

Gemeinderat

Auszug aus dem Protokoll der Sitzung des Gemeinderates vom 18. August 2026

B1.4.1
2026-79

Teilnutzungsplan (TZP) «Zone Ferienhof Rüti»; Ergebnis des Mitwirkungsverfahrens und öffentliche Auflage nach § 25 Abs. 3 PBG

- A. Seit mehreren Jahren betreibt Richard Schuler, Rüti 4, 6443 Morschach, auf der Liegenschaft KTN 483 mit seiner Familie unter dem Namen «Ferienhof Rüti» einen Stellplatz. Er steht Passanten für das zeitlich befristete Übernachten in Wohnwagen, Wohnmobilen, Camper-Vans oder in Personenwagen mit Dachzelt zur Verfügung. Im Angebot befindet sich zudem das «Übernachten im Stroh» und in einem Matratzenlager. Den Gästen wird die erforderliche Infrastruktur zur Verfügung gestellt. Ganz-, Jahres- und Saisonplätze werden nicht angeboten. Die Betriebsführung ist vorbildlich und gab nie zu irgendwelchen Klagen Anlass. Allerdings gibt es für den «Ferienhof Rüti» keine planungs- und baurechtliche Grundlage, da er sich in der Landwirtschaftszone befindet, wo die heutige Nutzung nicht zonenkonform ist. Eine rechtskräftige Baubewilligung liegt nicht vor. Auch eine Betriebsbewilligung nach § 3 des Gesetzes über die Errichtung und den Betrieb öffentlicher Zeltplätze vom 10. Dezember 1959 (SRSZ 543.110) fehlt.
- B. Auf Initiative des Amtes für Raumentwicklung (ARE) fand am 3. Juni 2025 auf der Gemeindeverwaltung eine Besprechung statt. Seitens des ARE nahmen daran Thomas Huwyler, Amtsvorsteher und der für Morschach zuständige Kreisplaner Manuel Schumacher teil. Nachdem die planungsrechtliche Legalisierung des «Campingplatzes» im Rahmen der Nutzungsplanung 2016+ noch scheiterte, erklärte sich das ARE bereit, den für die Betreiberfamilie unbefriedigenden Schwebezustand zu beenden. Vorgeschlagen wurde vom ARE eine die Landwirtschaftszone überlagernde Nutzungszone nach Art. 18 Raumplanungsgesetz (RPG, SR 700). Bei einer Nutzungszone nach Art. 18 RPG bleibt die Grundnutzung, im vorliegenden Fall die Landwirtschaftszone, erhalten und Änderungen bedürfen nach wie vor einer Bewilligung nach Art. 24 Raumplanungsgesetz (RPG) durch das ARE.
- C. Mit GRB Nr. 2025-57 vom 10. Juni 2025 erklärte sich der Gemeinderat gegenüber Richard Schuler und dem ARE bereit, ein Teilnutzungsplanverfahren einzuleiten. Das ARE erteilte dazu mit Schreiben vom 23. Juni 2025 seine Zustimmung, dies unter Vorbehalt der ordentlichen Vorprüfung.
- Die Ortsplanungskommission wurde an ihrer Sitzung vom 8. Juli 2025 über den beabsichtigten Teilzonenplan und die vom ARE hierfür gesetzten Rahmenbedingungen informiert. Sie stimmte dem Erlass eines TZP «Ferienhofs Rüti» zu.
- D. Für den Betrieb und Unterhalt des Ferienhofs verlangte das ARE ein Campingplatz-Reglement. Dem von Richard Schuler vorgelegten Entwurf stimmte der Gemeinderat mit GRB Nr. 2025-85 vom 9. September 2025 zu. Gleichzeitig erteilte er seinem



Ortsplanungsbüro, Remund+Kuster AG (R+K), 8808 Pfäffikon, den Auftrag für die Ausarbeitung eines TZP.

- E. Der Gemeinderat stimmte mit GRB Nr. 9 vom 3. Februar 2026 den von R+K erarbeiteten Entwürfen zu. Zudem wurde das ARE um eine Vorprüfung nach § 25 Abs. 2 PBG gebeten. Dieses eröffnete dem Gemeinderat am 14. April 2026 seinen positiven Vorprüfungsbericht. Das Landwirtschaftsamt sowie die Ämter des Umweltschutts wurden vom ARE zum Mitbericht eiungeladen. Davon machte einzig das Amt für Geoinformation Gebrauch. Das ARE selbst machte folgende Hinweise und Empfehlungen:

«Im Rahmen des vorliegenden Teilzonenplans wird festgelegt, dass südlich des bestehenden Hofgefüges keine zusätzlichen Flächenversiegelungen zulässig sind. Dieser Bereich ist in seinem heutigen, überwiegend unversiegelten Zustand zu erhalten. Wir empfehlen, diesen Grundsatz im Campingreglement zu ergänzen.

Zwischen Stall und Wohnhaus gibt es befestigte Parkplätze. Es lässt sich nicht abschliessend feststellen, ob diese Parkplätze vollumfänglich innerhalb der neu geplanten Ferienzone Rüti liegen. Wir empfehlen, die betroffene Bodenfläche entweder zu rekultivieren oder vollumfänglich der Ferienzone zuzuweisen. Ausserhalb der geplanten Ferienzone besteht kein Spielraum für Bodenbefestigungen oder Versiegelungen.»

Diesen Empfehlungen kam der Gemeinderat nach. Das Campingreglement wurde entsprechend ergänzt und die befestigten Parkplätze der überlagerten Zone zugewiesen.

- F. Mit öffentlicher Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 25 vom 25. Juni 2026 (S. 10) führte der Gemeinderat mit Frist bis 25. Juli 2026 ein öffentliches Mitwirkungsverfahren durch (§ 25 Abs. 1 PBG). Das Mitwirkungsverfahren gemäss § 25 Abs. 1 PBG ist ein Mittel zur Strategieentwicklung einer Gemeinde auf dem Gebiet der Raumordnung. Diese Partizipation der Bevölkerung ist gemäss Gesetz im Vorfeld einer umfassenden Nutzungsplanung bzw. deren umfassenden Revision durchzuführen, nicht erst nach erfolgter Vorprüfung der Entwürfe durch das ARE. Trotzdem entschloss sich der Gemeinderat vorsorglicherweise, vor der öffentlichen Auflage des TNP ein Mitwirkungsverfahren durchzuführen. Von der Möglichkeit einer Eingabe an den Gemeinderat machten zwei Absender Gebrauch. Zu den gestellten Anträgen und den Begründungen dazu wird unter den Erwägungen Bezug genommen. Dasselbe gilt für die mündliche Stellungnahme des ARE.

- G. Gegenstand der öffentlichen Auflage bilden:
Verbindliche Bestandteile:

- Teilnutzungsplan «Zone Ferienhof Rüti», Mst 1: 1000, datiert vom 12. August 2026
- Ergänzung Baureglement, datiert vom 12. August 2026

Orientierende Bestandteile:

- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RVP, datiert vom 12. August 2026
- Campingreglement, Ferienhof Rüti (Version dat. 25. April 2026)
- Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung vom 14. April 2026
- Vorliegender GRB 2026-79 vom 18. August 2026

ERWÄGUNGEN

1. Eingaben im Mitwirkungsverfahren

Wie erwähnt, hat der Gemeinderat ein Mitwirkungsverfahren durchgeführt. Innert der Frist bis 25. Juli 2026 wurden zwei Eingaben eingereicht.

Eingabe 1:

Es werden zusammengefasst folgende Einwände vorgebracht:

- Der vorgesehene TZP steht in Widerspruch zu den bisherigen kantonalen Vorprüfungen. Darin habe das kant. Volkswirtschaftsdepartement der von der Gemeinde beantragten Einzonung jeweils eine Absage erteilt.
- Eine überlagerte Zone nach Art. 18 RPG setzt eine Standortgebundenheit voraus. Eine solche liege nicht vor. Ein Campingplatz in der Landwirtschaftszone ist einem Agrotourismus gleichzusetzen. Ein solcher aber setze das Vorhandensein eines zugehörigen Landwirtschaftsbetriebes voraus, was vorliegend nicht zutreffe.
- Mit der «Zone Ferienhof Rüti» entstünde eine verfassungs- und gesetzeswidrige Kleingebäudezone. Zudem würde damit gegen das Konzentrationsgebot und das Zersiedelungsverbot verstossen.
- Für eine «Zone Ferienhof Rüti» fehle im kantonalen Richtplan eine Grundlage.
- Die geplante Nutzungszone widerspricht dem Wildtierkorridor SZ 06 von überregionaler Bedeutung und beeinträchtigt diesen.
- Der Oberflächenabfluss als Bestandteil von Naturrisiken in der kantonalen Gefahrenkarte ist im Erläuterungsbericht vergessen worden.
- Da die Einzonung als solche gänzlich bestritten wird, gelte auch die Anpassung des Baureglementes (Art. 81b Zone Ferienhof Rüti) als gänzlich bestritten und sei demzufolge ersatzlos zu streichen. Trotzdem werden einige Anregungen gemacht. Ferner wird verlangt, dass Art. 2 und Art. 6 des Campingreglements in das Baureglement aufgenommen werden.
- Die im Erläuterungsbericht vorgenommene Interessenabwägung sei unhaltbar. Es gehe nicht an, einen «aktuell wie materiell rechtswidrigen Zustand mit einer Planungsabsicht in Form einer ebenfalls bundesrechtswidrigen Kleingebäudezone heilen zu wollen».
- Zusammengefasst wird deshalb der Antrag gestellt, dass infolge Bundesrechtswidrigkeit von der geplanten «Zone Ferienhof Rüti» «dringend abzusehen» sei. Dieser würden gewichtige und überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.

Zu dieser Eingabe hat das ARE mündlich Stellung genommen. Es hält an seiner planungsrechtlichen Beurteilung im Vorprüfungsbericht vom 24. April 2026 vollständig fest und empfiehlt der Gemeinde, den eingeschlagenen Weg weiter zu gehen. Eine Alternative hierzu bestünde nicht. Eine Intensiverholungszone (nach § 18 Abs. 2 Bst. g PBG) käme zufolge Rechtswidrigkeit (isolierte Kleingebäudezone) nicht in Frage. Eine Absage erteile es gleichzeitig einer Fortsetzung des unbewilligten Zustandes. Als Alternative zu einer überlagerten Nutzungszone käme nur die Verfügung eines Rückbaus in Betracht.

Eingabe 2:

Als wesentlicher Argumente gegen eine «Zone Ferienhof Rüti» werden vorgebracht:

- Die «Zone Ferienhof Rüti» führt zu einer zusätzlichen Überdimensionierung der Bauzonen, was den kantonalen Vorprüfungen widerspreche.
- Für einen Campingplatz in der Landwirtschaftszone fehle eine bau- und planungsrechtliche Grundlage. Die bestehende Nutzung sei illegal und deshalb liege eine «Rechtswidrigkeit für einen Teilzonenplan» vor.
- Eine Nachzonung des Campingplatzes und Ferienhofs sei auf der Grundlage eines angepassten Tourismuskonzeptes zu bewilligen.

2. Gemeinderätliche Stellungnahme

2.1 Vorab ist darauf hinzuweisen, dass

- die «Zone Ferienhof Rüti» KEINE Bauzone ist. Die Landwirtschaftszone bleibt bestehen. Bei einer Nutzungszone nach Art. 18 RPG bleibt die Grundnutzung, im vorliegenden Fall die Landwirtschaftszone erhalten und bauliche Änderungen bedürfen nach wie vor einer Bewilligung durch das Amt für Raumentwicklung (schriftliche Mitteilung des ARE an die Gemeinde vom 4. Juni 2025). Die Bauzone wird somit durch die „Zone Ferienhof Rüti“ nicht vergrössert;
- zum TNP-Entwurf hat das ARE die Ämter des Umweltdepartementes zum Mitbericht eingeladen. Soweit in der Eingabe 1 auf den Wildtierkorridor SZ 06 und die Gefahrenkarte Bezug genommen worden ist, ergibt sich aus dem Mitbericht des Umweltdepartementes vom 18. März 2026, dass diesbezüglich keine Einwände erhoben oder Empfehlungen abgegeben wurden. Bez. Wildtierkorridor SZ 06 ist zudem auf den Erläuterungsbericht R+K, S. 12 f., zu verweisen, der zum Ergebnis kommt, dass die geplante „Zone Ferienhof Rüti“ keine negativen Auswirkungen auf diesen hat;
- eine Wiedererwägung immer möglich ist. Dem ARE ist es unbenommen, auf frühere Entscheide zurückzukommen, dies insbesondere dann, wenn ihnen neue Erkenntnisse zugrunde liegen. Anders als bisher geht es nicht mehr um die Festsetzung einer Intensivholungszone nach Art. 18 Abs. 2 PBG, sondern um eine die Landwirtschaftszone überlagernde Nutzungszone nach Art. 18 Abs. 1 und Abs. 1^{bis} RPG (dazu mehr unter E. 2.4 f. nachstehend);
- das Fehlen einer rechtskräftigen Bau- und Betriebsbewilligung kein Hinderungsgrund für einen TNP darstellt, wobei zu ergänzen ist, dass das ARE in den Jahren 2001 und 2002 zumindest das „Schlafen im Stroh“ bewilligt hat (Schreiben ARE an die Gemeinde vom 9. Mai 2017);
- die gesamte landwirtschaftliche Parzelle KTN 483 eine Fläche von 19'235 m² aufweist und auf die neue Zone 5'633 m² entfallen, wobei die Stellplätze ca. 60 % beanspruchen. Die überwiegend landwirtschaftliche Nutzung von KTN 483 bleibt gewahrt.

- 2.2 Das ARE sowie das kantonale Amt für Wirtschaft liessen 2023 ein touristisches Raumkonzept (TRK) erarbeiten. Es handelt sich um eine raumplanerische Grundlagenarbeit, die eine Gesamtansicht über bestehende touristische Bauten, Anlagen und geplante Vorhaben schafft. Das TRK wurde im Rahmen der Richtplanrevision 2026 im kantonalen Richtplan verankert. Der Vorprüfungsbericht des ARE nimmt darauf Bezug, indem er was folgt festhält:

«Gemäss dem Tourismus- und Raumkonzept (TRK) steht das Gebiet in funktionalem Zusammenhang mit dem nahegelegenen touristischen Intensivgebiet. Die Nutzung des Ferienhofs Rüti ergänzt das bestehende touristische Angebot sinnvoll und schafft ein ausgewogenes Verhältnis zwischen intensiv genutzten und naturnahen Bereichen.

Das Vorhaben ist aus raumplanerischer Sicht nachvollziehbar. Die Zone "Ferienhof Rüti" wird kompakt gehalten und wird angrenzend zum bestehenden Hofgefüge ausgeschieden. Dem Planungsziel von kompakten Siedlungskörpern im Sinne von Art. 1 RPG (Raumplanungsgesetz) wird damit Rechnung getragen. Die Überlagerung der Landwirtschaftszone ermöglicht eine klare Nutzung, ohne die Grundnutzung wesentlich zu beeinträchtigen. Positiv zu würdigen sind die Beschränkung auf temporäre Aufenthalte sowie die naturnahe, unbefestigte Ausgestaltung der Stellplätze.»

Diese Sichtweise übernimmt der Gemeinderat, wobei folgende Ergänzungen zu machen sind:

Gemäss TRK (Abb. 3: Konzeptkarte, S. 20) befindet sich der «Rütihof» an der Schnittstelle zwischen dem touristischen Intensivgebiet Stoos und dem touristischem Extensivgebiet Morschach, dieses mit dem Tourismusschwerpunkt Swiss Holiday Park (TRK, S. 21). Der Ferienhof Rüti ergänzt das bestehende touristische Beherbergungsangebot von Unterkünften in Hotels und Ferienwohnungen in den beiden Ortsteilen Morschach und Stoos. Stellplätze für Mobilhomes und Wohnwagen entsprechen einer aktuellen Nachfrage, wovon die gute Auslastung des Ferienhofs Rüti zeugt. Die Schaffung einer überlagerten Nutzungszone ist nachfrageorientiert und füllt eine Lücke zwischen traditionellem und alternativem Beherbergungsangebot. Von Ferienhof Rüti aus können beide kommunalen Tourismusschwerpunkte, einerseits der Stoos mit seinen umfassenden Sommer- und Wintersportangebot wie aber auch die touristischen Anlagen des SHP leicht erreicht werden. Zudem besteht eine optimale Anbindung an den ÖV, dies mit der LSB auf den Stoos und der Auto AG Richtung Morschach und Brunnen. Da Haus und Hof schon seit langem nicht mehr landwirtschaftlich genutzt werden und die Grösse des Platzes mit 22 Stellplätzen und einer totalen Betriebsfläche von 5'633 m² vergleichsweise klein sind, ist die Beeinträchtigung und Schmälerung der landwirtschaftlichen Nutzung von KTN 483, die eine Gesamtfläche von 19'235 m² aufweist, geringfügig. Von der erwähnten Betriebsfläche 5'633 m² entfallen, wie erwähnt, in etwa 60 % auf die Stellplätze.

Auch der Gemeinderat selbst hat in seiner Strategie für die touristische Entwicklung des Tourismus in den beiden Ortsteilen Morschach und Stoos dem Ferienhof Rüti stets grosse Bedeutung für den Tourismusstandort Morschach-Stoos beigemessen. Sichtbar zum Ausdruck brachte er dies durch dessen Aufnahme in das von ihm verabschiedete touristische Konzept (GRB Nr. 8 vom 16. Januar 2018). Der Gemeinderat bekannte sich in diesem Strategiepapier, dies auch an die Adresse des ARE, welchem das Konzept zur Stellungnahme unterbreitet wurde, ausdrücklich zum Ferienhof Rüti.

Insgesamt besteht ein überwiegendes touristisches Interesse an der planungsrechtlichen Legalisierung des Ferienhofs Rüti. Stellplätze in einer Tourismusregion gehören zu deren Grundausstattung. Die gute Auslastung des Ferienhofs Rüti bestätigt das vorhandene Bedürfnis. Es wird an dieser Stelle auch auf den Erläuterungsbericht R+K verwiesen (Ziff. 2.2.2).

- 2.3 Rechtlich ist aufgrund der vorstehenden Erwägungen von einer sog. relativen Standortgebundenheit auszugehen. Eine solche ist anzunehmen, wenn ein Standort im Vergleich zu

Standorten innerhalb der Bauzone erheblich vorteilhafter ist. Eine absolute Standortgebundenheit ist nicht erforderlich. Nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung genügt, wenn gewichtige Gründe einen Standort in der Nichtbauzone gegenüber Standorten innerhalb der Bauzone erheblich vorteilhafter erscheinen lassen (stellvertretend für zahlreiche Entscheide: Urteil vom 7. April 2026, 1C_371/2024).

Die relative Standortgebundenheit ergibt sich nebst dem ausgewiesenen Bedarf nach alternativen Übernachtungsmöglichkeiten insbesondere durch:

- die Lage des Rütihofs an der Schnittstelle von zwei Tourismusgebieten
- die optimale Verkehrserschliessung mit dem ÖV (Auto AG und LSB Morschach – Stoos)
- die Erschliessung mit einer gut ausgebauten Gemeindestrasse
- die Nutzung von bestehenden Bauten und Anlagen (Stall und Wohnhaus)
- den Entfall von Neubauten
- den geringen Verlust an Landwirtschaftsflächen
- die gute landschaftliche Einpassung
- die geringfügige Fläche, die mit der Zuweisung in eine Zone nach Art. 18 Abs. 1 und 1^{bis} RPG der Landwirtschaft entzogen wird
- mit dem Campingreglement und der Zone selbst der Betrieb eine verbindliche, nicht erweiterbare Grösse erhält.

In gleicher Weise geeignete Standorte stehen im Ortsteil Morschach nicht zur Verfügung. Der Stoos kommt als Standort ohnehin nicht in Frage, da er für Touristen nur mit der Bahn erreichbar ist. Umso mehr ist die unmittelbare Nähe zur Talstation LSB hervorzuheben. Mit den im Campingreglement festgelegten 22 Stellplätzen weist der Ferienhof Rüti zudem eine angemessene Grösse auf, welche sich am wünschenswerten Angebot orientiert und die landschaftliche Vereinbarkeit sicherstellt. Der Camping Ferienhof Rüti soll nach dem Willen des Gemeinderates die bestehenden Beherbergungsmöglichkeiten nicht konkurrieren, sondern ergänzen.

- 2.4 Ist die relative Standortgebundenheit zu bejahen, rechtfertigt dies bundesrechtlich die Festsetzung einer die Landwirtschaftszone überlagernden Nutzung nach bisherigem Art. 18 RPG bzw. neu nach Art. 18^{1bis} (Fassung vom 29.9.2023; RPG Revision 2, in Kraft gesetzt am 1. Juli 2026).

Art. 18 Abs. 1 RPG in der alten Fassung lautete wie folgt:

„Das kantonale Recht kann weitere Nutzungszonen vorsehen.“

Schon nach der bisherigen Rechtsprechung war keine strikte Standortgebundenheit im Sinne der Rechtsprechung zu Artikel 24 RPG (Ausnahmen für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen) verlangt worden. Es brauchte aber eine «sachliche Abwägung räumlicher Interessen» – in dem Sinne, dass es untersagt ist, die Verfassungsziele zu unterlaufen. Das sind die haushälterische Bodennutzung, die Trennung des Baugebiets vom Nichtbaugebiet sowie die Zusammenfassung der Siedlungstätigkeit in Bauzonen, um eine Streubauweise zu vermeiden (siehe dazu Espace Suisse, in "Weitere Zonen und Gebiete nach Artikel 18 und 18bis RPG": Eine erste Auslegeordnung nach der RPG-Revision 2023, Rz 16).

Wie dargelegt, erfüllt die geplante Zone Ferienhof Rüti diese Voraussetzungen. Die erforderliche Interessenabwägung ist erfolgt. Insbesondere ist hervorzuheben, dass die eigentliche Campingplatzfläche, d. h. der Bereich der Standplätze eine für Campingplätze bescheidene Grösse aufweist und damit keine Gefahr besteht, dass damit der Trennungsgrundsatz

der Bundesverfassung unterlaufen wird. Zudem bleibt der Ferienhof Rüti Landwirtschaftszone. Sämtliche baulichen Änderungen bedürfen deshalb einer Raumplanungs- bzw. einer Baubewilligung des Kantons (Art. 25 Abs. 2 PBG). Die Zweckbestimmung der Zone nach Art. 81b Baureglement, welche Ganzjahres- und Saisonplätze verbietet, verhindert eine Vergrößerung des Siedlungsgebietes.

- 2.5 Der bisherige Art. 18 Abs. 1 RPG war ziemlich nichtssagend. Er ist darum 2023 zu in einen Absatz 1 und 1^{bis} aufgeteilt sowie präziser gefasst worden. Er entspricht damit besser der heutigen Praxis. Art. 18 Absatz 1 und Abs. 1^{bis} (Fassung vom 29.9.2023; RPG-Revision 2, vom Bundesrat in Kraft gesetzt am 1. Juli 2026) lauten neu folgendermassen:

„¹ Das kantonale Recht unterscheidet verschiedene Arten von Bauzonen und kann weitere Nutzungszonen ausserhalb der Bauzonen vorsehen.

*^{1bis} In solchen Nutzungszonen ausserhalb der Bauzonen können Bauten oder Anlagen für standortgebundene Nutzungen sowie andere Bauten und Anlagen, die in einem funktionalen Zusammenhang mit der Hauptnutzung stehen, zugelassen werden. Die Zulassung erlischt für sämtliche Bauten und Anlagen bei Wegfall der Hauptnutzung.“**

*Eingefügt durch Ziff. I des BG vom 29. Sept. 2023, in Kraft seit 1. Juli 2026 (AS 2025 640; BBl 2018 7443).

Neu ist, dass das Gesetz ausdrücklich festhält, dass für eine nach Art. 18 RPG überlagerte Zone ein funktionaler Zusammenhang mit einer Hauptnutzung nicht zwingend erforderlich ist. Es genügt der Nachweis der relativen Standortgebundenheit (siehe dazu wiederum Espace Suisse, a.a.O., Rz 15.) Der bisherige Art. 18 Abs. 1 RPG war nichtssagend. Mit dem neuen Art. 18 Abs. 1^{bis} RPG wird klargestellt, dass für überlagerte Nutzungen eine Standortgebundenheit genügt und diese, wie schon erwähnt, nicht zwingend in einem funktionalen Zusammenhang mit einer Hauptnutzung stehen muss.

Auf die Landwirtschaftszone im Gebiet Rüti bezogen heisst dies, dass, anders als im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens in der Eingabe 1 behauptet wird, für die „Zone Ferienhof Rüti“ ein mit dem Camping in Verbindung stehender Agrotourismus gemäss nicht erforderlich ist (siehe Eingabe S. 4 oben). Ein Campingbetrieb kann, sofern der Nachweis relativen Standortgebundenheit erbracht und er mit der für die Raumordnung geltenden Verfassungszielen vereinbar ist (Interessenabwägung), auch ohne zugehörigen Landwirtschaftsbetrieb mit einer Nutzungszone nach Art. 18 Abs 1 und Abs. 1^{bis} betrieben werden. Er muss nicht funktional zu einem Landwirtschaftsbetrieb gehören, sondern kann selbständig geführt werden.

- 2.6 Es verbleibt die Frage der Notwendigkeit einer kantonalen Vollzugsgesetzgebung im Anwendungsbereich von Art. 18 Abs. 1^{bis} RPG.

Die Antwort dazu kann dem kantonalen Recht entnommen werden. Die Festsetzung einer speziellen, die Landwirtschaftszone überlagernden weiteren kantonalen Zonenart durch den kantonalen Gesetzgeber ist nicht zwingend. Das kantonale Planungs- und Baugesetz erlaubt den Gemeinden in Art. 17 Abs. 2 ausdrücklich, nebst den Bau-, Landwirtschafts-, Schutz- und Gefahrenzonen die Festsetzung weiterer Zonenarten. Eine die Landwirtschaftszone überlagernde „Zone Ferienhof Rüti“ steht somit in Einklang mit dem kantonalen Recht.

Art. 18 Abs. 1^{bis} RPG ist für die Gemeinden aus der Sicht des kantonalen Rechts direkt anwendbar. Eine kantonale Vollzugsgesetzgebung mit Ergänzung des PBG ist hierfür nicht erforderlich.

Aber auch der Bundesgesetzgeber verlangt keine zusätzliche Rechtsgrundlage in einem kantonalen Vollzugserlass, d. h. in einer Ergänzung des PBG. Zonen im Nichtbauggebiet nach Artikel 18 Absatz 1^{bis} unterstehen der Nutzungsplanung entweder des zuständigen Kantons **oder** der zuständigen Gemeinde. Die Stimmberechtigten können somit in eigener Kompetenz eine Zone nach Art. 18 Abs. 1^{bis} RPG erlassen, dies vorbehältlich der Genehmigungspflicht durch den Regierungsrat (siehe dazu Espace Suisse, a.a.O., Rz 21). Es genügt somit, wenn die Stimmberechtigten der Gemeinde die Zone festsetzen.

3. Zusammengefasst ergibt sich, dass an der vorgesehenen „Zone Ferienhof Rüti“ festgehalten wird und das Auflageverfahren nach § 25 Abs. 3 PBG eingeleitet werden kann. Dem in der Eingabe 1 gestellten Antrag, von der Einzonung wegen Bundesrechtswidrigkeit abzusehen, wird nicht gefolgt.
4. Zum Baureglement wird Folgendes festgehalten:

Aufgrund der zwischenzeitlich verbindlich gewordenen Neufassung von Art. 18 Abs. 1 mit Ergänzung mit Abs. 1^{bis} RPG (Inkraftsetzung am 1. Juli 2026) wird Art. 81 Abs. 1 BauR im Vergleich zur Fassung im Mitwirkungsverfahren wie folgt geändert:

Art. 81b Zone Ferienhof Rüti

Die Zone Ferienhof Rüti ist eine die Landwirtschaftszone überlagernde Nutzungszone nach Art. 18 Abs. 1 und Abs. 1^{bis} Raumplanungsgesetz. Gestattet sind das zeitlich befristete Übernachten von Personen in Zelten, Wohnwagen, Wohnmobilen, Camper-Vans oder in Personenzügen mit Dachzelt, Ferienwohnungen, das «Übernachten im Stroh» und im Matratzenlager sowie die Bereitstellung der erforderlichen Infrastruktur. Ganzjahres- und Saisonplätze sind untersagt.

Zeltplätze werden zur Zeit nicht angeboten. An der Erwähnung im Baureglement wird festgehalten, falls die Betreiber künftig solche zur Verfügung stellen wollen.

Der Forderung in der Eingabe 1, die Bestimmungen von Art. 2 und Art. 6 ins Baureglement aufzunehmen, wird eine Absage erteilt. Das Baureglement würde damit überladen. Zudem gilt es immer, die Balance zwischen einem zu hohen und zu geringem Detaillierungsgrad zu wahren. Das Baureglement regelt die Grundzüge der zulässigen Nutzung, das Campingreglement und in Verbindung damit die spätere Bau- und Betriebsbewilligung die Details. Zudem wird mit dem Campingreglement die Möglichkeit geschaffen, die Nutzung des Rütihofs unter Beachtung der Vorgaben des Baureglements geänderten Bedürfnissen anzupassen, ohne dass es hierfür eine Volksabstimmung über eine Baureglementsrevision braucht.

Da nach Art. 81b Abs. 2 das Campingreglement der Genehmigung des Gemeinderates bedarf, ist sichergestellt, dass mit diesem nicht beliebige Nutzungsänderungen möglich sind. Änderungen unterliegen stets der Zustimmung durch den Gemeinderat.

BESCHLUSS

1. Den vorliegenden Entwürfen für den Teilzonenplan «Zone Ferienhof Rüti» wird zugestimmt. Diese werden für das öffentliche Auflageverfahren nach § 25 Abs. 3 PBG freigegeben.

2. Zu den zwei im Mitwirkungsverfahren eingereichten Eingaben wird im Sinne der vorstehenden Erwägungen Stellung genommen.
3. Dieser Beschluss ist zu den Auflageakten zu legen.
4. Die Gemeindeverwaltung wird mit dem Vollzug beauftragt,
5. Zustellung an:
 - Richard Schuler, Ferienhof Rüti, Rüti 4, 6443 Morschach
 - Absender der Eingaben im Mitwirkungsverfahren
 - R + K Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon
 - Amt für Raumentwicklung, Postfach 1180, 6431 Schwyz
 - @ Baupräsident Karl Betschart
 - @ Mitglieder der Ortsplanungskommission
 - Akten

GEMEINDERAT MORSCHACH

Der Gemeindepräsident:



Toni Schuler

Die Gemeindeschreiberin:



Nadia Stöckli



25. AUG. 2026

Versand: