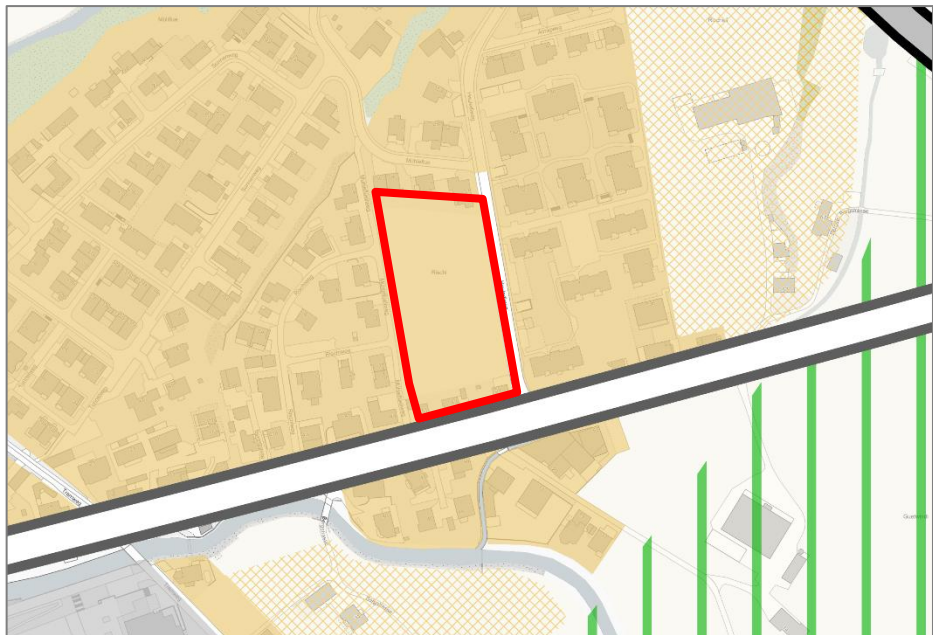


Abb. 2: Ausschnitt kantonalen Richtplan mit Perimeter (gemäss WebGIS SZ, Stand 5. März 2025)

2.2.2 Naturgefahren

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

- Mittlere Gefährdung
- Geringe Gefährdung

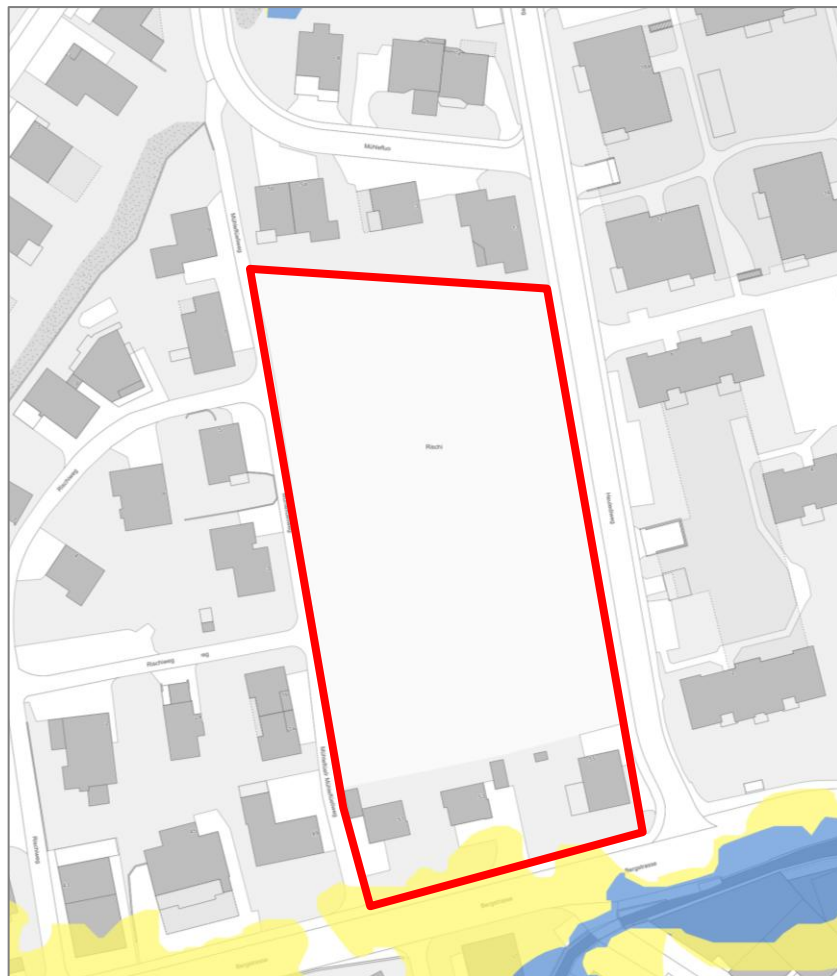


Abb. 3: Naturgefahrenkarte mit Perimeter (gemäss WebGIS SZ, Stand 5. März 2025)

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 .

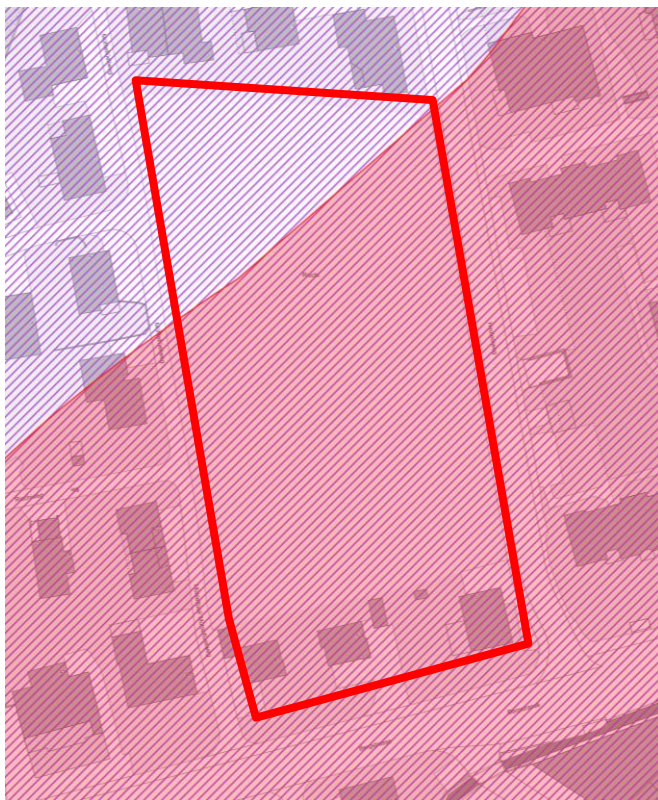


Abb. 4: Gewässerschutzbereiche mit Perimeter (gemäss WebGIS SZ, 5. März 2025)

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.

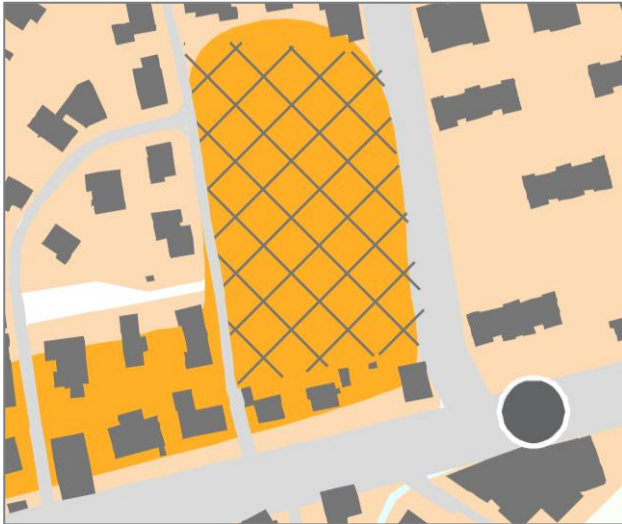
¹ Kanton Schwyz: Grundwasserschutz – Gewässerschutzbereich A_u , <https://www.sz.ch/verwaltung/umweltdepartement/amt-fuer-umwelt-und-energie/grund-und-trinkwasser/grundwasserschutz.html/8756-8758-8802-9447-9453-10709-10756>, Stand 07.02.2024

2.3 Kommunale Grundlagen

2.3.1 Kommunale Richtplanung





Rechtskräftige Richtplanung

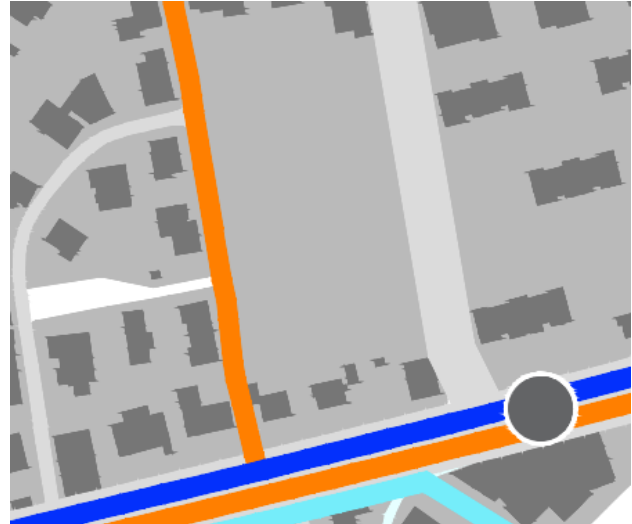
Die Gemeinde Arth verfügt über einen kommunalen Richtplan, welcher am 8. März 2022 vom Regierungsrat mit RBB Nr. 176 genehmigt wurde. Im rechtskräftigen kommunalen Richtplan wird das Gebiet Rischi als Siedlungsverdichtungsgebiet ausgeschieden.



Legende








Siedlung

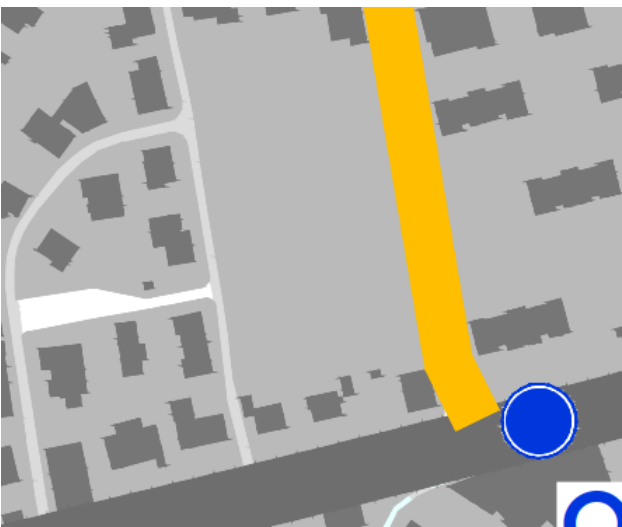
- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
|  |  | unüberbaute Bauzone |
|  |  | Siedlungsverdichtungsgebiet |



Legende

Fussverkehr

- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
|  |  | Nebenroute |
|  |  | Haupttradrouten Alltagsroute |
|  |  | Haupttradrouten Freizeitroute |
|  | | Bushaltestelle |



Legende

Motorisierter Individualverkehr (MIV)





- | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
|  |  | Groberschliessung |
|  |  | Bushaltestelle |

Abb. 5: Rechtskräftige kommunale Richtplanung Teile Siedlung, Langsamverkehr und Verkehr im Bereich des Rischi Areal 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 aufgezonnt 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 Heulediweg. 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.

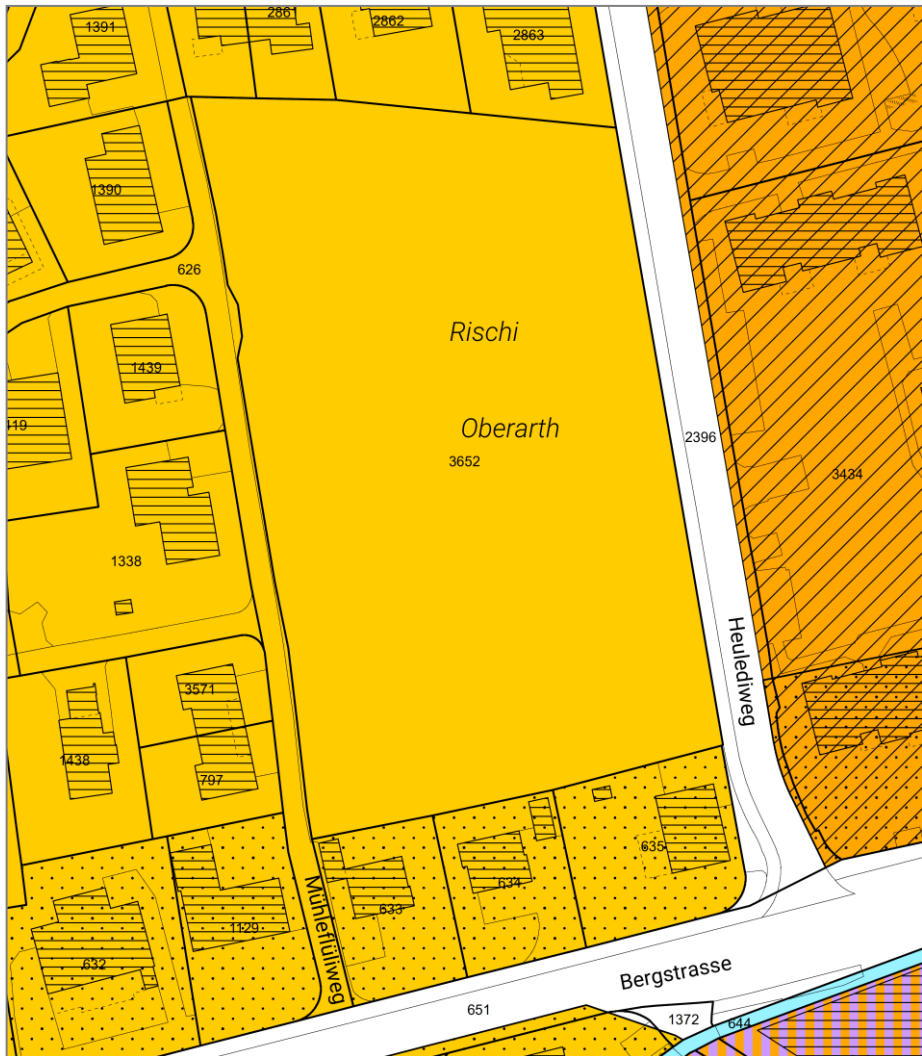









Abb. 6: Rechtskräftiger Zonenplan

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 Aufzoning 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)
Gebäuelänge [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)
Mehrlängenzuschlag *	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.

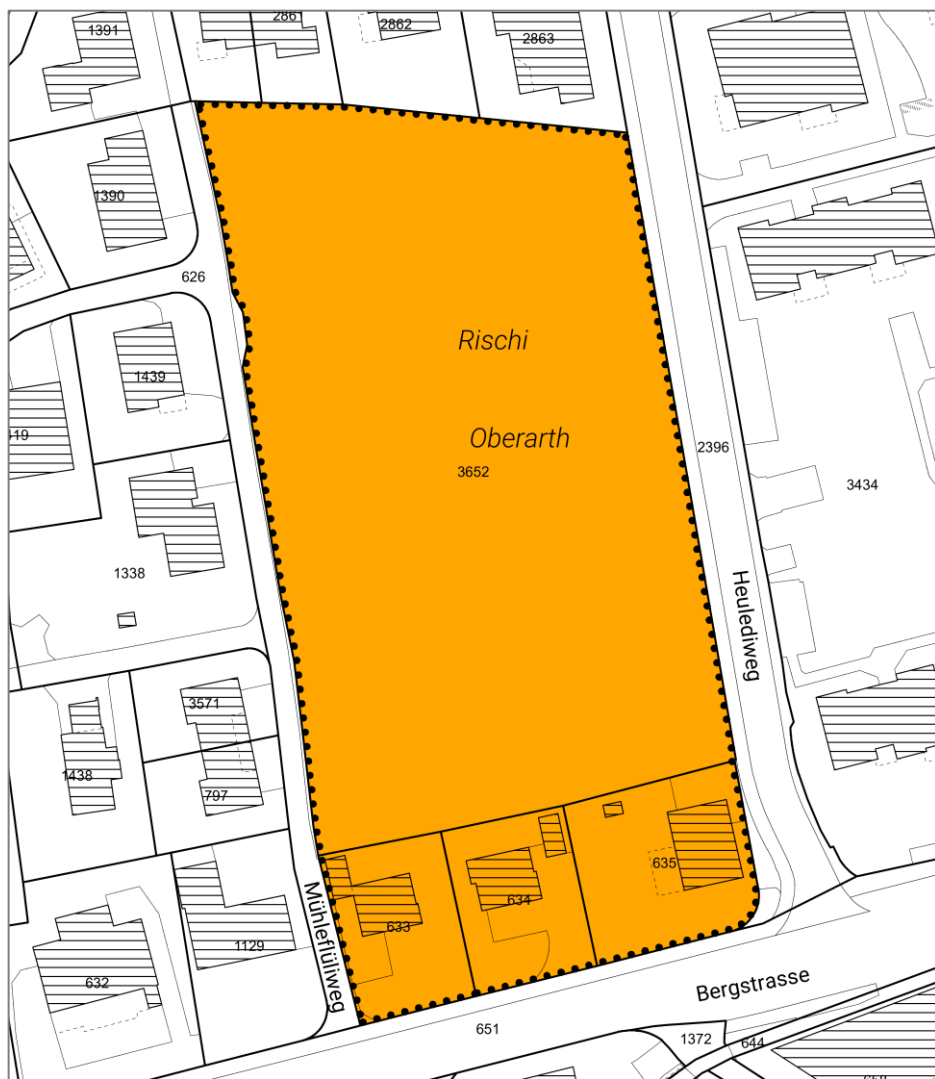


Abb. 7: Änderung Zonenplan

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

3.2 Zonenplan mit Änderungen

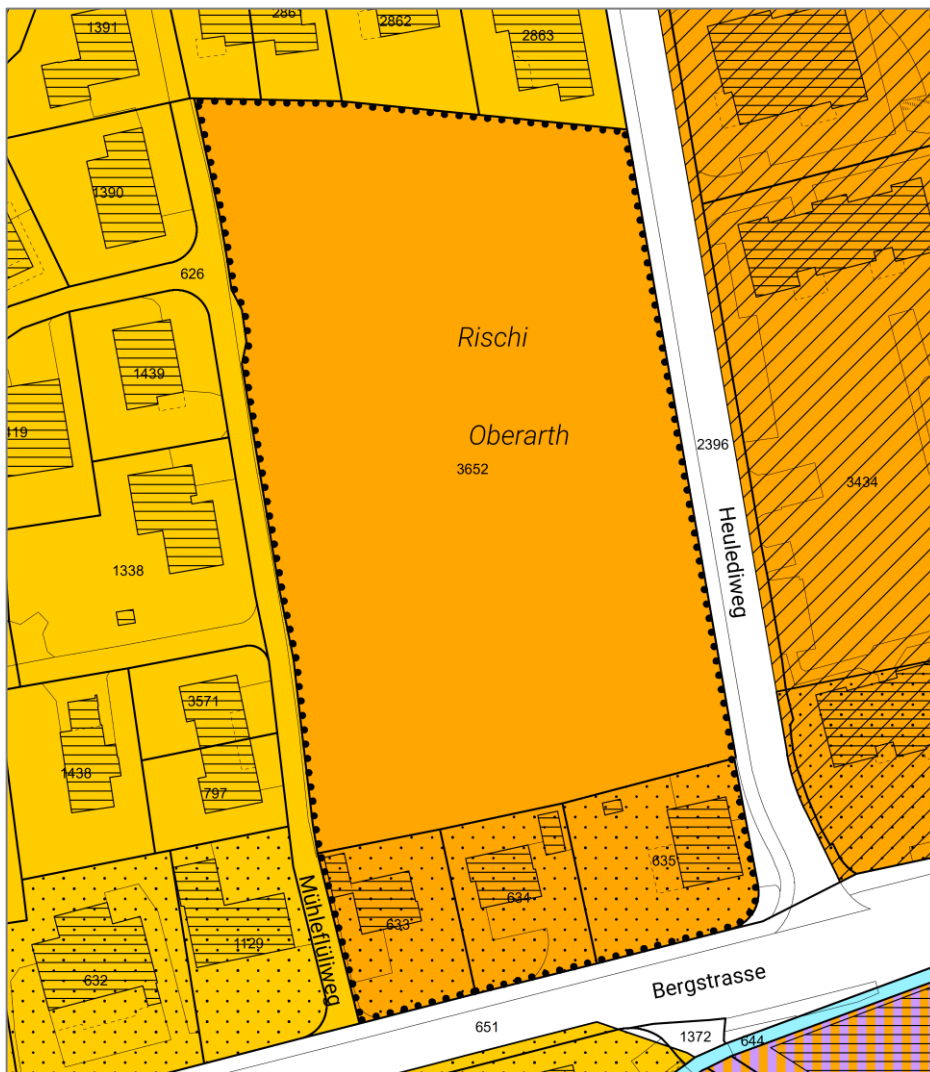









Abb. 8: Zonenplan Entwurf

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. 44 ff. Gestaltungspläne

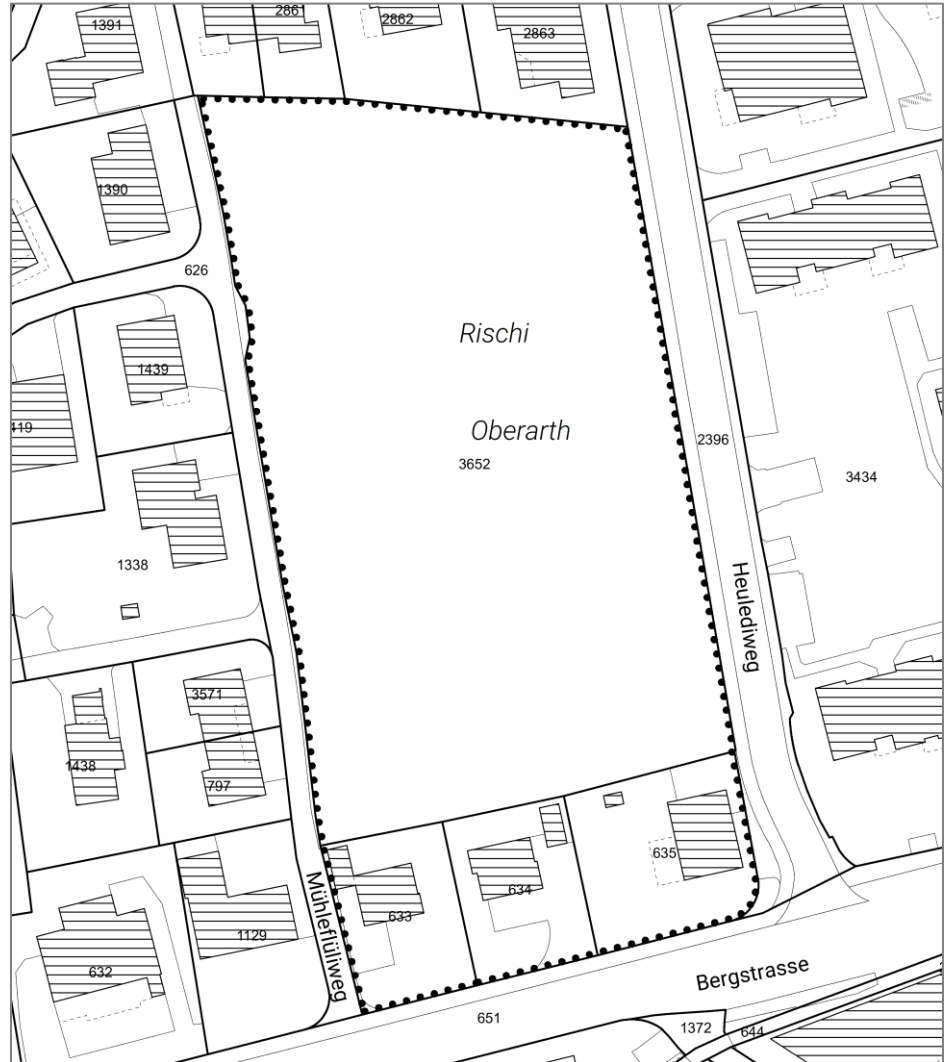
Der Abschnitt II. Gestaltungspläne wird angepasst. Damit wird zukünftig die Möglichkeit geschaffen, für spezifische Areale Richtlinien zu erlassen. Dadurch können öffentliche Interessen innerhalb einer Arealentwicklung bereits vor den eigentlichen Gestaltungsplan gesichert werden.

- 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;
 - h) Massnahmen zur Abfallwiederverwertung.
- Neu 4 Innerhalb der Gestaltungsplanpflichtgebiete sind die Richtlinien zu den Gestaltungsplänen im Anhang des Baureglements zu beachten.**

3.3.2 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 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Der Gestaltungsplan dient der geordneten Entwicklung des «Rischi Areal» und soll zu einer auf den Ort abgestimmten Bebauung, Erschliessung und Gestaltung führen. |
| Bebauung / Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Die Entsorgung erfolgt über Unterflurcontainer. |
| Frei- / Grünräume | <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. |

3.3.3 Mehrwertabgabe

Das kantonale Recht sieht für Aufzonungen mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe vor. Dies müssen die Gemeinden jedoch im kommunalen Gesetz verankern. Durch die Aufzonung 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 Aufzoning 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 Aufzoning 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.

6. Anhang

A – Behandlung der Vorprüfung