

Kernzonenplanung

Anhang B - Behandlung der Mitwirkungseingaben



**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

Die Unterlagen lagen vom 18. März 2022 bis 31. Mai 2022 öffentlich zur Mitwirkung auf.

366-15

23. August 2023

1 Einleitung

1.1 Mitwirkungsverfahren

Mitwirkungsverfahren	Die Unterlagen lagen vom 18. März 2022 bis zum 31. Mai 2022 öffentlich auf.
Einwendungen	Innerhalb dieser Frist gingen 30 Einwendungen mit insgesamt über 100 Anträgen beim Bezirksrat ein.
Abklärungen Denkmalpflege	Aufgrund der Eingaben wurden für verschiedene Objekte die Schutzanliegen mit der Denkmalpflege abgeklärt.
"Runder Tisch"	Aufgrund der Rückmeldungen im Mitwirkungsverfahren wurden mit Vertreterinnen der Ortsparteien, der Meisterzunft und Gersau Tourismus, zusammen mit der Ortsplanungskommission und Vertreter des Bezirksamts, die Ziele und Ausgestaltung der Kernzonenplanung an drei «runden Tisch» Veranstaltungen vereinzelt diskutiert. Insbesondere thematisiert wurde die Bewahrung der Hotel- und Gastronutzungen sowie die gewerblichen Nutzungen im engeren Dorfkern. Die Anliegen wurden soweit möglich in der vorliegenden Vorlage berücksichtigt. Gemäss gemeinsamer Rückmeldung der genannten Organisationen vom 4.7.2023 wird der vorliegenden Kernzonenplanung vorbehaltlos zugestimmt.
Zeitspanne	Aufgrund der intensiven Behandlung der Mitwirkungseingaben, Durchführungen der «runden Tische» sowie Abklärungen durch die kantonale Denkmalpflege nahm das Mitwirkungsverfahren mehr Zeit in Anspruch.

1.2 Behandlung der Mitwirkungseingaben

Behandlung	Die eingereichten Einwendungen wurden analysiert sowie durch die Ortsplanungskommission und den Bezirksrat behandelt. Der anonym verfasste Bericht gibt einen Gesamtüberblick über alle Einwendungen. Er liefert eine persönliche Behandlung der einzelnen Anliegen. Der Bericht liegt dem Erläuterungsbericht der Kernzonenplanung bei.
Gliederung	Die Behandlung der Einwendungen erfolgt thematisch gegliedert.

1.3 Änderungen aufgrund Mitwirkungsverfahren

Aufgrund des Mitwirkungsverfahrens wurde die Kernzonenplanung des Bezirks Gersau in folgenden Punkten angepasst.

1.3.1 Kernzonenplan

Bautypen B

Ausserhalb des ISOS Gebiets A (engerer Dorfkernperimeter) wird auf die Festlegung von Bautypen B (erhaltenswerte und ortsbildprägende Bauten) verzichtet. Innerhalb der Dorfkernzone 1 gelten gemäss Art. 37a BauR bereits hohe Anforderungen an die Stellung, Volumetrie sowie Gestaltung und Einordnung ins Quartier- bzw. Ortsbild.

Option qualifiziertes Verfahren

Es wird neu die Möglichkeit von Abweichungen der Kernzonenbestimmungen geschaffen. Voraussetzung dafür ist die Durchführung eines qualifizierten Verfahrens (Wettbewerb, Studienauftrag, Workshopverfahren).



Nicht speziell bezeichnete Gebäude / nicht überbaute Flächen

Entsprechend den Anpassungen der Bautypen B werden diese Bauten im Kernzonenplan als nicht speziell bezeichnete Gebäude nachgeführt. Auch für die nicht speziell bezeichneten Gebäude und nicht überbauten Flächen innerhalb der Dorfkernzone 1 gelangen die hohen Anforderungen an die Stellung, Volumetrie, sowie Gestaltung und Einordnung ins Quartier- bzw. Ortsbild zur Anwendung.



Obligatorische Baufluchten

Auf den Parzellen Nr. 54, 55, 66, 70, 87, 88, 90, 91, 782 werden neu ebenfalls obligatorische Baufluchten festgelegt. Es handelt sich dabei teilweise um historischen Bauten im Westen der Dorfkernzone 1, andererseits aber auch um wichtige Raumkanten. Langfristig kann dadurch die Stellungen der Bauten im Strassenraum erhalten resp. gesichert bleiben.

Beidseitig entlang der Bachstrasse werden beidseitig neu Baufluchten festgelegt, insbesondere für die Parzellen Nr. 108, 110 und 272. Damit können einheitliche Gebäudefronten entstehen, welche auch dem ISOS Gebiet 3 (Industrieachse Bachdorf) entsprechen. Im Sinne der Rechtsgleichheit wurden ebenfalls Baufluchten bei den Parzellen Nr. 96, 97, 98 festgelegt.

Im Bereich der Parzellen Nr. 172, 173 sowie 151 wurden die Baufluchten im Sinne einer langfristigen einheitlichen Gebäudeflucht und zugunsten eines einheitlichen Platzbereiches vereinfacht.



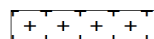
Erhalt Baumstandort

Die Baumreihen entlang des Dorfbachs werden aufgrund ihres Beitrags zum Ortsbild neu in den Kernzonenplan aufgenommen. Diese sind teilweise im ISOS erwähnt, jedoch nicht grundsätzlich geschützt.



Wichtige Plätze und Aussenräume

Einzelne Plätze und Aussenräume (Parz. Nr. 158, 319, 172, 179, 1011, 213, 595) wurden an die bestehenden Gegebenheiten angepasst.



Erhalt Hotel- und Gastbetrieb

Bereits heute sind die bestehenden Hotel- und Gastbetriebe im BauR verbindlich gesichert (Art. 37 Abs. 1). An dieser Regelung soll unverändert festgehalten werden. Die ursprüngliche Aufhebung dieser Nutzungsbeschränkung wird im Sinne eines lebendigen Dorfkerns verworfen. Im Sinne der Rechtssicherheit sind die betroffenen Gebäude im Kernzonenplan verortet.



Erhalt Erdgeschossnutzung

Die Kategorie «Erhalt Erdgeschossnutzung» wird im Kernzonenplan präzisiert. Im Sinne der Rechtssicherheit sind die betroffenen Gebäude im Kernzonenplan verortet.

1.3.2 Bautypen A



Die Bautypen A werden nach Rücksprache mit der Denkmalpflege unverändert Beibehalten.

1.3.3 Teilzonenplan



DK1



DK2



WG3

An den Anpassungen der Dorfkernzone 1 (DK 1), Dorfkernzone 2 (DK 2) sowie der Wohn- und Gewerbezone 3 (WG 3) wurden keine Änderungen vorgenommen.

Kategorien der Berücksichtigung:

Berücksichtigen

Teilweise berücksichtigen

Nicht berücksichtigen

Kenntnisnahme

Laufnr. Anträge	Nr. des Einwenders	Antrag / Anliegen (<i>sinngemäss zusammengefasst</i>)	Begründung / Beschreibung (<i>sinngemäss zusammengefasst</i>)	Art der Berücksichtigung Bezirksrat
1	1	Der Fokus ist aus Sicht der mitwirkenden Person nicht richtig gelegt. Im Fokus sollten die langfristigen Bedürfnisse der Bevölkerung stehen, um in Gersau gut leben und arbeiten zu können. Insbesondere sollte ein Spielraum für eine geordnete Entwicklung gegeben sein. Es wäre wertvoll gewesen, wenn der Bezirksrat seine Vision und die entsprechenden Zielsetzungen und mögliche Massnahmen vorab einer Festlegung mit interessierten Bürgergruppen erörtert hätte.	Die vorliegend beabsichtigte Strukturhaltung steht einer gesunden Entwicklung von Gersau entgegen. Der Denkmalpflege und dem ISOS wird zu viel Beachtung geschenkt. Die wirtschaftliche Entfaltung wird nicht genügend berücksichtigt. Die Bedürfnisse des Gewerbes und auch der Konsumenten werden ungenügend beachtet und falsch eingeschätzt. Der nötige Freiraum wird nicht gewährt. Der Dorfkern droht Attraktivität und Lebenskraft zu verlieren und zu einem hübsche, aber toten Postkartenort zu verkommen. Vorliegend scheint der Blick eher nach rückwärtsgewandt zu sein.	Kenntnisnahme: Die Vorgaben des ISOS und des Denkmalschutzes sind in der Kernzonenplanung ebenso zu berücksichtigen, wie die Ansprüche an eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Dorfkerns. Die vorliegende Kernzonenplanung schafft Transparenz über die ortsbildprägenden Bauten und ermöglicht Eigentümern sich frühzeitig mit den ortsbild- und denkmalschützenden Anliegen auseinanderzusetzen. ISOS und Denkmalschutz kann und soll nicht negiert werden. Das Gewerbe wird durch die vorliegende Vorlage nicht weiter (als bereits heute) eingeschränkt.
2	1	Die Eigentümerin beabsichtigt, langfristig die Voraussetzungen für einen modernen und tragfähigen Hotel- und Gastronomiebetrieb zu schaffen. Hierfür muss eine ausreichende und bedürfnisgerechte Infrastruktur geschaffen werden können. Sämtlich Zimmer und Nasszellen einerseits aber auch die Bereiche Spa, Lobby, Aufenthalts, Speise- und Gastronomieräume, Bar etc. andererseits müssen den Kundenbedürfnissen entsprechen können. Zu diesem Zweck wurde eigens nebst dem bestehenden Hotel Schwert auch das Nachbargebäude Seefabrik erworben und die Rechte für eine unterirdische Verbindung dieser Grundstücke gesichert. Dieses ist zwingend für die Umsetzung dieses Konzeptes notwendig. Die Seefabrik ist zum einen für wichtige Bereiche des künftigen Hotels zu nutzen. Zum andern müssen auf dem Grundstück der Seefabrik Apartments für den Hotelbetrieb aber aufgrund der Saisonalität des Betriebes permanente Wohnungen für die langfristige Quersubventionierung des Gastronomie- und Hotelbetriebes erstellt werden.	Ohne dieses Gesamtkonzept über beide Grundstücke GB 176 und GB 211 lässt sich ein modernes Hotel in Gersau nicht betreiben.	Kenntnisnahme: Die vorliegende Kernzonenplanung steht einem modernen Hotel innerhalb der bestehenden, identitätsstiftenden Gebäudehülle nicht entgegen.

3	2	Das Bundesrecht verlangt die Verdichtung nach innen, was einem übergeordneten Interesse des Bundes zum Ausdruck bringt. Diese übergeordnete bundesrechtliche Pflicht verletzt der aufgelegte Plan ganz offensichtlich krass. Überbaut ist vom Grundstück Nr. 112 mit 612 m ² nur rund ein Fünftel, und dabei sollte es nach der Ansicht des Bezirksrates bleiben.	Das wäre keinesfalls haltbar. Das wäre bundesrechtswidrig im höchsten Grad. Auch die Kernzonen-Planung des Bezirks Gersau muss sich nach den generellen Zielen der Raumplanung, wie sie im Bundesrecht definiert sind, richten.	Nicht berücksichtigen: Gemäss dem revidierten Raumplanungsrecht besteht die Pflicht zur Verdichtung nach Innen. Jedoch gilt es weitere Gesetze wie das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) ebenfalls zu berücksichtigen. Gemäss NHG sind heimatliche Landschafts- und Ortsbilder, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern. Ebenfalls stellt das RPG unter Art. 2 fest, dass Bund, Kantone und Gemeinden ihre raumwirksamen Aufgaben und Planungen aufeinander abstimmen. Somit ist eine Abwägung zwischen verschiedenen nationalen Interessen notwendig. Die Parzelle KTN 112 wird der Kernzone 1 zugewiesen. Auf den Bautyp B wird verzichtet. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 37a BauR sowie Art. 37c Abs. c BauR. Ebenfalls befindet sich ein Schutzobjekt unmittelbar angrenzend zur genannten Liegenschaft, wonach weitere Anforderungen der Denkmalpflege zu berücksichtigen sind.
4	2	Der Bezirksrat verfolgt zweifellos die gute Absicht, die Schönheit und Wohnlichkeit des Dorfs zu erhalten. Mit dieser Art der Umsetzung läuft er aber Gefahr, das Gegenteil zu bewirken.	Mit der Gefahr, dass mit der Zeit im Dorfkern von Gersau ein Ballenberg im Verfall entsteht, ist zu rechnen. Beispiele dafür gibt es schon, und setzt sich dieser Prozess fort, dann wäre es schade um das schöne Dorf	Nicht berücksichtigen: Die vorliegende Kernzonenplanung erschwert gegenüber den heute bereits geltenden Bestimmungen von Bund, Kanton und Bezirk eine bauliche Entwicklung im Dorfkern von Gersau nicht zusätzlich. Die Kernzonenplanung schafft hingegen durch die Bezeichnung der Bautypen Transparenz und ermöglicht Eigentümern sich frühzeitig mit den ortsbild- und denkmalschützenden Anliegen auseinanderzusetzen. Es liegt an den Grundeigentümern ihre Objekte zu pflegen und ein Verfall zu verhindern.
5	2	Sollte der Bezirksrat an der Klassifizierung des Hauses auf dem Grundstück 112 festhalten wollen, wäre die Eigentümerin entschlossen, dagegen den Rechtsweg zu beschreiten. Und falls es bei der massiven Eigentumsbeschränkung wider Erwarten bleiben sollte, ginge es um eine materielle Enteignung und wären entsprechend hohe Entschädigungen zu leisten.	Der Bezirksrat wäre gut beraten, wenn er sich nach dem Grundsatz weniger ist mehr richtet. Das Resultat wäre nur wenige klassifizierte Bauten, diese dann aber verifiziert erhaltenswert und das im Idealfall auch mit Gutheissung der betreffenden Grundeigentümer. Mit der Klassifizierung von Bautyp B bei insgesamt 50 Gebäuden im Dorf, wie jetzt geplant, weiss man von vornherein, dass sich «erhaltenswert» später in vielen Fällen nicht bestätigt, mit der Folge, dass der Abbruch und Ersatzbau bewilligt werden muss. Je mehr solcher Fälle es dann gibt, desto zwingender wird dann die Notwendigkeit, auch in den anderen Fällen, dem Gebot der Rechtsgleichheit folgend, den Abbruch und den Neubau zu bewilligen.	Nicht berücksichtigen: Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.

6	3	Die Pflicht zur Verdichtung nach innen bringt ein übergeordnetes Interesse des Bundes zum Ausdruck, das es zu wahren gilt (§15 Abs.3 PBG). Diese übergeordnete bundesrechtliche Pflicht verletzt der aufgelegte Plan ganz offensichtlich. Die Klassifizierung als Bautyp B und die obligatorische Bauflucht schränken eine künftige Nutzung des Baugrundstücks Nr. 263 über Massen ein.	In der Dorfkernzone gibt es nicht umsonst keine Ausnützungsziffer. Eine intensive bauliche Nutzung ist in der Dorfkernzone in diesem Sinn gewollt. Das erzwungene Freihalten von fast der Hälfte des Grundstücks mittels der Klassifizierung und der obligatorischen Bauflucht widerspricht dem Gebot des Verdichtens nach innen. In diesem Sinn ist die Kernzonenplanung wie vom Bezirksrat beabsichtigt in diesem Fall nicht haltbar, da dem Bundesrechts widersprechend.	Nicht berücksichtigen: Gemäss dem revidierten Raumplanungsrecht besteht die Pflicht zur Verdichtung nach Innen. Jedoch gilt es weitere Gesetze wie das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) ebenfalls zu berücksichtigen. Gemäss NHG sind heimatliche Landschafts- und Ortsbilder, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern. Ebenfalls stellt das RPG unter Art. 2 fest, dass Bund, Kantone und Gemeinden ihre raumwirksamen Aufgaben und Planungen aufeinander abstimmen. Somit ist eine Abwägung zwischen verschiedenen nationalen Interessen notwendig. Auf den Bautyp B wird verzichtet. Es gelten die Anforderungen gemäss Art. 37a BauR sowie Art. 37c Abs. c BauR.
7	3	Der Bezirksrat verfolgt zweifellos die gute Absicht, die Schönheit und Wohnlichkeit des Dorfs zu erhalten. Mit dieser Art der Umsetzung läuft er aber Gefahr, das Gegenteil zu bewirken.	Mit der Gefahr, dass mit der Zeit im Dorfkern von Gersau ein Ballenberg im Verfall entsteht, ist zu rechnen. Beispiele dafür gibt es schon, und setzt sich dieser Prozess fort, dann wäre es schade um das schöne Dorf	Nicht berücksichtigen: Die vorliegende Kernzonenplanung erschwert gegenüber den heute bereits geltenden Bestimmungen von Bund, Kanton und Bezirk eine bauliche Entwicklung im Dorfkern von Gersau nicht zusätzlich. Die Kernzonenplanung schafft hingegen durch die Bezeichnung der Bautypen Transparenz und ermöglicht Eigentümern sich frühzeitig mit den ortsbild- und denkmalschützenden Anliegen auseinanderzusetzen. Es liegt an den Grundeigentümern ihre Objekte zu pflegen und ein Verfall zu verhindern.
8	8	Grundsätzlich scheint die ganze Revision als Versuch, etwas zu erhalten was mehrheitlich längst nicht mehr vorhanden ist. Sie widerspricht einer zeitgemässen Wohnentwicklung unter Einhaltung der Anforderungen von Wohnhygiene und der aktuellen Wohnbedürfnisse. Sie verhindert eine vernünftige Entwicklung, welche auch innerhalb des Dorfkernes möglich sein sollte. Die Umsetzung des Dorfbildschutzes wäre mit den heutigen Mitteln bereits genügend möglich. Weitere Vorschriften und Beschränkungen sind dazu nicht nötig.	Weitere Vorschriften führen, wie aktuell geplant, zu Ungleichbehandlungen, Wertminderungen und im schlimmsten Fall zu ungenutzten verwaarlosten Liegenschaften	Kenntnisnahme: Die Vorgaben des ISOS und des Denkmalschutzes sind in der Kernzonenplanung ebenso zu berücksichtigen, wie die Ansprüche an eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Dorfkerns. Die vorliegende Kernzonenplanung schafft Transparenz über die ortsbildprägenden Bauten und ermöglicht Eigentümern sich frühzeitig mit den ortsbild- und denkmalschützenden Anliegen auseinanderzusetzen. ISOS und Denkmalschutz kann und soll nicht negiert werden.

9	9	Die Zonenplanrevision sei genau nach den Bestimmungen des eidg. Raumplanungsgesetzes durchzuführen. Auf Gersauer Extrawürste sei zu verzichten.	-	Nicht berücksichtigen: Gemäss dem revidierten Raumplanungsrecht besteht die Pflicht zur Verdichtung nach Innen. Jedoch gilt es weitere Gesetze wie das Bundesgesetz über den Natur- und Heimatschutz (NHG, SR 451) ebenfalls zu berücksichtigen. Gemäss NHG sind heimatliche Landschafts- und Ortsbilder, die geschichtlichen Stätten sowie die Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern. Ebenfalls stellt das RPG unter Art. 2 fest, dass Bund, Kantone und Gemeinden ihre raumwirksamen Aufgaben und Planungen aufeinander abstimmen. Somit ist eine Abwägung zwischen verschiedenen nationalen Interessen notwendig.
10	9	Die Stellung des Amtes für Raumplanung seien vollständig und genau umzusetzen.	-	Kenntnisnahme: Die Stellungnahme des Volkswirtschaftsdepartements im Rahmen des Vorprüfungsverfahrens wurde intensiv behandelt und diskutiert. Das Dokument "Behandlung Vorprüfung" gibt Auskunft über den Umgang mit dem Vorprüfungsbericht.
11	9	Als Begründung für die Abspaltung wurden divergierende Interessen innerhalb der Kernzone genannt. Wo ist das Konzept? Wo sollen die angestrebten «Tagestouristen» parkieren? Was sollen Sie in Gersau erleben, nachdem die meisten Läden (Denner, Schuhgeschäft, Metzgerei und weitere Spezialgeschäfte) schon vor Jahren geschlossen wurden?	-	Kenntnisnahme: Die Kernzonenplanung berücksichtigt verschiedene übergeordnete Grundlagen wie ISOS, Bauernhausinventar, kantonaler Richtplan, bestehende Nutzungsplanung (Zonenplan, Baureglement, Schutzzonenplanung) sowie die Interessen des Bezirksamtes, der kantonalen Denkmalpflege und der Praxis der Bewilligungsbehörden. Wo Tagestouristen parkieren und was sie erleben kann nicht in der Nutzungsplanung geregelt werden. Ziel der Kernzonenplanung ist es bauliche Entwicklungsmöglichkeiten im Kern unter Wahrung des Ortsbild und unter denkmalpflegerischen Aspekten zuzulassen und damit zur Attraktivität von Gersau beizutragen.
12	12	Gersau ist wirklich schön, auch wenn schon einige „Bausünden“ am See geschehen sind. Daher haben die mitwirkenden Personen Verständnis dafür, dass das Dorfbild erhalten bleiben soll und begrüssen das. Trotzdem soll das nicht einfach auf die Kosten der mitwirkenden Personen geschehen. Und v.a. soll eine sinnvolle Weiterentwicklung der Liegenschaft (Seestrasse 18) möglich bleiben.	-	Kenntnisnahme
13	24	Die Mitwirker halten an der Einsprache zur Baubewilligung für den Abbruch des Einfamilienhauses und den Neubau des Mehrfamilienhauses (Liegenschaft KTN 79, 75) fest.	Die Einsprecher halten an diesen Anträgen (Verweigerung Baubewilligung Neubau, Verweigerung Bewilligung Neubau Pool, Kosten- und Entschädigungsfolgen) ausdrücklich fest.	Nicht berücksichtigen: Das Baubewilligungsverfahren bildet nicht Gegenstand dieses Nutzungsplanverfahrens.

14	24	Es sei das Baubewilligungsverfahren zu sistieren, bis die Teilrevision der Dorfkernzone Gersau rechtskräftig verabschiedet wurde.	Die geplanten Bauten beziehen sich auf die ursprüngliche Dorfkernzone, werden aber in der Vorlage in die W3 umgezont. Folglich werden sich die planrechtlichen Grundlagen für die Bauherrschaft künftig erheblich ändern. Die geplanten Änderungen müssen schon heute für die Beurteilung des Bauvorhabens berücksichtigt werden. Das geplante Mehrfamilienhaus steht der Zielsetzung der geplanten Teilrevision entgegen.	Nicht berücksichtigen: Das Baubewilligungsverfahren bildet nicht Gegenstand dieses Nutzungsplanverfahrens.
15	24	Eventualiter sei zur Sicherung der Teilrevision Dorfkernzone für die Dauer von drei Jahren, eine Planungszone auf die Parzellen KTN 75 und 79 zu legen.	Zur Sicherung der planrechtlichen Ziele soll zudem auf KTN 75 und 79 eine kommunale Planungszone erlassen werden.	Nicht berücksichtigen: Es ist nicht vorgesehen eine Planungszone zu erlassen. Einzelne Bauvorhaben innerhalb der rechtskräftigen Dorfkernzone erschweren die laufende Nutzungsplanung nicht (unter Hinweis auf § 14 Abs. 1 PBG).
16	29	Der Entwurf sei zur Überarbeitung zurückzuweisen.	Für das Gebiet 1 (ISOS) gilt z.B. das Erhaltungsziel A, d.h. die Substanz ist zu erhalten. Substanzerhaltung bedeutet, alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral zu erhalten und bestehende Beeinträchtigungen zu beseitigen (Weisungen des Eidgenössischen Departements de Inneren über das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung ISOS (WISOS) vom 1. Januar 2020.	Kenntnisnahme: Das ISOS stellt eine (nationale) Grundlage für die Interessensabwägung der Entwicklung im Dorfkern dar. Weitere Interessen sind ebenfalls zu berücksichtigen. Die Kernzonenplanung versucht alle Interessen zu berücksichtigen und neben einem Substanzerhalt auch Entwicklungen zuzulassen. Gersau soll sich mit Rücksicht auf die historischen Eigenheiten entwickeln können um weiterhin attraktiv zu bleiben.
17	15	Es wird bemängelt, dass die Planungsverantwortlichen zu keiner Zeit die nun publizierte Sachlage mit den betroffenen Liegenschaftsbesitzern erörtert haben. Die Grundlage für die Zuweisung zum Bautyp B ist nicht nachvollziehbar.	Dieser Sachverhalt ist störend. Es wird dringlich um umfassende Behandlung der Anliegen gebeten.	Kenntnisnahme: Das Nutzungsplanverfahren ist im PBG abschliessend geregelt (§ 25 ff PBG). Danach erfolgt die Bekanntmachung von Nutzungsplanungen über die öffentliche Publikation im Amtsblatt und im örtlichen Publikationsorgan. Im Übrigen wurde die Vorlage öffentlich vorgestellt und es wurden Sprechstunden angeboten.
18	29	Insbesondere seien die ISOS-Vorgaben vorbehaltlos und strikte umzusetzen.	Es wird festgestellt, dass die Vorgaben gemäss ISOS, was die Erhaltungsziele anbelangt, nicht umgesetzt werden. So fehlt z.B. diese Umsetzung in Neu-Art. 37a Dorfkernzone 1 in welcher vollumfänglich das Erhaltungsziel A gilt. Auch in Gebieten, bei denen das ISOS-Schutzziel B gilt, wird zu Unrecht von den Weisungen des EDI abgewichen. Eine Kernzonenplanung ist nicht dazu da, das ISOS zu vereiteln. Sollte die Nutzungsplanung so aufgelegt werden, behaltet die Mitwirkenden weitere Ausführungen anlässlich einer Einsprache vor.	Nicht berücksichtigen: Die Erhaltungsziele des ISOS aus dem Jahre 1975 bzw. revidiert 1987 wurden mit den tatsächlichen Verhältnissen pro Objekt abgeglichen und im Kernzonenplan berücksichtigt. Objekte mit dem Erhaltungsziel A wurden als Bautyp A klassiert, weitere erhaltenswerte Bauten als Bautyp B. Eine undifferenzierte und kompromisslose Übernahme der Substanzerhaltung oder Struktur erhalten gemäss den Erhaltungszielen in den ISOS-Gebieten ist nicht sachgerecht. Daher wurde eine Klassierung von Bautypen A und B sowie eine Differenzierung in die Dorfkernzone 1 und die Dorfkernzone 2 vorgenommen, in Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege.

19	28	Es wird vorgeschlagen die "Mitwirker" mindestens aber die Parteien möglichst früh in das weitere Vorgehen miteinzubeziehen.	Das Thema ist dermassen brisant und fürs Dorf elementar, dass die öffentlichen Interessen möglichst ausgewogen und breit integriert werden sollten, sonst fällt es bei der Abstimmung möglicherweise durch.	Teilweise berücksichtigen: Die Teilrevision wurde an einer Informationsveranstaltung (23.03.2022) vorgestellt und es wurden Sprechstunden angeboten. Die Mitwirkungsphase stellt den Bezug zur Bevölkerung her und Anregungen werden abgeholt. Die Anträge werden geprüft und die Vorlage ggf. angepasst.
20	22	Es ist wichtig, dass die öffentlichen Wege mit privater Unterhaltungspflicht (Wegrodel) ebenfalls in der Kernzonenplanung ersichtlich gemacht werden.	Es handelt sich dabei um geschützte oder schützenswerte Objekte. Diese Wege tragen entscheidend zum Erhalt der Lebendigkeit des Dorflebens bei. Zudem erleichtert eine solche Sichtbarmachung dieser Wege bei der Kernzonenplanung deren Auffindbarkeit.	Nicht berücksichtigen: Die Wegrodelwege bilden keinen verbindlichen Planinhalt der Nutzungsplanung. Hinzu kommt, dass das Wegrodelnetz über den Perimeter der Kernzonenplanung hinaus geht.
21	28	Die Mitwirkenden glauben erkannt zu haben, dass hinter der Revision zwei Grundgedanken stehen: Erhalt des Dorfbildes und Erhalt des Gewerbes. Beides sind gute und wichtige Eckpunkte. Hingegen sind sie unsicher, ob dies mit der vorliegenden Planung wirklich umgesetzt werden kann.	-	Kenntnisnahme
22	2	Zu Art. 37 Abs.1: In der Kernzone geht es nicht bloss um die Erhaltung, sondern explizit auch um die Erneuerung des Dorfbildes. Das Haus auf dem Grundstück Nr. 112, mit der minimalen baulichen Nutzung des Grundstücks, ist, in der nächsten Generation auf jeden Fall, für diese Erneuerung, reglementskonform selbstverständlich, prädestiniert.	Die Klassifizierung im Kernzonenplan ist nicht nur haltlos, sie ist blosser Augenwischerei, da man jetzt schon weiss, dass das bestehende Gebäude die Anforderungen der Wohnhygiene niemals mehr erfüllen kann.	Nicht berücksichtigen: Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
24	4	Die kurortsbildende Nutzung in der Dorfkernzone 1 soll beibehalten werden. D.h. Art. 37,1 BauR soll folgendermassen heissen: Art. 37 Dorfkernzone (allgemeine Bestimmungen): Die Dorfkernzone 1 umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erneuerung der typischen Eigenart des Dorfbildes bestimmt. Die kurortsbildenden Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe, sind zu erhalten und zu fördern.	Die geplante Änderung des Kernzonenplans würde die Bettenanzahl drastisch reduzieren und es würden auch die Restaurants unter Druck geraten. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass bereits unter dem bestehenden Baureglement viele Hotelbetriebe zu Wohngebäuden umgebaut wurden. Dies zum Nachteil eines attraktiven Wohn- und Ferienorts Gersau. Das neue Gesetz würde diesen Trend noch verstärken. Es ist falsch, dem wirtschaftlichen Druck, der bereits heute auf den baulichen Tätigkeiten des Dorfkerns lastet, mit diesem Gesetz nachzugeben.	Nicht berücksichtigen: Aufgrund von Rückmeldungen der Mitwirkung wird die ursprüngliche Formulierung sinngemäss beibehalten. Gemäss Art. 37c Abs. 1f BauR sind die Hotel- und Gastbetriebe in den im Kernzonenplan bezeichneten Gebäuden zu erhalten. Auf den Begriff "kurortsbildend" wird verzichtet, da dieser im Vollzug zu Problemen und Unklarheiten führte. Um weitere Rechtssicherheit zu schaffen sind die tangierten Gebäude zudem im Kernzonenplan bezeichnet.

25	28	In Art. 37 Dorfkernzone (allgemeine Bestimmungen) Abs. 1 soll die Formulierung wie folgt geändert werden: «Die Hotel- und Gastbetriebe sind zu erhalten. Mittels eines demokratischen Prozesses können diese aus der Erhaltungspflicht entlassen werden.	Diese Änderung führt dazu, dass die aktuell in der DK noch bestehenden Hotel und/oder Gastbetriebe «Schäfli», «Traube», «Al Porto» und der ehemalige «Seehof» keiner Auflage mehr unterstehen und deshalb «verschwinden» könnten. Natürlich macht es keinen Sinn Hotel- und Gastbetriebe aufrecht zu erhalten, wenn die Wirtschaftlichkeit nicht mehr gegeben ist. Aber in der vorliegenden Version ist für den Bezirk überhaupt kein Steuerungselement mehr vorhanden. Alle dem Art. 37c, Abs. f unterstellten Hotel- und Gastbetrieben (auch Ländli!) könnten so einer komplett anderen gewerblichen Nutzung zugeführt werden, z.B. ein Treuhandbüro.	Berücksichtigen: An der Kategorie Erhalt Erdgeschossnutzungen wird festgehalten. Ebenfalls wird auch am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben festgehalten. Auf den Begriff "kurortsbildend" wird verzichtet. Durch die Bezeichnung im Plan soll Rechtssicherheit geschaffen werden. Eine Entlassung ist nur in Ausnahmefällen durch den Bezirksamt zu klären und vorzunehmen.
26	30	Die kurortsbildende Nutzung - namentlich Hotel- und Gastbetriebe - in der Dorfkernzone 1 soll beibehalten werden. D.h. Art. 37,1 BauR soll folgendermassen heissen: Art. 37 Dorfkernzone (allgemeine Bestimmungen): Die Dorfkernzone 1 umfasst das engere Dorfgebiet. Sie ist für die Erhaltung und Erneuerung der typischen Eigenart des Dorfbildes bestimmt. Die kurortsbildenden Nutzungen, wie namentlich Hotel- und Gastbetriebe, sind zu erhalten und zu fördern.	Die Einwander sind für die Förderung der Standortqualität des Tourismusresorts Gersau. Die geplante Änderung wird die Bettenanzahl drastisch reduzieren und auch die Restaurants würden unter Druck geraten. Dies zum Nachteil eines attraktiven Wohn- und Ferienorts Gersau. Das neue Gesetz würde diesen Trend noch verstärken. Wir finden es falsch dem wirtschaftlichen Druck, der bereits heute auf den baulichen Tätigkeiten des Dorfkerns lastet, mit diesem Gesetz nachzugehen. Vielmehr wünschen wir uns ein klares Bekenntnis zum Tourismusort Gersau.	Berücksichtigen: An der Kategorie Erhalt Erdgeschossnutzungen wird festgehalten. Ebenfalls wird auch am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben festgehalten. Auf den Begriff "kurortsbildend" wird verzichtet. Durch die Bezeichnung im Plan soll Rechtssicherheit geschaffen werden. Eine Entlassung ist nur in Ausnahmefällen durch den Bezirksamt zu klären und vorzunehmen.
27	9	Auf Art. 37 und andere Nutzungsbeschränkungen, die nur einzelne, ausgewählte Liegenschaften betrifft sei zu verzichten.	Die Vorschrift ist weder sinnvoll noch zielführend. Besteht Bedarf für Gewerbe, so ist dieses in der Kernzone ohne derartige Regeln möglich. Bei fehlendem Bedarf stehen diese Räume leer. Strukturerhaltung ist nicht Ziel des Baureglements und ist mittels der Bauordnung nicht möglich. Es besteht die Pflicht einer haushälterischen Nutzung des Bodens. Es sollten Optionen für funktionierende Gastronomie Betriebe geschaffen werden.	Nicht berücksichtigen: Art. 37 - Art. 37c BauR betrifft alle Liegenschaften der Dorfkernzone 1 bzw. der Dorfkernzone 2. Alle rechtmässig erstellten und als Hotel-, Gastbetrieb oder gewerblichen Flächen im Erdgeschoss sind zu erhalten. Dies hat der Bezirksamt in Zusammenarbeit mit der Ortsplanungskommission festgelegt. Neue Gewerbeflächen sind weiterhin möglich. Der Erhalt bestehender Gewerbeflächen wird hingegen gesichert.
28	2	Zu Art.37a: Es werden die höheren Anforderungen gemäss Art.6 konkretisiert. Das geht weit, macht in der Kernzone jedoch Sinn. Das Instrumentarium, das die Bewilligungsbehörde hier erhält, geht so weit, dass es die zusätzliche Klassifizierung von Bautypen nicht braucht.	-	Nicht berücksichtigen: Die Zuweisung der Bautypen A und B schafft ergänzend zu Art. 37a BauR Transparenz und erhöht die Planungssicherheit für Bauwillige.
29	3	Zu Art.37a: Es werden die höheren Anforderungen gemäss Art.6 konkretisiert. Das geht weit, macht in der Kernzone jedoch Sinn. Das Instrumentarium, das die Bewilligungsbehörde hier erhält, geht so weit, dass es die zusätzliche Klassifizierung von Bautypen nicht braucht.	-	Nicht berücksichtigen: Die Zuweisung der Bautypen A und B schafft ergänzend zu Art. 37a BauR Transparenz und erhöht die Planungssicherheit für Bauwillige.

30	28	Art. 37a Abs. 5 und 7 BauR sollen sich nur auf Objekte des Bautyps A (schützenswerte Objekte) beziehen.	Der ursprüngliche Sinn (Erhalt schützenswerter Objekte) wird neu auf alle Bauten der DK1 ausgeweitet. Dies erscheint nicht sinnvoll.	Nicht berücksichtigen: Die Absätze stammen aus der Schutzverordnung und galten bisher bereits für alle Bauten innerhalb des Ortsbildschutzperimeters. Dieser umfasste die Bereiche der vorgeschlagenen DK1. Somit waren diese Bestimmungen bereits bisher auf alle Bauten im Ortsbildperimeter anwendbar. Die vorgeschlagene Lösung, diese Artikel in das Baureglement zu übernehmen ist zweckmässig, ändert an der Anwendung (gegenüber dem rechtskräftigen Zustand) nichts. Art. 37a bezieht sich auf alle Bauten und Anlagen innerhalb der Dorfkerzone 1 (Art. 37a Abs. 1).
31	9	Vorschriften für Dachformen und Fassaden seien nur für Schutzzonen zu erlassen.	-	Nicht berücksichtigen: Die Absätze stammen aus der Schutzverordnung und gelten bereits rechtskräftig für alle Bauten innerhalb des Ortsbildperimeters. Dieser umfasste die Bereiche der DK1 und DK2. Die vorgeschlagene Lösung, diese Artikel in das Baureglement zu übernehmen ist zweckmässig, ändert an der Anwendung (gegenüber dem rechtskräftigen Zustand) nichts. Teilweise finden die Artikel nur Anwendung bei Bauten innerhalb der DK1.
32	2	Zu Art. 37c: «Erhaltenswert» und «ortsbildprägend» bloss zu behaupten, geht nicht. Das muss in jedem Einzelfall vorweg geprüft werden.	Die Beweislast für einen Ersatzbau auf den Eigentümer zu überwälzen, geht nicht. Die Behörde, die klassifiziert, muss sagen, in jedem Einzelfall, warum sie das so macht, sonst ist es Willkür. Was bedeutet «die bestehenden Qualitäten»? Genau das ist es, genau diese Qualitäten in jedem Einzelfall, müssen jetzt untersucht und begründet werden. Geschieht dies, dann erkennt der Bezirksrat schon jetzt, dass in vielen Fällen, bei meiner Klientin (GB 112) zum Beispiel, die Klassifizierung schon aus Gründen der mangelnden Wohnhygiene haltlos ist.	Nicht berücksichtigen: Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt (Grundstück Nr. 112) verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
33	3	Zu Art.37c: «Erhaltenswert» und «ortsbildprägend» bloss zu behaupten, geht nicht. Das muss in jedem Einzelfall vorweg geprüft werden.	Genau das ist es, genau diese Qualitäten in jedem Einzelfall, müssen jetzt untersucht und begründet werden. Geschieht dies, dann erkennt der Bezirksrat schon jetzt, dass in vielen Fällen, bei meiner Klientin zum Beispiel, die Klassifizierung schon aus Gründen der mangelnden Wohnhygiene haltlos ist.	Nicht berücksichtigen: Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt (Grundstück Nr. 263) verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.

34	4	Das Veränderungsverbot für die Hotel- und Gastbetriebe in der Dorfkernzone 1 soll nicht aufgehoben werden. Art. 55,1 BauR soll weiterhin auch für die Dorfkernzone 1 gelten: Art. 55,1 Hotel und Touristikzone: Diese Zone mit Gestaltungsplanpflicht ist für die touristische Nutzung mit den dazugehörigen Infrastrukturen vorgesehen, wie Aparthotels, Ausbildungszentren, Ferienheime, Hotels und Restaurants. Der öffentliche Zugang zum See ist zu ermöglichen.	Die geplante Änderung des Kernzonenplans würde die Bettenanzahl drastisch reduzieren und es würden auch die Restaurants unter Druck geraten. Die Vergangenheit hat gezeigt, dass bereits unter dem bestehenden Baureglement viele Hotelbetriebe zu Wohngebäuden umgebaut wurden. Dies zum Nachteil eines attraktiven Wohn- und Ferienorts Gersau. Das neue Gesetz würde diesen Trend noch verstärken. Es ist falsch, dem wirtschaftlichen Druck, der bereits heute auf den baulichen Tätigkeiten des Dorfkerns lastet, mit diesem Gesetz nachzugehen.	Nicht berücksichtigen: Die Hotel- und Touristikzonen (Art. 46/47 BauR) sind nicht Gegenstand dieses Nutzungsplanverfahrens.
35	30	Das Veränderungsverbot für die Hotel- und Gastbetriebe in der Dorfkernzone 1 soll nicht aufgehoben werden. Art. 55,1 BauR soll weiterhin auch für die Dorfkernzone 1 gelten: Art. 55,1 Hotel und Touristikzone: Diese Zone mit Gestaltungsplanpflicht ist für die touristische Nutzung mit den dazugehörigen Infrastrukturen vorgesehen, wie Aparthotels, Ausbildungszentren, Ferienheime, Hotels und Restaurants. Der öffentliche Zugang zum See ist zu ermöglichen.	Die Einwender sind für die Förderung der Standortqualität des Tourismusresorts Gersau. Die geplante Änderung wird die Bettenanzahl drastisch reduzieren und auch die Restaurants würden unter Druck geraten. Dies zum Nachteil eines attraktiven Wohn- und Ferienorts Gersau. Das neue Gesetz würde diesen Trend noch verstärken. Wir finde es falsch dem wirtschaftlichen Druck, der bereits heute auf den baulichen Tätigkeiten des Dorfkerns lastet, mit diesem Gesetz nachzugehen. Vielmehr wünschen wir uns ein klares Bekenntnis zum Tourismusort Gersau.	Teilweise berücksichtigen: An der Kategorie Erhalt Erdgeschossnutzungen wird festgehalten. Ebenfalls wird auch am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben festgehalten. Auf den Begriff "kurortsbildend" wird verzichtet. Durch die Bezeichnung im Plan soll Rechtssicherheit geschaffen werden. Eine Entlassung ist nur in Ausnahmefällen durch den Bezirksamt zu klären und vorzunehmen. Die Hotel- und Touristikzonen (Art. 46/47 BauR) sind nicht Gegenstand dieses Nutzungsplanverfahrens.
36	2	Zu Art.6 BauR: Erhöhte Anforderungen in der Kernzone, das ist verständlich. Das muss genügen, die Klassifizierung von Gebäuden braucht es nicht.	-	Nicht berücksichtigen: Die Zuweisung der Bautypen A und B schafft ergänzend zu Art. 37a BauR Transparenz und erhöht die Planungssicherheit für Bauwillige.
37	3	Zu Art.6 BauR: Erhöhte Anforderungen in der Kernzone, das ist verständlich. Das muss genügen, die Klassifizierung von Gebäuden braucht es nicht.	-	Nicht berücksichtigen: Die Zuweisung der Bautypen A und B schafft ergänzend zu Art. 37a BauR Transparenz und erhöht die Planungssicherheit für Bauwillige.
38	8	Zu Art. 37a Abs. 5 BauR: Die sinngemäße Übernahme des aktuellen Art. 13 Abs. 2 der Schutz Verordnung, mit bisheriger Gültigkeit bei KIGBO Objekten und neu einer Ausweitung auf die ganze DK1, ist eine unsinnige Unzumutbarkeit.	Was bei KIGBO Objekten Sinn macht, macht nicht automatisch in einer ganzen Dorfkernzone Sinn! Die hier übernommene Bewilligungspflicht von normalen Dachumdeckungen im Sanierungs- und Unterhaltbereich muss als Schikane angesehen werden. Der Bezirk erschafft sich hier einen Raum, um subjektiv auf die Beschaffenheit von Dächer einzuwirken. Somit werden z.B. kostenwirksame Entscheide, Solarvorhaben etc. von persönlichen Empfindsamkeiten abhängig gemacht.	Nicht berücksichtigen: Die Baubestimmungen stammen aus der Schutzverordnung und gelten bereits heute für alle Bauten innerhalb des Ortsbildperimeters. Mit dem vorliegende Entwurf wird dies auf die Dorfkernzone 1 beschränkt. Dieser umfasst die Bereiche der DK1 und DK2. Die vorgeschlagene Lösung, diese Artikel in das Baureglement zu übernehmen ist zweckmässig, ändert an der Anwendung (gegenüber dem rechtskräftigen Zustand) nichts. Innerhalb des ISOS-A-Gebiet wird auch die Dachgestaltung durch die kantonale Denkmalpflege geprüft und beurteilt (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz).

39	8	Zu Art. 37a Abs. 5 BauR: Die Einschränkung auf kleine, zwischen den Sparren liegenden Dachfenster beruht doch bei KIGBO Objekten auf den Erhalt der Konstruktionen/Sparren. Solches auf die Dorfkerzone zu übertragen beruht jeglicher Grundlage. Gleiches gilt bei der Erwähnung der 'hochrechteckigen' Form der Dachfenster. Zudem ist dies eine mathematische Auslegung, welche zu einer unsinnigen Streitbarkeit führen kann.	Dachfenster sind heute eine gute und vernünftige Möglichkeit, zusätzlichen Raum unter dem Dach nutzbar zu machen. Sie ermöglichen die Einhaltung der geforderten Wohnhygiene und fördern so das Begehren des verdichteten Bauens. Solche und weitere Möglichkeiten zu beschränken oder zu verhindern widerspricht der Aussage aus dem Erläuterungsbericht „Der Dorfker soll aber auch lebendig sein und weiterentwickelt werden können“. In diesem Sinne erhofft sich die mitwirkende Person eine Streichung des besagten Artikels und bei einer allfälligen Überarbeitung der ganzen Revision auf einen Verzicht aller unnötigen Einschränkungen der Grundeigentümer der Dorfkerzone 1+2.	Nicht berücksichtigen: Grundsätzlich wurden die Bestimmungen der Schutzverordnung (Art. 12) übernommen. Innerhalb der Vorprüfung wurde jedoch von der kantonalen Denkmalpflege eine Präzisierung empfohlen. Ziel der Präzisierung ist es Planungssicherheit für Bauherren zu schaffen indem einfach verständliche und interpretierbare Bestimmungen erlassen werden. Zudem kann dadurch ein einheitliches Ortsbild geschaffen werden. Innerhalb des ISOS-A-Gebiet wird auch die Dachgestaltung durch die kantonale Denkmalpflege geprüft und beurteilt (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz).
40	7	Abbildung einer Bauflucht abgestimmt auf Projekt der Parzelle KTN 108	Die Einwender stehen in Vorbereitungen zu einem weiteren Wohn-Projekt auf der Liegenschaft KTN 108. In den aufgelegten Unterlagen wird festgestellt, dass im Bereich des Dorfkerens, im speziellen entlang der Bachstrasse, bei verschiedenen Liegenschaften das Festlegen von Baulinien vorgesehen ist. Teilweise sollen mit diesen Baulinien bestehende Gebäudefluchten gesichert werden. Es gibt auch Abschnitte, bei welchen Baulinien bestimmt werden sollen, wo derzeit noch keine Objekte stehen. Die Überlegungen des Bezirkes Gersau, bei der vorgesehenen Festlegung von Baulinien entlang von Strassen und Plätzen etc., im Sinne des Ortsbildes, kann nachvollzogen werden. Auf der Parzelle 108 läuft die Ausarbeiten einer Baueingabe. Für die Hochbauten gehen wir von einer Baulinie von 4 Metern von der Strassenkante aus. Ein allfälliger gedeckter Hauszugang sollte die Baulinie unterschreiten können.	Teilweise berücksichtigen: Bei den obligatorischen Baufluchten handelt es sich um eine Pflichtbaulinie. Art.37c Abs. 1d BauR Entwurf: "Entlang von obligatorischen Baufluchten sind die wesentlichen Teile der Gebäudefassade auf der festgelegten Bauflucht, jedoch höchstens 1.5 m dahinter, zu verwirklichen". Auf dem noch unbebauten Grundstück kann eine obligatorische Bauflucht festgesetzt werden. Dies wird jedoch nicht auf das vorliegende Vorprojekt abgestimmt werden können, sondern wird parallel zur Bachstrasse verlaufen, analog und in Flucht der übrigen Baufluchten entlang dieser Strasse. Dies schafft eine auf das Ortsbild abgestimmte Bebauung (Stassenflucht).
41	9	Gemäss RPG sind planerische Einschränkungen voll zu entschädigen. Dies dürfte auch für die Zurücksetzung der Baulinie auf meinem Grundstück zutreffen.	Im Grundbuch ist ein Näherbaurecht bis 50 cm (resp. 150 cm) an die Kantonsstrasse eingetragen. Ein grösserer Strassenabstand stellt eine Reduktion der Ausnützung dar.	Nicht berücksichtigen: Das Grundstück KTN 213 liegt praktisch vollständig innerhalb des Gewässerraums zum Vierwaldstättersee. Gestützt auf die bundesrechtliche Regelung der Besitzstandsgarantie innerhalb des Gewässerraums nach Art. 41c GSchV wird ein Ersatzneubau nicht möglich sein (BGE 1C_22/2019 / 1C_476/2019 vom 6. April 2020). Im Übrigen gehen die kantonalen Strassenabstandsbestimmungen allfälligen Näherbaurechten vor.
42	15	Es kann nicht sein, dass komplett verschiedene Grenzen gezogen werden. Es muss eine einheitliche Bauflucht entlang der Bachstrasse definiert werden.	Jedes Objekt bekommt unterschiedliche obligatorische Baufluchten vorgeschrieben. Die Hausfluchten der Nachbargebäude liegen deutlich näher an der Bachstrasse.	Berücksichtigen: Die Bauflucht entlang der Bachstrasse wird überprüft. Die Bauflucht der Parzelle Nr. 272 wird sinngemäss in die Flucht der übrigen Baufluchten gelegt. Damit kann langfristig ein harmonisches Gesamtbild entstehen.

43	18	Erweiterung der obligatorischen Bauflucht auf dem Grundstück 293 und 292. Die geplante Bauflucht soll um ca. 48 m in nordöstliche Richtung entlang der Bläuistrasse erweitert werden. (Bis an die nordwestliche Gebäudeecke auf dem Grundstückes 292, welche sich bereits jetzt auf dieser Flucht befindet.)	Mit der Erweiterung der Bauflucht wird einer weiteren Verschachtelung und Lückenbildung entgegengewirkt. Das einheitliche Bild entlang der Strasse wird dadurch verstärkt. Ebenso würde eine Verlegung der Bauflucht auf die Strassenkante den Charakter der Bläuistrasse als schwach befahrene Quartierstrasse unterstreichen.	Nicht berücksichtigen: Die Weiterführung der obligatorischen Bauflucht würde das Strassenbild massgeblich verändern. Zudem umfasst der Strassenraum im genannten Bereich eine geringere Tiefe, weshalb der ordentliche Strassenabstand aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht zusätzlich unterschritten werden soll.
44	2	Auch diese obligatorische Bauflucht lässt sich nicht begründen und ist also Willkür.	Kein Bezug zum Strassenzug an der Ausserdorfstrasse und kein Bezug zu einem Platz. Und wird auf dem Grundstück Nr. 112 der unvermeidliche Neubau unvermeidlich aus wohnhygienischen Gründen - dereinst erstellt, dann verlangt gerade die Wohnhygiene ein Zurückversetzen der Fassade ab der Strasse. Und dies läge dann sogar auch im öffentlichen Interesse unter dem Aspekt der Verkehrssicherheit. Also auch unter diesen Aspekten macht die obligatorische Bauflucht keinen Sinn, ist die obligatorische Bauflucht also Willkür.	Nicht berücksichtigen: Die Lage und Stellung der Bestandsbaute prägt das Orts- und Strassenbild. Durch die Bauflucht wird das Bauen im bisherigen Umfang in strassennähe gesichert. Die Einhaltung der ordentlichen Strassenabstände würde die prägenden Eigenheiten im Strassenbild eliminieren und die baulichen Möglichkeiten einschränken. Das öffentliche Interesse am Erhalt des Ortsbildes von nationaler Bedeutung geht den Anliegen der Verkehrssicherheit vor, vorbehaltlich der einzelfallweisen Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.
45	28	Im Reglement soll im Detail aufgelistet werden, welche Baulinien für welchen Zweck vorgesehen sind, damit diese auch für den Grundeigentümer und generell nachvollziehbar sind (Planungssicherheiten): Alle betroffenen Grundeigentümer sind anzuschreiben und ihnen ist im Einzelfall zu erläutern, auf Grund welcher Kriterien die Gebäudefluchten so gesetzt werden sollen.	Aus dem Erläuterungsbericht ist nicht zu entnehmen, auf Grund welcher Kriterien bei einzelnen Objekten die Baufluchten bestimmt wurden. Auch sind in vielen "Baulücken" keine Baufluchten bestimmt. Eine Logik ist zu diesen vorgesehenen Baufluchten nicht nachvollziehbar. Es könnte der Vorwurf der Willkür auftauchen. Mit dem "neuen Denkmodell" wären keine Definitionen der Baufluchten mehr notwendig.	Teilweise berücksichtigen: Die Lage und Stellung der Bestandsbauten prägt das Orts- und Strassenbild. Durch die Bauflucht können die Bauten im bisherigen Umfang und an derselben Lage gesichert werden. Ersatzbauten würden an derselben Lage erstellt werden, was dem Orts- und Strassenbild entsprechen würde. Der Bericht wird mit Erläuterungen ergänzt. Das Nutzungsplanverfahren ist im PBG abschliessend geregelt (§ 25 ff PBG). Danach erfolgt die Bekanntmachung von Nutzungsplanungen über die öffentliche Publikation im Amtsblatt und im örtlichen Publikationsorgan. Die betroffenen Grundeigentümer werden nicht persönlich angeschrieben.

46	1	Es sei auf jede Klassifizierung des Gebäude „Seehotel Schwert“ zu verzichten.	-	<p>Nicht berücksichtigen: Das Seehotel Schwert liegt innerhalb der Umgebungszone 1 mit dem Erhaltungsziel a (Grundsätzlich kein Baugebiet, strenge Gestaltungsvorschriften für standortgebundene Bauten). Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde empfohlen, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortbildprägend) aufzunehmen. Es ist als markanter und identitätsstiftender Bau an exponierter Seeuferlage mindestens als Bautyp B zu klassieren. Aufgrund des Entscheids des Berzirksrats werden ausserhalb des ISOS-A-Gebiets keine Bautypen B festgelegt. Daher wurde das Objekt aus der Kategorie gelöscht. Die Anforderungen der Dorfkernzone 2 (Art. 37, Art. 37b BauR) sind anwendbar.</p> <p>Das Seehotel Schwert liegt direkt am Ufer des Vierwaldstättersees und somit vollständig innerhalb des Gewässerraums zum Vierwaldstättersee (gemäss GSchV). Gestützt auf die bundesrechtliche Regelung der Besitzstandsgarantie innerhalb des Gewässerraums nach Art. 41c GSchV wird ein Ersatzneubau nicht möglich sein (BGE 1C_22/2019 / 1C_476/2019 vom 6. April 2020). Die Zuordnung des Hotels Schwert zur Dorfkernzone 2 (DK2) vermag daran nichts zu ändern und schränkt die baulichen Möglichkeiten nicht zusätzlich und stärker ein. Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind jedoch in ihrem Bestande garantiert (§72 PBG SZ).</p>
47	1	Es sei auf jede Klassifizierung des Gebäudes „Seefabrik“ zu verzichten.	-	<p>Nicht berücksichtigen: Die Seefabrik ist im ISOS als Einzelelement (Nr. 1.0.10) mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt (Erhalt der Substanz). Dadurch erfolgt eine Aufnahme als Bautyp A (Rechtsgleichheit). Dies wurde durch die kantonale Denkmalpflege im Rahmen einer Begehung und Nachfrage bestätigt. Es handelt es sich noch um kein KSI-Objekt, welches in der KSI-Überarbeitung vermutlich geprüft werden wird (Aussage kant. Denkmalpflege). Aufgrund der historischen Bedeutung als grosses Fabrikgebäude (Bj. 1861) ist ein Erhalt des Gebäudes im öffentlichen Interesse. Im Kernzonenplan kann daher auf eine Klassifizierung des Objekts als Bautyp A nicht verzichtet werden.</p>

48	28	Auf eine Klassifizierung der beiden Objekte «Seefabrik» und «Schiffstation» zum Bautyp A sei zu verzichten.	Neu sollen auch die Gebäude «Seefabrik» und «Schiffstation» zu schützenswerten Objekten erklärt werden. Dies würde eine sinnvolle Umnutzung in Zukunft erheblich erschweren. Es ist im Erläuterungsbericht keine begründete Notwendigkeit dazu ersichtlich.	<p>Teilweise berücksichtigen: Die Seefabrik ist im ISOS als Einzelelement (Nr. 1.0.10) mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt (Erhalt der Substanz). Dadurch erfolgt eine Aufnahmen als Bautyp A (Rechtsgleichheit). Im Kernzonenplan kann daher auf eine Klassifizierung des Objekts als Bautyp A nicht verzichtet werden. Dies wurde durch die kantonale Denkmalpflege bestätigt.</p> <p>Das Seehotel Schwert ist ein ortsbildprägender Bau an der exponierten Seeuferlage. Ausserhalb des ISOS-A-Gebiets wird jedoch auf Bautypen B verzichtet.</p>
49	2	Die Klassifizierung von Bautypen A und B braucht es nicht. Die Klassifizierung zum Bautyp B ist bei Altbauten sogar kontraproduktiv, da sie den Verfall fördert. Viele der alten Häuser erfüllen die wohnhygienischen Anforderungen nicht.	Im Haus der mitwirkenden Person beträgt die lichte Raumhöhe 2.10 m. Eine lichte Raumhöhe von 2.30 m wird im Baureglement verlangt (Art. 13 Abs. 1 BauR). Die Fensterfläche von mindestens 1/10 der Bodenfläche (Art. 13 Abs.3 BauR) wird in diesem Haus nur im Wohnzimmer erreicht. In allen anderen Räumen wird diese reglementarische Anforderung nicht erfüllt. Der Lärmschutz wie reglementarische verlangt (Art. 13 Abs. 6 BauR) kann in keinem Raum erfüllt werden. Ein Haus, das diese wohnhygienischen Anforderungen gemäss dem BauR nicht erfüllen kann, als erhaltenswert zu klassifizieren, ist nichts Anderes als Willkür. Vorabklärungen sind von der planenden Behörde jetzt zu treffen, dann wird schon jetzt klar, dass das Haus meiner Klientin auf keinen Fall auf Dauer erhaltenswert ist.	<p>Nicht berücksichtigen: Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert (§72 PBG SZ). Das Gebäude darf somit erhalten und genutzt werden. Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt (Grundstück Nr. 112) verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.</p>
50	3	Die Klassifizierung von Bautypen A und B braucht es nicht. Die Klassifizierung zum Bautyp B ist bei Altbauten sogar kontraproduktiv, da sie den Verfall fördert. Viele der alten Häuser erfüllen die wohnhygienischen Anforderungen nicht.	Im Haus der mitwirkenden Person beträgt die lichte Raumhöhe 2.10 m. Eine lichte Raumhöhe von 2.30 m wird im Baureglement verlangt (Art. 13 Abs. 1 BauR). Die Fensterfläche von mindestens 1/10 der Bodenfläche (Art. 13 Abs.3 BauR) wird in diesem Haus nur im Wohnzimmer erreicht. In allen anderen Räumen wird diese reglementarische Anforderung nicht erfüllt. Der Lärmschutz wie reglementarische verlangt (Art. 13 Abs. 6 BauR) kann in keinem Raum erfüllt werden. Ein Haus, das diese wohnhygienischen Anforderungen gemäss dem BauR nicht erfüllen kann, als erhaltenswert zu klassifizieren, ist nichts Anderes als Willkür. Vorabklärungen sind von der planenden Behörde jetzt zu treffen, dann wird schon jetzt klar, dass das Haus meiner Klientin auf keinen Fall auf Dauer erhaltenswert ist.	<p>Nicht berücksichtigen: Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind in ihrem Bestande garantiert (§72 PBG SZ). Das Gebäude darf somit erhalten und genutzt werden. Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt (Grundstück Nr. 263) verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.</p>

51	3	Sollte der Bezirksrat an der Klassifizierung des Hauses auf dem Grundstück 263 festhalten wollen, wäre die Eigentümerin entschlossen, dagegen den Rechtsweg zu beschreiten. Und falls es bei der massiven Eigentumsbeschränkung wider Erwarten bleiben sollte, ginge es um eine materielle Enteignung und wären entsprechend hohe Entschädigungen zu leisten.	Der Bezirksrat wäre gut beraten, wenn er sich nach dem Grundsatz weniger ist mehr richtet. Das Resultat wäre nur wenige klassifizierte Bauten, diese dann aber verifiziert erhaltenswert und das im Idealfall auch mit Gutheissung der betreffenden Grundeigentümer. Mit der Klassifizierung von Bautyp B bei insgesamt 50 Gebäuden im Dorf, wie jetzt geplant, weiss man von vornherein, dass sich «erhaltenswert» später in vielen Fällen nicht bestätigt, mit der Folge, dass der Abbruch und Ersatzbau bewilligt werden muss. Je mehr solcher Fälle es dann gibt, desto zwingender wird dann die Notwendigkeit, auch in den anderen Fällen, dem Gebot der Rechtsgleichheit folgend, den Abbruch und den Neubau zu bewilligen.	Nicht berücksichtigen: Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
52	25	Auf die Klassifizierung der Gebäude «Seefabrik» und Seehotel «Schwert» ist zu verzichten. Diese Gebäude sind nicht dem Bautyp A und B zu unterstellen und sind als «Nicht speziell bezeichnete Gebäude» zu führen.	Mit der geplanten Unterstellung und Einteilung der beiden Objekte Seefabrik in Typ A und Schwert in Typ B wird die zukunftsorientierte und zwingend nötige Modernisierung verhindert. Eine wirtschaftlich rentable Gastronomie mit entsprechendem Angebot von Seminarräumen mit Hotelbetrieb wird massiv eingeschränkt. Es ist klar festzuhalten, dass auch ohne diese einschränkende Unterstellung ein Um- oder Neubau dem ortsüblichen Bauverfahren unterstellt bleibt. Was im Umkehrschluss heissen soll, ein überdimensionierter futuristischer Bau kann mit geltendem Recht und Zonenplan verhindert werden. Daher erachtet die mitwirkende Person es als absolut nicht notwendig, diese Liegenschaften dem geplanten Regime zu unterstellen. Gerade in der Kernzone von Gersau muss es für künftige Bauherrschaften attraktiv bleiben zu investieren. Gastro- und Hotelbetriebe und bezahlbarer Wohnraum in Einklang mit Gewerbe sollten in der Kernzone gefördert und nicht verhindert werden. Mit der geplanten Einteilung sieht die mitwirkende Person aber eher, dass der Museumscharakter gefördert und der Blick zurück in eine vergangene Zeit gerichtet wird.	Teilweise berücksichtigen: Die Seefabrik ist im ISOS als Einzelelement (Nr. 1.0.10) mit dem Erhaltungsziel A aufgeführt (Erhalt der Substanz). Dadurch erfolgt eine Aufnahme als Bautyp A (Rechtsgleichheit). Im Kernzonenplan kann daher auf eine Klassifizierung des Objekts als Bautyp A nicht verzichtet werden. Dies wurde durch die kantonale Denkmalpflege bestätigt. Das Seehotel Schwert ist ein ortsbildprägender Bau an der exponierten Seeuferlage. Ausserhalb des ISOS-A-Gebiets wird jedoch auf Bautypen B verzichtet.

53	28	Es soll geprüft werden, ob alle Objekte (und auch die Baulücken) in eine spezielle Klassifizierung eingestuft werden könnten.	Es ist mit den heutigen Gesetzesgrundlagen bereits de facto so (ISOS / Ortsbildperimeter), dass bereits sämtliche Objekte in der Dorfkernzone (ganze DK) durch die Denkmalpflege in Sinne des Ortsbildschutzes begleitet und (mit)bearbeitet werden. Mit der nun vorgesehenen Kernzonenplanung würde diese Begleitung sich wohl nur noch auf die Bautypen A und B beschränken. Mit dem Vorschlag würde das Gebiet zusammenhängend und grossflächig beurteilt und angesehen. Dies schafft ein Gesamtbild über ganze Strassenzeilen und Plätze. Der Einfluss der Behörden (Denkmalpflege etc.) auf das Grundeigentum wird nicht grösser und auch nicht kleiner als heute bereits vorhanden.	Nicht berücksichtigen: Die Dorfkernzone 1 entspricht dem ISOS-A Perimeter, wonach (nur in diesem Perimeter) Neubauten und wesentliche Umbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der kantonalen Fachstelle zu beurteilen sind (§9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz). Mit den Bautypen A und B werden die baulichen Möglichkeiten differenziert dargelegt. In den Baulücken gelten die allgemeinen Kernzonenbestimmungen. Dies schafft Transparenz und Planungssicherheit für Bauwillige. Innerhalb der DK1 werden keine neuen Eigentumsbeschränkungen geschaffen. Der Verzicht auf diese Differenzierung schafft keine Vorteile.
54	28	Häuserzeilen Dorfkernzone statt Bauten Klassierung B a) Anstelle von Bautypen B sei zu überlegen, ob nicht die ganze Häuserzeilen in den Bereichen DK (Dorfstrasse, Ausserdorfstrasse, Seestrasse (Kirche bis Wehri), Bachstrasse und Poststrasse) in eine besondere Klassifizierung definiert werden sollen. b) Diese Häuserzeilen sollen im Art. 37c Abs. b BauR mit folgender Auflage belegt werden: "Um- oder Ersatzbauten müssen in Bezug auf das Ortsbild die bestehenden Qualitäten beibehalten oder verbessern." c) Sämtliche anderen Formulierungen im 37c Abs. b sind ersatzlos zu streichen.	Neu soll die Klassifizierung Bautyp B eingeführt werden. Für die betroffenen Grundeigentümer bedeutet dies einen wesentlichen Eingriff in ihr Eigentumsrecht. Hier könnte von Seiten der Grundeigentümer der Vorwurf der Willkür eingebracht werden. Auch bedeutet diese neu vorgesehene Klassifizierung B für den betroffenen Eigentümer eine massive Planungsunsicherheit bezüglich ev. notwendiger Sanierungen und / oder möglichen und beabsichtigten Projekten zu Um- / Neunutzungen (Um- / Neu- / und Anbauten).	Nicht berücksichtigen: Die Dorfkernzone 1 entspricht dem ISOS-A Perimeter, wonach (nur in diesem Perimeter) Neubauten und wesentliche Umbauten im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens von der kantonalen Fachstelle zu beurteilen sind (§9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz). Mit den Bautypen A und B werden die baulichen Möglichkeiten differenziert dargelegt. In den Baulücken gelten die allgemeinen Kernzonenbestimmungen. Dies schafft Transparenz und Planungssicherheit für Bauwillige. Innerhalb der DK1 werden keine neuen Eigentumsbeschränkungen geschaffen. Der Verzicht auf diese Differenzierung schafft keine Vorteile. Ausserhalb des ISOS-A-Gebiets wird auf die Klassierung von Bautypen B verzichtet.
55	2	Die planende Behörde muss, will sie nicht der Willkür verfallen, im Detail begründen, weshalb und inwieweit das Haus auf dem Grundstück Nr. 112 erhaltenswert und ortsbildprägend ist.	Willkür ist es generell, wenn «erhaltenswert» und «ortsbildprägend» bloss behauptet, in keiner Weise jedoch begründet wird.	Nicht berücksichtigen: Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
56	2	Willkür wäre, wenn man bloss wegen der Nachbarschaft zum KSI-Objekt das Haus auf dem Grundstück Nr. 112 als erhaltenswert bezeichnen möchte.	Wenn dies so wäre, müsste man jede bauliche Tätigkeit auf dem anderen Grundstück in der gleich nahen Nachbarschaft, ja sogar an der prominenten Lage am Bach, Grundstück Nr. 108 untersagen. Was dort gebaut wird, wohl in absehbarer Zeit, ist ein Neubau auf jeden Fall.	Nicht berücksichtigen: Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.

57	2	Allenfalls wären die vier markanten Häuser unmittelbar an der Brücke, eines davon das «Brugghaus», als ortsbildprägend zu taxieren, keinesfalls aber das schon zur Ausserdorfstrasse, also zum Strassenzug gehörende Haus auf dem Grundstück Nr. 112.	Es fällt auch auf, dass kein einziges weiteres Haus an der Ausserdorfstrasse einer Klassifizierung unterstellt wird. Willkür ist also auch, das Haus meiner Klientin als einziges an der Ausserdorfstrasse zu klassifizieren, obwohl es an der besagten Strasse der Wehri zu auch weitere stattliche Häuser gibt, die der Bezirksrat ähnlich beurteilen müsste nach dem Grundsatz der Rechtsgleichheit. Und Willkür ist auch, das Haus meiner Klientin als Bautyp B zu klassifizieren, während der Bezirksrat die beiden herrschaftlichen Villen an der Bachstrasse dem See zu unbeachtet und unbewertet lässt, obwohl diese Villen die Ansicht des Dorfes sogar vom See her seit langem prägen und obwohl diese Villen als die noblen Nachbarn des Kurparks kaum wegzudenken sind.	Nicht berücksichtigen: Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
58	3	Die planende Behörde muss, will sie nicht der Willkür verfallen, im Detail begründen, weshalb und inwieweit das Haus auf dem Grundstück Nr. 263 erhaltenswert und ortsbildprägend ist.	Willkür ist es generell, wenn «erhaltenswert» und «ortsbildprägend» bloss behauptet, in keiner Weise jedoch begründet wird.	Nicht berücksichtigen: Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
59	3	Willkür wäre, wenn man bloss wegen der Gassenbildung das Haus auf dem Grundstück Nr. 263 als erhaltenswert bezeichnen möchte.	Dieses Baugrundstück ist klein. Also liegt es auf der Hand, dass auch ein Neubau an dieser Stelle wieder an der Strasse stünde und Gassen bildend wäre. Diese Gassenbildung an diesem Ort besagt also nichts über die Erhaltenswürdigkeit des bestehenden Baus. Die obligatorische Bauflucht entlang der Strasse mag mit Blick auf die Gassenbildung einen Sinn machen. Wo die obligatorische Bauflucht aber das kleine Baugrundstück halbiert, ist sie nichts Anderes als Willkür. Und was «ortsbildprägend» an dieser Stelle anbelangt: Das Haus «Rose» und das Haus «Rosenau» auf dem übernächsten Grundstück, wenn wir der Gschwendstrasse folgen, sind fast identisch. Die «Rosenau» steht höher, also exponierter als die «Rose». Das eine zu klassifizieren, das andere jedoch nicht, entbehrt jeder Logik und ist in diesem Sinne Willkür. Dass der Bezirksrat die «Rosenau» nicht klassifiziert, ist richtig. Der Logik folgend muss aber auch das Haus "Rose" von der Klassifizierung befreit werden. Als willkürlich erweist sich die Klassifizierung des Hauses "Rose" auch, wenn man ab der Terrasse in die Runde schaut. Was wirklich ortsbildprägend ist aus dieser Optik, ist der Platz mit der Linde ennet dem Bach und dazugehörend die «Traube». Die «Traube» aber gilt für den Bezirksrat nicht als erhaltenswert. Auch diese Ungleichbehandlung ist Ausdruck von Willkür.	Nicht berücksichtigen: Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.

60	5	Parzelle 262, Stückistrasse 4: Gemäss Kernzonenplanung keine Einordnung als Bautyp B.	Der Ortsbildschutz wird aufgrund der Baugesetze bereits heute berücksichtigt. Die angedachte Verschärfung ist aus Sicht der Architektur und des Städtebaus abzulehnen. Das Gebäude der Stückistrasse 4 ist aufgrund zahlreicher Kriterien nicht erhaltenswert (Raumhöhen, Belichtung, Bausubstanz usw.) Ich möchte den Bezirk Gersau daran erinnern, dass aufgrund der mangelhaften Bausubstanz und der mangelnden Wohnhygiene nicht einmal schutzbedürftige Flüchtlinge (seitens Bezirk!), noch sozialschwache Bürger dieses Objekt zugewiesen werden konnte! Das Haus wurde daraufhin komplett stillgelegt (seit Jahren ohne Wasser und Strom). In den letzten Jahren wurden grosse finanzielle Efforts geleistet um zusätzliche Parzellen zu arrondieren. In naher Zukunft soll ein Gestaltungsplan geschaffen werden. Die willkürlichen Massnahmen sind nicht zu akzeptieren, sie bereiten uns extreme planerische Nachteile.	Nicht berücksichtigen: Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
61	6	Das Haus Dorfstrasse 10 ist in die Zone Bautyp B (erhaltenswerte / ortsbildprägende Bauten) eingestuft worden. Die dazu gehörende Parzelle Nummer 1028 wurde unter wichtige Plätze und Aussenräume (Erhaltung und Aufwertung) eingeteilt. Damit ist die mitwirkende Person in keiner Art und Weise einverstanden. Das Haus Dorfstrasse 10 und die Parzellen seien aus den neu geplanten Zonen und Bereichen zu entfernen.	Das alte Haus ist in all den Jahren mehrfach umgebaut und angebaut worden. Es hat sich in all den Jahren immer wieder stark gewandelt und es besteht kaum noch ein Ursprung welcher auf die Anfangsjahre zurückführen würde. Im Inneren des Hauses sind die Böden und Decken in unterschiedlichen Niveaus. Die Decken und Wände sind mit Brettern belegt und beinhalten kaum eine Isolation. Die Raumhöhen variieren von 1,80m bis 2,03m Die Räume sind verwinkelt und die Treppe führt über Bereiche, die eigentlich Wohnen wären oder dazu gehören würden. Die Bausubstanz ist unzumutbar. Aus dem Grund wird schon länger geplant und abgeklärt. Diverse Sondierungen haben ergeben, dass ein Ersatzbau die einzige vernünftige Lösung ist. Die beiden Grundstücke wurden als Bauland in der Kernzone gekauft. Eine derartige Zuteilung wäre einer Enteignung gleichzustellen. Das Ziel ist es, ein Ersatzbau des bestehenden Hauses. Im untersten Niveau eine Tiefgarage, die unter das neu geplante Haus geht und seitlich auf unserer Parzelle 1028 weiter geht, bis und mit des Nachbargrundstückes, Parzellen Nummer 156 & 345. Darüber liegend eingeschossig mit dem Haus zusammenhängend, eine grosse Ladenfläche . Darüber liegend ein letztes seitliches Dachgeschoss mit Wohnung und Balkon Richtung Kirche/See, wobei auf die Steildachgestaltung gemäss dem Ortsbildschutz/ISOS Rücksicht genommen wird.	Nicht berücksichtigen: Das 4-geschossige Gebäude mit Krüppelwalmdach und Ladenfläche im Erdgeschoss ist im ISOS als Bestandteil des Hauptgassenraums - Rückgrat der Siedlung (1.0.2) aufgeführt und befindet sich im ISOS Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz, grundsätzliches Abbruchverbot). Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde bestätigt, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortsbildprägend) aufzunehmen. Aufgrund der Lage und Stellung des Baukörpers an der Dorfstrasse wurde dieser als ortsbildprägend klassiert. Aufgrund der Güterabwägung können Ersatzneubauten unter Ausnahmen bewilligt werden. Ebenfalls wird mit dem neu geschaffenen Artikel 37c Abs. 1h BauR die Möglichkeit von grösseren Abweichungen auf Grundlage eines qualifizierten Verfahrens ermöglicht. Dies ist im Einzelfall zu klären. Ein Bauvorhaben bedarf in jedem Falle der Beurteilung durch die kantonale Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG, SRSZ 720.100). Ein schwerer Eingriff ins Grundeigentum, der gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung für eine materielle Enteignung vorliegen müsste, ist offensichtlich nicht gegeben. Die Klassierung "Erhalt Erdgeschossnutzungen" wird im Kernzonenplan beibehalten.

62	10	<p>Es wird beantragt, dass der Bezirksrat ein klares Bekenntnis abgibt, dass ein Ersatzbau bewilligt werden kann (bei Bautyp B), falls nachgewiesen wird, dass die zu tiefen Räume zu mangelnder Wohnhygiene führen oder ganz allgemein nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen entsprechen.</p>	<p>Gemäss Art. 37 c, Para b dürfen Bautyp B Gebäude unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Weiter heisst es unter genanntem Artikel: «...Ersatzbauten sind nur möglich, wenn aus Gründen einer mangelhaften Bausubstanz oder einer mangelnden Wohnhygiene ein Weiterbestand nicht möglich oder nicht zumutbar ist, was im Rahmen einer Vorabklärung nachzuweisen ist....»</p> <p>Die Liegenschaft KTN 169 stammt wahrscheinlich aus dem 19. Jahrhundert. Die Raumhöhen sind unterschiedlich, jedoch über weite Teile für Menschen mit Durchschnittsgrössen nicht bewohnbar.</p>	<p>Teilweise berücksichtigen: Die Liegenschaft KTN 169 befindet sich in der Mitte der Poststrasse. Das 3-geschossige Gebäude mit Laden/Hobbyraumfläche im Erdgeschoss liegt direkt an der Poststrasse und bildet mit der gegenüberliegenden Liegenschaft (Poststrasse 4) eine bauliche Engstelle. Das Gebäude liegt innerhalb des Gebiets 1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz). Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde bestätigt, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortbildprägend) aufzunehmen. Aufgrund der Lage und Stellung des Baukörpers an der Poststrasse wurde dieser als ortsbildprägend klassiert. Die sorgfältig gestaltete und gut erhaltene Hauptfassade liegt gegen Süden und begrenzt den, mit Parkplätzen belegten, Platzbereich. Auch aus architektonischer Sicht ist der Bau als erhaltenswert einzustufen. Sofern die bestehenden Qualitäten beibehalten oder verbessert werden kann ein Ersatzbau geprüft werden. Die Beurteilung kann erst im Rahmen eines konkreten Baugesuchs beurteilt werden und bleibt vorbehalten. Da die Dorfkernzone 1 zudem dem ISOS-A-Perimeter entspricht, werden allfällige Vorhaben durch die kantonale Denkmalpflege geprüft und beurteilt (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz). Mit der Schaffung von Art. 37a Abs. 1h BauR ist es zudem möglich von den Kernzonenbestimmungen abzuweichen, falls ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt wird. Dabei sind die Qualitäten beizubehalten oder zu verbessern.</p>
----	----	---	--	--

63	12	Seestrasse 18: Es wird um die Zusicherung gebeten, dass weiterhin eine Verschiebung der Böden/Decken und Dachhöhen möglich ist.	Die Raumhöhen im Haus sind ungefähr 1.90 m. Das entspricht nicht mehr modernen Anforderungen. Falls eine grössere Renovation und damit Investition nötig wird, rechnet sich eine solche nur, wenn die Raumhöhen angepasst werden dürfen. Eine Verschiebung der Böden/ Decken hat aber zur Folge, dass auch die Fenster angepasst werden müssen. Vermutlich müsste auch das Dach entsprechend angehoben werden.	<p>Nicht berücksichtigen: Die Liegenschaft KTN 201 befindet sich etwas zurückversetzt hinter zwei eingeschossigen Bauten an der Seestrasse. Das 3-geschossige Gebäude mit Satteldach liegt innerhalb des Gebiets 1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz). Es ist Teil der markanten Häuserfront welche als Hinweis (1.0.4) im ISOS gekennzeichnet ist. Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde bestätigt, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortbildprägend) aufzunehmen, da es Teil der Häuserkette entlang der Seestrasse ist und somit zum Ortsbild beiträgt. Die vorgelagerten Bauten (Kiosk und Bar) verunmöglichen die komplette Sicht auf das Gebäude.</p> <p>Sofern die bestehenden Qualitäten beibehalten oder verbessert werden kann ein Ersatzbau, sowie auch Anpassungen der Fassaden, geprüft werden. Die Beurteilung kann erst im Rahmen eines konkreten Baugesuchs beurteilt werden und bleibt vorbehalten. Da die Dorfkernzone 1 zudem dem ISOS-A-Perimeter entspricht, werden allfällige Vorhaben durch die kantonale Denkmalpflege geprüft und beurteilt (§ 9 Abs. 3 Denkmalschutzgesetz).</p> <p>Grundsätzlich ist gemäss Art. 37a Abs. 1h BauR bei einem qualifizierten Verfahren auch ein kompletter Ersatzneubau möglich.</p>
64	12	Seestrasse 18: Es wird eine faire Entschädigung für diesen Minderwert (Klassierung Bautyp B) erwartet.	Aus Sicht der mitwirkenden Person(en) ist die Einordnung als Bautyp B eine Wertminderung dieser Liegenschaft. Bis jetzt wäre die Erstellung eines deutlich höheren Ersatzbaus (uns wurde gesagt 5-stöckig) möglich gewesen	<p>Nicht berücksichtigen: Ein schwerer Eingriff ins Grundeigentum, der gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung für eine materielle Enteignung vorliegen müsste, ist offensichtlich nicht gegeben.</p>

65	14	Die Nutzungsplanungsrevision und die damit verbundene Unterschutzstellung der Liegenschaft (Dorfstrasse 8) widerspricht einer Gleichbehandlung. Sie bedarf einer für die Besitzer verständlichen und nachvollziehbaren Begründung.	<p>Grundsätzlich sind bereits heute Bauvorschriften zum Erhalt des Dorfbildes vorhanden. Ob und wie diese jedoch angewandt werden ist immer eine Frage der Sichtweise. Die nun aufgelegte Nutzungsplanungsrevision wird als eine Art Notbremse interpretiert, welche Objekte, die eher willkürlich auserkoren wurden, im Ist Zustand blockiert</p> <p>Beispiel: Eine Ersatzbaute wäre unter Einhaltung der bereits vorhandenen Vorschriften möglich gewesen. Neu ist das immer noch so – aber die mitwirkende Person oder ein nachmaliger Besitzer wären in Form, Grösse und Art an das bestehende Gebäude gebunden. Zudem kommt der Schutz des Aussenplatzes dazu, was den Flexibilitätsgrad einschränkt und sich damit unmittelbar und direkt auf den Immobilienwert auswirken wird.</p>	<p>Nicht berücksichtigen: Das 4-geschossige Gebäude mit Zeltdach und Ladenfläche im Erdgeschoss ist im ISOS als Bestandteil des Hauptgassenraums - Rückgrat der Siedlung (1.0.2) aufgeführt und befindet sich im Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhaltung der Substanz). Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde bestätigt, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortbildprägend) aufzunehmen. Aufgrund der Lage und Stellung des Baukörpers an der Dorfstrasse wurde dieser als ortsbildprägend klassiert.</p> <p>Sofern die bestehenden Qualitäten beibehalten oder verbessert werden kann ein Ersatz geprüft werden. Dies kann auch mit einem qualifizierten Verfahren (Art. 37a Abs. 1h BauR) erreicht werden. Ein Bauvorhaben bedarf jedoch zudem der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG, SRSZ 720.100) da das Objekt im ISOS-A Perimeter liegt.</p> <p>Ein schwerer Eingriff ins Grundeigentum, der gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung für eine materielle Enteignung vorliegen müsste, ist offensichtlich nicht gegeben.</p>
66	15	Durch den Bautyp B wird zukünftigen An- oder Neubauten eine enorme Einschränkung auferlegt. Die daraus resultierenden ungerechtfertigten Nachteile sind nicht hinnehmbar. Es wird beantragt, die entsprechende Korrektur im Kernzonenplan, wonach das Gebäude (Bachstrasse 17) nicht dem Bautyp B sondern den nicht speziell bezeichneten Gebäuden innerhalb der Dorfkernzone Gersau zugeordnet werden soll.	Die Problematik mit der Zuweisung zum Bautyp ist eng verflochten mit der umschriebenen Bauflucht.	<p>Berücksichtigen:</p> <p>Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.</p>
67	17	Es wird unterstützt, dass das Objekt auf Grundstück 161 als erhaltenswert eingestuft wird.	-	Kenntnisnahme

68	17	Es wird beantragt, dass das Objekt auf der Parzelle 162 nicht mehr als Objekt „Bautyp B“ in die Kernzonenplanung aufgenommen werden.	Die Objekte auf den Parzellen 162 und 164 werden hingegen, auch gestützt auf ISOS, nicht als schützenswert angesehen. Die beiden Objekte sind von keinem der wichtigen Plätze und Aussenräume und von keiner Strasse mit obligatorischen Baufluchten einsehbar. Auch von der im ISOS erwähnten „senkrecht verlaufenden Industrieachse“ sind die Objekte nicht sichtbar. Nach Meinung der mitwirkenden Person sind diese gestützt auf ISOS deshalb nicht ortsbildprägend. Die Erfahrung der mitwirkenden Person zeigt zudem, dass sich höchst selten eine Person abseits der Dorf-, Bach- oder Poststrasse aufhält und diese Objekte somit nicht wirklich wahrgenommen werden.	<p>Nicht berücksichtigen: Das Gebäude auf KTN 162 befindet sich innerhalb des dicht überbauten und verwinkelten Quartiers zwischen Bach-, Dorf-, und Poststrasse. Das Gebäude liegt innerhalb des ISOS Gebiets 1 mit dem dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz). Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde empfohlen, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortsbildprägend) aufzunehmen, handelt es sich doch um ältere Bauten mit identitätsstiftendem Charakter.</p> <p>Ein Bauvorhaben bedarf jedoch zudem der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG, SRSZ 720.100) da das Objekt im ISOS-A Perimeter liegt.</p> <p>Mit der Schaffung von Art. 37a Abs. 1h BauR ist es zudem möglich von den Kernzonenbestimmungen abzuweichen, falls ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt wird. Dabei sind die Qualitäten beizubehalten oder zu verbessern.</p>
69	17	Es wird beantragt, dass das Objekt auf der Parzelle 164 nicht mehr als Objekt „Bautyp B“ in die Kernzonenplanung aufgenommen werden.	Die Objekte auf den Parzellen 162 und 164 werden hingegen, auch gestützt auf ISOS, nicht als schützenswert angesehen. Die beiden Objekte sind von keinem der wichtigen Plätze und Aussenräume und von keiner Strasse mit obligatorischen Baufluchten einsehbar. Auch von der im ISOS erwähnten „senkrecht verlaufenden Industrieachse“ sind die Objekte nicht sichtbar. Nach Meinung der mitwirkenden Person sind diese gestützt auf ISOS deshalb nicht ortsbildprägend. Die Erfahrung der mitwirkenden Person zeigt zudem, dass sich höchst selten eine Person abseits der Dorf-, Bach- oder Poststrasse aufhält und diese Objekte somit nicht wirklich wahrgenommen werden.	<p>Nicht berücksichtigen: Das Gebäude auf KTN 164 befindet sich innerhalb des dicht überbauten und verwinkelten Quartiers zwischen Bach-, Dorf-, und Poststrasse. Das Gebäude liegt innerhalb des ISOS Gebiets 1 mit dem dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz). Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde empfohlen, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortsbildprägend) aufzunehmen, handelt es sich doch um ältere Bauten mit identitätsstiftendem Charakter.</p> <p>Ein Bauvorhaben bedarf jedoch zudem der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG, SRSZ 720.100) da das Objekt im ISOS-A Perimeter liegt.</p> <p>Mit der Schaffung von Art. 37a Abs. 1h BauR ist es zudem möglich von den Kernzonenbestimmungen abzuweichen, falls ein qualifiziertes Verfahren durchgeführt wird. Dabei sind die Qualitäten beizubehalten oder zu verbessern.</p>
70	18	Entlassung des Gebäudes mit der Geb-Nummer 317 (Rest. Schäfli) (Parz. 293) aus dem Bautyp B.	Nach der Einschätzung der mitwirkenden Person reicht die Substanz nicht aus um erhaltenswert zu sein. Zur selben Einschätzung sind bereits 2016 der Bezirk Gersau und die Denkmalpflege gekommen, da diesbezüglich keine Einwände vorlagen.	<p>Berücksichtigen: Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.</p>

71	19	Gütschstrasse 6: Das Haus war vorher nie schützenswert, wie kann es sein, dass nach all den Umbauten der letzten zehn Jahren dieses nun plötzlich schützenswert ist.	Die alte Kaplanei wurde mehrfach umgebaut, ausser den Aussenwänden ist kein alter Balken mehr im Haus. Die Fassade besteht aus Eternitschindeln, aufs Dach wurde eine grosse Lukarne montiert. Das Haus besteht mehrheitlich aus Holz. Die Lage in der Nähe des Schulhauses und der Strasse zwingt irgendwann dazu einen Neubau zu erstellen. Die Lärmemissionen sind enorm. Eine Energetische Renovation bei einem Haus mit so kleinen Räumen ist unmöglich. Was ist mit verdichtetem Bauen? Da nach der Änderung eine Etage weniger hoch gebaut werden darf, stellt sich hier die Frage nach Schadenersatzzahlungen durch den Bezirk. Wohnraum ist teuer und es geht eine gesamte Etage verloren. Dies wird von der mitwirkenden Person nicht akzeptiert. Die mitwirkende Person fordert sein Bestandes Recht bei der Ausnützung und beim Erhaltenswert ein.	Berücksichtigen: Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
72	20	Die Nutzungsplanungsrevision und die damit verbundene Unterschutzstellung der Liegenschaft 271 (Bautyp B) widerspricht einer Gleichbehandlung. Sie bedarf einer für die Besitzer verständlichen und nachvollziehbaren Begründung.	Grundsätzlich sind bereits heute Bauvorschriften zum Erhalt des Dorfbildes vorhanden. Ob und wie diese jedoch angewandt werden ist immer eine Frage der Sichtweise. Die nun aufgelegte Nutzungsplanungsrevision interpretiert die mitwirkende Person als eine Art Notbremse, welche Objekte, die eher willkürlich auserkoren wurden, im Ist Zustand blockiert. Beispiel: Eine Ersatzbaute wäre unter Einhaltung der bereits vorhandenen Vorschriften möglich gewesen. Neu ist das immer noch so – aber die mitwirkende Person oder ein nachmaliger Besitzer wären in Form, Grösse und Art an das bestehende Gebäude gebunden. Was den Flexibilitätsgrad einschränkt und sich damit unmittelbar und direkt auf den Immobilienwert auswirken wird.	Berücksichtigen: Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
73	21	Die Liegenschaft an der Bachstrasse 2 (Grundstück Nr. 174) ist aus der Klassierung Bautyp B zu entfernen ist.	Das Gebäude wurde im Laufe der letzten Jahrzehnte mehrfach äusserlich abgeändert (Anbau, Aufbau, Terrassenerweiterung, Garagentor etc.) und entspricht somit nicht mehr der herkömmlichen Bauform. Ebenso wurde das Gebäude innerlich immer wieder abgeändert (Raumhöhenanpassung, Raumeinteilung etc.). Aufgrund der vorerwähnten über Jahre hinweg gemachten äusserlichen wie auch innerlichen Anpassungen des Gebäudes ist die mitwirkende Person der Meinung, dass es weder als ortsbildprägend noch als erhaltenswert gemäss Bautyp B (erhaltenswerte/ortsbildprägende Bauten) einzustufen ist.	Nicht berücksichtigen: Das 2-geschossige Gebäude mit Mansardendach liegt von der Bachstrasse etwas zurückversetzt und ist von mächtigen Bauten umgeben. Der Bau liegt gemäss ISOS im Gebiet 1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz). Aufgrund der Lage und Stellung des Baus wurde dieses auf Empfehlung der kantonalen Denkmalpflege an der Ortsbegehung dem Bautyp B zugeteilt (erhaltenswert sowie ortsbildprägend). Er befindet sich damit in der Flucht der Seefabrik. Sofern die bestehenden Qualitäten beibehalten oder verbessert werden kann ein Ersatzbau, sowie auch Anpassungen der Fassaden, geprüft werden. Ein Bauvorhaben bedarf der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG, SRSZ 720.100) da das Objekt im ISOS-A Perimeter liegt.

74	26	Das Gebäude auf der Parzelle KTN 95 ist nicht als besonders erhaltenswert einzustufen und damit einhergehende auch nicht mit dem geplanten Bautyp B zuzuordnen.	Es ist nicht ersichtlich, warum das Gebäude dem Bautyp B zugeteilt werden soll. Die Liegenschaft an der Ausserdorfstrasse 1 wurde von der kantonalen Denkmalpflege (innerhalb der Vorprüfung) nicht erwähnt. Der Mitwirkende möchte wissen, welche Eigenschaften das Gebäude auszeichnen, welche es erhaltenswert machen? Welche Überlegungen hat der Bezirksrat angestellt, warum eine Zuteilung zum Bautyp B erfolgen soll?	Berücksichtigen: Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
75	26	Das Gebäude auf der Parzelle KTN 95 soll keinem Bautyp zugeordnet werden, sondern wie bis anhin in der Dorfkernzone verbleiben.	Die revidierte Dorfkernzone 1 sieht bereits vor, dass sich dort Bauten und Anlagen bzgl. Stellung im Strassenraum, Form und Volumen, Gebäudehöhe, Geschosszahl, Dachform, Gut in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einzuordnen haben. Damit ist prinzipiell in dieser Zone bereits ein genügender Schutz zur Wahrung des typischen Dorfbildes gewährleistet. Insofern stellt sich die Frage, welcher weitergehende Schutz mit der vorgesehen Bestimmung von Art. 37c Abs. b BauR genau bezweckt werden soll?	Teilweise berücksichtigen: Es bestehen detaillierte Vorschriften für die rechtskräftige Dorfkernzone. Mit der vorliegenden Kernzonenplanung soll jedoch einerseits die Schutzverordnung vereinfacht und alle Vorschriften im Baureglement zusammengefasst werden. Auf die Klassierung eines Bautyp B wird beim vorliegenden Objekt verzichtet, da es sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet.
76	27	Die Liegenschaft KTN 167 (Buurendorfweg 5) aus dem Bautyp B zu entfernen ist.	Das Gebäude wurde im Laufe der letzten Jahrzehnte mehrfach äusserlich abgeändert (beidseitiger Anbau, Terrassenerweiterung, Garage etc.) und entspricht somit nicht mehr der herkömmlichen Bauform. Aufgrund der äusserlichen Anpassungen gab es dann auch im Innern entsprechende Änderungen der Raumeinteilung. Das Haus kann weder als ortsbildprägend noch als erhaltenswert gemäss Bautyp B eingestuft werden, dies aufgrund der vorerwähnten über Jahre hinweg gemachten äusserlichen wie auch innerlichen Anpassungen des Gebäudes.	Nicht berücksichtigen: Das Gebäude auf KTN 167 befindet sich innerhalb des dicht überbauten und verwinkelten Quartiers zwischen Bach-, Dorf-, und Poststrasse. Das Gebäude liegt innerhalb des ISOS Gebiets 1 mit dem dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz). Anlässlich einer Begehung mit der kantonalen Denkmalpflege wurde empfohlen, das Gebäude als Bautyp B (erhaltenswert/ortsbildprägend) aufzunehmen, handelt es sich doch um einen älteren Bau mit identitätsstiftendem Charakter. Ein Bauvorhaben bedarf der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG, SRSZ 720.100) da das Objekt im ISOS-A Perimeter liegt.

77	6	<p>Die beiden Häuser/MFH Bachstrasse 13 & 15 sind in die Zone Bautyp B (erhaltenswerte/ortsbildprägende Bauten) eingestuft worden. Zusätzlich wurden diese beiden bestehenden Häuser/Parzellen mit einer Baulinien Beschränkung belegt. Obligatorische Bauflucht (Wesentliche Teile der Gebäudefassade auf dieser Linie, höchstens 1,5 m dahinter).</p> <p>Die beiden Häuser und die Parzellen seien aus den neu geplanten Zonen und Bereichen zu entfernen.</p>	<p>Die ganze Häuserfront entlang der Bachstrasse ist in keiner Harmonie erstellt. Jedes Gebäude hat einen eigenen Baustil und ist teilweise aus der ganz neuen Zeit, mit dominanten Balkon-Anbauten versehen. Somit stimmt das gesamte Dorfbild und der Charakter einer Harmonie nicht dem Sinn und Geist. Die beiden Häuser wurden umfangreich saniert. Diese Sanierungen wurden als Übergangslösung gemacht, denn mittelfristig wird beabsichtigt einen Ersatzbau/Neubau entlang der Bachstrasse zu realisieren. Der Ersatzbau soll sich in voller Länge dem Bachentlang, in abgestufter Form in Richtung Rigi erstrecken. Angepasst in der Architektur soll der Ersatzbau sich eingliedern. Von der Bachstrasse kommend mit unterirdischen Tiefgaragen welche dadurch in der Gestaltung und Realisierung der Besucherplätze und Eingänge mehr Spielraum erlauben.</p> <p>Man bedenke, die ganze Liegenschaft/Fabrikation der Firma Langenegger ist in der Dorfkernzone und wird irgendwann überbaut. Davor liegend würden diese kümmerlichen nicht sehenswerten Häuser stehen. Unvorstellbar und in keiner Art und Weise passen. Schon gar nicht schutzwürdig und erhaltenswert.</p>	<p>Nicht berücksichtigen: Auf die Klassierung der Bautypen B wird bei den vorliegenden Objekten verzichtet, da sie sich ausserhalb des ISOS-A-Gebiet befindet. Die DK1 wird jedoch beibehalten, da sich die Flächen innerhalb des Ortsbildperimeter befinden. Im ISOS liegen die Gebäude innerhalb des Gebiets 3 mit dem Erhaltungsziel B (Erhalten der Struktur). Zudem sind die Objekte als Teil der Bebauung entlang des Dorfbachs als Hinweis (3.0.14) eingetragen.</p> <p>Um langfristig die Häuserflucht zu sichern, wurde die obligatorische Bauflucht entlang der Bachstrasse eingeführt. Dies ebenfalls bei der Nachbarparzelle Nr. 272.</p>
78	18	<p>Einräumung der Entscheidungskompetenz an den Bezirk Gersau über die Gebäudeabstände für Gebäude in der Dorfkernzone 1.</p>	<p>Das wäre ein wichtiges Instrument, dass der Bezirk Gersau, welcher die örtlichen Begebenheiten besser kennt und einschätzen kann, die Entwicklung der Dorfkernzone aktiver steuern und mitgestalten könnte. Dies jeweils ohne die Einschränkungen der kantonalen Vorgaben.</p>	<p>Nicht berücksichtigen: Die Zuständigkeiten für die Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen ist durch den Kanton im PBG abschliessend geregelt (§ 73 PBG i.V.m. § 47 PBV). Der Bezirk kann dies mit einer anderslautenden Bestimmung im BauR nicht umgehen.</p>

79	1	Die Seefabrik (GB 176) verbleibt in der DK 1, während das Hotel Schwert (GB 211) neu in die DK 2 eingeteilt werden soll. Dabei soll die Seefabrik als Baute der Klassifizierung A und ein Teil des Hotels Schwert als Baute der Klassifizierung B gelten. Damit muss das heutige Gebäudeprofil erhalten bleiben (Art. 37c Abs. a und b BauR). Ersatzbauten sind bei der Seefabrik ausgeschlossen und beim Schwert nur machbar, sofern ein Weiterbestand nicht möglich oder nicht zumutbar ist (Art. 37c Abs. a und b BauR). Schliesslich muss das EG bei beiden Gebäuden gewerblich genutzt werden (Art. 37c Abs. f BauR). Die GB 211 wird parzellenscharf abgegrenzt und für sich alleine in eine neue DK 2 eingezont. Bei dieser Ausgangssituation kann sich diese Parzelle nicht in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einordnen, da diese Parzelle die einzige in dieser DK 2 ist. Die vorliegend durch die DK 2 reduzierten Gebäude- und Firsthöhen machen keinen Sinn.	Gerade die geforderte Einordnung in das Quartier sollte dieselben Gebäude- und Firsthöhen wie in der dahinterliegenden DK 1 zulassen. Die Klassifizierung A der Seefabrik und die Klassifizierung B des Seehotels Schwert hat für die Fortführung als Gastronomie massive und erhebliche Einschränkungen zur Folge. Eine zwingend notwendige Modernisierung des Betriebes und eine Anpassung an neue Bedürfnisse wird nun massiv eingegrenzt, wenn nicht sogar verunmöglich. Die nötige Infrastruktur lässt sich in einem alten Fabrikgebäude nicht realisieren, deren Gebäudeprofil erhalten werden muss. Eben dies gilt für das Seehotel Schwert. Eine moderne Infrastruktur lässt sich im bisherigen Gebäudeprofil nicht realisieren. Eine Ersatzbaute ist zwingend. Dabei kann ohne weiteres auf ein harmonisches Einfügen des äusseren Erscheinungsbildes geachtet werden. Für einen modernen und tragbaren Hotel- und Gastronomiebetrieb müssen aber alle Gebäude total ersetzt und neu konzipiert werden können.	Nicht berücksichtigen: Das Seehotel Schwert liegt direkt am Ufer des Vierwaldstättersees und somit vollständig innerhalb des Gewässerraums zum Vierwaldstättersee (gemäss GSchV). Gestützt auf die bundesrechtliche Regelung der Besitzstandsgarantie innerhalb des Gewässerraums nach Art. 41c GSchV wird ein Ersatzneubau nicht möglich sein (BGE 1C_22/2019 / 1C_476/2019 vom 6. April 2020). Die Zuordnung des Hotels Schwert zur Dorfkernzone 2 (DK2) vermag daran nichts zu ändern und schränkt die baulichen Möglichkeiten nicht zusätzlich und stärker ein. Bestehende, rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die den neuen Vorschriften widersprechen, sind jedoch in ihrem Bestande garantiert (§72 PBG SZ). Da sich die Liegenschaft 211 ausserhalb des Gebiets 1 gemäss ISOS befindet, wurde Sie der Dorfkernzone 2 zugewiesen. Hier sind grundsätzlich andere bauliche Möglichkeiten als in der Dorfkernzone 1 zulässig. Es soll ein rücksichtsvoller Übergang zum Dorfzentrum erreicht werden. Dafür werden die denkmalpflegerischen und ortsbaulichen Anforderungen gelockert.
80	1	Die Seefabrik (GB 176) verbleibt in der DK 1, während das Hotel Schwert (GB 211) neu in die DK 2 eingeteilt werden soll. Dabei soll die Seefabrik als Baute der Klassifizierung A und ein Teil des Hotels Schwert als Baute der Klassifizierung B gelten. Damit muss das heutige Gebäudeprofil erhalten bleiben (Art. 37c Abs. a und b BauR). Ersatzbauten sind bei der Seefabrik ausgeschlossen und beim Schwert nur machbar, sofern ein Weiterbestand nicht möglich oder nicht zumutbar ist (Art. 37c Abs. a und b BauR). Schliesslich muss das EG bei beiden Gebäuden gewerblich genutzt werden (Art. 37c Abs. f BauR). Die GB 211 wird parzellenscharf abgegrenzt und für sich alleine in eine neue DK 2 eingezont. Bei dieser Ausgangssituation kann sich diese Parzelle nicht in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einordnen, da diese Parzelle die einzige in dieser DK 2 ist. Die vorliegend durch die DK 2 reduzierten Gebäude- und Firsthöhen machen keinen Sinn.	siehe obige Begründung	Nicht berücksichtigen: Die Seefabrik liegt gemäss ISOS innerhalb des Gebiets 1 mit dem Erhaltungsziel A (Erhalt der Substanz). Und ist als Einzelelement (1.0.10) mit dem Schutzziel A (Erhalt der Substanz) gekennzeichnet. Es handelt sich auch um ein potenzielles kantonales Schutzobjekt (KSI)(Aussage gemäss Kant. Denkmalpflege). Es wurde folglich als Bautyp A klassiert. Das gesamte ISOS-Gebiet 1 wurde im Zonenplan der Dorfkernzone 1 zugewiesen. Die denkmalpflegerischen und ortsbaulichen Anforderungen sind hier höher als in der Dorfkernzone 2. "Bauten der Klassierung A sind schützenswerte Bauten. Sie dürfen nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils saniert und umgebaut werden. Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder des Ortsbildschutzes liegt." Art. 37 1a BauR. Bauvorhaben innerhalb der ISOS-A-Perimeter bedürfen zudem der Beurteilung der kantonalen Denkmalpflege (§ 9 Abs. 3 DSG, SRSZ 720.100). Veränderungen sind somit möglich, jedoch in enger Zusammenarbeit mit Bezirk und kant. Denkmalpflege zu planen.

81	5	Parzelle 258, Buochenstrasse 2: Beibehaltung der Dorfkernzone 1 und keine Abwertung auf DK2	Die Abzonung bei der Buochenstrasse 2 von Dorfkernzone 1 auf Dorfkernzone 2 wird als eine ungültige Abwertung der Liegenschaft angesehen. Dies als einziges Objekt oberhalb der Stückistrasse.	Nicht berücksichtigen: Die Dorfkernzone 1 soll auf den ISOS-Perimeter (Gebiet 3) beschränkt werden. Innerhalb der Dorfkernzone 2 sind bis zu vier Vollgeschosse zulässig, sofern sich eine Neubaute gut in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einordnet (Art. 37b BauR). Damit sind die baulichen Möglichkeiten nach wie vor gross, die ortsbaulichen und gestalterischen Anforderungen jedoch weniger streng, was für Bauwillige vorteilhaft sein kann.
82	5	Parzelle 253, Gschwendstrasse 3: Teilbereich-Beibehaltung der Dorfkernzone 1 und keine Abwertung auf DK2	Dies gilt auch für den Teilbereich der Parzelle 253, oberhalb Haus Buochenstrasse 2. Vergleichbare Objekte wurden weggelassen (welche sogar noch an prominenterer Lage liegen).	Nicht berücksichtigen: Die Dorfkernzone 1 soll auf den ISOS-Perimeter (Gebiet 3) beschränkt werden. Innerhalb der Dorfkernzone 2 sind bis zu vier Vollgeschossen zulässig, sofern sich seine Neubaute gut in das gewachsene Quartier bzw. Ortsbild einordnet (Art. 37b BauR). Damit sind die baulichen Möglichkeiten nach wie vor gross, die ortsbaulichen und gestalterischen Anforderungen jedoch weniger streng, was für Bauwillige vorteilhaft sein kann.
83	9	Die Liegenschaft «Ländi» (Seestrasse 25) sei in der Dorfkernzone 1 zu belassen. Die vorgesehene DK2 ist keine zusammenhängende Zone und in dieser Form unzulässig. Die «Ländi» liegt nicht im Schutzperimeter. Eine Umzonung ist nicht erforderlich und für ein solitäres Objekt unzulässig. Man sollte sich überlegen, auf die Dorfkernzone 2 zu verzichten.	-	Nicht berücksichtigen: Die Liegenschaft befindet sich ausserhalb des Ortsbildperimeters und ISOS Gebiets 1 (A-Gebiet), welche als Grenze zwischen DK1 und DK2 fungieren. Dies wurde so bei allen Liegenschaften angewandt. Die DK2 bringt gegenüber der DK1 durchaus Vorteile für Bauherren. So sind z.B. weniger strenge Kriterien anzuwenden. Bei der tangierten Parzelle sind zudem die Gewässerräume entlang des Ufers gemäss Gewässerschutzverordnung zu berücksichtigen.
84	-	-	-	<i>Lauf-Nr. 84 nicht neu vergeben.</i>
85	20	Die mitwirkende Person möchte sich vergewissern, dass die Liegenschaft an der Tschalungasse 5 (Grundstück Nr. 132) von dieser Nutzungsplanungsrevision nicht betroffen ist.	-	Kenntnisnahme: Die Liegenschaft KTN 132 befindet sich innerhalb der rechtskräftigen Dorfkernzone und innerhalb des Ortsbildperimeters. Sie ist deshalb von der vorliegenden Kernzonenplanung betroffen. A) Die Parzelle wird der Dorfkernzone 1 und den damit zugehörigen Vorschriften des BauR zugewiesen. B) Es werden Baufluchten entlang der Bachstrasse und Tschalungasse festgelegt. C) Das Gebäude (Geb. Nr. 134) wird nicht als Bautyp A oder B klassiert, sondern verbleibt als nicht speziell bezeichnetes Gebäude.

86	23	Es wird beantragt, die Parzelle 89 der Kernzone 2 zuzuteilen.	Bei der Parzelle 89 Furrenstrasse 3 jetzt Kernzone, nachher W3 würde beim Bau eine Tiefgarage mit der Zufahrt von der Kernzone 1 (90) ausgeführt. Dadurch würde eine Baueingabe einfacher und der mitwirkenden Person keinen Nachteil darstellen.	Nicht berücksichtigen: Die Liegenschaft KTN 89 befindet sich ausserhalb des Ortsbildperimeters. Daher und aufgrund der fehlenden Nähe/Bezug zum Kern, soll die Liegenschaft aus der Kernzone entlassen und in die W3-Zone umgezogen werden. Dies ermöglicht nach wie vor grössere bauliche Veränderungen, entbindet jedoch von den hohen gestalterischen Anforderungen der Kernzonenvorschriften. Die Zufahrtssituation wird durch die Umzonung nicht eingeschränkt.
87	28	Das Gebiet «Seehof» könnte nach diesem Modell aus der DK entlassen werden. Es könnte neu in eine Wohnzone überführt werden.	Beim Gebiet «Seehof» ist die bauliche Veränderung schon weit fortgeschritten. Hier könnte man die vorgeschlagene Lösung «Entlassung aus der Gastropflicht» bereits vollziehen. Somit würde es auch keinen Sinn mehr machen, dieses Gebiet weiterhin über die Dorfkernzone zu definieren.	Nicht berücksichtigen: Das Gebiet "Seehof" wird mit der Erhaltungspflicht von Hotel- und Gastronutzungen belegt. Damit soll der langfristige Erhalt gesichert werden. Eine Umzonung in eine reine Wohnzone ist jedoch aufgrund der Entstehungsgeschichte dieser Bauzone und der damit verbundenen Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV zum jetzigen Zeitpunkt nicht zweckmässig.
88	9	Die vorgesehene Nutzungsvorschrift verletzt meine Eigentums- und Wirtschaftsfreiheit. Für eine solche Einschränkung muss ein überwiegendes öffentliches Interesse gegeben sein, welches hier nicht nachgewiesen ist und auch nicht besteht.	Die Nutzungsbeschränkung meiner Liegenschaft lässt sich raumplanerische nicht sachgerecht begründen und verstösst gegen die Ziele der Raumplanung. Ein klares Konzept ist nicht zu erkennen.	Nicht berücksichtigen: Das öffentliche Interesse am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben sowie gewerblichen Erdgeschossen besteht. Der Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben wie dies bereits heute die Regel ist, wird unter Art. 37a Abs. 1f BauR sinngemäss beibehalten. An diesem Erhalt besteht ein grosses öffentliches Interesse.
89	9	Entweder muss der Aufbau eines zweiten Stockwerks mit Wohnnutzung ermöglicht werden, oder es müsste auch ein Wohnanteil im Erdgeschoss ermöglicht werden. Das Reglement ist diesbezüglich anzupassen.	Die Ländi gilt als einstöckiges Gebäude. Gemäss neuem Reglement dürfte die Ländi nur gewerblich genutzt werden. Dies ist unrealistisch und nicht zielführend.	Nicht berücksichtigen: Auf die Kategorie "Erhalt Erdgeschossnutzungen" wird nicht verzichtet. Der Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben wie dies bereits heute die Regel ist, wird unter Art. 37a Abs. 1f BauR sinngemäss beibehalten. Das Grundstück KTN 213 liegt praktisch vollständig innerhalb des Gewässerraums zum Vierwaldstättersee, jedenfalls innerhalb des Gewässerraums gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung vom 4. Mai 2011 (GSchV, SR 814.201). Gestützt auf die bundesrechtliche Regelung der Besitzstandsgarantie innerhalb des Gewässerraums nach Art. 41c GSchV wird ein Ersatzneubau/Aufstockung nicht möglich sein (BGE 1C_22/2019 / 1C_476/2019 vom 6. April 2020). Die Zuordnung der Liegenschaft zur Dorfkernzone 2 (DK2) vermag daran nichts zu ändern und schränkt die baulichen Möglichkeiten nicht zusätzlich ein.

90	10	KTN 169 soll befreit werden von der Pflicht einer gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss.	<p>Die Liegenschaft KTN 169 fällt ebenfalls unter Art. 37 c, Para f, welcher besagt: «In den im Kernzonenplan bezeichneten Erdgeschossen ist zur Dorf-, See- bzw. Poststrasse eine gewerbliche Nutzung zu erhalten.»</p> <p>Das Erdgeschoss der Liegenschaft ist nicht gänzlich getrennt vom Wohnraum vermietbar.</p> <p>Das heute noch gewerblich genutzte Erdgeschoss verfügt z.B. über keine sanitären Anlagen. Die heutige Nutzung ist auch nur im weitesten Sinne ein Gewerbe, es handelt sich eher um ein Atelier mit Hobby-Charakter. Die Vermietungsversuche der Vergangenheit haben gezeigt, dass die Nachfrage nach «Gewerberäume» im Dorfzentrum sehr bescheiden ist. Das Haus soll – wie in der Vergangenheit geschehen – auch als Gesamtes vermietet werden können und dem Mieter soll es frei gelassen sein, das Erdgeschoss für seine Zwecke als Hobbyraum zu nutzen.</p>	Nicht Berücksichtigen: Das öffentliche Interesse am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben sowie gewerblichen Erdgeschossen besteht. An den Bestimmungen wird festgehalten.
91	16	Dorfstrasse 30: Der hintere Teil des Gebäudes ist von der Erdgeschossnutzung zu befreien. Dies wurde im Plan falsch eingezeichnet. Es wird darum gebeten, dies im Plan zu korrigieren	Der hintere Teil wird von der Bachstrasse erschlossen und beinhaltet Hauseingang zu den Wohnungen, allgemeine Räume und keine Gewerbeflächen	Nicht Berücksichtigen. Das öffentliche Interesse am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben sowie gewerblichen Erdgeschossen besteht. An den Bestimmungen wird festgehalten.
92	28	Hotel- und Gastrobetriebe sind mit einer speziellen Farbe zu markieren. Es sei ein Modell zu entwickeln, welches eine allfällige Entlassung einzelner Betriebe aus dem vorgeschriebenen Nutzungszweck regelt.	Die Gastrobetriebe in der ganzen DK sollen in der Kernzonenplanung dargestellt und speziell markiert werden. Es ist ein Modell zu entwickeln, dass wenn deren Wirtschaftlichkeit nicht (mehr) gegeben ist, solche Nutzungen mittels begründetem Antrag an den Bezirksrat, sein Objekt von einer solchen gewerblichen Nutzung jederzeit befreien zu können. Kann allenfalls keine Einigkeit in solchen Verfahren gefunden werden, sollte es dem Grundeigentümer möglich sein, mittels einer Sachgeschäftabstimmung über einen Volksentscheid die Befreiung zu erlangen.	Berücksichtigen: Der Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben wie dies bereits heute die Regel ist, wird unter Art. 37a Abs. 1f BauR sinngemäss beibehalten. Solche Objekte werden im Plan gekennzeichnet. Ausnahme von den Bauvorschriften können bei besonderen Verhältnissen durch den Bezirksrat bewilligt werden (§ 73 PBG). Weitergehende Regelungen sind nicht notwendig.
93	13	Die im Plan bezeichneten Erdgeschossnutzungen (Dorfstrasse 15) sind zu reduzieren.	Ein Teil des Erdgeschosses dient der Erschliessung von anderen Nutzungen und ist daher nicht gewerblich.	Nicht Berücksichtigen. Das öffentliche Interesse am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben sowie gewerblichen Erdgeschossen besteht. An den Bestimmungen wird festgehalten.

94	28	In Art. 37c Kernzonenplan sei der Abs. f komplett zu streichen. Die Markierungen «Erhalt Erdgeschossnutzung» seien zu entfernen.	Dies ist sehr einschränkend und in der Umsetzung schwierig. Solche Nutzungen sind in der Praxis einer grossen Volatilität unterstellt und die Verhältnisse können sich sehr schnell verändern. Die Gewerbeflächen werden sich über den Markt entwickeln und sind für das öffentliche Interesse kaum "steuerbar".	Nicht Berücksichtigen. Das öffentliche Interesse am Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben sowie gewerblichen Erdgeschossen besteht. An den Bestimmungen wird festgehalten.
95	9	Art. 48 BauR Alt muss aufgehoben werden.	Die Aufweichung muss aber eine sinnvolle und zukunftsgerichtete Nutzung der Liegenschaft ermöglichen. Ein blosser Gewerbebetrieb ohne Betriebswohnung in der Ländi ist unrealistisch und sinnlos. Ein blosser Gewerbebetrieb ist auch nutzlos für den Bezirk.	Nicht berücksichtigen: Auf die Kategorie "Erhalt Erdgeschossnutzungen" wird nicht verzichtet. Der Erhalt von Hotel- und Gastbetrieben wie dies bereits heute die Regel ist, wird unter Art. 37a Abs. 1f BauR sinngemäss beibehalten. An diesem Erhalt besteht ein grosses öffentliches Interesse. Auf den Begriff "kurortsbildend" wird verzichtet.

96	28	Nicht der Kanton (Amt für Raumentwicklung und Regierungsrat) soll den Entscheid fällen, ob eine Ausnahme möglich ist und bewilligt wird. Sondern der Bezirksrat.	<p>Unterschreitungen von Grenzabständen bei Projekten werden in erster Linie selbstverständlich zwischen den Nachbarn zu regeln sein. Nun gibt es vielfach den Fall, dass zwischen den Nachbarn ein perfekter Dienstbarkeitsvertrag geregelt wird (im absoluten Einvernehmen) und dieser dann auch die Unterschreitungen der Grenzabstände (oftmals auch gegenseitig) regelt (Privatrecht). Das öffentliche Recht jedoch bestimmt dann im Baubewilligungsverfahren, ob solche Unterschreitungen auch seitens der Behörden akzeptiert werden können. Dieses Vorgehen ist bestimmt richtig, weil dabei auch allenfalls Einsprachen von Dritten berücksichtigt werden müssen. Wenn nun aber keine Einsprachen da sind, und die Nachbarn sich alle einig sind, dass Unterschreitungen von Grenzabständen in der Dorfkernzone gemacht werden sollen (weil ein Projekt im Dorfkern oftmals gar nicht anders möglich ist), dann sollte</p> <p>Die örtlichen Behörden kennen die Situation vor Ort viel besser und sie sind in der Regel auch flexibler, auf solche Anliegen / Projekte einzugehen. Auch wäre dies eine wichtige Voraussetzung, um «Verdichtetes Bauen» zu vereinfachen. Anscheinend haben schon mehrfach zuständige Behörden beim Kanton erklärt, dass es sinnvoller wäre, wenn diese Kompetenz bei den örtlichen Behörden liegen würde und nicht beim Kanton. Sie haben darauf aufmerksam gemacht, dass diese Kompetenzänderungen doch von Seiten des Bezirks Gersau empfohlen werden sollte.</p> <p>Ob es dann auch umsetzbar ist, wird sich zeigen, zumindest in die Kernzonenplanung aufnehmen könnte man es, die Regierung kippt es dann schon wieder raus, wenn es rechtlich nicht möglich ist (z.B. infolge kantonaler Gesetzgebung bezüglich Grenzabstände).</p>	<p>Nicht berücksichtigen: Die Zuständigkeiten für die Unterschreitung von Grenz- und Gebäudeabständen ist durch den Kanton im PBG abschliessend geregelt (§ 73 PBG i.V.m. § 47 PBV). Der Bezirk kann dies mit einer anderslautenden Bestimmung im BauR nicht umgehen.</p>
97	1	Es sei der Weiler „Nase“ analog dem Weiler „Rotschuo“ der Bauzone zuzuordnen.	-	<p>Nicht berücksichtigen: Neueinzonungen bilden nicht Gegenstand dieses Nutzungsplanverfahrens.</p>
98	28	Wichtige Plätze und Aussenräume sollen nicht speziell definiert werden.	<p>Es fragt sich, ob mit dem erwähnten neuen Denkansatz (integrale Schutzziele der Häuserzeilen entlang See-, Dorf-, Post- und beider Bachstrassen) diese spezielle Klassifizierung überhaupt noch notwendig ist. In der ganzen Dorfkernzone ist der Erhalt oder sogar die Verbesserung des Ortsbildes schon definiert. Darunter fallen auch Plätze und Aussenräume.</p>	<p>Nicht berücksichtigen: Mit den wichtigen Plätzen und Aussenräumen werden die baulichen Möglichkeiten der Aussenräume differenziert dargelegt und gesichert. Dies schafft Transparenz und Planungssicherheit für Bauwillige.</p>

99	28	Kann auf die Anliegen (Wichtige Plätze und Aussenräume) nicht eingegangen werden, so sollen zusätzlich sämtliche Freiflächen südlich der Kantonsstrasse so markiert werden.	-	Berücksichtigen. Es werden sämtliche Freiflächen südlich der Kantonsstrasse als wichtige Plätze und Aussenräume festgelegt. Dies, da diese Kernzonenbestimmungen die baulichen Möglichkeiten bei den Aussenräumen ohnehin nicht weiter einschränken als die geltenden Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung.
100	9	Der Zonenplanperimeter sei genau entlang der Zonengrenze festzulegen.	-	Nicht berücksichtigen: Es handelt sich um den Ortsbildperimeter, welcher nicht abgestimmt ist auf die Zonengrenzen. Dieser stammt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (letztmalig genehmigt vom Regierungsrat mit RRB 696/2021 vom 28. September 2021). Mit der vorliegenden Teilrevision soll dieser jedoch aufgehoben werden. Im Zonenplan mit Änderungen (Stand Mitwirkung) wurde dieser fälschlicherweise im Ausschnitt gezeigt.
101	9	Die Beilage «Zonenplan rechtskräftig» enthält Fehler. Der Perimeter entspricht nicht der bisherigen Dorfkerzone.	Beispiele: Westlich der Schiffstation ist offenbar eine Erweiterung geplant. Der Seegarten liegt in der IEZ. Wann hat die Umzonung stattgefunden, nachdem die Dorfkerzone abgespalten wurde? Seit wann liegt das Gebiet Rotschuo (mehrere km ausserhalb des Dorfes) in der DK?	Nicht berücksichtigen: Es handelt sich um den Ortsbildperimeter, welcher nicht auf die Zonengrenzen abgestimmt ist. Dieser stammt aus dem rechtskräftigen Zonenplan (letztmalig genehmigt vom Regierungsrat mit RRB 696/2021 vom 28. September 2021). Westlich der Schiffstation findet keine Erweiterung der DK1/DK2 statt. Der Seegarten (KTN 2015/KTN 216) wurde in der laufenden Kernzonenplanung nicht umgezont und ist bereits so rechtskräftig festgelegt worden. Das Gebiet Rotschuo wird in der laufenden Kernzonenplanung nicht umgezont oder tangiert. Durch die genehmigte Ortsplanungsrevision (Genehmigt mit RRB 696/2021) wurde das Gebiet der HTZ I zugewiesen.