



Wegleitung Gestaltungsplan

Gemäss Art. 7 Abs. 4 des Baureglements vom 23. April 2014

Federführung

Planen Bauen Umwelt Energie

Büro Planen und Gewässer

Andreas Baumgartner, Abteilungsleiter PBUE

Thomas Geiges, Projektleitung

Beteiligte

Remund + Kuster, Büro für Raumplanung AG

Ivo Kuster, Projektleitung

Christoph Lanker, Sachbearbeitung

Erlass

Erlassen durch den Bezirksrat Einsiedeln:

mit Beschluss Nr. 2019.88 vom 24. April 2019

Anpassung an kantonale Vorgaben:

mit Beschluss Nr. 59/2020 vom 11. März 2020

Im Namen des Bezirksrates

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

Versionen

01 15.04.2019 IK, CL

02 10.01.2020 tgeig, abaum

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
2	Der Gestaltungsplan	4
2.1	Was ist ein Gestaltungsplan	4
2.2	Gesetzliche Grundlagen	5
2.3	Gestaltungsplanpflicht	5
2.4	Freiwilliger Gestaltungsplan	5
2.5	Voraussetzungen	5
2.6	Wesentliche Vorteile	5
2.7	Ausnahmen	6
2.8	Vorgehen und Verfahren	7
2.9	Abänderung eines bestehenden Gestaltungsplans	8
2.10	Aufhebung eines Gestaltungsplans	8
2.11	Nachführung ÖREB-Kataster	9
2.12	Umfang des Gestaltungsplans	9
3	Situationsplan	9
3.1	Formelle Vorgaben	9
3.2	Nutzung und Gestaltung	10
3.3	Freiraum, Aussenraumgestaltung, Bepflanzung	10
3.4	Erschliessung, Parkierung, Nebenanlagen	11
3.5	Gewässer, Ortsbild-, Natur- und Umweltschutz	11
3.6	Unzulässige, ungeeignete Festlegungen	12
4	Sonderbauvorschriften	12
4.1	Minimalinhalte	12
5	Erläuterungsbericht	14
5.1	Minimalinhalte	14
5.2	Anhänge zum Bericht	14
6	Richtprojekt	15
7	Qualitätskriterien für die Prüfung eines Gestaltungsplans	15
8	Verbindlichkeit der Gestaltungsplaninhalte	16
8.1	Verbindlicher Gestaltungsplaninhalt	17
8.2	Wegleitender Gestaltungsplaninhalt	17
8.3	Orientierender Gestaltungsplaninhalt	17
8.4	Hinweisender Gestaltungsplaninhalt	17
9	Glossar	17
10	Anhänge zur Wegleitung	18

1 Einleitung

Zwecks einer besseren Lesbarkeit wird in der folgenden Wegleitung immer die männliche Form benutzt, die weibliche Form ist jedoch immer mit einbezogen.

Gut gestaltete Überbauungen, einladende Umgebungs- und Freiflächen, attraktive Strassenräume und effiziente Erschliessungen tragen wesentlich zu einer guten Siedlungsqualität bei. Gestaltungspläne sind gut geeignete Instrumente, um lebenswerte Räume zu schaffen.

Die Wegleitung richtet sich an Verfasser von Gestaltungsplänen. Sie will den Einsatz von Gestaltungsplänen für qualitätsvolle Neuüberbauungen, für die Aufwertung erneuerungsbedürftiger Areale und zur Lösung komplexer ortsbaulicher Situationen fördern, das Erstellen und Beurteilen der Gestaltungspläne erleichtern und die Abläufe klären. Den planerischen Arbeiten vor der Einleitung des gesetzlichen Erlassverfahrens kommt dabei eine entscheidende Bedeutung zu.

Stellung der vorliegenden Wegleitung

Die vorliegende «Wegleitung Gestaltungsplan» regelt die Anforderungen des Bezirks Einsiedeln an die Gestaltungspläne. Die Wegleitung stützt sich auf Art. 7 Abs. 3 und 4 des Baureglements vom 23. April 2014 des Bezirks Einsiedeln (BauR).

Die zusätzlichen Anforderungen welche vom Bezirk Einsiedeln an die Gestaltungspläne gestellt werden (Art. 7 Abs. 3 und 4 BauR), sind kursiv geschrieben. Die Wegleitung ist behördenverbindlich und wurde mit Beschluss Nr. 2019.88 vom 24. April 2019 durch den Bezirksrat erlassen. Dies bedeutet, dass der Bezirk Einsiedeln Gestaltungspläne nach den Grundsätzen dieser Wegleitung beurteilt und prüft. Vorbehalten bleibt die Beurteilung der kantonalen Stellen sowie von allfälligen Rechtsmittelinstanzen.

2 Der Gestaltungsplan

2.1 Was ist ein Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan ist ein öffentlich-rechtliches Planungsinstrument. Er wird vom Bezirksrat erlassen und vom Regierungsrat des Kantons Schwyz genehmigt. Er enthält für eine zusammenhängende Baulandfläche Sonderbestimmungen, welche in der Regel auf einem Plan und in Vorschriften festgehalten werden. Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan und damit grundeigentümergebunden.

Der Gestaltungsplan bezweckt eine bessere Überbauung, Erschliessung und Gestaltung als dies mit der Normalbauweise möglich ist und kann die rechtliche Grundlage zur Umsetzung von vorhandenen Projektvorstellungen schaffen. Gestaltungspläne gelten zusammen mit dem Baureglement für das Baubewilligungsverfahren.

Der Gestaltungsplan wird in der Regel vom Grundeigentümer erstellt und auf dessen Antrag vom Bezirksrat erlassen. Die Projektbeteiligten nehmen vor der Erarbeitung eines Gestaltungsplans Rücksprache mit der Abteilung Planen Bauen Umwelt Energie des Bezirks Einsiedeln, um die öffentlichen Interessen und die Grundeigentümerinteressen frühzeitig aufeinander abzustimmen.

2.2 Gesetzliche Grundlagen

Bund

- Art. 21, Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700)
- Art. 47, Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV, SR 700.1)

Kanton Schwyz

- §§ 24, 30 und 31, Planungs- und Baugesetz vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100)
- §§ 22 - 25, Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 20. Dezember 1997 (VvzPBG, SRSZ 400.111)

Bezirk Einsiedeln

- Art. 6 - 9 und 49, Baureglement Bezirk Einsiedeln vom 23. April 2014 (BauR)

2.3 Gestaltungsplanpflicht

In Gebieten, welche im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnet sind, können Baugesuche erst nach Vorliegen eines rechtskräftigen Gestaltungsplans bewilligt werden. Gemäss Art. 14 BauR sind vor dem Erlass des Gestaltungsplans Ergänzungen oder Änderungen an bestehenden Bauten und Anlagen sowie das Schliessen einzelner Baulücken in einem Gestaltungsplanpflichtgebiet gestattet, wenn sie den Richtlinien zum jeweiligen Gestaltungsplanpflichtgebiet entsprechen und dadurch einen künftigen Gestaltungsplan nicht nachteilig präjudizieren.

2.4 Freiwilliger Gestaltungsplan

Gestaltungspläne können auch freiwillig ausgearbeitet werden, sofern sie sich nach der vorliegenden Wegleitung richten und die nachfolgenden Voraussetzungen erfüllen.

2.5 Voraussetzungen

Die minimale, zusammenhängende Baulandfläche für einen Gestaltungsplan beträgt 3'000 m². In der Dorfkernzone beträgt die Mindestfläche 1'500 m² (Art. 6 BauR).

Der Erlass eines Gestaltungsplans setzt eine bessere Nutzung und Gestaltung gegenüber der Normalbauweise voraus. Der Bezirksrat kann im Rahmen von Gestaltungsplänen Ausnahmen gewähren, wenn die Sonderbestimmungen mehrere wesentliche Vorteile gegenüber der Normalbauweise beinhalten.

Sofern Ausnahmen beansprucht werden, ist die Einhaltung des Minergiestandards für Wohnbauten im Gestaltungsplangebiet von Gesetzes wegen vorgeschrieben (§ 24 Abs. 2 PBG).

2.6 Wesentliche Vorteile

Wenn alle Voraussetzungen für einen Gestaltungsplan erfüllt sind, können im Gestaltungsplan Ausnahmen von den kantonalen und kommunalen Vorschriften festgelegt werden. Der Zonencharakter muss dabei immer gewahrt bleiben. Ausnahmen können gewährt werden, wenn mehrere wesentliche Vorteile verbindlich, abschliessend und messbar geregelt werden. Die verbindlichen Vorteile müssen dabei grundsätzlich in einem positiven Verhältnis betreffend Anzahl und Qualität zu den beantragten Ausnahmen stehen. Die Abwägung erfolgt durch die Kommission Planung und Gewässer sowie durch

den Bezirksrat Einsiedeln. Als Vorteile gelten Massnahmen, welche der Öffentlichkeit einen Mehrnutzen bringen. Solche Vorteile liegen namentlich vor, wenn:

- eine grosszügige, zweckmässige Anlage der Frei-, Spiel- und Abstellflächen vorgesehen ist;
- besondere Massnahmen zum Energiesparen getroffen werden (über den Minergiestandard hinausgehende Massnahmen);
- preisgünstige Wohnungen geschaffen werden;
- die Bauten sich besonders gut in die Umgebung einfügen;
- die Bauten ein besonders gutes Gesamtbild ergeben;
- die Bauten sich architektonisch besonders auszeichnen;
- andere im öffentlichen Interesse liegende Mehrleistungen erbracht werden (z.B. öffentliche Wegverbindung / Gehweg);
- Schaffung eines öffentlichen Platzes oder eines öffentlichen Parks;
- Mobilitätskonzept mit erheblichem Verzicht auf private Abstellplätze für Motorfahrzeuge oder mit Carsharing;
- Ökologische Aufwertungsmassnahmen;
- die Aufzählung ist nicht abschliessend.

Die Vorteile sind verbindlich, abschliessend und messbar festzulegen. Grundsätzlich gilt die entsprechende Bestimmung des BauR, sofern keine Ausnahme in den Sonderbauvorschriften definiert ist. Für die Gestaltungspläne gilt jeweils das zum Zeitpunkt der Genehmigung des Gestaltungsplans gültige BauR.

Der Bezirk Einsiedeln hat für die beiden Gestaltungsplangebiete Nr. 16 «Heidenbühl» und Nr. 27 «Rapenmöösl/Schlyffi» untersuchen lassen, inwiefern sich die beiden Gebiete sich für eine weitergehende energieeffiziente Überbauung (über Minergie hinausgehend) eignen. Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in Beilage A und B ersichtlich. Sofern die betroffenen Gestaltungspläne eine in der Beilage empfohlene energieeffiziente Bauweise verbindlich vorschreiben, kann dies als Vorteil gegenüber der Normalbauweise ausgewiesen werden.

2.7 Ausnahmen

Folgende Ausnahmen können im Rahmen des Gestaltungsplans bewilligt werden (sofern die Voraussetzungen gemäss den Kapiteln 2.4 und 2.5 erfüllt sind):

- Gestaltungsplaninterne Grenzabstandsunterschreitungen (sofern mit der Wohnhygiene und den Brandschutzvorschriften vereinbar);
- Gestaltungsplaninterne Gebäudeabstandsunterschreitungen (sofern mit der Wohnhygiene und den Brandschutzvorschriften vereinbar);
- Verzicht auf den gestaltungsplaninternen Mehrlängenzuschlag;
- Erweiterung maximale Gebäudelänge (bis maximal auf den nächst höheren Zonentyp, höchstens aber um 30 %);
- Reduktion des Strassenabstandes gegenüber internen Feinerschliessungsstrassen;
- Lage des Attikageschosses über dem obersten Vollgeschoss kann gestaltungsplanintern verschoben werden, sofern die Gebäudehöhe gemäss kant. Messweise eingehalten wird;

- Erhöhung der Gebäude- und Firsthöhe um maximal ein Geschoss, wobei die beanspruchte maximale Gebäude- und Firsthöhe nicht die zulässige maximale Gebäude- und Firsthöhe der nächst höheren Zone überschreiten darf;
- Erhöhung der Überbauungsziffer gemäss Art. 49 BauR (darüberhinausgehend kann keine weitere Erhöhung bewilligt werden);
- Abweichungen des Normalbedarfs an Abstellplätzen gemäss Art. 30 - 33 BauR;
- Standortgebundene Anlagen im Gewässerraum.

Hinweise:

- Die vorliegende Liste ist nicht abschliessend;
- Die Abwägung zwischen Vorteilen und Ausnahmen wird von der Kommission Planung und Gewässer sowie vom Bezirksrat Einsiedeln durchgeführt und ist im Einzelfall zu beurteilen;
- Ausnahmen und Vorteile müssen im Gleichgewicht sein (vgl. Mark Gisler, ausgewählte Fragen zum Gestaltungsplan im Kanton Schwyz, S. 410);
- Es können keine Ausnahmen zwingend geltend gemacht werden.

2.8 Vorgehen und Verfahren

- Wettbewerb / Studienauftrag**
Bei grösseren Bauvorhaben oder bei Bauvorhaben in der Dorfkernzone mit speziellen Auflagen kann die Durchführung eines Wettbewerbs oder Studienauftrags sinnvoll sein. Das jeweilige Siegerprojekt oder das Resultat des Studienauftrags gilt es im nachfolgenden Gestaltungsplan zu optimieren, in den wesentlichen Grundzügen umzusetzen und planungsrechtlich zu sichern.
- Vorbesprechung mit Bezirk Einsiedeln**
Bei grösseren Bauvorhaben ist eine Vorbesprechung mit dem zuständigen Fachbereich des Bezirks Einsiedeln notwendig.
- Entwurf des Gestaltungsplans**
Ausarbeitung eines Gestaltungsplans durch den Gesuchsteller bzw. Grundeigentümer.
- Kommunale Prüfung des Gestaltungsplanentwurfs**
Die vom Gesuchsteller bzw. Grundeigentümer eingereichten Unterlagen werden vom zuständigen Fachbereich des Bezirks Einsiedeln geprüft und durch den Bezirksrat zur fakultativen kantonalen Vorprüfung oder der öffentlichen Auflage verabschiedet.
- Fakultative kantonale Vorprüfung (§ 22 VVzPBG)**
Durch die (fakultative) Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung erhält der Gesuchsteller Klarheit über die Genehmigungsfähigkeit des Gestaltungsplanentwurfs. Sowohl der Entscheid, ob eine Vorprüfung notwendig ist, wie auch die eigentliche Eingabe zur Vorprüfung erfolgt durch den Bezirksrat des Bezirks Einsiedeln. Der Kanton prüft den Gestaltungsplanentwurf auf seine Rechtmässigkeit und auf die Übereinstimmung mit übergeordneten Plänen und verfasst einen entsprechenden Vorprüfungsbericht.

- Öffentliche Auflage (§ 30 Abs. 2 PBG)**
Der Gestaltungsplan ist unter Bekanntgabe im Amtsblatt und dem örtlichen Publikationsorgan (Einsiedleranzeiger) 20 Tage öffentlich aufzulegen. Die Auflage erfolgt durch den Bezirk Einsiedeln. Wer durch den Plan oder die Sonderbauvorschriften betroffen ist, kann während der Auflagefrist beim Bezirksrat Einsprache erheben.
- Erlass Bezirksrat**
Mit dem Erlass entscheidet der Bezirksrat über den Gestaltungsplan und über allfällige Einsprachen zum Gestaltungsplan.
- Genehmigung Regierungsrat (§ 30 Abs. 5 PBG)**
Gestaltungspläne bedürfen zu ihrer Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrats. Gestaltungspläne werden ab dem Zeitpunkt verbindlich, in dem der Genehmigungsbeschluss des Regierungsrates rechtskräftig wird.

2.9 Abänderung eines bestehenden Gestaltungsplans

Gestaltungspläne sind gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG abänderbar. Für eine Abänderung eines Gestaltungsplans, welcher in der Regel längeren Bestand hat als ein Zonenplan, müssen jedoch gewichtige öffentliche Interessen vorliegen, welche entgegenstehenden privaten Interessen vorgehen. Das Verfahren für die Abänderung entspricht demjenigen für den Erlass.

Bei freiwilligen Gestaltungsplänen gilt der Grundsatz der Einstimmigkeit auch für die Änderungen. Änderungen gegen den Willen einzelner Plangenossen sind in Einzelfällen möglich. Dies jedoch nur bei einem gewichtigen öffentlichen Interesse an der Änderung, welches die entgegengesetzten privaten Interessen der einzelnen Plangenossen überwiegen sowie unter Wahrung der Grundsätze der Verhältnismässigkeit und Rechtssicherheit sowie des Vertrauensschutzes (Treu und Glauben). In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht genügt zur Änderung der Antrag eines oder mehrere Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebiets gehört (§ 30 Abs. 1 PBG).

2.10 Aufhebung eines Gestaltungsplans

Gestaltungspläne können auf verschiedene Arten aufgehoben werden (§ 31 PBG i.V.m § 24 VVzPBG):

- Wenn innert 15 Jahren seit Inkrafttreten nicht in wesentlichen Teilen mit der Verwirklichung begonnen wurde, kann der Bezirksrat mittels Verfügung, nach anhören der Grundeigentümer, den Gestaltungsplan aufheben (§ 31 Abs. 1 PBG).
- Bei Erlass oder Änderung des Zonenplans kann die Bezirksgemeinde die Aufhebung eines Gestaltungsplans beschliessen, sofern dadurch der Grundsatz von Treu und Glauben nicht verletzt wird (§ 31 Abs. 2 PBG).
- Auf Antrag eines einzelnen Grundeigentümers, wenn bereits erstellte Bauten und Anlagen dem geltenden Planungs- und Baurecht entsprechen und berechtigtes Vertrauen in den Plan nicht verletzt wird (§ 24 Abs. 1 VVzPBG).

2.11 Nachführung ÖREB-Kataster

- Gestaltungspläne sind im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) zu publizieren, aktuell zu halten und nach deren Aufhebung wieder zu löschen;
- Für die Genehmigung sind die Gestaltungsplandokumente mindestens 3-fach in Papierform (Antragsteller, Bezirk, Kanton) und digital (pdf-Datei) beim Bezirksrat einzureichen;
- Der Gestaltungsplanperimeter ist als Interlisdatei gemäss kantonalem Modell für die Nutzungsplanung abzugeben;
- Bei Gestaltungsplanänderungen sind stets die nachgeführten Gesamtdokumente einzureichen.
- Nach der Genehmigung respektive nach Eintritt der Rechtskraft sind innert 20 Tagen dem Amt für Vermessung und Geoinformation (AVG) mit Kopie an das Amt für Raumentwicklung (ARE) die mit dem regierungsrätlichen Genehmigungsvermerk versehenen Dokumente als PDF-Dateien zur Verfügung zu stellen. Der genehmigte Gestaltungsplanperimeter ist zudem modellkonform als Interlisdatei für den ÖREB-Kataster bereitzustellen.
- Massgebend für die Erfassung der Gestaltungspläne sind das kantonale Geodatenmodell und die dazugehörigen Erfassungsrichtlinien. Weiter ist auf die Weisungen des AVG hinzuweisen.

2.12 Umfang des Gestaltungsplans

Der Gestaltungsplan besteht aus den folgenden Unterlagen:

- | | |
|------------------------------------|---------------------------|
| • Gestaltungsplan (Situationsplan) | verbindlicher Bestandteil |
| • Sonderbauvorschriften | verbindlicher Bestandteil |
| • Richtprojekt | wegleitender Bestandteil |
| • Erläuterungsbericht | wegleitender Bestandteil |

Der minimale Inhalt der aufgeführten Dokumente weicht je nach Projekt stark voneinander ab. In den Kapiteln 3-6 sind daher die wichtigsten Inhalte aufgeführt und umschrieben.

3 Situationsplan

Durch den Gestaltungsplan (Situationsplan) sollen die folgenden Punkte geklärt werden (kann als Checkliste gebraucht werden, Auflistung nicht abschliessend):

3.1 Formelle Vorgaben

Antrag der Grundeigentümer

Der Gestaltungsplan enthält einen Antrag der Grundeigentümer an den Bezirksrat Einsiedeln, den Gestaltungsplan zu erlassen. Die Grundeigentümer haben dies mit ihrer Unterschrift zu bestätigen (Gestaltungsplan, Sonderbauvorschriften). Bei freiwilligen Gestaltungsplänen müssen sämtliche Grundeigentümer zustimmen. Bei einer Gestaltungsplanpflicht genügt der Antrag eines oder mehrerer Grundeigentümer, denen mindestens die Hälfte des Einzugsgebietes gehört (§ 30 Abs. 1 PBG).

Masstab

Der Gestaltungsplan ist in der Regel im Masstab 1:500 darzustellen. Abweichungen sind möglich, sofern dies der Lesbarkeit des Plans dient.

- Gestaltungsplanperimeter**
Der Perimeter ist zu definieren, in welchem der Gestaltungsplan inkl. Sonderbauvorschriften gilt. Regelungen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters haben keine Verbindlichkeit und sind nicht zulässig. Der Gestaltungsplanperimeter ist zusätzlich als modellkonforme Interlisdartei abzugeben.

- Legende**
In der Legende des Gestaltungsplans muss unterschieden werden zwischen verbindlichen, orientierenden, wegleitenden und hinweisenden Planinhalten.

3.2 Nutzung und Gestaltung

- Baubereiche**
In der Regel wird die Bebauung mit Baubereichen definiert. Deren Ausmasse sollen das beabsichtigte räumliche und kubische Konzept der Überbauung in den Grundzügen sicherstellen, jedoch gewisse Spielräume für die spätere Projektierung offenlassen. Die Baubereiche sind zu vermessen oder mit Koordinaten zu verorten. In der Vertikalen sind die Baubereiche in der Regel durch einen Schnittplan mit Höhenbegrenzungslinien zu definieren (Muster-Schnittplan im Anhang D).

- Grenz- und Gebäudeabstände**
Spezielle Regelungen (Unterschreitung von Abständen gegenüber Grundstücken innerhalb des Gestaltungsplanperimeters) sind zulässig, wenn insbesondere die Wohnqualität und Wohnhygiene sowie die Sicherheit (Zufahrten) gewährleistet bleiben. Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters sind die ordentlichen Abstände (Grenz-, Gebäude-, Strassen-, Wald-, Gewässerabstand etc.) einzuhalten.

- First- und Gebäudehöhen, Geschosszahlen**
First- und Gebäudehöhe sowie Geschosszahl sind pro Baubereich zu definieren. Grundsätzlich ist gegenüber der Regelbauweise maximal ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig, ohne die Grundnutzung zu verletzen. Solche Bestimmungen sind in den Sonderbauvorschriften zu definieren, können aber zur Verdeutlichung auch im Plan bezeichnet werden.

3.3 Freiraum, Aussenraumgestaltung, Bepflanzung

- Ausstattung der Freiräume**
Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiräume trägt viel zur Siedlungs- und Aufenthaltsqualität wie auch zur Identitätsbildung eines Ortes oder Quartiers bei. Der Gestaltungsplan soll verbindliche Regelungen zum Aussenraum und dessen expliziten Bepflanzung und Möblierung enthalten. Die gewählten Pflanzen müssen dabei standortgerecht, überwiegend einheimisch und weder auf der schwarzen Liste noch auf der Beobachtungsliste von InfoFlora sein, und einen ökologischen Mehrwert (z.B. Vernetzung von Lebensräumen etc.) bringen.

- Aussenräume**
Aussenräume prägen die Attraktivität einer Siedlung für Bewohner und Besucher je nach Gestaltung, Grösse, Abfolge, Gliederung, Bezug zur Umgebung und Zusammenspiel mit den Bauten. Deshalb sind die Aussenräume in Lage und Grösse verbindlich festzulegen. Im Erläuterungsbericht ist die Idee der Gestaltung zu umschreiben und mit einem Umgebungsplan sowie Visualisierungen zu illustrieren. Es sind qualitativ hochwertige Kinderspielflächen verbindlich zu sichern.

3.4 Erschliessung, Parkierung, Nebenanlagen

Erschliessung
Die Erschliessungsanlagen werden im Situationsplan durch die Ausscheidung von Verkehrsflächen oder Verkehrsbereichen rechtlich gesichert.

Parkierung
Die Anlagen der ober- und unterirdischen Parkierung soll im Gestaltungsplan definiert und auf bestimmte Bereiche beschränkt werden. Die Sonderbauvorschriften regeln Parkplatzbedarf und die Bewirtschaftung, wo aufgrund der spezifischen Verhältnisse (z.B. Lage, Anbindung an öffentlichen Verkehr, spezielle Nutzungen, Mehrfachnutzung der Parkfelder usw.) von den allgemeinen Bauvorschriften abgewichen werden soll. Für Fahrräder sind genügend Abstellplätze vorzusehen (Art. 33 BauR).

Fuss- und Radwege
Im Gestaltungsplanperimeter sind direkte und qualitativ gute Rad- und Fusswegverbindungen verbindlich festzulegen. Ein dichtes Fusswegnetz trägt wesentlich zu einer erhöhten Wohn- und Siedlungsqualität bei. Entlang von Haupt- und Sammelstrassen sind Gehwege gemäss Vorgaben des zuständigen Fachbereichs vorzusehen.

Entsorgung
Bei grösseren Überbauungen sind Anlagen der Entsorgung (Kehricht, Grüngut usw.) an geeigneter Lage vorzusehen und gestalterisch in die Umgebung zu integrieren.

3.5 Gewässer, Ortsbild-, Natur- und Umweltschutz

Lärmschutz
Ein Lärmschutznachweis ist bereits im Gestaltungsplanverfahren vorzulegen, da er ein Bestandteil des Realisierungsnachweises zum Gestaltungsplan darstellt. Lärmschutzmassnahmen sind in vielen Fällen wesentliche Bestandteile von Gestaltungsplänen. Sie betreffen die Stellung von Bauten (Baubereiche), Anordnung lärmempfindlicher Räume, Nutzungseinschränkungen oder Massnahmen ausserhalb der Gebäude wie Lärmschutzwände, Lärmschutzwälle, Vorbauten etc. Bei entsprechenden Lärmquellen im Umgebungsbereich (Hauptstrassen, Bahnlinie, Gewerbebetriebe etc.) ist ein Lärmschutznachweis eines Fachbüros beizulegen. Je nach Konkretisierungsgrad des Richtprojekts kann der Nachweis noch auf einem eher generellen Niveau erfolgen (Modellrechnungen, Plausibilitätsbetrachtungen). Eine Lärmschutzkonforme Umsetzung des Richtprojektes ist zumindest mit Modellrechnungen nachzuweisen.

Mit dem jeweiligen Baugesuch wird der Lärmschutznachweis in der Regel noch verfeinert und auf das konkrete Bauprojekt ausgerichtet. Das Büro Umwelt des Bezirks Einsiedeln entscheidet über die Notwendigkeit eines Nachweises. Bei Lärmschutzmassnahmen muss eine Interessenabwägung zwischen Strassenbild und Lärmschutz vorgenommen werden (Verhinderung von Lärmschutzarchitektur).

Retention / Versickerung
Bei sickerfähigem Untergrund hat eine Versickerung und/oder Retention als generelle Forderung für alle Bauten und Anlagen innerhalb des Perimeters zu erfolgen, andernfalls sind angemessene Alternativlösungen (Flachdachbegrünung) vorzuschlagen.

- Hochwasserschutz**
Es sind arealspezifische Massnahmen zum Schutz vor Hochwasser vorzusehen. Im Gestaltungsplan müssen keine fertigen Projekte eingereicht werden, jedoch die Lösungsansätze aufgezeigt werden.

- Gewässerraum**
Sind Gewässerräume im Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt, sind diese massgebend und als orientierende Planinhalte darzustellen. Fehlen grundeigentümerverbindlich ausgeschiedene Gewässerräume, kommen das behördenverbindliche Gewässerschutzinventar (für Fliessgewässer) oder die Übergangsbestimmungen der Gewässerschutzverordnung zur Anwendung. In Einzelfällen - wie bei der Verlegung oder Ausdolung eines Fliessgewässers - kann der Gewässerraum im Gestaltungsplanverfahren ausgeschieden werden. In diesem Fall zählt er zum verbindlichen Planinhalt.

3.6 Unzulässige, ungeeignete Festlegungen

Unzulässige bzw. ungeeignete Festlegungen sind unter anderem:

- Festlegungen, die sich vom Charakter der zonengemässen Nutzung wesentlich unterscheiden (z.B. störende Gewerbenutzung in einer Wohnzone);
- Regelungen privatrechtlicher Natur;
- Festlegungen, welche für die Projektierung keinen angemessenen Spielraum belassen (es ist demnach nicht zulässig, ein konkretes Bauprojekt als Gestaltungsplan einzureichen);
- Festlegungen, die über den Geltungsbereich des Gestaltungsplans hinausgreifen oder sich ausserhalb des Gestaltungsplans befinden;
- Festlegungen, die nicht in den Regelungsbereich des PBG fallen;
- Veränderung der Messweisen gemäss PBG.
- Änderung der Definition der Überbauungsziffer.

4 Sonderbauvorschriften

4.1 Minimalinhalte

Die Sonderbauvorschriften müssen bestimmend formuliert werden und dürfen nicht beschreibend sein.

Die Sonderbauvorschriften enthalten einen Antrag der Grundeigentümer an den Bezirksrat Einsiedeln, den vorliegenden Gestaltungsplan und die Sonderbauvorschriften zu erlassen. Die Grundeigentümer haben dies mit ihrer Unterschrift zu bestätigen (Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplan).

Die Nachfolgende Aufzählung kann als Checkliste bzw. Inhaltsverzeichnis verwendet werden. Die Aufzählung ist nicht abschliessend. Demnach sollen die Sonderbauvorschriften die folgenden Punkte klären:

- Regelung Geltungsbereich**
Es muss definiert werden, in welchem Bereich die Sonderbauvorschriften gelten. In der Regel ist dies der Gestaltungsplanperimeter, welcher im Plan festgelegt ist.



Bestandteile

Die Sonderbauvorschriften regeln, welche Unterlagen «verbindlich» sind und welche «orientierend» oder «richtungsweisend». Der minimale Umfang sieht wie folgt aus:

verbindlich:

- Situationsplan (zwingend)
- Sonderbauvorschriften (zwingend)

wegleitend:

- Erläuterungsbericht (zwingend)
- Richtprojekt (Situation, Grundrisse, Schnitt, Fassaden, Umgebungsgestaltung)



Zweck

Definition, was mit dem Gestaltungsplan erreicht werden soll.



Art der Nutzung

Ein Gestaltungsplan kann spezielle Nutzungsbestimmungen enthalten. So dürfen die Nutzungen durchmischt werden, sofern Zweck und Charakter der betreffenden Zone grundsätzlich gewahrt bleiben. Es können pro Baubereich auch unterschiedliche Nutzungen festgelegt werden.



Bauvorschriften

Definition wie in den Baubereichen gebaut werden darf. Im Grundsatz ist eine einheitliche Gesamtplanung anzustreben, es kann aber in Ausnahmefällen auch jedem Baubereich ein oder mehrere Nutzungsmasse (Bruttogeschossfläche, Überbauungsziffer, Geschosszahl, Gebäudehöhe, Firsthöhe etc.) zugewiesen werden. Dies kann zusätzlich im Situationsplan angemerkt werden.



Gestaltung der Bauten und Anlagen / Eingliederung ins Ortsbild

Die Bauten und Anlagen müssen sich besonders gut in die bauliche und landschaftliche Situation einpassen und sind sorgfältig zu gestalten. Dazu sind detaillierte Vorschriften zu erlassen, wie die Gebäude zu gestalten sind. Das Richtprojekt ist richtungsweisend und wird bei einem Bauprojekt als Veranschaulichung der Überbauungs- und Gestaltungsidee herangezogen.



Umgebungsgestaltung

Die Grösse und Ausgestaltung der Umgebungsflächen (inkl. Möblierung, Bepflanzung etc.) ist mit den Sonderbauvorschriften zu regeln. Insbesondere sind die privaten und öffentlich zugänglichen Umgebungsbereiche zu definieren. Der Umgebungsplan gilt als richtungsweisend.



Energieeffizientes Bauen:

Erhöhte Anforderungen, welche über den gesetzlich vorgeschriebenen Minergie-Standard hinausgehen (Minergie ECO, Minergie-P etc.), Anteil erneuerbarer Energien usw. müssen in den Sonderbauvorschriften verbindlich geregelt werden. Bei Wohnbauten ist der Minergiestandard vorzuschreiben, sofern mit dem Gestaltungsplan Ausnahmen von der Regelbauweise konsumiert werden sollen (§ 24 Abs. 2 PBG).

- Abweichungen von der Normalbauweise**
Es sind alle Abweichungen von der Normalbauweise zu definieren. Dabei gilt; Ist nichts erwähnt, gilt im Gestaltungsplanperimeter die Regelung der Normalbauweise.
- Vorteile**
Die Vorteile, welche mit dem Gestaltungsplan erreicht werden, müssen mit den Sonderbauvorschriften verbindlich geregelt werden.
- Inkrafttreten**
Der Gestaltungsplan wird durch den Regierungsrat genehmigt. Der Zeitpunkt des Inkrafttretens wird durch den Bezirksrat festgelegt.

5 Erläuterungsbericht

Der Erläuterungsbericht dient gemäss Art. 47 RPV der Berichterstattung gegenüber der kantonalen Genehmigungsbehörde, dem Bezirksrat sowie dem besseren Verständnis der Überbauungsabsicht und stellt damit einen wichtigen, wenn auch wegleitender Bestandteil des Gestaltungsplans dar. Zudem dient der Bericht zur Dokumentation des Ablaufs und Verfahrens.

5.1 Minimalinhalte

Folgende Inhalte sind zwingend zu um- resp. beschreiben:

- Sinn und Zweck der Planung
- Erläuterung Bauvorhaben
- Beziehung zur Umgebung
- Nachweis der Vorteile des Gestaltungsplans
- Begründung für Ausnahmen
- Detaillierter Beschrieb Aussenraum (notwendige Pläne, Bilder, Visualisierungen etc. um die Idee der Aussenraumgestaltung zu verdeutlichen)
- Richtprojekt (mit einem einfachen Richtprojekt soll aufgezeigt werden, dass mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sowie dessen Bestimmungen eine qualitative Überbauung sichergestellt werden kann)

5.2 Anhänge zum Bericht

Folgende Inhalte resp. Anhänge sind je nach Situation notwendig:

- Lärmschutznachweis
- Verkehrsnachweis (ausreichende Erschliessung, Grobbeurteilung Leistungsfähigkeit)
- Nachweis Naturgefahrensituation
- allenfalls weitere

6 Richtprojekt

Die Realisierbarkeit des Gestaltungsplans muss nachgewiesen werden. Dies hat in der Regel durch ein Richtprojekt zu erfolgen. Weiter soll mit dem Richtprojekt aufgezeigt werden, dass mit dem vorliegenden Gestaltungsplan sowie dessen Bestimmungen eine qualitative Überbauung sichergestellt werden kann. Die dafür einzureichenden Pläne sind in der Regel im Massstab 1:200 zu verfassen.

7 Qualitätskriterien für die Prüfung eines Gestaltungsplans

Die nachfolgenden Kriterien werden vom Bezirk Einsiedeln bei der Prüfung der Qualität des Gestaltungsplans hinzugezogen und dienen dem Ersteller zur Überprüfung der Zielerreichung (Aufzählung nicht abschliessend):

Gestaltung der Bauten und Anlagen / Eingliederung ins Ortsbild

- *Beziehung der Bauten untereinander und zu benachbarten Gebäuden*
- *Gut ablesbare, gestaltete und strukturierte Gesamtidee*
- *Massstäblichkeit*
- *Erdgeschossnutzung mit Bezug zu den Aussenräumen*

Frei- und Spielflächen, Ökologie

- *Rücksichtnahme auf die gewachsene Umgebung*
- *Topografisch gute Eingliederung (wenige Terrainveränderungen, Böschungen, Stützmauern etc.)*
- *Einbezug der natürlichen Landschaft (Gelände, Bäume, Hecken, Gewässer)*
- *Gemeinsame Anlagen und deren Ausstattung (innen und aussen)*
- *Spielplätze, Spielwege, Hartplätze und Freiflächen für die Bewohner*
- *Übersichtlichkeit der Spielplätze, Beziehung Spielplatz - Wohnung*
- *Offene, gedeckte Spielmöglichkeiten bei Schlechtwetter*
- *Treffpunkt und grosszügig gestalteter Allgemeinbereich im Freien*
- *Sorgfältige Gestaltung, Begrünung und Bepflanzung der Umgebung, ökologische Aufwertung (Siedlungsbegrünung, Trittsteine etc.)*
- *Möglichst wenig versiegelte Flächen*
- *Einbezug des Regenabwassers (Retentionsanlagen) in die Gestaltung*
- *Gut gestaltetes und dichtes Wegnetz innerhalb des Gestaltungsplanperimeters und optimaler Anschluss ans öffentliche Fuss- und Fahrradwegnetz*
- *Sorgfältige Platzierung und gut gestaltete Entsorgungseinrichtungen*
- *Verwendung nachhaltiger, zueinander abgestimmter und bewohnerfreundlicher Materialien*

Energetische Mehrleistungen

- *Innovatives Energiekonzept*
- *Energiesparende, zentrale Wärmeversorgung oder Anschluss an einen Wärmeverbund*
- *Einsatz erneuerbarer Energien oder Abwärmenutzung*

Mehrwert für die Öffentlichkeit

- *Öffentliche Fuss- und Radwegverbindungen, Gehwege mit privater Unterhaltspflicht*

Erschliessung

- *Möglichst kein motorisierter Verkehr oder zumindest beruhigter Verkehr innerhalb des Gestaltungsplanperimeters*
- *Gewährleistete Zufahrt für öffentliche Dienste / Not- und Feuerwehruzufahrten*
- *Gute und sichere Verbindungen der Einstellhallen, Tiefgaragen und Treppenhäuser*
- *Gut erkennbare Anlage der Besucherparkplätze für Personenwagen und gedeckte Zweiradabstellplätze sowie E-Bike Ladestation*
- *Anschluss der privaten Erschliessung an die öffentliche Erschliessung (z.B. Platz für öffentliche Verkehrsmittel freihalten)*

Weitere Kriterien

- *Innovative Überbauungsideen*
- *Durchmischtes Raumangebot*
- *Hindernisfreie Bauten und Anlagen*
- *Integration von Bauten für die gemeinsame Infrastruktur (Traforäume, Heizzentralen etc.)*
- *Planerische, gestalterische und / oder bauliche Massnahmen betreffend Lärmschutz*

Architektur

- *Haushälterische Bodennutzung*
- *Nach einheitlichen Grundsätzen gestaltete Gebäude*
- *Ausreichende Anzahl und gut dimensionierte Wohn- und Funktionsräume*
- *Qualitätsvoll gestaltet und ausreichend dimensionierte Balkone oder Loggien zum Aufenthalt im Freien*
- *Sorgfältig gestaltete Dachlandschaft (Attika- und Dachwohnungen)*
- *Übersichtliche und geschützte Hauseingänge*
- *Angemessene Anzahl Keller- und Estrichräume (gemäss BauR)*
- *Möglichst viel natürliche Belichtung*

Gemeinschaftsanlagen

- *Sorgfältig geplante Gemeinschaftsanlagen (Wasch- und Trockenräume, Windfang, Platz für Kinderwagen, Velos, Motorfahräder und Sportgeräte)*
- *Gemeinschaftsräume und Spielplätze*

8 Verbindlichkeit der Gestaltungsplaninhalte

Es wird zwischen verbindlichen, wegleitenden, orientierenden und hinweisenden Inhalten unterschieden. Die Gestaltungsplaninhalte weisen verschiedene Verbindlichkeiten auf. Im Interesse der Rechtssicherheit müssen dieselben Begrifflichkeiten in allen Gestaltungsplandokumenten widerspruchsfrei und vollständig verwendet werden. Es muss klar sein, welcher Grad an Verbindlichkeit den jeweiligen Gestaltungsplaninhalten zukommt. Entsprechend sind die Verbindlichkeit der Planungsdokumente und insbesondere der im Situationsplan und Schemaschnitte dargestellten Inhalte zu deklarieren. In Anlehnung an das minimale Geodatenmodell des Bundes und an die kantonalen und kommunalen Datenmodelle sind nachfolgende Kategorien zu unterscheiden.

8.1 Verbindlicher Gestaltungsplaninhalt

Über die verbindlichen Planinhalte werden im Gestaltungsplanareal neue planerische und rechtliche Gegebenheiten geschaffen, bauliche Möglichkeiten vorgegeben und räumliche Qualitäten sichergestellt. Dieser Kategorie zugewiesene Inhalte sind für alle Plangenosser und die Behörden verbindlich. Sie treten mit der Genehmigung des Gestaltungsplans in Rechtskraft. Abweichungen von den verbindlichen Inhalten sind im Grundsatz unzulässig.

Vereinzelt können verbindliche Gestaltungsplaninhalte mit Begriffen wie «Lage schematisch» etwas relativiert werden, insbesondere beim Aussenraum und bei den internen Erschliessungsanlagen. Die Lage und Grösse solcher Objekte sind vorgegeben. Bei der Umsetzung können aber noch kleinräumige Anpassungen vorgenommen werden (Projektierungsspielraum). Dabei müssen aber nachteilige Auswirkungen gegen aussen (z.B. auf Nachbargrundstücke) oder negative Effekte (Verminderung von Vorteilen) ausgeschlossen werden können. Baubereiche müssen exakt, d.h. ohne «Lage schematisch» festgelegt werden.

8.2 Wegleitender Gestaltungsplaninhalt

Wegleitende Dokumente oder Planinhalte geben allen Beteiligten (Grundeigentümern, Planern, Architekten und Behörden) klare Anhaltspunkte über Art, Umfang, Lage, Grösse und Qualität einer künftigen Bebauung des Gestaltungsplanareals. Wegleitende Inhalte müssen nicht genau umgesetzt werden. Es kann von ihnen abgewichen werden, sofern dies zu einer gleichwertigen oder besseren Lösung führt. Zu den wegleitenden Dokumenten gehören das Richtprojekt und aufgrund des Informationsgehalts oftmals auch der Erläuterungsbericht oder andere Materialien wie Wettbewerbsunterlagen oder Modelle. Die Verbindlichkeit dieser Planbestandteile muss in den Sonderbauvorschriften geregelt werden, um deren rechtliche Bedeutung zuordnen zu können.

8.3 Orientierender Gestaltungsplaninhalt

Der orientierende Inhalt ist – wie der verbindliche Gestaltungsplaninhalt – grundeigentümergebunden, wurde aber schon in einem anderen Verfahren rechtsverbindlich festgelegt. Orientierende Inhalte werden durch den Erlass des Gestaltungsplans nicht verändert.

8.4 Hinweisender Gestaltungsplaninhalt

Hinweisende Inhalte des Gestaltungsplans dienen lediglich der Information und haben für die Eigentümer im Einzugsgebiet keine Rechtsfolgen. Es geht primär darum, den Gestaltungsplan in seinem räumlichen Kontext darzustellen.

9 Glossar

BauR	Baureglement Bezirk Einsiedeln vom 4. Februar 1993, Stand 23. April 2014
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz vom 14. Mai 1987, Stand 14. März 2018
RPG	Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979, Stand 1. Januar 2014
RPV	Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000, Stand 1. Januar 2016
VVzPBG	Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz vom 2. Dezember 1997, Stand 21. Dezember 2011
SR	Systematische Sammlung des Bundesrechts
SRSZ	Systematische Gesetzesammlung Kanton Schwyz

10 Anhänge zur Wegleitung

Darstellungsbeispiel Situationsplan

Hinweis: Die Mustervorlagen sind ein **Hilfsmittel** bei der Erarbeitung von Gestaltungsplänen. Die erforderlichen Inhalte und Regelungen sind **situationsbezogen** anzuwenden. Die Mustervorlage ist **rechtlich nicht verbindlich**. Es kann daraus kein Rechtsanspruch abgeleitet werden.

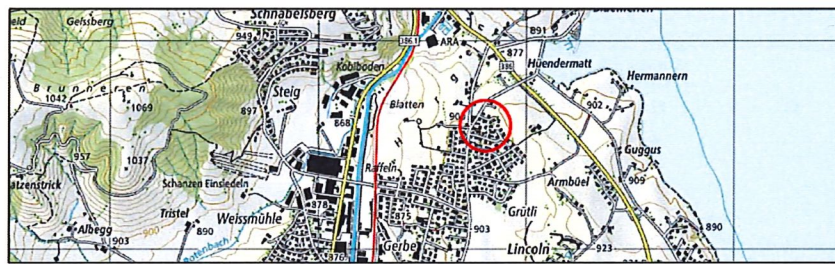


Gestaltungsplan GP xx «Muster»

gemäss §24 PBG Kanton Schwyz

Situationsplan 1:500

Datum



Landeskarte 1:25'000

Öffentliche Auflage vom bis

Erlassen durch den Bezirksrat Einsiedeln mit Beschluss Nr. vom

Im Namen des Bezirksrates

Der Bezirksammann

Der Landschreiber

.....

.....



Genehmigt durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. vom

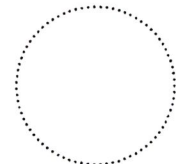
Im Namen des Regierungsrates

Der Landammann

Der Staatsschreiber

.....

.....



Grundeigentümer:

Grundbuch Nr.: Datum:
Name Vorname/Firma
Adresse
PLZ Ort

.....
A. Muster B. Muster

Grundbuch Nr.: Datum:
Name Vorname/Firma
Adresse
PLZ Ort

.....
C. Muster D. Muster

Antragsteller:

Grundbuch Nr.: Datum:
Name Vorname/Firma
Adresse
PLZ Ort

.....
A. Muster B. Muster

Projektverfasser:

Grundbuch Nr.: Datum:
Name Vorname/Firma
Adresse
PLZ Ort

.....
A. Muster B. Muster