## 1

# Anliegen zum Zonenplankonzept und zum kommunalen Richtplan "Verkehr": Bericht über die Mitwirkung

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht am Rigi nimmt Formen an. Der neue Anlauf für eine Gesamtrevision wurde unter Federführung des Raumplanungsbüros Suter von Känel Wild im Jahr 2020 gestartet. Erster Schritt war die Erarbeitung eines Räumlichen Entwicklungskonzepts (REK).

Unter der Leitung des Ressortvorstehers Planung, Umwelt und Verkehr, Roman Schlömmer, hat das Begleitgremium mit Vertretern aus Küssnacht, Immensee und Merlischachen die Ziele und Grundsätze des Räumlichen Entwicklungskonzepts konkretisiert. Daraus resultierten ein Konzept für den Zonenplan und ein neues Baureglement sowie der kommunale Richtplan "Verkehr", welche Anfang Jahr der Bevölkerung vorgestellt wurden. Im Monséjour wurden dazu an drei Abenden Fragestunden für die interessierte Bevölkerung durchgeführt.

Das Dossier kann immer noch mit dem Link <a href="http://kuessnacht.ch/nutzungsplanung">http://kuessnacht.ch/nutzungsplanung</a> abgerufen werden. Es umfasst einen Werkstattbericht, eine Zonenplanübersicht, die Zonenpläne für die Gebiete Küssnacht, Immensee, Merlischachen, Sumpf, Haltikon, Fänn, die Kernzonenpläne für Küssnacht, Immensee, Merlischachen, die Richtpläne Strassen, Radwege und Fuss-/Wanderwege (datiert 7. Januar 2022).

Bis zum 11. Februar 2022 konnten schriftliche Anträge zum Konzept für den Zonenplan und das Baureglement sowie zum kommunalen Richtplan "Verkehr" eingereicht werden. Aus der Bevölkerung, von Interessensgruppen und von den Verbänden wurden rund 260 schriftliche Anliegen eingebracht. Die umfangreichen und detaillierten Schreiben wurden im Begleitgremium in einer Interessensabwägung geprüft und bearbeitet. Nicht allen Anträgen konnte entsprochen werden. Einzelne Anliegen konnten noch nicht abschliessend beurteilt werden. Diese offenen Themenpunkte werden im weiteren Verlauf der Planung noch einmal verifiziert oder im Baureglement genauer bearbeitet.

Die anonymisierten Auswertungen liegen nun in einer tabellarischen Übersicht und in einem zusammenfassenden Kurzbericht vor. Die beiden PDF-Dokumente können ab dem 1. Juli 2022 ebenfalls mit dem Link <a href="http://kuessnacht.ch/nutzungsplanung">http://kuessnacht.ch/nutzungsplanung</a> heruntergeladen werden. Die Auswertung und Bearbeitung der Mitwirkung stellt den Abschluss der aktuellen Phase dar. Ende 2022 wird ein bereinigter Zonenplan und ein neues Baureglement vorliegen. Dann wird wieder zu einer öffentlichen Mitwirkung eingeladen werden.

#### 2

# Erläuterungen zu einzelnen Anträgen

Α	Allgemeines
Mehrwertabgabe	Der Verzicht auf die kommunale Erhebung der Mehrwertabgabe (§ 36d PBG) wurde gewünscht. Ob bei geringfügigen Änderungen des Zonenplans in Zukunft von der Grundeigentümerschaft eine monetäre Mehrwertabgabe verlangt wird, muss noch in einem politischen Diskurs eruiert werden.
Partizipation für Jugendliche	Grundsätzlich ist das Interesse der Jugendlichen sehr erwünscht. Die Teilnahme an den zahlreichen Informationsveranstaltungen war jedenfalls gegeben. Die Durchführung einer separaten Mitwirkung für eine Bevölkerungsgruppe ist aber problematisch, da kein Anspruch auf eine spezielle Berücksichtigung bestehen kann.
В	Grünflächenziffer
	Zahlreiche Rückmeldungen betrafen die neue Grünflächenziffer für die Schaffung und Erhaltung von begrünten Quartieren. Es gab Voten sowohl für wie auch gegen eine derartige Flächenziffer. Diese berechnet sich aus dem Anteil des nicht bebauten und nicht versiegelten Anteil eines Grundstücks und wird bei Neubauprojekten angewendet. Je nach Zonentyp sind Werte zwischen 20 und 50% denkbar. Hier muss angefügt werden, dass die Grünflächenziffer in der "Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe" IVHB geregelt ist. Der Kanton Schwyz war zwar schon im Jahr 2012 dem Konkordat beigetreten. Kürzlich hat der Kantonsrat aber die längst überfällige und erwartete Umsetzung im Planungs- und Baugesetz (PBG) wieder gekippt. Der Kantonsrat wird wieder darüber beraten. Ob einzelne harmonisierte Baubegriffe doch noch ins PBG aufgenommen werden oder. Es wird geprüft, inwiefern diese Baubegriffe im BauR des Bezirk Küssnacht angewendet werden können.
С	Grenzabstände bei Grundstücken
	Sowohl an den Informationsveranstaltungen als auch in den schriftlichen Rückmeldungen zeigte sich, dass eine Vergrösserung des Grenzabstands gegenüber der heutigen Regelung ("halbe Gebäudehöhe") nicht auf Zuspruch stösst. Auf eine Vergrösserung des Grenzabstands zwischen Grundstücken wird deshalb verzichtet.
D	Fassaden- und Gesamthöhen
Vollgeschosse	Es wurde vorgeschlagen, anstatt der Gebäudehöhe die Anzahl der (im Mittel 3.0 Meter hohen) Vollgeschosse zu regeln. Da dies mathematisch zum selben Resultat führt wie eine Gebäudehöhe, ist der Unterscheid lediglich die schnellere Erfassbarkeit der Geschosszahl. Die Umsetzung wird im BauR geprüft.
Baubegriff	Welcher Baubegriff in Zukunft verwendet werden wird, kann im Moment noch nicht gesagt werden, weil einzelne (oder alle) harmonisierten IVHB-Begriffe wieder aus dem PBG gekippt wurden (siehe oben Kommentar bei "Grünflächenziffer"). Je nach Baubegriff (Gebäudehöhe, Fassadenhöhe, Gesamthöhe) ändern sich die dazugehörenden Definitionen und Messweisen.

Höhere Gebäude	Es wurde angeregt im Gebiet Chli-Ebnet eine Gewerbezone mit höheren Gebäuden (30 Meter) zu ermöglichen. Da diese Lage als geeignet erscheint, wird dieser Vorschlag geprüft.
E	Gestaltungspläne
Veraltete Gestaltungspläne	Vielfach wurde die Aufhebung von alten Gestaltungsplänen (1970-1990er Jahre) gewünscht. Diese wurden mehrheitlich realisiert und sind wegen unklarer Regelungen und veränderter Gesetzgebung heute kaum mehr handhabbar. Es ist unbestritten, dass diese Gestaltungspläne aufgehoben werden sollten: Entweder in einem separaten oder in einem parallelen Verfahren zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung. Voraussetzung ist die (teilweise) Zustimmung der involvierten Grundeigentümerschaften.
Gebiete mit Gestal- tungsplanpflicht	In den Kernzonen werden alle Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht aufgehoben. In den anderen Zonen, welche teilweise oder ganz bebaut sind, wird die Pflicht überprüft. Im Übrigen gibt es keine speziellen Gestaltungsvorgaben für die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht wie im Entwurf der letzten Revision.
_	
F	Untergeschosse
	Bislang waren an Hanglagen, je nach Neigungswinkel eines Terrains, Untergeschosse eines Gebäudes talseitig markant sichtbar. Neu sollen diese Untergeschosse nur noch so weit sichtbar sein, wie es die erlaubte Fassadenhöhe zulässt. Diese Vorschrift erntete sowohl Zuspruch als auch Widerstand. Die neue Regelung wird im BauR noch genau verifiziert werden.
G	Sonderbauzone "Innenentwicklung"
<u> </u>	Im Zonenplanentwurf ist im Gebiet Oberdorf-Boden zwecks baulicher Verdichtung eine neue Sonderbauzone "Innen-Entwicklung" vorgesehen, in welcher mit einem dezidiert qualitätsvollen Bauprojekt eine grössere Ausnützungsziffer konsumiert werden darf. Die Frage wurde aufgewor-
	fen, in welchem Verhältnis diese Handhabung zu einem Bonus mithilfe eines Gestaltungsplans (Genehmigung durch das ARE) stehe. Die Qualitätsmerkmale und Prüf-Parameter werden im BauR noch detailliert ausgearbeitet.
	nes Gestaltungsplans (Genehmigung durch das ARE) stehe. Die Qualitäts- merkmale und Prüf-Parameter werden im BauR noch detailliert ausgear- beitet.
H ESP	nes Gestaltungsplans (Genehmigung durch das ARE) stehe. Die Qualitäts- merkmale und Prüf-Parameter werden im BauR noch detailliert ausgear-

1	Kernzonenplan
Klassifizierung	Einzelne Grundeigentümerschaften wünschten, dass ihr Gebäude nicht als "ortsbildprägend" klassifiziert werden soll. Dies ist nur in jenen Fällen möglich, wo kein Eintrag im ISOS vorhanden ist (keine Struktur-Erhaltung, kein Erhaltungsziel "A" und nicht im ISOS-Perimeter).
Ortsbildprägende Gebäude	Unklarheiten bestanden bei der Bedeutung der "ortsbildprägenden Gebäude". Ein ortsbildprägendes Gebäude ist bei einem Ersatz in seinen Dimensionen mit maximal dem heutigen Volumen wieder zu erstellen (Volumen-Erhaltung). Die zu berücksichtigen Parameter mit einem Anordnungsspielraum werden im neuen BauR definiert.
J	Zonenplan
Reservezonen	Einzelne Vorschläge betrafen die langfristige Einzonung von neuem Bauland. Dies ist nur möglich, wenn diese Gebiete im KRP als Siedlungsgebiete ("S") eingezeichnet sind.
Kernzonen	Es wurde gewünscht, dass für das Bauen in der Kernzone ein Leitfaden erarbeitet sowie das Ortsbildinventar überarbeitet wird. Dies wird frühstens nach der Gesamtrevision in Angriff genommen.
Zonen-Abklassierungen (Abzonungen)	Es wurde gewünscht, dass keine Gebiete mit geringerer AZ und mit weniger Geschossen (Abklassierung) gegenüber den heutigen Zonenvorschriften resultieren. Dies ist nicht vorgesehen und wird noch einmal verifiziert werden. Im Einzelfall kann nicht garantiert werden, dass mit dem neuen Zonenplan und dem neuen BauR die exakt gleichen Gebäudedimensionen realisiert werden können. Dies ist abhängig vom Bauprojekt und vom Terrain.
Wohnzonen an Hanglagen	Wie schon bei der Mitwirkung zum Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) bestätigte die Mehrheit, dass die bauliche Entwicklung bei grossen Wohnsiedlungen und an Hanglagen zurückhaltend erfolgen soll.
Umzonung W in WG	Die Umzonung von geeigneten Wohnzonen in Wohn- und Gewerbezonen (WG) soll geprüft werden. Dies ist ein interessanter Ansatz und würde das Arbeiten am Wohnort fördern, was in der Folge die Arbeitswege reduzieren könnte.
Zonen-Kapazitäten	Es wurde darauf hingewiesen, dass die baulichen Kapazitäten und das Neubau-Potenzial deklariert werden müssen. Dies wird im Planungsbericht zur Gesamtrevision detailliert deklariert.
SBB-Park&Ride-Areal	Es wurde die Frage aufgeworfen, ob die Umzonung von übrigem Gebiet (Zonentyp "üG") in eine Bauzone überhaupt planungsrechtlich legitim sei. Es ist jedoch unbestritten, dass das Areal beim Bahnhof Küssnacht zwar am Rand, aber dennoch im Siedlungsgebiet (summarisch als "Bauzone" bezeichnet) liegt. Die Umwidmung von einem bereits bebauten und versiegelten Bahnhof-Areal zu einer WG-Zone kann nicht mit einer Einzonung von Landwirtschaftszone verglichen werden.
K	Kommunaler Richtplan "Verkehr"
Tempo-30-Zonen	In einzelnen Quartieren wurde die Einrichtung von Tempo-30-Zonen gewünscht. Dieses Anliegen werden in den Richtplan aufgenommen. Die konkrete Umsetzung muss aber noch geprüft und mit Verkehrsanordnungen veranlasst werden.
Erschliessungsplan	Es wurde bemängelt, dass ein aktualisierter "Erschliessungsplan" fehle. Diese zu aktualisieren in einem praktisch vollständig bebauten

	Siedlungsgebiet, ist nicht zwingend. Zumal mit dem kommunalen Richt-
	plan ein adäquateres Regelwerk besteht.
Fusswege und	Es wurde eine Vielzahl an Hinweise für Verbesserungen beim Fussweg-
Velo-Routen	netz und bei den Velo-Routen gemacht. Diese werden nach Möglichkeit
	in den Richtplan aufgenommen. Nicht jeder Wanderweg wurde erfasst
	aus Gründen der Übersichtlichkeit und der Lesbarkeit. Es wird darauf hin-
	gewiesen, dass es für die Umsetzung dieser Wege und Routen immer das
	Einverständnis der Grundeigentümerschaft braucht.
Landwirtschafts-	Vereinzelt stösst die Ausweitung des Langsamverkehrs ausserhalb des
gebiet	Siedlungsgebiets (Landwirtschaftsgebiet) auch auf Widerstand und auf
	Skepsis. Hier sind Gespräche im Gang, um Verbesserungen bei den Wan-
	derwegen und den Velorouten zu erreichen, aber auch um Konflikte mit
	den Anwohnern zu vermeiden.
Parkplätze	Die Aufhebung des Parkplatzes auf dem Seeplatz stösst vielfach auf Zu-
	spruch. Beim Standort eines alternativen Parkhauses ist man geteilter
	Meinung. Hier braucht es sicherlich noch einen Findungsprozess. Aktuell
	sind Studien für die Standortevaluation einer unterirdischen Park-Garage
	in Erarbeitung.
Seezugang	Es wurde daran erinnert, dass bei jeglichen Änderungen des Zonenplans
Merlischachen	im Gebiet Unter Bärgiswil zum und entlang dem Seeufer öffentliche Fuss-
	wege im Grundbuch sicherzustellen sind. Dies wird berücksichtigt und ist
	Gegenstand laufender Verhandlungen mit der Grundeigentümerschaft.
Legende	
BauR	Baureglement
GP	Gestaltungsplan
AZ	Ausnützungsziffer
Gs.	Grundstück (Parzelle)
W W	Wohnzone
WG	Wohn- und Gewerbezone
üG	Übriges Gebiet (Zonentyp)
IVHB	Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder
BLN	Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
PBG	Planungs- und Baugesetz des Kantons Schwyz
ARE	Amt für Raumentwicklung des Kantons Schwyz
KRP	Richtplan des Kantons Schwyz

### Beilage:

Anliegen zum Zonenplankonzept und zum kommunalen Richtplan "Verkehr": Auswertung und Umsetzung (Tabellarische Übersicht)