

Teilzonenplan Centralstrasse, Goldau

A. Bericht

Ausgangslage

Die Gemeinde Arth verfügt über attraktive und insbesondere mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossene Wohnlagen. Viele Neuzuzügerinnen und Neuzuzüger haben diese Vorteile erkannt und haben sich in den letzten Jahren in den drei Dorfschaften der Gemeinde als Mieter oder als Eigenheimbesitzer niedergelassen. Dies führt dazu, dass die vorhandenen Baulandreserven seit der letzten Teilrevision der Zonenplanung im Jahre 2008 stetig überbaut wurden. Auch die Entwicklung des Leerwohnungsbestandes zeigt zudem, dass der Wohnungsmarkt in unserer Gemeinde seit Jahren weitgehend ausgetrocknet ist.

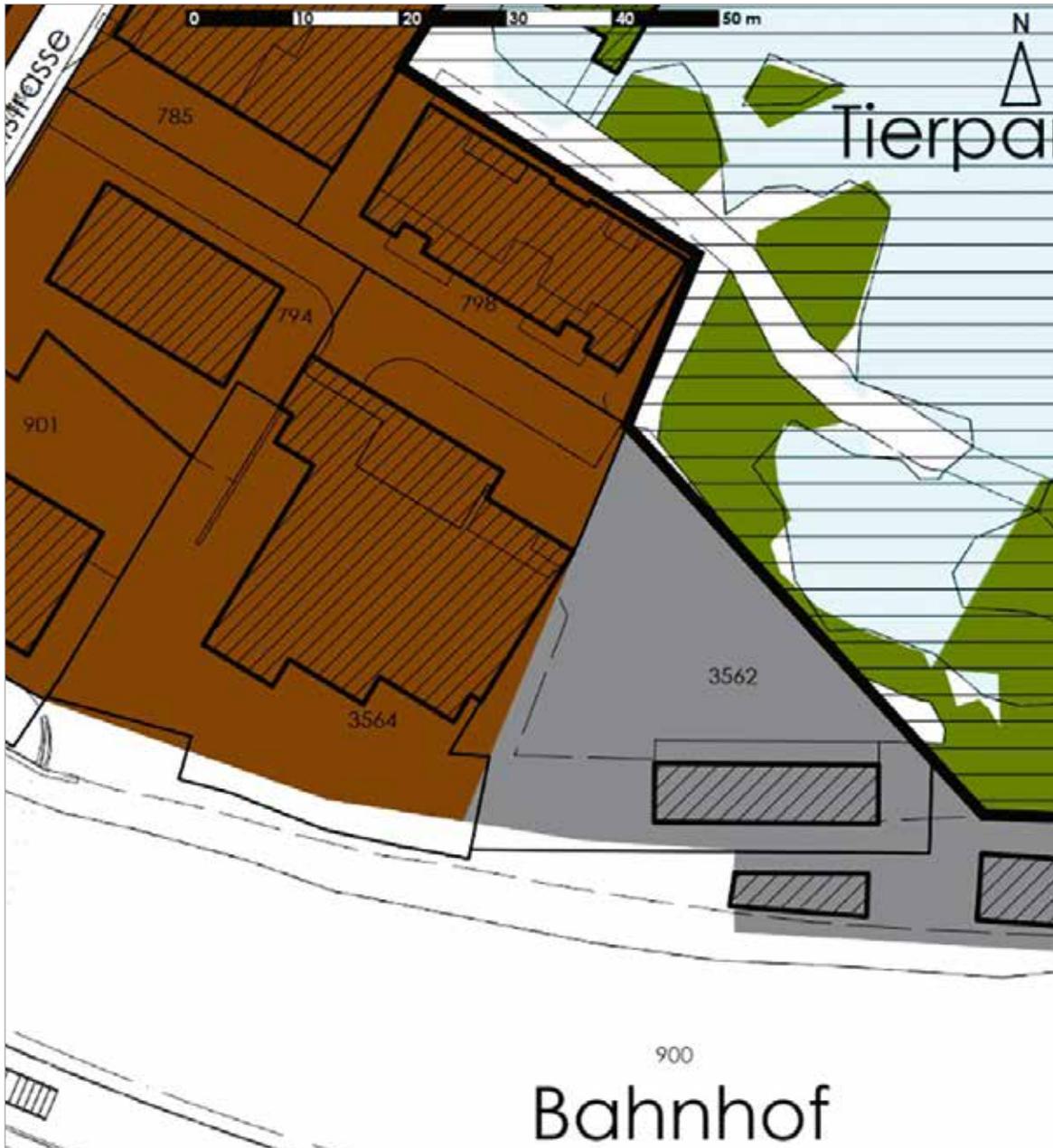
Dem Gemeinderat ist die gelenkte und massvolle Entwicklung der Dorfschaften ein grosses Anliegen. Unsere Gemeinde soll weiterhin als attraktiver Wohnort und als belebte Zentrumsgemeinde erhalten bleiben. Um diesem Aspekt Rechnung zu tragen, ist der Erhaltung der Ortsbilder der Dorfschaften bei zukünftigen Bautätigkeiten hinreichend Beachtung zu schenken. Unter Berücksichtigung des gewünschten und gemässigten Wachstums sollen deshalb vor allem bestehende und zentrumsnahe Siedlungsgebiete mit einer Erhöhung der möglichen Nutzungsmasse umgezont werden. In der vorliegenden Teilzonenplanänderung wird – trotz des angestrebten Wachstums – der Standortattraktivität und insbesondere der Wohnqualität ein hoher Stellenwert eingeräumt. Mit der verfolgten Strategie der Innenverdichtung verspricht sich der Gemeinderat, dass dem Druck auf Neueinzonungen und somit der Ausdehnung der Siedlungsfläche gezielt entgegengewirkt werden kann.

Durch die strategisch bedeutsame Lage des Bahnhofs Arth-Goldau und die guten Zugverbindungen auf dem SBB-Netz ist das Einzugsgebiet im näheren Umfeld um den Bahnhof Arth-Goldau sehr gut erschlossen und befindet sich in der obersten Güteklasse. Die Erstellung neuer Wohnflächen an vom öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossenen Lagen ist sinnvoll und zu fördern. Nutzungsmässig wird das Ortszentrum Goldau primär durch Restaurants, Verkaufsgeschäfte und Dienstleistungsbetriebe in den Sockelgeschossen geprägt. Mit der geplanten Umzonung wird eine zweckdienliche Innenverdichtung auf der Parzelle KTN 3562 ermöglicht und damit Wohnraum innerhalb des zentrumsnahen Siedlungsgebiets geschaffen. Weiter kann mit dieser Teilzonenplanänderung den Anliegen der haushälterischen Bodennutzung beziehungsweise der nach wie vor schweizweit kontinuierlich anhaltenden Ausdehnung der Siedlungsfläche entgegengewirkt werden.

Gemäss Beschluss B-9.1 Entwicklungsschwerpunkte «Bahnhofsgebiete» (ESP B) des Richtplans Kanton Schwyz sind hohe städtebauliche Qualitäten in den Entwicklungsschwerpunkten zu erreichen. Im Fokus der Entwicklungsstrategie steht insbesondere der Bereich südlich des Bahnhofs Arth-Goldau, welcher prioritär zu planen und entwickeln ist. Als wesentliche Teilprojekte können bereits die erfolgten, öffentlichen Auflagen der Teilnutzungsplanungen «Bahnhof Süd Goldau» und «Schuttweg/Campus» erwähnt werden. Gemäss Massnahme 5.a) der Entwicklungsstrategie sollen jedoch auch auf den weiteren umliegenden Quartieren im näheren Umfeld des Bahnhofs Arth-Goldau eine bauliche Entwicklung stattfinden. Es soll dabei eine qualitätsvolle Verdichtung der Bahnhofquartiere wie beispielsweise beim Oberdorf und beim Hinterdorf gefördert werden, wobei auch die Parzelle KTN 3562 eine Teilfläche dieses Einzugsgebiets ist.

Gemäss rechtskräftigem Zonenplan befindet sich die Parzelle KTN 3562 überwiegend in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA). Die ÖBA bildet keine rechtliche Grundlage für den beabsichtigten Neubau für Wohnüberbauungen. Da zudem seitens der Gemeinde Arth keine Option für eine zonenkonforme ÖBA-Nutzung auf diesem Standort besteht, ist die Parzelle KTN 3562 in die Bauzone «Kernzone» umzuzonen. Um unnötige Lücken in der Kernzone zu vermeiden und um die Zonierung der vorhandenen Parzellierung anzupassen, sollen Teilflächen der geltenden Bauzone «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» (ÖBA) und der Nichtbauzone «Übriges Gemeindegebiet» (ÜG) in die «Kernzone» (K) umgezont werden. Somit werden 1'003 m² von der «ÖBA» und 27 m² von der «ÜG» in die «Kernzone» umgezont. In vorliegender Angelegenheit handelt es sich nach Rechtsprechung des Bundesgerichts um keine Einzonung von zusätzlichem Bauland.

Zonenplan rechtskräftig



Auf den Parzellen KTN 3564 und KTN 900 wurden aufgrund angepasster Parzellengrenzen Unstimmigkeiten mit dem Zonenplan erkannt. Diese unzweckmässig verlaufenden Zonengrenzen werden ebenfalls korrigiert.

Auf den von Umzonungen betroffenen Parzellen KTN 3562, KTN 3564 und KTN 900 ergeben sich folgende Änderungen:

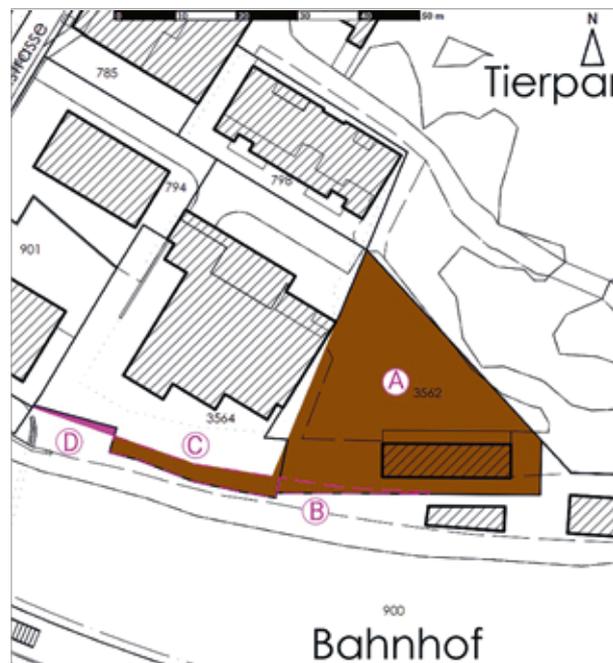
- KTN 3562: Umzonung einer Teilfläche von der «ÖBA» in die «K» (Fläche = 1'003 m²);
- KTN 3562: Umzonung einer Teilfläche von der «ÜG» in die «K» (Fläche = 27 m²);
- KTN 3564: Umzonung einer Teilfläche von der «ÜG» in die «K» (Fläche = 83 m²);
- KTN 900: Umzonung einer Teilfläche von der «K» in die «ÜG» (Fläche = 12 m²).

Zonenplan mit Änderungen



Bauzonen			
K	Kernzone	ES	III
Sonderzone Tierpark	Sonderzone Tierpark	ES	III
Tpz I	Tierparkzone I	ES	III
ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	ES	III
Übrige Zonen			
ÜG	Übriges Gemeindegebiet	ES	III
Hinweisender Planinhalt			
Wald			
Gewässer			

Zonenplan Änderungen



A	Umzonung von Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ÖBA) ES III in Kernzone (K) ES III = ca. 1'003 m ²
B	Umzonung von Übriges Gemeindegebiet (ÜG) ES III in Kernzone (K) ES III = ca. 27 m ²
C	Umzonung von Übriges Gemeindegebiet (ÜG) ES III in Kernzone (K) ES III = ca. 83 m ²
D	Umzonung von Kernzone (K) ES III in Übriges Gemeindegebiet (ÜG) ES III = ca. 12 m ²

Planungsablauf

Die Bevölkerung hatte bei den bisher erfolgten Planungsprozessen Gelegenheit zum Mitwirkungsverfahren (Auflage vom 4. Juni 2021 während 30 Tagen) und zur öffentlichen Auflage (Auflage vom 12. November bis 13. Dezember 2021) des «Teilzonenplans Centralstrasse, Goldau» sich zu äussern. Innerhalb den vorgegebenen Fristen wurden keine Stellungnahmen zum Mitwirkungsverfahren und keine Einsprachen gegen die öffentliche Auflage des Teilzonenplans bei der Gemeinde Arth eingereicht.

Vereinbarkeit mit kantonalem Richtplan/Bundesgesetz

Das Bahnhofgebiet Arth-Goldau ist im kantonalen Richtplan als regionales Zentrum und als Arbeitsplatzschwerpunkt festgesetzt. Dadurch wird in bereits überbauten Gebieten eine Verdichtung ermöglicht und einer weiteren Neueinzonung von Siedlungsflächen entgegengewirkt. Die durch die Umzonung neu geschaffenen Verdichtungsmöglichkeiten in den an den Bahnhof Arth-Goldau angrenzenden Gebieten entsprechen ferner dem Bebauungs- und Nutzungskonzept Bahnhofareal Arth-Goldau. Ferner wird in der Richtplanung Kanton Schwyz die Aufwertung und Verdichtung der Nutzung in der Bahnhofumgebung postuliert.

Die Bestimmung von Art. 19 Abs. 1 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (Raumplanungsgesetz RPG, SR 700) verlangt, dass nur jenes Land als Bauland bezeichnet wird, dessen Erschliessung finanziell gesichert ist. Für die vorliegend geplante Umzonung sind keine neuen Groberschliessungsstrassen zu erstellen, weil die Infrastruktur für die Erschliessung des bestehenden Bauzonengebietes vorhanden ist. Deshalb sind im rechtskräftigen Erschliessungsplan keine Anpassungen notwendig.

Hinweis

Bezüglich der Beratung an der Gemeindeversammlung ist auf § 27 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG) hinzuweisen, wonach Änderungsanträge zu Zonen- und Erschliessungsplänen sowie zu den zugehörigen Vorschriften an der Gemeindeversammlung nicht zulässig sind.

Zusammenfassung und Empfehlung

Mit Ihrer Zustimmung zum «Teilzonenplan Centralstrasse, Goldau» unterstützen Sie eine zukunftsorientierte Planung an zentraler und prominenter Lage in Goldau. Sie helfen mit, die Innenentwicklung der Gemeinde zu ermöglichen.

B. Antrag des Gemeinderates

1. Der «Teilzonenplan Centralstrasse, Goldau» sei zu genehmigen.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

C. Bericht und Antrag der Rechnungsprüfungskommission der Gemeinde Arth über den «Teilzonenplan Centralstrasse, Goldau»

Die Rechnungsprüfungskommission hat die Vorlage über den «Teilzonenplan Centralstrasse, Goldau» auf formelle, rechtliche und materielle Richtigkeit geprüft. Wir beantragen der Gemeindeversammlung zuhanden des Soveräns dem gemeinderätlichen Antrag zuzustimmen.

Arth, 17. März 2022

RECHNUNGSPRÜFUNGSKOMMISSION

Werner Hardegger, Präsident
Tamara Bisang
Fabian Elmiger
Andreas Jost
Manuel Schumacher