



**Beschluss Nr. 589/2017**  
Schwyz, 16. August 2017 / ju

**Gemeinde Feusisberg, Schindellegi: Gestaltungsplan Freihof**  
Genehmigung

**1. Sachverhalt**

1.1 Mit Beschluss Nr. 133 3/5 vom 24. Mai 2017 (Eingang 1. Juni 2017) hat der Gemeinderat Feusisberg den Gestaltungsplan Freihof erlassen und beim Regierungsrat zur Genehmigung beantragt.

1.2 Der Gestaltungsplan wurde vom 13. April 2017 bis 3. Mai 2017 während 20 Tagen öffentlich aufgelegt (Amtsblatt Nr. 15 vom 13. April 2017, Seite 776). Innert Frist sind keine Einsprachen eingegangen. Der Erlassbeschluss des Gemeinderats ist in Rechtskraft erwachsen.

1.3 Neben dem Erlassbeschluss wurden folgende Dokumente zur Genehmigung eingereicht:

- Situation 1 : 500 vom 24. Mai 2017 (verbindlich);
- Sonderbauvorschriften (SBV) vom 24. Mai 2017 (verbindlich);
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV vom 10. März 2017 (orientierend);
- Richtprojekt vom 10. März 2017 (wegleitend bezüglich der Bebauungs- und Freiraumgestaltung gemäss Art. 8 Abs. 2 SBV);
- Lärmschutznachweis vom 20. Juli 2016 (orientierend);
- Berechnungen Richtprojekt vom 10. März 2017 (orientierend);
- Bericht des Preisgerichts vom 11. Juli 2014 (orientierend).

1.4 Im verwaltungsinternen Vernehmlassungsverfahren hat sich das Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz (mit Stellungnahme vom 13. Juni 2017) zur Genehmigungseingabe geäußert. Das Umweltdepartement (28. Juni 2017) hat keine weiteren Einwände vorgebracht. Nach wie vor gelten die Hinweise zum nachgeordneten Baubewilligungsverfahren, welche das Umweltdepartement im Vorprüfungsverfahren angebracht hat (14. Dezember 2016).

1.5 Das Gestaltungsplanareal umfasst eine Fläche von rund 7500 m<sup>2</sup> und befindet sich nahe des Bahnhofs Schindellegi östlich der Dorfstrasse in der Kernzone A und B. Es ist vollständig von Bauzonen, mehrheitlich von der Kernzone, umgeben.

Der Gestaltungsplan Freihof ist aus einem mehrstufigen Projektwettbewerb hervorgegangen. Das vorliegende Siegerprojekt sieht zwei Baubereiche (A und B) vor. Im Erd- sowie im Untergeschoss des Baubereichs A sollen hauptsächlich gewerbliche Nutzungen realisiert werden (z.B. Café, Restaurant, Verkaufsgeschäfte oder Dienstleistungsbetriebe). In den Obergeschossen sowie im gesamten Baubereich B sind insgesamt rund 25 Wohnungen mit 2.5 bis 5.5 Zimmern geplant.

Die Erschliessung für den Fahrverkehr erfolgt über die Etzelblickstrasse und führt am nördlichen Rand des Gestaltungsplangebiets in die Tiefgarage. Der Fussverkehr wird vor allem vom Bahnhof über die Dorfstrasse geführt.

1.6 Die Überprüfung der Gestaltungsplanänderung ergibt unter Hinweis auf § 28 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100):

1.6.1 Der Gemeinderat anerkennt folgende Vorteile im Vergleich zur Regelbauweise (unter Hinweis auf § 24 Abs. 3 PBG):

- haushälterische Nutzung des Bodens durch verdichtete Bauweise;
- besonders gute Einordnung und Gesamtwirkung der Hochbauten durch Projektentwicklung im Wettbewerbsverfahren;
- publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss entlang der Dorfstrasse;
- Trennung von Fuss- und Fahrverkehr durch weitgehend unterirdische Parkierung;
- grosszügige Flächen für Aufenthaltszwecke mit öffentlichem Charakter an der Dorfstrasse;
- Erstellung von Unterflursammelstellen;
- Beschränkung der Dachaufbauten auf einen Drittel der Fassadenlänge.

Zudem kann als Vorteil anerkannt werden, dass für die Umgebungsbepflanzung ausschliesslich einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden (Art. 15 Abs. 3 SBV).

1.6.2 Mit dem Gestaltungsplan Freihof werden folgende Ausnahmen von der Regelbauweise beansprucht (unter Hinweis auf § 24 Abs. 2 PBG und Art. 53 Baureglement, BauR):

- Unterschreitung der gestaltungsplaninternen Grenzabstände;
- Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe um je 1 m auf höchstens 14 m (Gebäudehöhe) respektive 18 m (Firsthöhe);
- Zulassung der geschlossenen Bauweise;
- anstatt seitlich zu öffnenden Fenstern ist pro Wohnung ein Zimmer mit nur einem Dachflächenfenster zulässig (vgl. Art. 12 Abs. 2 BauR).

Zudem hat das Amt für Raumentwicklung im Vorprüfungsverfahren festgestellt, dass der Gebäudeabstand zwischen Baubereich A und B von 14 m auf 4.50 m reduziert wird. Dies allerdings nur in einem kleinen Bereich an der südwestlichen Ecke von Baubereich B.

### 1.6.3 Erholungsflächen

Gemäss den Regelbauvorschriften sind mindestens 15% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Wohnungen als Erholungsflächen zu gestalten und zu erhalten (Art. 14 Abs. 3 BauR). Im Gestaltungsplan wurden aber schätzungsweise nur rund 360 m<sup>2</sup> den Erholungsflächen zugewiesen, was etwa 13% der massgebenden Bruttogeschossflächen entspricht. Von diesem Anteil müssen noch interne Erschliessungsflächen in Abzug gebracht werden, welche praxisgemäss nicht zu den Erholungsflächen zählen. Das Defizit kann aber über den im Richtprojekt zusätzlich ausgewiesenen Aussenbereich (Umgebungsfläche) ausgeglichen werden, soweit darin die privaten Nutzungsmöglichkeiten (Art. 15 Abs. 4 SBV) eingeschränkt werden.

#### 1.6.4 Nichtionisierende Strahlung

Auf dem nordwestlichen Nachbargrundstück KTN 128 befindet sich laut Umweltdepartement eine Mobilfunkanlage der Swisscom AG. Im Baubewilligungsverfahren sei der Nachweis zu erbringen, dass der Anlagegrenzwert gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung vom 23. Dezember 1999 (SR 814.710, NISV) eingehalten wird.

#### 1.6.5 Entwässerung

Das Umweltdepartement führt aus, dass mit dem Baugesuch ein Entwässerungsplan für verschmutztes und unverschmutztes Abwasser einzureichen sei. Die Planung der Liegenschaftsentwässerung sei möglichst früh in die Wege zu leiten und allenfalls mit dem GEP-Ingenieur der Gemeinde abzustimmen.

#### 1.6.6 Zivilschutz

Das Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz stellt fest, dass für die geplante Bebauung 58 Pflichtschutzplätze erforderlich seien. Nebst dem geplanten Sammelschutzraum mit 70 Plätzen würde ein zusätzlicher, öffentlicher Sammelschutzraum mit zusätzlich 100 Schutzplätzen begrüsst.

### 2. Erwägungen

2.1 Gemäss § 30 Abs. 5 PBG sind Gestaltungspläne durch den Regierungsrat zu genehmigen. Er hat diese auf ihre Rechtmässigkeit und Übereinstimmung mit den kantonalen Plänen und Vorschriften zu prüfen.

2.2 Der Erlass des Gestaltungsplans Freihof erfolgt auf Antrag des alleinigen Grundeigentümers. Das Verfahren entspricht den kantonalen Vorgaben (vgl. § 30 Abs. 2 ff. PBG).

2.3 Die Realisierbarkeit von hinreichend dimensionierten, allgemein zugänglichen Erholungsflächen ist im Richtprojekt nachgewiesen. Der Gemeinderat wird eingeladen, im Baubewilligungsverfahren sicherzustellen, dass der gesetzlich verankerte Mindestanteil von 15% der anrechenbaren Bruttogeschossflächen der Wohnungen eingehalten wird.

2.4 Die vom Gemeinderat anerkannten Vorteile sind insofern zu relativieren, als die verdichtete Bauweise, die Erstellung von Unterflursammelstellen und auch die Beschränkung der Dachaufbauten auf einem Drittel der Fassadenlänge in der Praxis lediglich als untergeordnete Vorteile anerkannt werden. Unter Berücksichtigung der verbleibenden Vorteile und der massvollen Ausnahmen von der Regelbauweise kann aber immer noch von einem ausgewogenen Verhältnis zwischen Vorteilen und Ausnahmen gesprochen werden. Der Gestaltungsplan Freihof erweist sich weder als rechtsfehlerhaft noch als unangemessen. Die Grundordnung bleibt erkennbar. Der Gestaltungsplan kann genehmigt werden. Die Anliegen des Umweltdepartements sowie des Amts für Militär, Feuer- und Zivilschutz sind im nachgeordneten Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen.

#### **Beschluss des Regierungsrates**

1. Der Gestaltungsplan Freihof wird genehmigt.
2. Das Baubewilligungsverfahren bleibt vorbehalten.

3. Publikation von Beschlussziffer 1 im Amtsblatt.

4. Die Gemeinde Feusisberg hat eine Staatsgebühr von Fr. 2500.-- zu entrichten. Diese kann dem Gesuchsteller verrechnet werden.

5. Gegen diesen Entscheid kann innert 20 Tagen seit der Zustellung Beschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz, Postfach 2266, 6431 Schwyz, erhoben werden.

6. Zustellung: Gemeinde Feusisberg (2, für sich und den Gesuchsteller unter Beilage von je vier unterzeichneten Exemplaren der verbindlichen Unterlagen sowie unter Kostenerhebung von Fr. 2500.--).

7. Zustellung elektronisch: Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je einem unterzeichneten Exemplar der verbindlichen Unterlagen); Umweltdepartement; Amt für Militär, Feuer- und Zivilschutz; Baugesuchszentrale; Redaktion Amtsblatt.

Im Namen des Regierungsrates:

Othmar Reichmuth, Landammann

Dr. Mathias E. Brun, Staatsschreiber

