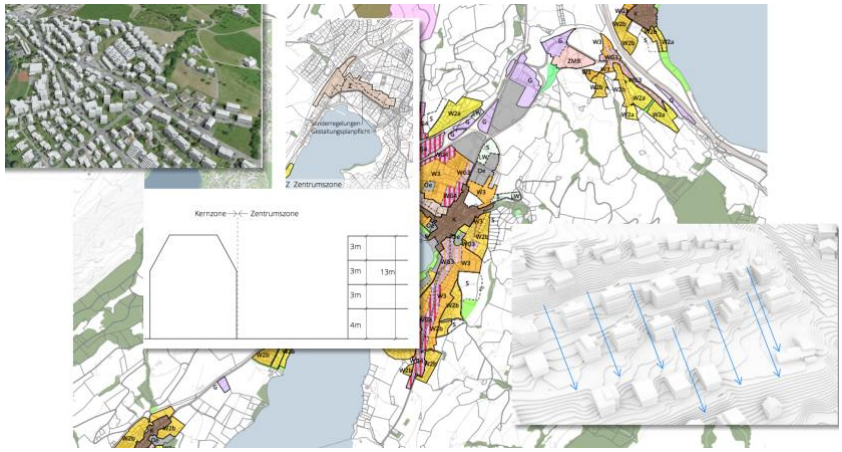
Bezirk Küssnacht

Kanton Schwyz

Konzept für den Zonenplan und das Baureglement

WERKSTATTBERICHT ZUR GESAMTREVISION DER NUTZUNGSPLANUNG



SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31110 – 23.12.2021

WORUM GEHT ES?

Gesetzlicher Auftrag

Das eidgenössische Raumplanungsgesetz verpflichtet die Gemeinden, ihre Richt- und Nutzungspläne alle 10 bis 15 Jahre zu überprüfen.

Nachdem die Revisionsvorlagen in den Jahren 2013 und 2019 durch die Stimmbevölkerung des Bezirks Küssnacht abgelehnt worden ist, hat der Bezirksrat die Revision der Richt- und Nutzungsplanung Mitte 2020 neu gestartet.

Neues eidgenössisches Raumplanungsgesetz

Im Jahr 2013 hat die Schweizer Bevölkerung als Gegenvorschlag zur Landschaftsschutzinitiative dem neuen Raumplanungsgesetz deutlich zugestimmt. Eine zentrale Aufgabe ist es, das Wachstum der Siedlungen zu begrenzen und eine bauliche Entwicklung innerhalb der heute bestehenden Bauzonen sicherzustellen (Innenentwicklung).

Neue Vorgaben im Kantonalen Richtplan

Hier geht's zum kantonalen Richtplan

Der Kanton Schwyz hat den kantonalen Richtplan entsprechend den neuen bundesrechtlichen Vorgaben angepasst. Das kantonale Raumentwicklungskonzept differenziert die Gemeinden im Kanton Schwyz in unterschiedliche Handlungsräume. Der Ort Küssnacht wird darin als urbaner Raum bezeichnet, in welchem eine bauliche Entwicklung erwünscht ist. Das Arbeitsplatzgebiet Fänn ist als kantonaler Entwicklungsschwerpunkt klassiert. Hier sollen weitere, hochwertige Arbeitsplätze entstehen. Immensee und Merlischachen sollen demgegenüber eher mit Bezug zur Landschaft moderat wachsen.

Planungsinstrumente des Bezirks Küssnacht

Der Bezirksrat muss die kommunalen Planungsinstrumente daher auf die neuen übergeordneten Vorgaben anpassen. Gegenstand der laufenden Revision sind insbesondere die folgenden Planungsinstrumente:

- Der Richtplan Verkehr
  Dieser zeigt das kommunale Strassen-, Fussweg-, Veloweg- und ÖV-Netz
- Der Zonenplan
  Dieser zeigt, wo gebaut werden darf und unterteilt das Gemeindegebiet in die unterschiedlichen Bauzonen, Landwirtschaftszonen, Erholungszonen und Schutzzonen
- Das Baureglement
  Es legt fest, wie gebaut werden darf und definiert die Dimension der Neubauten in den jeweiligen Bauzonen.

Konzept Zonenplan und Baureglement sowie Entwurf Richtplan Verkehr

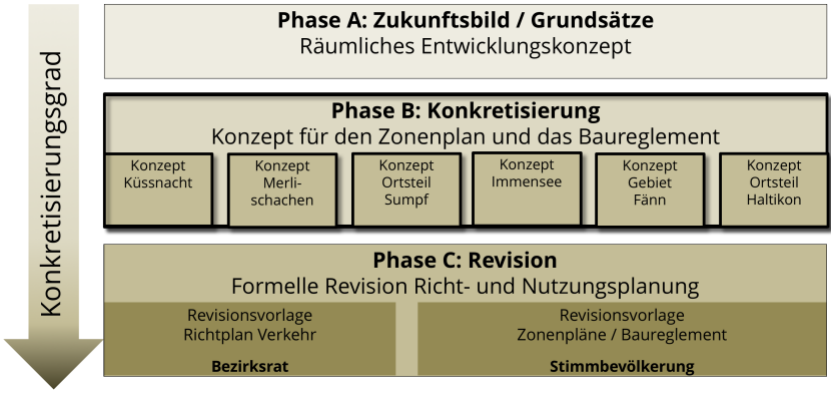
Für den Zonenplan und das Baureglement liegt ein Konzept vor. Zudem wurde der Richtplan Verkehr entworfen. Beide Pläne basieren auf den Zielen und Grundsätzen des Räumlichen Entwicklungskonzepts, das zusammen mit der Bevölkerung erarbeitet wurde. Der Bezirksrat lädt die Bevölkerung im Rahmen von Diskussionsabenden dazu ein, diese Pläne zu diskutieren.

WO STEHEN WIR IM PLANUNGSPROZESS?

Phasen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung durchläuft drei Phasen und besteht aus mehreren Teilprojekten. In diesem Werkstattbericht gibt der Bezirksrat einen Einblick in den momentanen Arbeitsstand.

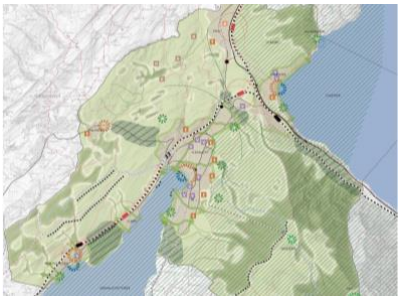
Übersicht Phasen der Gesamtrevision



Zukunftsbild und Grundsätze (Phase A)

Hier geht's zur Dokumentation Räumliches Entwicklungskonzept

Im ersten Schritt wurde unter dem Titel "Räumliches Entwicklungs-konzept" zusammen mit der Bevölkerung ein Zukunftsbild erarbeitet. Die darin verankerten fünf Grundsätze der Raumentwicklung sind die Richtschnur der Revision der Richt- und Nutzungsplanung.



1. **Die landschaftlichen Qualitäten bewahren**
   Die Raumentwicklung berücksichtigt die landschaftlichen Qualitäten, die durch die beiden Seebuchten, die Topografie und die Rigi bestimmt werden.
   Dem Übergang von der Siedlung zur Landschaft gilt ein besonderes Augenmerk.

2. **Qualität vor Quantität stellen**
   Die bauliche Siedlungsentwicklung erfolgt nach innen und mit hoher Qualität.
   Die Ressource Boden wird haushälterisch genutzt. Insbesondere an gut erschlossenen Lagen ist eine bauliche Verdichtung anzustreben. Hier entstehen neuer Wohnraum und Arbeitsplätze sowie attraktive Freiräume. Der Bezirksrat setzt sich dafür ein, dass an geeigneten Lagen preisgünstiger Wohnraum sowie in Zentrumsnähe altersgerechte Wohnformen entstehen.
   Dabei wird eine gemässigtes Bevölkerungswachstum gemäss den Vorgaben im kantonalen Richtplan angestrebt.

3. **In den Orten unter Wahrung der Identität differenziert weiterbauen**
   Küssnacht, Immensee und Merlischachen werden differenziert nach ihrer Funktion, Lage und baulichen Struktur weiterentwickelt, wobei den Identitäten und Besonderheiten der Quartiere Rechnung getragen wird.
   Die Ortschaften werden für alle Verkehrsarten untereinander und nach aussen gut vernetzt und optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Insbesondere in Merlischachen und im Ortsteil Sumpf wird eine bessere ÖV-Erschliessung geprüft.

4. **Grün- und Freiräume schaffen und erhalten**
   Das bestehende Angebot an Grün- und Freiräumen ist zu erhalten und zu ergänzen.
   Die Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete und Anziehungspunkte ist insbesondere für den Fuss- und Veloverkehr zu optimieren.

5. **Öffentlicher Raum aufwerten**
   Dem Erscheinungsbild des öffentlichen Raums wird eine hohe Bedeutung beigemessen.
   Die Siedlungsdurchgrünung ist zu erhalten und zu fördern.
   Es wird ein sicheres Fuss- und Velonetz gewährleistet.

Konkretisierung (Phase B)

Hier geht's zu den Dokumenten:

Konzepte zur Revision des Zonenplans und des Baureglements:

- Küssnacht
- Merlischachen
- Ortsteil Sumpf
- Immensee
- Gebiet Fänn
- Ortsteil Haltikon
- Zusammenfassung Konzept Zonenplan

- Entwurf kommunaler Richtplan Verkehr

Unter der Leitung des Ressortvorstehers Planung, Umwelt und Verkehr, Roman Schlömmer, hat ein Begleitgremium mit Vertretern aus Küssnacht, Immensee und Merlischachen die Ziele und Grundsätze des Räumlichen Entwicklungskonzepts konkretisiert.

Zahlreiche Rückmeldungen der Bevölkerung zum Räumlichen Entwicklungskonzept betreffen den Verkehr. Der erarbeitete Entwurf des Richtplans Verkehr zeigt, wie sich der Bezirk verkehrspolitisch positionieren will.

Der Zonenplan und das Baureglement bestimmen, wo und wie im Bezirk gebaut werden darf. Für jeden Ortsteil liegt ein Konzept zur Revision des Zonenplans und des Baureglements vor. Diese Gesamtschau zeigt, in welchen Gebieten Anpassungen angedacht sind.

Mit dem Werkstattbericht zum Stand der Gesamtrevision der Nutzungsplanung lädt der Bezirksrat die Bevölkerung ein, die Entwürfe zu diskutieren. Die Veranstaltungen sollen zeigen, ob der Bezirksrat mit der Revision auf dem richtigen Weg ist oder ob Kurskorrekturen nötig sind.

Veranstaltungen

11. Januar 2022	Inputveranstaltung Monséjour (19:30 Uhr)
18. Januar 2022	Diskussionsabend Küssnacht Monséjour (19:30 Uhr)
19. Januar 2022	Diskussionsabend Immensee Monséjour (19:30 Uhr)
20. Januar 2022	Diskussionsabend Merlischachen Monséjour (19:30 Uhr)

Anliegen

Bis zum 11. Februar 2022 können schriftlich Anliegen zu den Entwürfen eingereicht werden.

Per Post: Bezirksverwaltung Küssnacht, Ressort Planung, Umwelt und Verkehr, Rathaus 2, 6403 Küssnacht (Vermerk Nutzungsplanung)

Per Mail: nutzungsplanung@kuessnacht.ch

Ausblick (Phase C)

Aufgrund der Rückmeldungen wird die Gesamtrevision überarbeitet und das im Planungs- und Baugesetz vorgeschriebene formelle Verfahren durchgeführt. Bestandteil sind der Zonenplan, das Baureglement, der Planungsbericht sowie der Richtplan Verkehr.

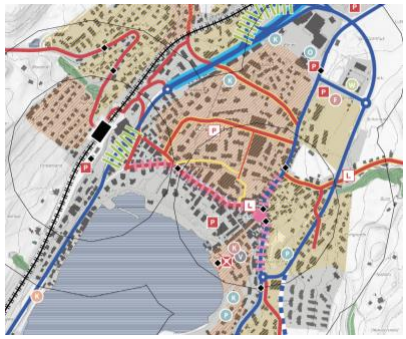
ENTWURF KOMMUNALER RICHTPLAN VERKEHR

Der kommunale Richtplan Verkehr liegt im Entwurf vor

Im Kanton Schwyz ist es den Gemeinden freigestellt, einen kommunalen Richtplan zu erlassen. Die aktuelle Richtplanung des Bezirks stammt aus dem Jahr 2006 und ist nach rund 15 Jahren veraltet. Da mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept ein umfassendes Zielbild vorliegt, hat der Bezirksrat entschieden, nicht die gesamte Richtplanung neu zu erarbeiten. Mit einem kommunalen Richtplan Verkehr soll jedoch eine verkehrspolitische Grundlage geschaffen werden. Der Richtplan klassifiziert die Netze für die verschiedenen Verkehrsträger und bezeichnet Massnahmen zur Schliessung von Lücken im Fussweg- und Velonetz, zum öffentlichen Verkehr, zu den Strassen und zur Parkierung.

Richtplankarte Fusswegnetz

Richtplankarte Velonetz


Richtplankarte ÖV / Strassennetz / Parkierung

Verkehrspolitische Ziele

- *Massnahmen zur Verbesserung der Verkehrssicherheit sind weiterzuführen. Die Netze für den Fuss- und Veloverkehr sind attraktiv auszugestalten.*
- *Die Orte werden untereinander und nach aussen für alle Verkehrsarten gut vernetzt und optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen.*
- *Die Südumfahrung Küssnacht ist fertigzustellen. Der Durchgangsverkehr ist auf den Hauptachsen zu kanalisieren. Das Zentrum und die Quartiere sind vom Durchgangsverkehr weiter zu entlasten.*
- *Die Parkierung im Zentrum wird optimiert. Der Seeplatz wird gestalterisch aufgewertet.*
- *Die Strassen im Zentrum und in den Ortskernen werden situationsgerecht aufgewertet. Erschliessungsstrassen werden im Rahmen von Infrastrukturprojekten sicher und aufenthaltsfreundlich gestaltet.*
- *Die Erschliessung und Parkierung bei den Freizeit- und Erholungsschwerpunkten werden optimiert.*

Geben Sie uns eine Rückmeldung

Ihre Meinung zum Richtplan Verkehr interessiert uns:

- Wie beurteilen Sie die Inhalte in den Richtplankarten?
- Ist das Begleitgremium auf dem richtigen Weg?
- Was sollte aus Ihrer Sicht geändert werden?

KONZEPT ZUR REVISION DES ZONEN-PLANS UND DES BAUREGLEMENTS

Stossrichtung der umfassenden Überarbeitung

Der Zonenplan und das Baureglement sind historisch gewachsen. Die neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen im eidgenössischen Raumplanungsgesetz (RPG) sowie die laufende Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der dazugehörenden Verordnung (VPBG) sind Anlass für eine umfassende Überprüfung der kommunalen Planungsinstrumente:

- Der Zonenplan soll auf die Zielsetzungen im REK abgestimmt und wo möglich vereinfacht werden.
- Das Baureglement soll gestrafft und vereinfacht werden, zumal die harmonisierten Baurechtsbegriffe im neuen kantonalen Planungs- und Baugesetz übernommen werden sollen.

Baureglement wird in einem nächsten Schritt erarbeitet

Da die Revision des kantonalen PBG noch nicht abgeschlossen ist, wird das Baureglement erst im kommenden Jahr überarbeitet. Die Konzeptpläne zur Revision des Zonenplans und des Baureglements enthalten jedoch bereits Angaben und Richtwerte zur angestrebten Höhe, Geschosszahl und Ausnützungsziffer für die jeweiligen Zonen.

Keine Einzonungen

Das übergeordnete Gesetz verlangt eine haushälterische Nutzung der eingezonten Grundstücke.

Mit Ausnahme von einzelnen Arrondierungen der Bauzonengrenzen werden im Rahmen dieser Revision keine neuen Bauzonen geschaffen.

Differenzierte Entwicklung

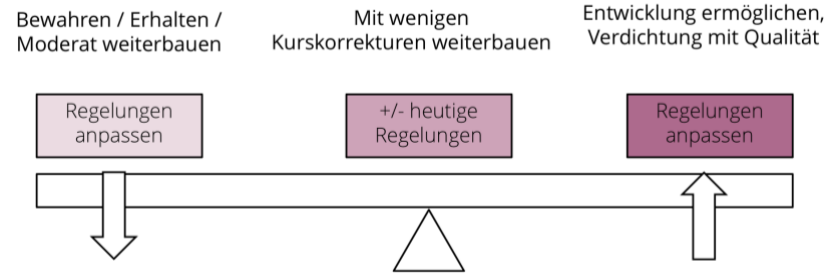
Gemäss den Zielsetzungen im REK soll der neue Zonenplan eine differenzierte Entwicklung ermöglichen. Insbesondere in den zentralen, gut erschlossenen Baugebieten soll unter Berücksichtigung qualitativer Kriterien dichter gebaut werden können.

Die Konzeptpläne zur Revision des Zonenplans und des Baureglements zeigen, in welchen Gebieten die Vorschriften im Baureglement eher auf eine moderate Entwicklung auszurichten sind. In vielen Gebieten soll mit wenigen Kurskorrekturen weitergebaut werden können. Nur an wenigen Orten wird die Dichte erhöht.

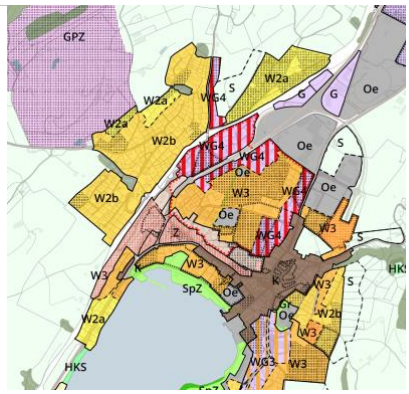
Lesebeispiel

Die nachfolgenden Illustrationen für den Ort Küssnacht dienen als Lesebeispiel. Das Konzept zur Nutzungsplanung deckt alle Orte des Bezirks ab. Hier geht es zu den Dokumenten.

Ortsbild im Gleichgewicht



Die Übersichtspläne zeigen, wo welche Entwicklung angestrebt wird.



Gestützt auf diese strategischen Überlegungen wurde ein neuer Zonenplan entworfen.

Hauptthemen

Hauptthemen sind:

- Kernzonen
  Die historischen Ortskerne sind in ihrer Struktur zu erhalten. Neubauten sollen sich besonders rücksichtsvoll in die bauliche und aussenräumliche Umgebung integrieren. Die Festlegungen in den Kernzonenplänen werden mit Fokus auf die Gestaltung der wichtigen Aussenräume präzisiert. Die Kernzonengrenzen werden überprüft und je nach Situation angepasst.
- Erhaltung der Siedlungsbegrünung
  Grünräume in den Quartieren sollen trotz baulicher Entwicklung erhalten und mittels Grünflächenziffer im Baureglement gesichert werden.
- Zentrumszonen
  Das Zentrumsgebiet von Küssnacht soll gestärkt werden. Die Zentrumszone wird bis zum Bahnhof verlängert. Die Kernzone K2 entlang der Bahnhofstrasse wird aufgehoben und in eine Zentrumszone mit speziellen Bauvorschriften überführt.
- Sonderbauzone „Innenentwicklung Oberdorf-Boden“
  Das Gebiet Oberdorf Boden ist ein bedeutendes Fokusgebiet der Gemeindeentwicklung. Insbesondere bei den Einzelbauten und Arealen, die in den 70er- und 80er-Jahren erstellt wurden, stellt sich in den kommenden Jahren die Frage nach der Erneuerung der Bausubstanz. Mit einer höheren Ausnützungsziffer soll die qualitätsorientierte Siedlungserneuerung erleichtert werden.

- Arbeitsplatzgebiet Fänn
  Im Entwicklungsschwerpunkt sollen weitere hochwertige Arbeitsplätze entstehen. Das Gebiet soll langfristig eine eigene Bahnhaltestelle erhalten. Der Fokus ist auch auf die Freiraumqualität zu richten.
- Wohnzonen W2a und W2b
  In der lockeren Wohnzone am Hang sollen Neubauten künftig talseitig mit maximal drei Geschossen ersichtlich sein.

Geben Sie uns eine Rückmeldung

Ihre Meinung zum Konzept für die einzelnen Orte und Ortsteile interessiert uns:

- Wie beurteilen Sie diese Konzeptpläne zur Revision des Zonenplans und des Baureglements?
- Ist das Begleitgremium auf dem richtigen Weg?
- Was sollte aus Ihrer Sicht geändert werden?

WIE GEHT ES WEITER?

Vom Konzept zur Revision

Die Rückmeldungen aus der Bevölkerung werden im ersten Quartal 2022 ausgewertet. Über das Ergebnis wird der Bezirksrat informieren.

Danach folgt die Ausarbeitung der Richt- und Nutzungspläne (siehe Grafik zum Übersicht des Planungsprozesses weiter vorne). Der Zonenplan wird dabei parzellengenau ausgearbeitet und das Baureglement entworfen. Ziel ist es, die Gesamtrevision bis Ende 2022 erarbeitet zu haben.

Die Planungsinstrumente werden danach durch das Amt für Raumentwicklung Schwyz vorgeprüft bevor sie der Bevölkerung vorgestellt und öffentlich aufgelegt werden. Es folgt das Einspracheverfahren. Der Bezirksrat verfolgt das Ziel, dass die Stimmbevölkerung im Jahr 2024 über die Gesamtrevision der Nutzungsplanung abstimmen kann.

Dank

Der Einbezug der Bewohnerinnen und Bewohner des Bezirks während des gesamten Planungsprozesses ist uns wichtig.

Wir danken Ihnen, wenn Sie sich einbringen und sind gespannt auf Ihre Rückmeldungen.