



**BEZIRK
GERSAU**

**Kernzonenplanung
Behandlung der Vorprüfung vom 18. August 2021
366-15, 18.01.2022, JM**

R+K

Die Raumplaner.

Bemerkungen

[V] Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sind die Gewässerräume ungeachtet der bestehenden Bebauung auszuscheiden. Aussparungen von Gebäuden sind nicht mehr möglich. Dadurch verletzen die obligatorischen Baufluchten teilweise den Gewässerraum gegenüber dem Inneren Dorfbach. Grundsätzlich müsste innerhalb des Gewässerraums auf die Festlegung von Baufluchten verzichtet werden.

Sofern sie beibehalten werden sollen, muss laut dem Umweltdepartement eine Interessenabwägung vorgenommen werden. Darin ist zu prüfen, ob und inwiefern sich die Baufluchten mit den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen vereinbaren lassen. Anschliessend sind im Sinne der Rechtssicherheit die Baufluchten und der Gewässerraum aufeinander abzustimmen. Das detaillierte Vorgehen hat in Absprache mit dem Amt für Gewässer zu erfolgen.

Vorbehalt: Die Zulässigkeit von Baufluchten innerhalb des Gewässerraums ist zu klären.

[E] Mit den Baufluchten und der zugehörigen Bestimmung in Art. 48c Abs.1 lit. d BauR könnte künftig auch der gesetzlich vorgeschriebene Mindestabstand von 6 m gegenüber der Kantonsstrasse unterschritten werden. Aus Sicht des Baudepartements sind die Baufluchten entlang der Kantonsstrasse zu entfernen und Abstandsunterschreitungen im Einzelfall zu begründen. Alternativ ist das Baureglement sinngemäss wie folgt zu ergänzen: *«Die obligatorische Bauflucht geht den kommunalen und kantonalen Grenz- und Gebäudeabständen sowie dem kommunalen Strassenabstand vor. Der kantonale Strassenabstand kann bis zur Bauflucht unterschritten werden, sofern eine Ausnahmesituation im Sinne von § 42 StraG gegeben ist.»*

Empfehlung: Entlang der Kantonsstrasse sind die Baufluchten zu entfernen. Alternativ ist die zugehörige Bestimmung im Baureglement zu präzisieren.

Die Baulinien werden im Bereich der Gewässerraumzonen nicht umgesetzt.

Art. 48c Abs. 1 lit. d BauR wird wie vorgeschlagen entsprechend ergänzt.

<p>[E] Die Schiffstation auf den Grundstücken KTN 212 und 1011 steht nahe an der Kantonsstrasse. Das Baudepartement beantragt, auf die Zuweisung der Station zum Bautyp A zu verzichten, weil damit die Anforderungen für einen (Teil-) Abbruch steigen und eine Verbesserung der Verkehrssicherheit für die Zufussgehenden erschwert wird.</p> <p>Empfehlung: Von der Zuweisung der Schiffstation zum Bautyp A ist abzusehen, sofern hierfür keine begründete Notwendigkeit besteht.</p>	<p>Die Schiffstation wurde mit dem Erhaltungsziel A (Erhalten der Substanz - Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume, integral erhalten, störende Eingriffe, beseitigen) ins ISOS-Inventarblatt aufgenommen (Objekt 0.0.17). Es besteht daher ein hohes Interesse am Erhalt. Innerhalb der Kernzonenplanung werden alle Objekte mit dem Erhaltungsziel A (des ISOS) als Bautyp A aufgenommen. An der Klassierung wird festgehalten.</p>
<p>[E] Gemäss dem Amt für Kultur, kantonale Denkmalpflege sind die Objekte Gutschstrasse 6, Rathausgasse 4 und 7, Schulhausplatz 12, Seestrasse 16, 18, 22, 30 und 50 sowie Tschalungasse 6 dem Bautyp B zuzuordnen.</p> <p>Der Fachbereich Archäologie wünscht, im Schutzzonenplan und in der Schutzverordnung die Gebiete der Alten Pfarrkirche St. Marcellus und die zwei Sodbrunnen (Buurendorfweg 5 und Dorfstrasse 10) aufzunehmen.</p> <p>Empfehlung: Die aufgezählten Objekte sind als Bautyp B in den Kernzonenplan zu übernehmen. Die archäologischen Orte sind in der Schutzverordnung und allenfalls im Schutzzonenplan zu ergänzen.</p>	<p>Die Denkmalpflege wurde vom Bezirk eingeladen, weitere Einzelbegründungen für die Objekte nachzureichen. Die Ortsplanungskommission hat diese geprüft und ist zu folgendem Schluss gekommen.</p> <p>Aufnahme als Bautyp B (aufgrund Lage im Kirchdorf mit Erhaltungsziel A (ISOS) und Ortsbildrelevanz; Gütschsstrasse 6, Rathausgasse, 4, Seestrasse 18, Schulhausplatz 12, Seestrasse 22, Seestrasse 12/14 (Rest. Schiff)</p> <p>Keine Aufnahme (aufgrund Lage ausserhalb Kirchdorf mit Erhaltungsziel A (ISOS) und fehlender Ortsbildrelevanz); Rathausgasse 7, Seestrasse 16, Seestrasse 30, Seestrasse 50, Tschalungasse 6</p> <p>Die Aufnahme von Archäologiezonen/-orten sowie Einzelobjekten (Brunnen) sowie die Überprüfung des Schutzzonenplans sind nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision und werden zu einem späteren Zeitpunkt geprüft.</p>
<p>[E] Im Kernzonenplan sind orientierend einige Anpassungen der parallel laufenden und zur Genehmigung eingereichten Ortsplanungsrevision dargestellt. Auf diese Änderungen ist zu verzichten, weil sie nicht Gegenstand der Kernzonenplanung sind. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage ist im Kern- und Teilzonenplan der rechtskräftige Zustand der Ortsplanung abzubilden, damit ein nachgeführtes Planwerk vorhanden ist. Dasselbe gilt in Bezug auf das Baureglement.</p> <p>Empfehlung: Die Kernzonenplanung ist auf die rechtskräftige Ortsplanung abzustimmen.</p>	<p>Grundlage für die Kernzonenplanung bildet die kürzlich genehmigte Revision der Ortsplanung.</p>
<p>[E] In Art. 10 Abs. 1 BauR ist zu definieren, ob die Mindestfläche von 1500 m2 für den Erlass eines Gestaltungsplans nur für die Dorfkernzone 1 oder auch für die Dorfkernzone 2 gelten soll.</p> <p>Empfehlung: Art. 10 Abs. 1 BauR ist in Bezug auf die Mindestfläche für den Erlass von Gestaltungsplänen in der Dorfkernzone 1 und 2 zu präzisieren.</p>	<p>Art. 3 BauR (urspr. Art. 10 BauR) wird präzisiert.</p>

[E] Gemäss Art. 48a Abs. 5 BauR sind Dachflächenfenster und Dacheinschnitte nur ausnahmsweise gestattet. Damit werden zwei rechtskräftige Bestimmungen aus der Schutzverordnung übernommen.

Das Amt für Kultur, kantonale Denkmalpflege merkt an, dass Dachflächenfenster nur in kleinen Abmessungen **zwischen den Sparren und hochrechteckig zulässig** sind. Das Volkswirtschaftsdepartement empfiehlt ausserdem zu umschreiben, **welche Voraussetzungen** für die Inanspruchnahme einer solchen Ausnahme erfüllt sein müssen.

Ferner sind gemäss der Denkmalpflege Dacheinschnitte in **ISOS-A-Gebieten nicht zulässig**, weshalb der letzte Satz in Art. 48a Abs. 5 BauR gestrichen werden sollte.

Empfehlung: Die Zulässigkeit von Dachflächenfenstern ist in Art. 48a Abs. 5 BauR zu präzisieren. Auf den letzten Satz betreffend Dacheinschnitte ist zu verzichten.

Art. 37a Abs. 5 BauR (urspr. Art. 48a Abs. 5 BauR) wird präzisiert.

Dacheinschnitte sollen jedoch bei guter Gestaltung möglich sein. Art. 37a Abs. 5 BauR (urspr. Art. 48a Abs. 5 BauR) wird beibehalten.