

# Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Teilnutzungsplanung Breitgasse, Arth

**Gemeindeversammlung**

**R+K**

Die Raumplaner.

**R+K Büro für  
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

304-20  
1. Dezember 2023



## Impressum

<b>Auftrag</b>	Teilnutzungsplanung Breitgasse Arth
<b>Auftraggeber</b>	Gemeinde Arth Abteilung Bau-Planung Rathausplatz 6 Postfach 263 6415 Arth
<b>Auftragnehmer</b>	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ  055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
<b>Bearbeitung</b>	Mario Roth, Jakob Müller
<b>Titelbild</b>	Foto RK: Breitgasse (links Landwirtschaft, rechts Wohnbauten)
<b>Qualitätsmanagement</b>	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Ausgangslage</b> .....	<b>4</b>
1.1	Einleitung.....	4
1.2	Absicht.....	4
<b>2.</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>6</b>
2.1	Ordentliches Verfahren.....	6
2.2	Bisheriges Verfahren / Arbeitsschritte .....	6
2.3	Koordination mit weiteren Planungen Gemeinde Arth .....	7
<b>3.</b>	<b>Raumrelevante Grundlagen</b> .....	<b>9</b>
3.1	Kantonaler Richtplan .....	9
3.2	Fruchtfolgeflächen.....	9
3.3	Langfristige Erschliessungsüberlegungen.....	10
3.4	Nutzungsplanung Gemeinde.....	10
3.5	Strassenprojekt Breitgasse .....	12
<b>4.</b>	<b>Teilnutzungsplanung</b> .....	<b>16</b>
4.1	Änderung Zonenplan .....	16
4.2	Ergänzung Baureglement .....	18
4.3	Änderung Erschliessungsplan .....	19
4.4	Ergänzung Erschliessungsreglement .....	20
<b>5.</b>	<b>Finanzierung</b> .....	<b>21</b>
<b>6.</b>	<b>Interessenabwägung</b> .....	<b>23</b>
<b>7.</b>	<b>Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV</b> .....	<b>24</b>
7.1	Ziele (Art. 1) des RPG .....	24
7.2	Grundsätze (Art. 3) des RPG .....	25
<b>8.</b>	<b>Beilagen</b> .....	<b>26</b>

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Einleitung

Breitgasse Zwischen der Breitgasse, der Klosterstrasse und dem Tramweg in Arth besteht ein Wohnquartier mit 19 Liegenschaften. 16 dieser Liegenschaften sowie vier Landwirtschaftsparzellen sind über die gemeindeeigene **Breitgasse** erschlossen. Die Breitgasse liegt innerhalb der Tempo-30-Zone.



Strassenübersicht, Landeskarte Arth, [www.map.geo.sz.ch](http://www.map.geo.sz.ch)

Heutige Situation Die Strassenbreite der Breitgasse entspricht mit ca. 2.70 bis 3.00 m nicht den heutigen Anforderungen. Ein Kreuzen von Personenwagen ist nur mit Inanspruchnahme von privaten Vorplätzen möglich. Gemäss anerkannten Normen sollte die Breite mindestens 4.70 m betragen. Weiter fehlt heute ein Wendebereich für Fahrzeuge des Zubringerverkehrs und für die Fahrzeuge der Abfallbeseitigung. Neben der Beanspruchung der Breitgasse durch private und landwirtschaftliche Motorfahrzeuge und öffentliche Versorgungsfahrzeuge wird die Breitgasse auch für Freizeit- und Erholungsnutzungen genutzt. Aufgrund der Nähe zum Schulhaus und zum Alterszentrum nutzen auch diese Personengruppen die Breitgasse als Fuss- oder Veloweg.

### 1.2 Absicht

Teilnutzungsplanung Die Gemeinde beabsichtigt deshalb die Breitstrasse auf deren ganzen Länge zu verbreitern und eine Wendemöglichkeit zu schaffen. Dazu sind rund 560 m<sup>2</sup> private Flächen der Landwirtschaftszone an die Gemeinde abzutreten. Diese sowie weitere Flächen der Strassenparzellen KTN 229, 385, 110 sind im Rahmen der vorliegenden Teilnutzungsplanung ein- oder umzuzonen. Damit können die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen für den Strassenausbau geschaffen werden.

Die fachliche Begleitung für die vorliegende Teilnutzungsplanung obliegt der Firma Remund+Kuster, Büro für Raumplanung in Pfäffikon SZ und wird durch Mario Roth und Jakob Müller begleitet.

## Strassenbauprojekt

Aufgrund des ungenügenden Ausbaustandards ist eine moderate Verbreiterung der Fahrbahn auf eine zweckdienliche Ausbaubreite wünschenswert. Weiter soll gleichzeitig das Mischsystem der Kanalisation aufgehoben und eine neue Schmutz- und Meteorwasserleitung gebaut werden. Ebenfalls beabsichtigen weitere Werke ihre Versorgung mit Fernwärme, TV, Frischwasser, ein Kabelblock für Stromleitung sowie die Strassenbeleuchtung der Gemeinde Arth zu erweitern. Damit der notwendige Aus- und Neubau dieser Werkleitungen nicht übereinanderliegend erstellt werden muss, ist ebenfalls eine gewisse Strassenverbreiterung, abgestimmt auf die lagemässig zweckdienliche Ausrichtung der Werkleitungen, erforderlich. Das Strassenbauprojekt wurde durch die Firma Geoinfra Ingenieure AG (ehemals HSK Ingenieure AG) aus Goldau projektiert.

## 2. Verfahren

### 2.1 Ordentliches Verfahren

Verfahren der  
Nutzungsplanung  
gemäss PBG

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

1. Verabschiedung durch den Gemeinderat zuhanden des Informations- und Mitwirkungsverfahrens.
2. Informations- und Mitwirkungsverfahren (§ 25 Abs. 1 PBG).
3. Prüfung der Mitwirkungseingaben und Bereinigung der Nutzungsplanung (§ 25 Abs. 1 PBG).
4. Verabschiedung durch den Gemeinderat zu Handen der kantonalen Vorprüfung.
5. Vorprüfung durch das Volkswirtschaftsdepartement (§ 25 Abs. 1 PBG).
6. Bereinigung der Nutzungsplanung aufgrund der kantonalen Vorprüfung (§ 25 Abs. 1 PBG).
7. Öffentliche Auflage während 30 Tagen (§ 25 Abs. 2 PBG).
8. Evtl. Einsprachebehandlung durch Gemeinderat (§ 26 Abs. 1 PBG).
9. Evtl. Beschwerdebehandlung durch Regierungsrat (§ 26 Abs. 2 PBG).
10. Beschlussfassung durch Gemeindeversammlung, wobei Abänderungsanträge unzulässig sind (§ 27 Abs. 1 und 2 PBG).
11. Urnenabstimmung.
12. Genehmigung durch den Regierungsrat.

### 2.2 Bisheriges Verfahren / Arbeitsschritte

- |            |  |
|------------|--|
| 2017       | Auslöser für die Planung der Strassenverbreiterung ist ein privates Bauprojekt, welches aufgrund der nicht hinreichenden Erschliessung nicht bewilligungsfähig war. Daher wurde die Gemeinde, als Grundeigentümerin der Strassenparzelle, um eine Projektierung ersucht.   |
| April 2017 | Erste Abklärungen der Gemeinde und Erstellung Bericht «Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen bezüglich des Bebauungspotentials der Breitgasse» R+K, Büro für Raumplanung AG.  |
| Juni 2017  | Einreichung Vorabklärung beim Amt für Raumentwicklung (ARE) durch die Gemeinde um Rechtssicherheit für das Verfahren und Möglichkeiten zu haben.   |
| Juli 2017  | Rückmeldung des ARE in Zusammenarbeit mit dem Amt für Landwirtschaft bezüglich der Verbreiterung. Es stellt fest, dass die Strasse bereits vor dem 1. Juli 1972 bestanden hat und somit nach Art. 24c RPG (bestehende zonenwidrige Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen) zu beurteilen wäre. Ebenfalls stellt das ARE in Aussicht, dass die benötigten Flächen auch im Zuge eines Nutzungsverfahrens eingezont werden könnten. Es sei dabei zeitgleich zu prüfen, ob die Breitgasse im Hinblick auf die Entwicklung des Siedlungsentwicklungsgebietes als Groberschliessungsanlage in die Erschliessungsplanung aufgenommen werden müsste. |

Dezember 2018	Vorabklärung der Gemeinde beim ARE bezüglich des Ausbaus und der vorgängigen Teilnutzungsplanung Breitgasse.
Januar 2019	Positive Stellungnahme des ARE bezüglich des Ausbaus und Teilnutzungsplanung der Breitgasse.
Dezember 2019	Beschluss Gemeinderat Arth bezüglich Strassenverbreiterung und Vertragsgenehmigung Grundeigentümerin KTN 109.  Vorliegen der beidseitig unterzeichneten vertraglichen Vereinbarung bezüglich dem vorsorglichen Landerwerb.
März 2020	Vorliegen des Strassenbauprojektes der Geoinfra Ingenieure AG (ehemals HSK Ingenieure AG).
April 2020	Start Ausarbeitung Entwurf Teilnutzungsplan Breitgasse Arth und Anpassung Erschliessungsplan.
11. Mai 2020	Gemeinderatsbeschluss z.H. Mitwirkung und zeitgleicher Vorprüfung sowie späterer öffentlicher Auflage
29. Mai bis 29. Juni 2020	Während des Mitwirkungsverfahrens sind sieben Rückmeldungen bei der Gemeinde Arth eingegangen.
30. Juni 2020	Vorliegen des Vorprüfungsberichts des Volkswirtschaftsdepartements.
Bis November 2020	Behandlung der Mitwirkungseingaben und Vorprüfungsinhalte.
4. Dezember 2020 bis 4. Januar 2021	Öffentliche Auflage
7. Juni 2021	Einspracheentscheid durch Gemeinderat
28. Juni 2021	Einreichung einer Beschwerde gegen Einspracheentscheid z.H des Regierungsrats
14. Juni 2022	Abweisung Beschwerde durch Regierungsrat (RRB Nr. 491/2022)
12. Juli 2022	Beschwerde gegen RRB beim Verwaltungsgericht
26. Januar 2023	Abweisung Beschwerde durch Verwaltungsgericht (VGE III, 2022 111)
18. September 2023	Gemeinderatsbeschluss z.H. Gemeindeversammlung

### **2.3 Koordination mit weiteren Planungen Gemeinde Arth**

laufende Teilrevisionen	Innerhalb der Gemeinde Arth laufen parallel verschiedene Nutzungsplanverfahren. So beispielsweise die Teilrevision der Nutzungsplanung (Hauptanliegen sind Festlegen der Gewässerräume innerhalb und ausserhalb der Bauzonen sowie Umsetzung der Naturgefahren) oder die Teilnutzungsplanung Bahnhof Süd Goldau
----------------------------	---

(Hauptanliegen ist die Entwicklung des Bahnhofs Süd) sowie die Kernzonenplanung Arth.

In allen Nutzungsplanverfahren müssen die Rahmenbedingungen für den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) gemäss der Geoinformationsgesetzgebung berücksichtigt werden. Dabei sind insbesondere neu die Strassenflächen einer Zone (Verkehrszone / Verkehrsfläche) zuzuweisen. Diese Zonendefinition fehlt noch in der Gemeinde Arth. Je nach Teilrevision und Verfahrensstand kann es somit vorkommen, dass mehrere Teilrevisionen die gleichen Zonen definieren. Es findet eine Abstimmung statt, wonach die Artikel in allen Verfahren wortgleich sind.

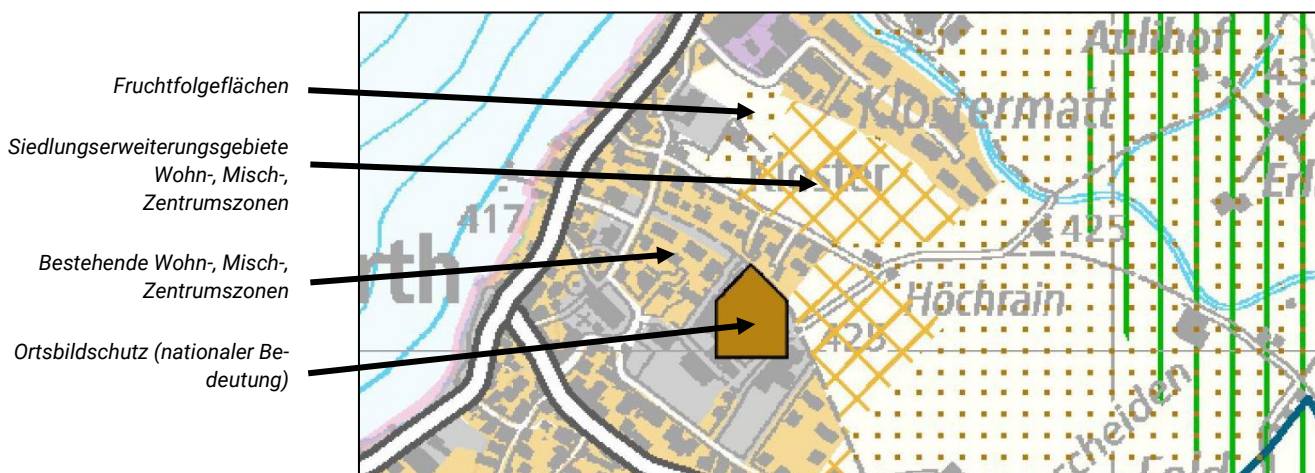


### 3. Raumrelevante Grundlagen

#### 3.1 Kantonaler Richtplan

Mögliche  
Siedlungserweiterung

Gemäss kantonalem Richtplan liegen nördlich und südöstlich der Breitgasse Siedlungserweiterungsgebiete (SEG). Diese sind, je nach Bedarf, für eine langfristige Einzonung vorgesehen.



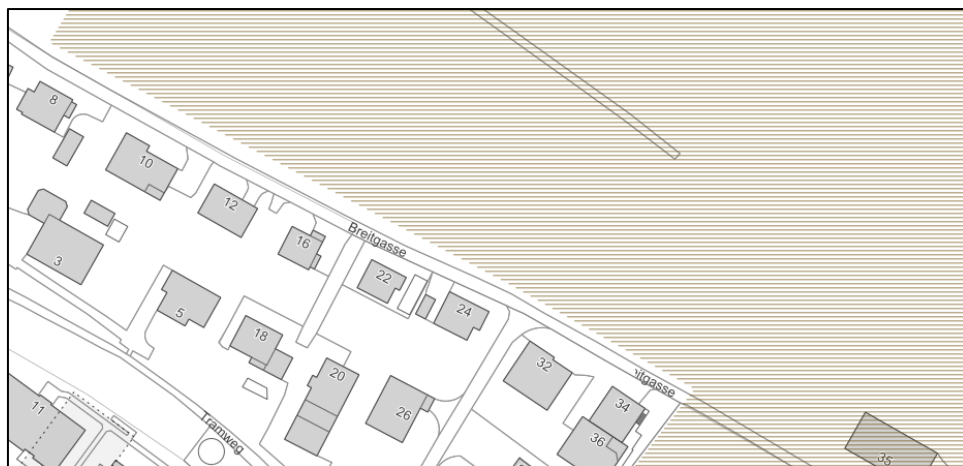
Ausschnitt aus dem kantonalen Richtplan (2018, Erlassen Regierung)

#### 3.2 Fruchtfolgeflächen

FFF

Mit der Festlegung der Siedlungserweiterungsgebiete (SEG) innerhalb des Kantonalen Richtplans fand bereits eine Abwägung zugunsten einer möglichen Siedlungsentwicklung gegenüber den Fruchtfolgeflächen (FFF) statt.

Gemäss dem Amt für Landwirtschaft kann von einer FFF-Kompensation abgesehen werden, da die Fläche nur rund 560 m<sup>2</sup> beträgt. Es ist jedoch der unverschmutzte Bodenaushub zwingend für die Aufwertung und Rekultivierung von Kulturland wiederzuverwerten.

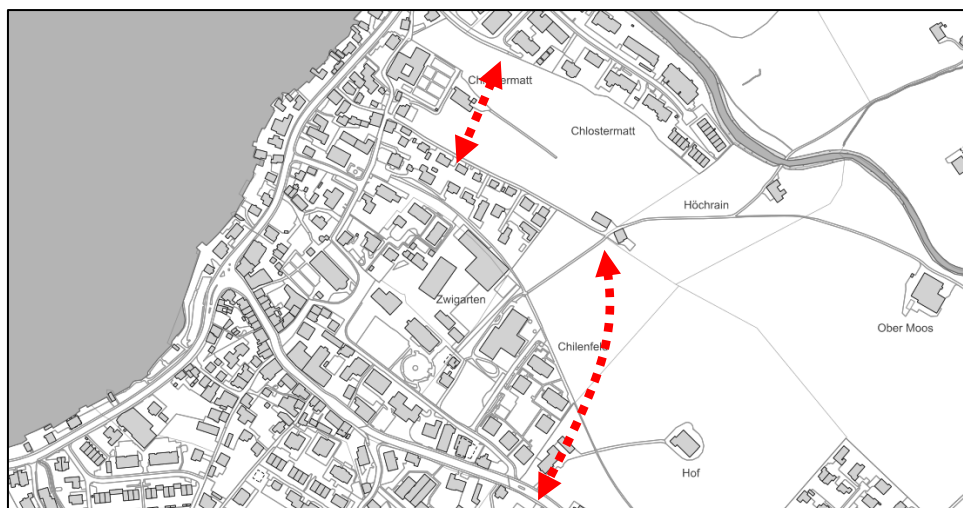


Auszug Fruchtfolgeflächen (Inventar) gemäss Webgis [www.map.geo.sz.ch](http://www.map.geo.sz.ch)

### 3.3 Langfristige Erschliessungsüberlegungen

Mögliche langfristige  
Entwicklung  
Strassennetz

Falls die beiden Siedlungserweiterungsgebiete (SEG) Chilenfeld und Chlostermatt eingezont würden, wäre die Erschliessung über die Breitgasse nicht ausreichend. Langfristig und im Zusammenhang mit den SEG ist daher eine rückwärtige resp. anderweitig Erschliessung prüfenswert. Im Bericht über die verkehrlichen Auswirkungen wird dies näher erläutert. Dieser ist den Akten beigelegt.

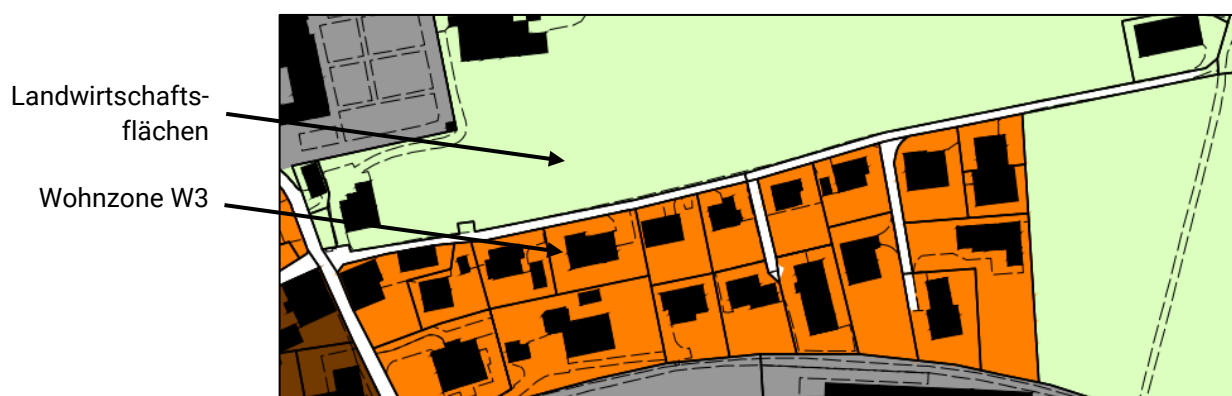


Auszug «Bericht über die verkehrlichen Auswirkungen» mit möglichen Erschliessungsvarianten, R+K 2017

### 3.4 Nutzungsplanung Gemeinde

Zonenplanung

Die Gemeinde Arth hat die Nutzungsplanung letztmals im Jahr 2008 (RRB Nr. 717/2008) revidiert. Seit der letzten Gesamtrevision erfolgten verschiedene kleinere Anpassungen der Nutzungsplanung.



Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan

Die Flächen der Breitgasse befinden sich innerhalb des übrigen Gemeindegebiets (ÜG), die angrenzen Bauzonen innerhalb der Wohnzone 3 (W3).

## Erschliessungsplanung

Gemäss dem rechtskräftigen Erschliessungsplan sind die Bahnhof- und die Klosterstrasse bis zur Breitgasse als Groberschliessungsstrassen bezeichnet. Der Tramweg und die Breitgasse sind als Feinerschliessung in Bauzonen deklariert (gelbe Farbe).



Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Erschliessungsplan (Leitungen verdecken teilweise die Erschliessungsklasse)

Groberschliessungsstrassen  
(siehe Legende) (5)

Feinerschliessungsstrassen in Bauzonen



Auszug  
Reglement zum  
Erschliessungsplan

### Art. 3 Definition

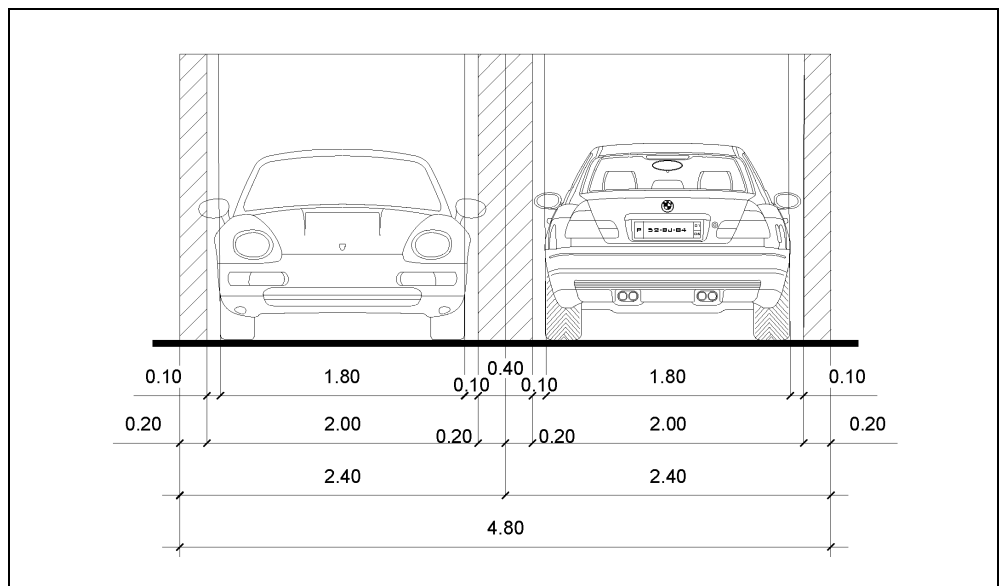
*1 Die Groberschliessung besteht in der Ausstattung des Baugebietes mit den Hauptsträngen der Strassen-, Wasser-, Energie- und Abwasseranlagen. Sie wird durch die Gemeinde respektive durch konzessionierte Versorgungswerke durchgeführt und in der Regel mit Kostenbeteiligung von Privaten finanziert.*

*2 Die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Grundstücke mit der Groberschliessung. Die Feinerschliessung obliegt den Grundeigentümern, soweit sie nicht nach den einschlägigen Reglementen der Gemeinde bzw. Reglementen der Versorgungswerke durch diese besorgt werden.*

### 3.5 Strassenprojekt Breitgasse

Strassenbreite	Die Breitgasse weist heute eine Strassenbreite von ca. 2.70 – 3.00 m auf. Diese Breiten lassen das Kreuzen von zwei Personenwagen nur mit dem Ausweichen auf private Vorplätze zu. Ebenfalls ist ein Begegnungsfall Personenwagen – Fussgänger (oder Velofahrer) nur hinreichend gewährleistet. Zudem fehlt der Breitgasse, als Stichstrasse, ein Wendeplatz für grösserer Fahrzeuge (z.B. Lastwagen für Abfallentsorgung).
Strassenreglement	Das Strassenreglement der Gemeinde Arth regelt die Beschaffenheit der Verkehrsflächen. So kann die Breitgasse als Zufahrtsstrasse bezeichnet werden. Gemäss Art. 24 Abs. 1 des Strassenreglements hat eine Zufahrtsstrasse mit weniger als 50 Motorfahrzeugabstellplätzen eine Fahrbahnbreite von min. 4.00 m und gegebenenfalls einem Trottoir von 1.50 m Breite aufzuweisen. Diesen Anforderungen entspricht die Breitgasse heute nicht.
Normen Vereinigung der schweizerischen Strassenfachleute (VSS)	<p>Auch gemäss der VSS-Norm 640 045 „Projektierung, Grundlagen: Strassentyp Erschliessungsstrassen“ gehört die Breitgasse zu den Zufahrtstrassen (bis 150 Wohneinheiten).</p> <p>Die anerkannte VSS-Norm 640 201 der Vereinigung der schweizerischen Strassenfachleute (VSS) legt das geometrische Normalprofil in einer Tempo-30 Zone für den Begegnungsfall Personenwagen / Personenwagen mit 4.80 m fest. Diese Breite stellt das Lichtraumprofil dar, das heisst, dass die Sicherheitsbereiche von je 0.20 m an den Fahrbahnrandern auch auf dem Strassenbankett oder über dem Schalenstein liegen könnten (=Strassenfläche von 4.40 m).</p> <p>Es wird festgestellt, dass die Bauzonen der Breitgasse nicht hinreichend erschlossen sind.</p>

Begegnungsfall  
PW / PW



Normquerschnitt nach VSS-Norm 640 201 bei Tempo-30

**Trottoir** Aufgrund Art. 24 Abs. 2 des Strassenreglements kann bei lockerer Überbauung und minimaler Verkehrsdichte auf das Trottoir verzichtet werden. Abklärungen durch die Gemeinde ergaben, dass bei einer Verbreiterung der Breitgasse auf die Erstellung des Trottoirs verzichtet werden kann. Bei einem maximalen Tempo von 30 km/h und einer genügenden Breite können Fussgänger und insbesondere Schulkinder verkehrssicher entlang der Breitgasse gehen. Die konkrete Gestaltung der gesamten Breitgasse wird im Rahmen des Bauprojekts geklärt.

**Wendeplatz** Am Ende der Breitgasse ist keine optimale Wendemöglichkeit vorhanden. Auch die Kehrlichtabfuhr der Breitgasse benutzt den Knotenbereich Breitgasse/Kirchfeld- und Hochrainweg als Manövriertfläche. Was zu gefährlichen Situationen führen kann und beim Wenden angrenzendes Wiesland tangiert.

Für den motorisierten Verkehr und insbesondere für die Lastwagen ist daher ein Wendeplatz zu realisieren. Der Standort soll beim bestehenden Gebäude Nr. 35 erstellt werden.

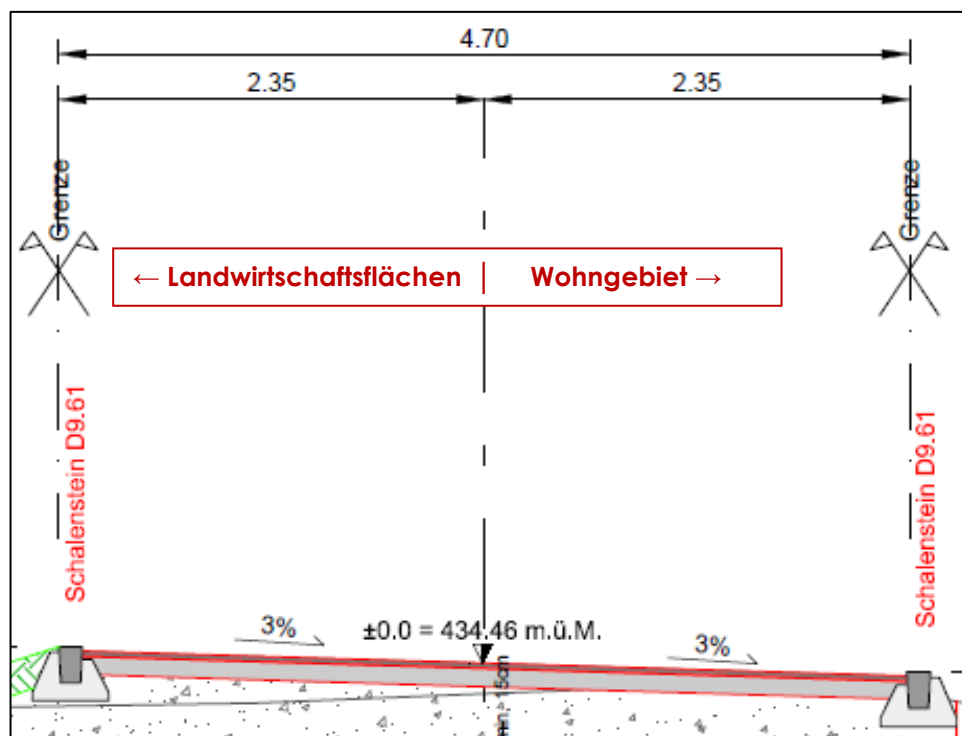


Ausschnitt mit Wendeplatz, map.geo.sz.ch

**Werkleitungen** Im Zusammenhang mit dem Ausbau der Breitgasse beabsichtigen verschiedene Werkeigentümer zeitgleich einen Leistungsausbaue oder Werkleitungersatz in der Breitgasse vorzunehmen. Dies betrifft die Fernwärmeleitung der UAK, Gasleitung der Erdgas Innerschwyz AG, TV-Leitung der WWZ AG, Zug, sowie Meteor- und Schmutzwasserleitung, Wasserleitung, Kabelblock für die Stromleitung, Strassenbeleuchtung der Gemeinde Arth. Beim Ausbau der Breitgasse werden somit ebenfalls sämtliche Leitungen erneuert. Mit dem Ausbau der Breitgasse ist die Standortgebundenheit innerhalb des Strassentrasses gegeben. Ein Leitungersatz innerhalb der Kulturlandflächen kommt daher nicht infrage. Zu einem früheren Zeitpunkt waren die Absichten der Werkleitungseigentümer noch nicht klar, deshalb wird die Sanierung zum jetzigen Zeitpunkt zusammengelegt.

**Bauprojekt** Zur Gewährleistung des Begegnungsfalls von zwei Motorfahrzeugen in der Breitgasse wird eine Fahrbahnbreite von 4.70 m als verhältnis- und zweckmässig sowie als normgerecht angesehen.

Die Firma Geoinfra Ingenieure AG (ehemals HSK Ingenieure AG) hat für die Strassenverbreiterung ein Bauprojekt (Stand 18. März 2020) ausgearbeitet, siehe Beilage.



Ausschnitt Schnitt Normalprofil, Bauprojekt, HSK Ingenieure AG, 18. März 2020

**Gefälle** Das Querschnittsgefälle der Breitgasse erfolgt in Richtung der Bauzonen. Die Entwässerung wird im Rahmen des Bauprojekts fachgerecht vorgesehen. Dabei soll mit geeigneten Massnahmen ein Überfluten der Bauzonenflächen bei Starkniederschlägen verhindert werden. Eine Entwässerung Richtung Landwirtschaft ist aufgrund der erfolgten Landverhandlungen nicht möglich.

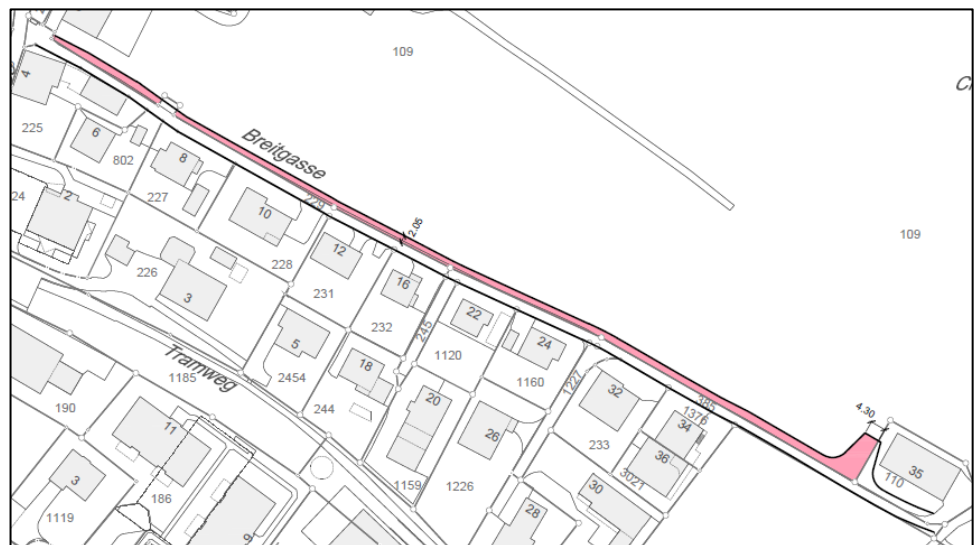
**Tempo-Regime** Die Breitgasse weist heute eine erlaubte Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h auf. Im Rahmen des Bauprojekts wird die Einführung einer Tempo 20 Zone (Begegnungszone) geprüft. Ebenfalls werden die gestalterischen Massnahmen der Breitgasse geklärt, damit ein «Schnellerfahren» vermieden werden kann. Grundsätzlich kann die Breitgasse normgerecht als Mischverkehrsfläche geführt werden, dabei bewegen sich alle Verkehrsteilnehmer auf derselben Verkehrsfläche.



**Landerwerb** Die Verbreiterung der Breitgasse und für den Wendebereich wird eine zusätzliche Landfläche der Parzelle KTN 109 von rund 560 m<sup>2</sup> benötigt. Diese Flächen liegen im privaten Eigentum. Zwischenzeitlich konnte mit dem Eigentümer eine einvernehmliche Lösung für die Landerwerksregelung gefunden werden. Der für die Gemeinde Arth zugesicherte Landkaufpreis beträgt (mit Bezahlung der Grundstücksgewinnsteuer durch die Verkäuferschaft) 330.– Fr/m<sup>2</sup>. Gesamthaft ist ein Erlös von Fr. 184'800.00 zu leisten.

Zurzeit besteht für die bauliche Erweiterung noch keine Rechtssicherheit. Deshalb wurde im Dezember 2019 eine vertragliche Absichtserklärung zwischen beiden Parteien unterzeichnet. Damit können die weiteren planerischen Schritte gestartet / weitergeführt werden.

Die folgenden Flächen werden von der privaten Liegenschaft KTN 109 an die Gemeinde abgetreten:



Landerwerksplan, Geoinfra Ingenieure AG (ehemals HSK Ingenieure AG), 18. März 2020

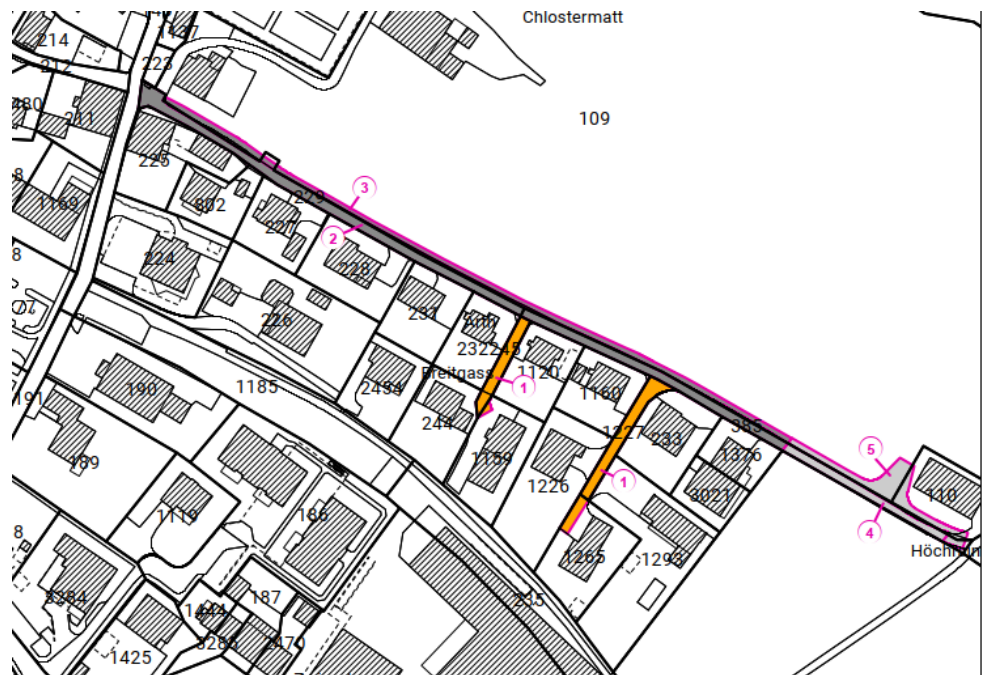
**Eigentum Gemeinde** Die weiteren tangierten Parzellen (Nr. 229, 385, 110) liegen im Eigentum der Gemeinde Arth.

## 4. Teilnutzungsplanung

Im folgenden Kapitel werden die Änderungen gegenüber den rechtskräftigen Nutzungsplandokumenten erläutert. Neben der Teilnutzungsplan-Änderung und der Ergänzung des Baureglements müssen für dieses Vorhaben auch der Erschliessungsplan und das dazugehörige Reglement angepasst werden.

### 4.1 Änderung Zonenplan

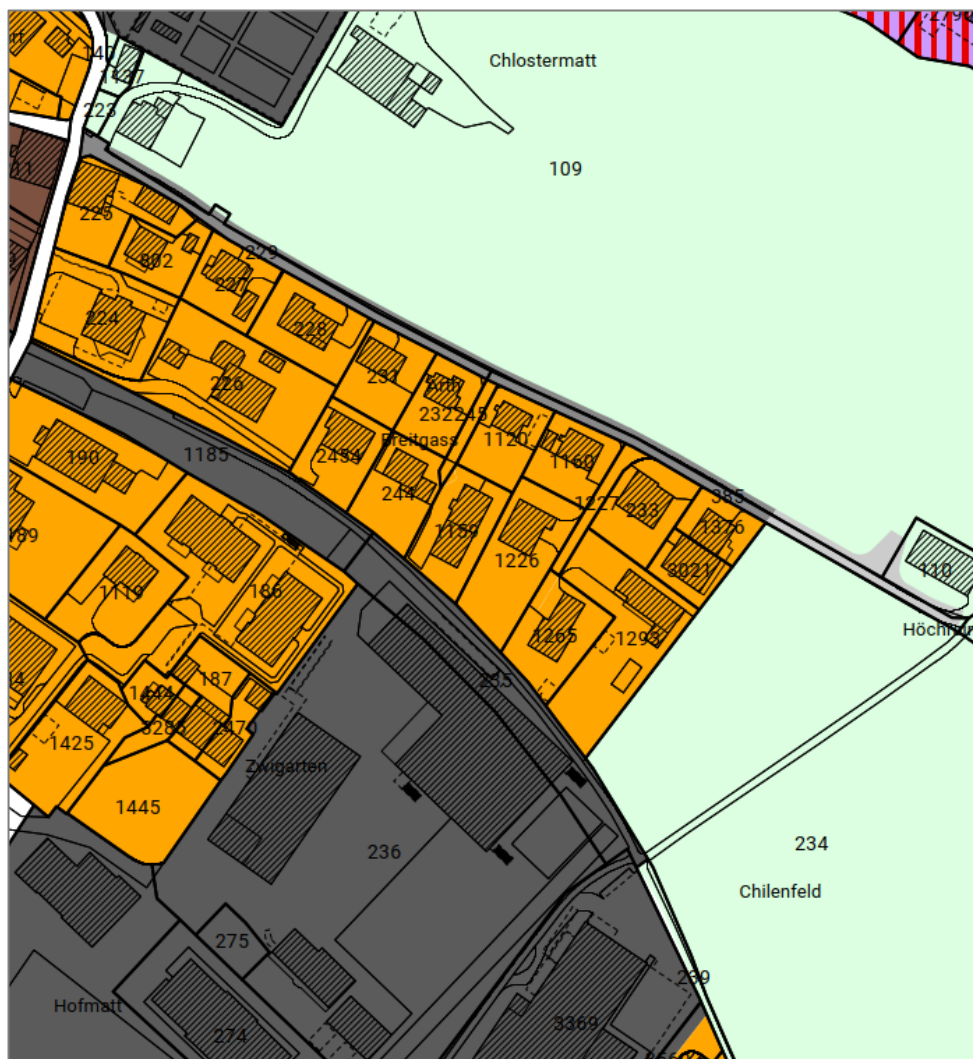
Zonenplan mit dargestellten Änderungen



- 1** Zuweisung von Übrigem Gemeindegebiet ES II (ÜG) in Wohnzone mit 3 Geschossen ES II (W3) = ca. 308 m<sup>2</sup>
- 2** Zuweisung von Übrigem Gemeindegebiet ES II (ÜG) in Verkehrszone (VZ) = ca. 706 m<sup>2</sup>
- 3** Zuweisung von Landwirtschaftszone ES III (LW) in Verkehrszone (VZ) = ca. 356 m<sup>2</sup>
- 4** Zuweisung von Übrigem Gemeindegebiet ES II (ÜG) in Verkehrsfläche (VF) = ca. 146 m<sup>2</sup>
- 5** Zuweisung von Landwirtschaftszone ES III (LW) in Verkehrsfläche (VF) = ca. 229 m<sup>2</sup>



Zonenplan mit Änderungen








**Verbindlicher Planinhalt**

**Bauzonen**

	K	Kernzone
	W2	Wohnzone mit 2 Geschossen
	W3	Wohnzone mit 3 Geschossen
	W4	Wohnzone mit 4 Geschossen
	WG4	Wohn- und Gewerbezone mit 4 Gschossen
	G	Gewerbezone
	ÖBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
	VZ	Verkehrszonen

**Landwirtschaftszonen**

ES		LW	Landwirtschaftszone
<b>III Weitere Zonen ausserhalb der Bauzonen</b>			
II		ÜG	Übriges Gemeindegebiet
II		VF	Verkehrsflächen
<b>II Überlagernde Zonen</b>			
III		Abweichungen von der LSV: Aufstufung von ES II in ES III	
<b>III Hinweisender Planinhalt</b>			
III		Gewässer	

**Zonenplan-änderungen**

Gestützt auf das kantonale Geodatenmodell für den Bereich Nutzungsplanung und den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) sind die Fein-, Grob- und Basiserschliessungsanlagen einer bestimmten Zone zu zuweisen.

**Groberschliessungsstrassen** innerhalb der Bauzonen werden den Verkehrszonen (VZ), ausserhalb der Bauzonen den Verkehrsflächen (VF) ausgeschrieben.

**Feinerschliessungsstrassen** innerhalb von Bauzonen sind als Teil der entsprechenden Bauzone zu betrachten. Die gesamte Strassenfläche/-parzelle soll einer Zone zugeordnet werden. Feinerschliessungen am Rande von Bauzonen sind ebenfalls der Bauzone zuzuweisen.

Aufgrund der bundesgerichtlichen Praxis gehören «weisse Flächen» im Siedlungsgebiet aufgrund ihres Siedlungszusammenhangs zu dem durch die Bauzonen begrenzten Siedlungsbereich. Sie können deshalb als zur Bauzone gehörend betrachtet werden (vgl. z.B. BGE 1A.10/2004, 10.2004). Ausserdem handelt es sich um keine Änderungen der baulichen Nutzfläche, da Strassenflächen nicht zu den anrechenbaren Landflächen zählen.

Perimeter In diesem Teilnutzungsplanverfahren werden nur die Änderungen der Breitgasse dokumentiert. Deshalb sind andere Strassen noch nicht einer Verkehrszone oder -fläche zugewiesen. Dies erfolgt in der laufenden Teilrevision (über das ganze Gemeindegebiet).

## 4.2 Ergänzung Baureglement

Im Baureglement werden zwei neue Verkehrs-Artikel geschaffen. Dabei handelt es sich um Strassenflächen, Bahnflächen oder weitere Flächen für den ruhenden und fahrenden Verkehr innerhalb sowie ausserhalb des Siedlungsgebietes.

**Verkehrszone** **Art. 38d (NEU)**  
Die Verkehrszone umfasst bestehende und geplante Verkehrsanlagen der Basis- und Groberschliessung innerhalb der Bauzonen. Nebst diesen sind auch Möblierungen, Bepflanzungen, Neben- und unterirdische Bauten sowie vorspringende Gebäudeteile zulässig, sofern die Verkehrssicherheit und gute Gestaltung gewährleistet ist. Vorbehalten bleiben die Abstandsvorschriften nach Strassengesetz.

**Verkehrsfläche** **Art. 38e (NEU)**  
Die Zone Verkehrsfläche umfasst bestehende und geplante Verkehrsanlagen der Basis- und Groberschliessung ausserhalb der Bauzonen.

## 4.3 Änderung Erschliessungsplan

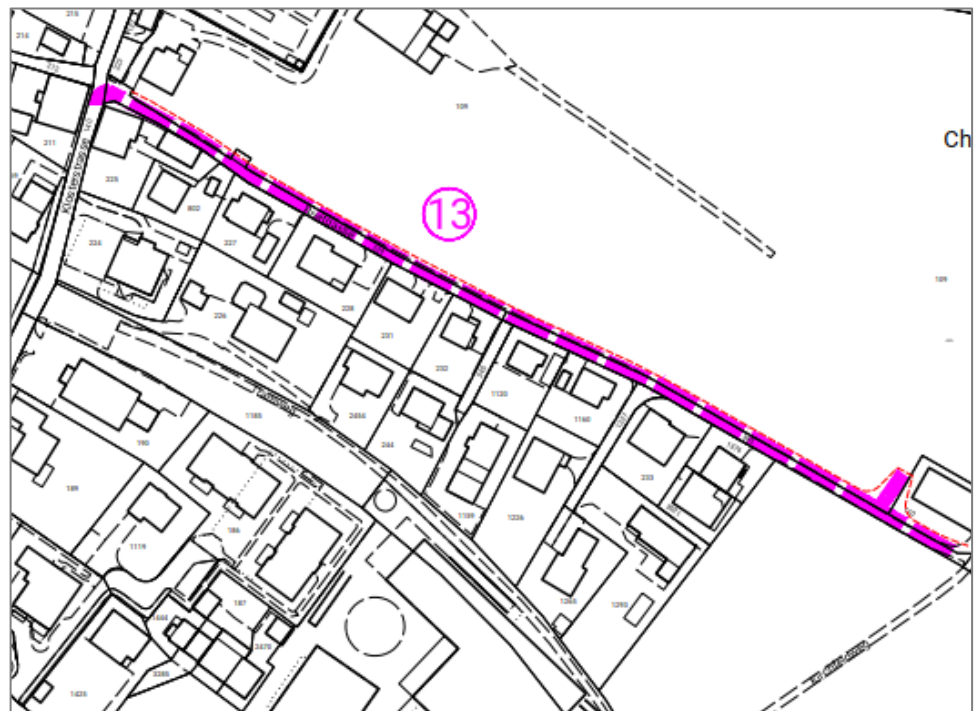
Groberschliessung Gemäss Reglement zum Erschliessungsplan werden Groberschliessungen wie folgt definiert:

*Art. 3 Abs. 1: Die Groberschliessung besteht in der Ausstattung des Baugebietes mit den Hauptsträngen der Strassen-, Wasser-, Energie und Abwasseranlagen. Sie wird durch die Gemeinde respektive durch konzessionierte Versorgungswerke durchgeführt und in der Regel mit Kostenbeteiligung von Privaten finanziert.*

Feinerschliessung Gemäss Reglement zum Erschliessungsplan werden Feinerschliessungen wie folgt definiert:

*Art. 3 Abs. 2: Die Feinerschliessung verbindet die einzelnen Grundstücke mit der Groberschliessung. Die Feinerschliessung obliegt den Grundeigentümern, soweit sie nicht nach den einschlägigen Reglementen der Gemeinde bzw. Reglementen der Versorgungswerke durch diese besorgt werden.*

Das Wohnquartier Breitgasse gilt mit der bestehenden Erschliessung als nicht hinreichend erschlossen. Die Gemeinde Arth möchte daher, welche auch Eigentümerin der Strasse ist, eine hinreichende Erschliessung der Baugebiete sicherstellen. Dazu ist die erforderliche Strassenverbreiterung im Zusammenhang mit den anstehenden Leitungssanierungen (mit Hauptsträngen der Versorgung) zu koordinieren. Auch im Hinblick auf die künftige (langfristige) Siedlungsentwicklung der Umgebung sowie den vorhandenen Nutzungsreserven wird der Ausbau der Breitgasse als Groberschliessungsstrasse in die Erschliessungsplanung der Gemeinde aufgenommen. Das Reglement zum Erschliessungsplan wird entsprechend ergänzt.



Änderung Erschliessungsplan

### Verbindlicher Planinhalt

**Verkehrsanlagen:**  
Groberschliessungsstrasse

Neubau/Aus-  
bau geplant  
1. Etappe



### Hinweisender Planinhalt

----- Strassenprojekt Breitgasse

## 4.4 Ergänzung Erschliessungsreglement

Wesentliche  
Ergänzungen

Im Erschliessungsreglement wird die Breitgasse ab der Klosterstrasse als Groberschliessungsstrasse mit einem gemeindlichen Kostenanteil von 40% festgesetzt. Der Ausbau wird der ersten Etappe (2020-2025) zugewiesen.

## 5. Finanzierung

Beitragspflicht	<p>Im Hinblick auf die künftige Siedlungsentwicklung und den vorhandenen Nutzungsreserven wird der Ausbau der Breitgasse als Groberschliessungsstrasse in die Erschliessungsplanung aufgenommen.</p> <p>Gemäss §3 ff. Gesetz über die Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen sind alle Grundeigentümer oder alle Baurechtsnehmer beitragspflichtig, die durch die Erstellung oder den Ausbau einer Groberschliessungsstrasse einen wirtschaftlichen Sondervorteil erlangen, namentlich die Eigentümer von Grundstücken, die mit der Strasse erschlossen werden, deren noch erforderliche private Erschliessung damit ermöglicht oder erleichtert wird oder deren Nutzungsmöglichkeit oder Verkehrslage verbessert wird.</p> <p>Die Beiträge der Grundeigentümer werden von den Restkosten berechnet, die nach Abzug von Beiträgen Dritter (Bund, Kanton, andere öffentlich-rechtliche Körperschaften) sowie des Kostenanteils der Gemeinde verbleiben.</p>
Beitragssatz Gemeinde Arth	<p>Der Beitragssatz der Gemeinde bemisst sich gemäss dem erwähnten Gesetz mindestens 10% bis höchstens 70%, je nach Bedeutung für die Allgemeinheit. Der Breitgasse kommt ein durchschnittliches öffentliches Interesse zu. Ebenfalls wird sie ab der Klosterstrasse weiterhin als Stichstrasse (keine Durchfahrtsstrasse) genutzt und mehrheitlich durch die angrenzenden Grundeigentümer und landwirtschaftliche Fahrzeuge befahren. Daher wurde der Beitragssatz auf 40% festgelegt. Die bisherigen Beitragssätze innerhalb der Gemeinde liegen gemäss rechtskräftigem Erschliessungsplanreglement zwischen 41% - 66%. Die Bemessung des Beitragssatzes wird daher als zweck- und verhältnismässig eingestuft.</p>
Kostenschätzung (+/- 20 %)	<p>Die Kostenschätzung gemäss den aktuellen Plänen der Geoinfra Ingenieure AG beträgt rund 1.86 Millionen (+/- 20 % Genauigkeit). Darin sind die Kosten für den Ersatz sämtlicher Leitungen sowie der Landerwerb ebenfalls berücksichtigt.</p>

Berechnung der Restkosten für die beitragspflichtigen Grundeigentümer gemäss der Kostenschätzung (+/-20%) der Geoinfra Ingenieure AG vom 13. Juni 2023 (Einstufung als Groberschliessungsstrasse):

<b>Gesamtkosten CHF inkl. MwSt. 7,7%</b> (Strassenausbau und Werkleitungsbau inkl. Landerwerb, Projektierung gem. § 4 Gesetz über die Grundeigentümerbeiträge an Verkehrsanlagen)	<b>1'860'000.--</b>
Abzüglich Beiträge Dritter (Wasserleitung)	-150'000.--
Abzüglich Beiträge Dritter (Schmutzabwasserleitung)	-430'000.--
Abzüglich Beiträge Dritter (Regenabwasserleitung)	-635'000.--
Abzüglich Beiträge Dritter (Elekroleitung)	-225'000.--
Abzüglich Landerwerb/Entschädigungen	-210'000.--
<b>Zwischentotal Strassenausbau (abzüglich Beiträge Dritter und Landerwerb)</b>	<b>210'000.--</b>
Abzüglich Beitragssatz (40%) der Gemeinde Arth	-84'000.--
<b>Kostenanteil zu Lasten der beitragspflichtigen Grundeigentümer inkl. MwSt. 7,7%</b>	<b>126'000.--</b>

Der effektive Kostenanteil sowie die Bestimmung der beitragspflichtigen Grundeigentümer wird in einem separaten Verfahren für den Beitragsplan nach §45 des Planungs- und Baugesetzes berechnet. Der Beitragsplan wird im Anschluss der aktuellen «Änderung der Nutzungsplanung Breitgasse» durchgeführt. Im erwähnten Verfahren werden die beitragspflichtigen Grundeigentümer miteinbezogen und eine öffentliche Auflage von 20 Tagen durchgeführt.

Würde die Breitgasse als Feinerschliessung verbleiben, sind nach §40 des Planungs- und Baugesetzes die Grundeigentümer der Baugrundstücke für die Feinerschliessung besorgt. Gemäss Art. 14 des Reglements zum Erschliessungsplan würde der Beitragssatz der Gemeinde an die Kofferung, Planie, seitlichen Abschlüsse und an dauerhafte Beläge nach Abzug der Beiträge des Bundes, des Kantons und des Bezirkes bei 15 % liegen. Damit würde sich der Kostenanteil zu Lasten der Grundeigentümer bei CHF 178'500.-- belaufen (inkl. MwSt. 7.7%), also höher als bei einer Einstufung einer Groberschliessungsstrasse. In diesem Fall könnten die Grundeigentümer an der Breitgasse gemäss §40 des Planungs- und Baugesetzes eine vertragliche Regelung oder zu diesem Zweck eine öffentlich-rechtliche Flurnossenschaft im Sinne von §68 des Einführungsgesetzes zum schweizerischen Zivilgesetzbuch gründen.

## 6. Interessenabwägung

Art. 3 RPV Gemäss Art. 3 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind die Interessen gegeneinander abzuwägen, wenn Handlungsspielräume bestehen bei der Erfüllung und Abstimmung raumwirksamer Aufgaben. Die Interessen vor dem Hintergrund der anzustrebenden räumlichen Entwicklung sind zu **ermitteln**, zu **beurteilen** und **möglichst umfassend zu berücksichtigen**.

Nachfolgend werden diese Interessenabwägungen und die Begründungen der Beschlüsse dargelegt.

Interessen Insgesamt werden 356 m<sup>2</sup> Landwirtschaftsfläche zu Bauzonen (Verkehrszone) eingezont und 229 m<sup>2</sup> Landwirtschaftszone zu Nichtbauzonen (Verkehrsfläche) zugewiesen.

Die Zonenänderungen liegen im öffentlichen Interesse der Gemeinde. Dieses gilt einer hinreichenden Erschliessung des Baugebiets ohne die Beanspruchung von privaten Liegenschaften. Zudem fehlt heute bei der Stichstrasse die erforderliche Wendemöglichkeit. Mit dem Bau der Wendeanlage können die Zulieferer, die Kehr-richtabfuhr oder Besucher ihre Wendemanöver verkehrssicher durchführen, ohne das Wiesland oder private Vorplätze zu tangieren. Mit dem erforderlichen Ausbau der Breitgasse können diese beiden Interessen berücksichtigt werden.

Mit dem Ausbau auf eine durchgehende Breite von 4.70 m kann von einem zweckmässigen Ausbau gesprochen werden. Es werden nur die minimal notwendigen Flächen gemäss der anerkannten VSS-Norm beansprucht.

Der Ausbau der Breitgasse kommt verschiedenen Nutzergruppen zu Gute. Einerseits den Anwohnern, dem Velo-, Fussgänger-Freizeitverkehr andererseits den landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen für die Bewirtschaftung der angrenzenden Kulturlandflächen.

Nicht zuletzt erfolgt mit dem Ausbau die Erfüllung des Grundsatzes des Strassenreglements der Gemeinde Arth: *«Die Gemeinde sorgt für eine geordnete, zweckmässige und umweltfreundliche Erschliessung ihres Gebietes mit Verkehrsflächen.»*

Dem Interesse steht der Erhalt der Kulturlandflächen gegenüber. Es sind die Kulturlandflächen möglichst zu schonen und zu erhalten. In Anbetracht dessen, dass im kantonalen Richtplan bereits das Gebiet als Siedlungsentwicklungsgebiet festgelegt ist, zeigt sich, dass eine gesamthafte Zuteilung zum Siedlungsgebiet gemäss Richtplan langfristig möglich wäre.

Fazit Das öffentliche Interesse am Ausbau der Breitgasse überwiegt die Interessen des Erhalts des Kulturlands. Mit dem Ausbau können erschliessungstechnische und sicherheitstechnische Aspekte massgeblich verbessert werden.

## 7. Berichterstattung gemäss Art. 47 RPV

Art. 47 RPV Gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) sind die Behörden, welche die Nutzungspläne erlässt, verpflichtet den kantonalen Genehmigungsbehörden Bericht zu erstatten. Der Bericht soll darüber informieren wie unter anderem die Ziele und Grundsätze des Raumplanungsgesetzes, der Umweltschutzgesetzgebung und übergeordneten Vorgaben entspricht und diese berücksichtigt. Auch ist im Bericht nachzuweisen, wie die Anregungen aus der Bevölkerung berücksichtigt wurden.

### 7.1 Ziele (Art. 1) des RPG

Ziele gemäss Raumplanungsgesetz Mit den Änderungen der Grundnutzung der Flächen der Breitgasse kann den Zielen des Raumplanungsgesetzes (RPG) entsprochen werden.

Der Boden wird haushälterisch genutzt.

*Es findet zwar eine Vergrösserung des Siedlungsgebietes statt, jedoch werden nur die minimal notwendigen Flächen für eine hinreichende Erschliessung beansprucht. Dies wiederum ermöglicht die maximal zulässige Nutzung der Wohnzone W3, was einer haushälterischen Bodennutzung entspricht.*

Die raumwirksamen Tätigkeiten wurden aufeinander abgestimmt.

*Die Interessensabwägung erfolgt zugunsten der Ein-/Umzonung.*

Es wurde auf die Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft geachtet.

*Die Erschliessung sichert für die Anwohner, landwirtschaftlichen Betreiber und der Kehrichtabfuhr eine bedarfsgerechte Erschliessung mit einer sicheren Wendeanlage.*

Die natürlichen Lebensgrundlagen werden geschützt

*Mit einer hinreichenden Erschliessung geht Kulturland zugunsten versiegelten Strassenflächen verloren. Wobei dieses Kulturland bereits im Kantonalen Richtplan als mögliches Siedlungserweiterungsgebiet bezeichnet ist.*

Die Siedlungsentwicklung wird nach innen gelenkt und kompakt gehalten.

*Es erfolgt eine minimale Ausdehnung des Siedlungsgebiets. Mit dieser geringfügigen Ausdehnung kann eine hinreichende Erschliessung erzielt werden, indem die Anstösser ihre Liegenschaften zonenkonform nutzen können. Was einer Förderung der kompakten Siedlungsstruktur gleichkommt.*

Es werden räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft geschaffen.

*Durch Teilnutzungsplanung nicht tangiert.*



### 7.3 Grundsätze (Art. 3) des RPG

Grundsätze gemäss  
Raumplanungsgesetz

Mit den Ein- und Umzonungen wird den Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes entsprochen.

Die Landschaft wird geschont.

*Es werden nur minimalste Flächen der Verkehrszone oder der Verkehrsfläche zugewiesen.*

Die Siedlung wird nach den Bedürfnissen der Bevölkerung gestaltet.

*Mit dem Ausbau der Breitgasse und einer Wendemöglichkeit wird die Verkehrssicherheit im Quartier erhöht.*

Schutz vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen.

*Es werden keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen erwartet.*

Die Rad- und Fusswege werden erhalten und ggf. neu geschaffen.

*Es findet ein Ausbau der Breitgasse statt, welcher auch diesen Nutzergruppen zu Gute kommt.*

Schaffung durchgrünter Siedlungen

*Tangiert die vorliegende Teilnutzungsplanung nicht. Diese hat keine Auswirkungen auf die Durchgrünung.*

## 8. Beilagen

- A. Beurteilung der verkehrlichen Auswirkungen bezüglich des Bebauungspotentials der Breitgasse, R+K, Büro für Raumplanung AG, 19.04.2017
- B. Kurzbericht Geoinfra Ingenieure AG (ehemals HSK Ingenieure AG) bezgl. Strassenbauprojekt, 18.03.2020
- C. Landerwerbsplan Geoinfra Ingenieure AG (ehemals HSK Ingenieure AG), 18.03.2020
- D. Behandlung der Vorprüfung
- E. Behandlung der Mitwirkung