

Revision Nutzungsplanung

BERICHT ZUR 2. ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Erläuterungen zu den Änderungen



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 5 13 90, www.skw.ch

31110 – 27.11.2024

Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	2 ANPASSUNG AM ZONENPLAN	5
	3 ANPASSUNGEN AN DEN KERNZONENPLÄNEN	6
	4 ANPASSUNGEN AM BAUREGLEMENT	7
	5 WEITERE HINWEISE	10

Auftraggeberin

Bezirk Küssnacht am Rigi

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Adrian Grütter

1 EINLEITUNG

Bisherige Planungsschritte

Die derzeit rechtskräftige Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht, bestehend aus dem Zonenplan, dem Baureglement und weiteren Planungsinstrumenten, stammt aus dem Jahr 1997.

Eine erste Revision der Nutzungsplanung wurde anlässlich der Urnenabstimmung vom 9. Juni 2013 mit 1768 JA-Stimmen zu 2100 NEIN-Stimmen (54 %) abgelehnt, desgleichen eine zweite Teilrevision der Nutzungsplanung anlässlich der Urnenabstimmung vom 10. Februar 2019 mit 1371 JA-Stimmen zu 2373 NEIN-Stimmen (63 %).

Nach den beiden gescheiterten Volksabstimmungen startete der Bezirksrat Küssnacht Mitte 2020 die Revision der Nutzungsplanung grundlegend neu. In einem ersten Schritt wurde zusammen mit der Bevölkerung ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet, welches ein breites Spektrum an Themenfeldern zur Siedlungs- und Verkehrsplanung auf dem Bezirksområde abdeckt. Diese Gesamtschau zur Siedlungsentwicklung bildet die konzeptionelle Grundlage für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung.

Im Anschluss an öffentliche Informationsveranstaltungen dauerte das Mitwirkungsverfahren zur Nutzungsplanungsrevision vom 24. Januar 2023 bis 24. Februar 2023. Während dieser 30-tägigen Mitwirkungs-dauer gingen insgesamt 81 Schreiben mit rund 300 Begehren ein.

Parallel zum Mitwirkungsverfahren wurden die Unterlagen der Nutzungsplanungsrevision dem Volkswirtschaftsdepartement zu einer ersten Vorprüfung unterbreitet. Gestützt auf den Vorprüfungsbericht des Volkswirtschaftsdepartements vom 8. September 2023 wurden die Unterlagen der Nutzungsplanungsrevision überarbeitet und zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Der zweite Vorprüfungsbericht des Volkswirtschaftsdepartements datiert vom 11. März 2024.

1. Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage der Nutzungsplanungsrevision dauerte vom 5. April 2024 bis 6. Mai 2024 (Amtsblatt Nr. 14 vom 5. April 2024, Seite 861). Die öffentliche Auflage umfasste die Zonenpläne und Kernzonenpläne für alle Orte und Ortsteile sowie das Baureglement. Als orientierende Bestandteile lagen dem Auflegedossier zudem der Planungsbericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) und weitere Berichte bei.

Einsprachen

Gemäss § 25 Abs. 4 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) konnte gegen den Entwurf der kommunalen Nutzungspläne sowie den dazugehörigen Vorschriften jedermann während der Auflagefrist beim Bezirksrat schriftlich Einsprache erheben.

Während der öffentlichen Auflage gingen 43 Einsprachen und 2 Schreiben mit Hinweisen ein.

Beschlüsse des Bezirksrat

Der Bezirksrat hat sämtliche Einsprachen behandelt. In den entsprechenden Bezirksratsbeschlüssen wurde materiell entschieden, welche Einsprachen abgewiesen, teilweise berücksichtigt oder ganz berücksichtigt werden können.

2. öffentliche Auflage

Die Einsprachen, die teilweise oder vollständig berücksichtigt wurden, führen zu Anpassungen am Zonenplan, am Baureglement oder an den Kernzonenplänen. Daher muss das Auflage- und Einspracheverfahren zu diesen Anpassungen gestützt auf § 26 PBG wiederholt werden.

Die vorgenommenen Änderungen sind im Zonenplan, in den Kernzonenplänen und im Baureglement gekennzeichnet.

Die zweite öffentliche Auflage startet 6. Dezember 2024 und endet am 7. Januar 2025. Jedermann kann während der Auflagefrist beim Bezirksrat gegen die gekennzeichneten Änderungen schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.

Erläuterungen

In diesem Planungsbericht werden die vorgesehenen Anpassungen gegenüber dem Entwurf der Nutzungsplanung, der vom 5. April 2024 bis 6. Mai 2024 öffentlich aufgelegt wurde, erläutert.

2 ANPASSUNG AM ZONENPLAN

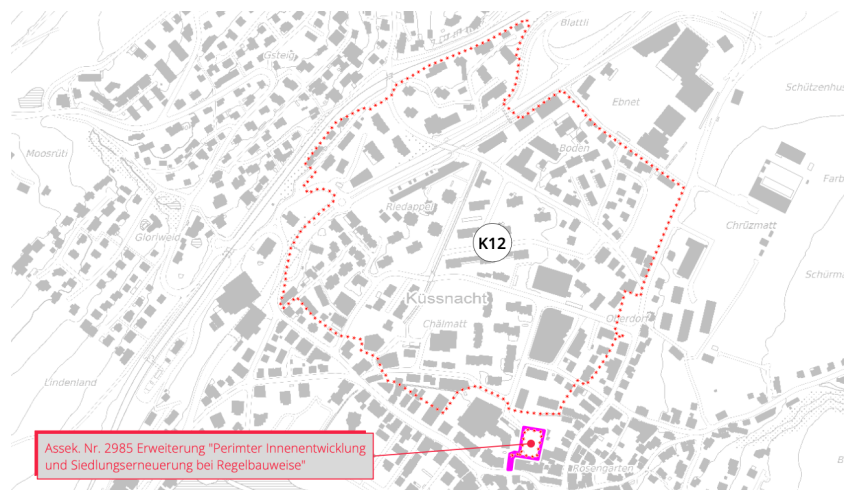
Ausweitung Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung

Das Grundstück Kat. Nr. 2985 ist im rechtskräftigen Zonenplan der Zentrumszone ZI zugeteilt und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Der öffentlich aufgelegte Zonenplanentwurf sah vor, das Grundstück der Zentrumszone Ze zuzuweisen und aus dem Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht zu entlassen.

Gestützt auf die Einsprache der Grundeigentümerschaft wird das Grundstück Kat. Nr. 2985 dem Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung zugewiesen. Die Grundzonierung (Zentrumszone) wird nicht verändert. Mit dieser Massnahme wird es ermöglicht, eine um 10% höhere Ausnutzungsziffer zu konsumieren, wenn die gestalterischen Mehranforderungen von Ziffer 5.2.3 erfüllt werden (Aufenthaltsflächen, unterirdische Parkierung, Gestaltung Übergang zum öffentlichen Raum).

Die Ausweitung des Perimeters Innenentwicklung und Siedlungserneuerung auf das zentral gelegene Grundstück ist im Interesse der häuslicher Bodennutzung und wird durch den Bezirksrat daher unterstützt.

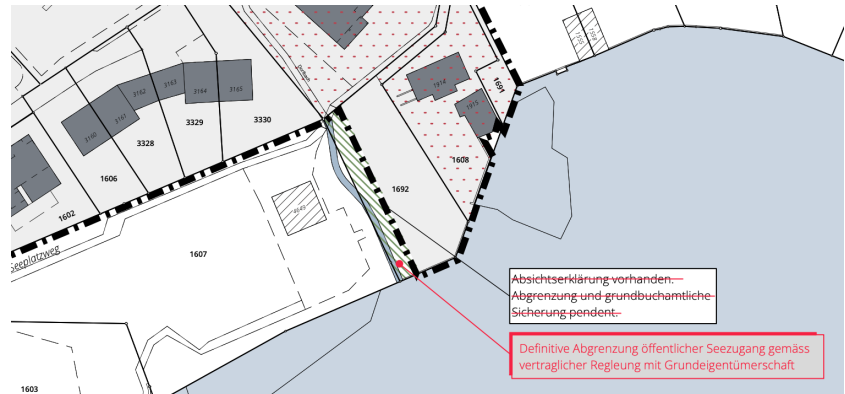
Änderung Zonenplan:
Zuweisung Grundstück Kat. Nr. 2985 in
den Perimeter



Regelung Seezugang in Merlischachen

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wird der öffentliche Seezugang in Merlischachen entlang dem Dorfbach sichergestellt. Für den Seezugang besteht in der Zwischenzeit eine vertragliche Regelung. Darin wird die Fläche bezeichnet, die mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit belegt wird. Im Zonenplan und im Kernzonenplan wird die Zone öffentlicher Seezugang gemäss Art. 5.6 nBauR entsprechend der vertraglichen Regelung angepasst.

Auszug Kernzonenplan Merlischachen
mit Zone öffentlicher Seezugang



3 ANPASSUNGEN AN DEN KERNZONENPLÄNEN

Erläuterungen zu den Änderungen

Aufgrund von mehreren Einsprachen werden die Kernzonenpläne geringfügig angepasst. Die Änderungen sind in den Kernzonenplänen Küssnacht, Merlischachen und Immensee gekennzeichnet und nachfolgend summarisch zusammengefasst:

- Bei sechs Gebäuden wird auf die Festlegung eines Volumenschutzes im Sinne von Art. 3.1 Abs. 10 lit a) Entwurf BauR verzichtet. Die Überprüfung der Planfestlegungen im Rahmen der Einsprachebehandlung hat gezeigt, dass den Zielen des Ortsbildschutzes auch ohne Volumenschutz bei diesen Gebäuden sichergestellt werden kann. Die entsprechenden Gebäude sind neu als «übrige Gebäude» klassiert.
- In den Kernzonenplänen sind wichtige Fassadenstellungen bezeichnet. Ersatzbauten haben die bisherige Lage dieser Fassaden zu übernehmen, wobei ein Anordnungsspielraum von 1.0 m gilt. Bisher war auch bei den Gebäuden mit einem Volumenschutz (braune Gebäude in den Kernzonenplänen) die Fassadenstellung fixiert. Dies ist jedoch nicht erforderlich, da bei diesen Gebäuden aufgrund von Art. 3.1 Abs. 10 lit a) Entwurf BauR ohnehin bei Ersatzbauten die bisherige Stellung, das bisherige Gebäudeprofil und die Dachform zu übernehmen sind. Bei den im Kernzonenplan braun bezeichneten Gebäuden mit einem Volumenschutz wird daher generell auf eine zusätzliche Festlegung der Fassadenstellung verzichtet.
- Die im Kernzonenplan schematisch abgegrenzten Strassen, Platz- und Übergangsbereiche sind als Bestandteil des Ortsbilds in ihrem Charakter zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten. Die Flächen auf den Baugrundstücken bewirken zwar kein Bauverbot. Dennoch werden auf einzelnen Grundstücken die Abgrenzungen entsprechend den örtlichen Gegebenheiten angepasst.

4 ANPASSUNGEN AM BAUREGLEMENT

Art. 1.6 Entwurf BauR

Im Baureglement wird präzisiert, dass die kommunale Mehrwertabgabe von 20% nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht anfällt. Es sind dies die folgenden Gebiete:

- Neue Gestaltungsplanpflichtgebiete am Bahnhof Küssnacht
- Neues Gestaltungsplanpflichtgebiet Schwarzenbachweg an der Artherstrasse

In den übrigen Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht ist keine Mehrwertabgabe zu leisten.

Art. 2.1 Entwurf BauR

In Art. 2.1 E BauR wird die Zonenbezeichnung für die Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn angepasst (GIF anstelle GEF / redaktionelle Änderung).

Art. 3.1 Abs. 4 Entwurf BauR

Die Regelung, wonach Visualisierungen und Modellnachweise als Ersatz für Baugesuche verlangt werden können, wird gestrichen. Die Streichung wird damit begründet, dass in allen Bauzonen bei Bedarf ausdrücklich Visualisierungen und Modellnachweise gefordert werden können, was als ausreichend angesehen wird. Auch besteht die Möglichkeit, Visualisierungen mit Einbezug der Nachbargebäude zu verlangen, um die geplante Bebauung anschaulicher zu machen und deren Wirkung auf das Ortsbild besser bewerten zu können.

Art. 3.1 Abs. 7 Entwurf BauR

Art. 3.1 Abs. 7 Entwurf BauR erlaubt das Bauen oder Näherbauen an die Strassen-grenze. Dies muss jedoch im Interesse des Ortsbildes sein, was im Entwurf BauR präzisiert wird. Die Verkehrssicherheit und die Werkleitungen dürfen dadurch nicht beeinträchtigt werden.

Art. 3.1 Abs. 8 Entwurf BauR

Art. 3.1 Abs. 8 Entwurf BauR wird präzisiert, dass nicht nur beim Ersatz von braun und grau eingetragenen Gebäude sondern auch bei Neubauten die Grenz- und Gebäudeabstände durch den Bezirksrat im Einzelfall festgelegt werden. Wo Grundstücke an andere Bauzonen grenzen, wird der Grenzabstand bei Ersatz- und Neubauten ebenfalls durch den Bezirksrat festgelegt.

Die Regelung entspricht der heutigen, im rechtskräftigen BauR definierten Praxis.

Art. 3.1 Abs. 10 Bst. a) Entwurf BauR

Die Bestimmung zu den in den Kernzonenplänen braun eingetragenen Gebäuden mit Volumenschutz wird präzisiert. Die Vorgabe, wonach die Gestaltung von Ersatzbauten über eine städtebauliche Analyse hergeleitet werden und eine für das Ortsbild zumindest gleichwertige Lösung ergeben muss, wird gestrichen.

Art. 3.1 Abs. 10 Bst. b) Entwurf BauR

Die Bestimmung zu den in den Kernzonenplänen grau eingetragenen übrigen Gebäuden wird präzisiert. Diese Gebäude dürfen unter Beibehaltung der bisherigen Stellung sowie des bisherigen Gebäudeprofils und der Dachform umgebaut oder ersetzt werden. Bei grösseren Abweichungen von der bisherigen Stellung sowie dem bisherigen Gebäudeprofil und der Dachform gelten die Vorschriften für Neubauten.

Art. 3.1 Abs. 11 Entwurf BauR

Bei Projekten mit guter Einordnungs- und Gestaltungsqualität können Abweichungen von den Kernzonenvorschriften und von den Festlegungen in den Kernzonenplänen bewilligt werden.

Es wird präzisiert, dass für solche Vorhaben eine zustimmende Beurteilung in einem vom Bezirksrat in Auftrag gegebenen Fachgutachten voraussetzt.

Art 3.2 Entwurf BauR

Innerhalb des Gestaltungsplanpflichtperimeters „Bahnhof Mitte“ gilt weiterhin ein Gewerbeanteil von 40 %. Jedoch kann der Gewerbeanteil für den Bau preisgünstiger Wohnungen auf bis zu 20 % reduziert werden. Die Reduktion des Gewerbeanteils soll Leerstände und das Risiko der Nichtrealisierung von Projekten verringern, indem anstelle von Gewerbeflächen preisgünstiger Wohnraum ermöglicht wird.

Art 3.2 und Ziffer 3.4 Entwurf BauR

Im Gestaltungsplanpflichtperimeter „Bahnhof Süd“ wird die Schaffung und Sicherung eines öffentlich zugänglichen Parkplatzangebots (vergleichbar mit „Park and Rail“) verlangt. Damit wird sichergestellt, dass beim Bahnhof weiterhin öffentliche Parkmöglichkeiten für Pendler und Besucher vorhanden sind.

Da der Gestaltungsplanpflichtperimeter „Bahnhof Süd“ der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen ist, wird diese Vorgabe zudem in Art. 3.4 Abs. 2 ergänzt.

Art. 3.6 Entwurf BauR

Die Zone wird neu als "Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn" bezeichnet. Diese Anpassung unterstreicht, dass der Fokus auf die Ansiedlung von Gewerbe- und Industrieunternehmen gelegt wird. Die Vorgabe, wonach arbeitsplatzintensive Nutzungen zu fördern sind, entfällt.

Die Bestimmungen werden zudem dahingehend angepasst, dass Aufenthaltsflächen auch auf Dachflächen angeordnet werden dürfen.

Art. 3.11 Abs. 2 und Abs. 3 Bst. c) Entwurf BauR

Wie bei der öffentlichen Auflage der gescheiterten Teilrevision der Nutzungsplanung wird auf die Schrägdachverpflichtung in der Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Baumgarten verzichtet.

Im BauR kann kein Bau eines Landestegs verlangt werden. Dazu ist eine gewässerrechtliche Konzession erforderlich. Daher wird die Bestimmung angepasst.

Art. 4.1 Entwurf BauR

Für die Zentrumszone Ze wird die maximale Gebäudehöhe von ursprünglich 16,00 m auf 17,00 m angehoben sowie die maximale Firsthöhe für Flachdächer wird von 16,00 m auf 17,00 m und für Schrägdächer von 18,00 m auf 19,00 m erhöht.

Die Anpassung stellt sicher, dass Gebäude mit attraktiven Raumhöhen erstellt werden können.

Art 4.1 Abs. 1 Entwurf BauR

In den Zonen WG 70 / WG 90 und WG 100 sind weiterhin Gebäude mit mehr als 30 m zulässig. Auf die Vorgabe, wonach die Bewilligungsbehörde verlangen kann, dass Fassaden von Gebäuden mit mehr als 30 m Gebäudelänge zu gliedern und nach hinten um mindestens 2 m zu staffeln sind, wird verzichtet.

Art. 5.2 Entwurf BauR

In der Erläuterungsspalte zum BauR wird klargestellt, dass wenn im Perimeter Innentwicklung ein Gestaltungsplan ausgearbeitet wird, Art. 5.4 BauR gilt. Der Ausnützungsbonus bei Gestaltungsplänen bezieht sich dabei auf Art. 4.1 BauR (Gebäudedimensionen bei Regelausbauweise). Die Erleichterungen im Perimeter Innentwicklung und Siedlungserneuerung (Art. 5.2) können somit nicht mit den Erleichterungen bei Gestaltungsplänen (Art. 5.4) kumuliert werden.

Art. 5.5 Entwurf BauR

Hochhäuser sind Gebäude mit mehr als 30 m Gebäudehöhe (§ 69 PBG). Im BauR wird präzisiert, dass Aufstockungen von bestehenden Gebäuden mit mehr als 30 m keinen Gestaltungsplan bedingen. Gestaltungspläne sind jedoch bei Neubauten oder Ersatzbauten von Gebäuden mit mehr als 30 m Höhe erforderlich.

Art 8.4. Abs 1 Bst. c) Entwurf BauR

Der Text wird nur redaktionell angepasst, weil die Zonenbezeichnung ändert.

Art 8.7. Entwurf BauR

In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV). Die Möglichkeiten für Ausnahmegewilligungen sind im Bundesrecht geregelt. Ausnahmegewilligungen werden im BauR nicht mehr ausgeschlossen.

Art 8.8 Bst. a) Entwurf BauR

In den Wohnzonen sind mindestens 40% und in den Wohn- und Gewerbebezonen mindestens 30% der nicht mit Gebäude bebauten, zur anrechenbaren Landfläche zählenden Grundstücksfläche zu bepflanzen und zu begrünen. Diese Vorgabe soll die Retention und Versickerung von Regenwasser fördern, zumal künftig infolge der Klimaerwärmung mit höheren Niederschlagsspitzen zu rechnen ist.

Die Bestimmung wird dahingehend angepasst, dass bei besonderen örtlichen Verhältnissen tiefere Werte möglich sind, wenn anderweitige Massnahmen zur Umgebungsbegrünung umgesetzt werden.

Art. 8.8 Bst. c) Entwurf BauR

Die Bestimmung zur Begrünungs-/Bepflanzungspflicht im Strassenabstandsbereich wird ersatzlos gestrichen.

Art 9.1 Abs. 1 Bst. a) und b) Entwurf BauR

Keller-, Estrich- und Technikräume sowie bestimmte Haustechnikbereiche werden nicht zur anrechenbaren Geschossfläche gezählt, wenn die Fläche für Belichtung und Belüftung weniger als 10% der Bodenfläche misst. Bisher musste die Fläche für Belichtung und Belüftung weniger als 5% betragen.

Auf die beispielhafte Aufzählung der nicht anrechenbaren Räume wird verzichtet.

Art 9.1 Abs. 1 Bst. p) Entwurf BauR

Raumhohe Fenster werden neu bei der Ausnützungsberechnung nicht schlechter gestellt, als Fenster mit einer Brüstung. Die Fläche zwischen den Fensterleibungen von mindestens 1.50 m breiten Fenstern zählt neu nicht mehr zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche.

Art. 9.7 Abs. 2 Entwurf BauR

Die Regelung gilt bei Gestaltungsplänen, wo Baubereiche festgelegt werden. Die Zulässigkeit von vorspringenden Gebäudeteilen ist in den jeweiligen Gestaltungsplänen zu regeln. Auf eine Definition im BauR wird daher verzichtet.

Art 9.12 Entwurf BauR

Nicht nur offene Geländer sondern auch Glasbrüstungen werden neu nicht an die Gebäude- und Firsthöhe angerechnet und sind damit für die Berechnung des Grenzabstandes nicht zu beachten.

5 WEITERE HINWEISE

Mobilitätskonzepte

In den Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüte B aufweisen, kann ein reduziertes Parkfeldangebot realisiert werden. Dazu muss durch die Grundeigentümerschaft ein Mobilitätskonzept erstellt und zur Bewilligung eingereicht werden.

Mobilitätskonzepte sind wie folgt zu strukturieren:

1. Beschrieb des Vorhabens und Beschrieb der Standortvoraussetzungen
2. Parkplatzberechnung (Berechnung Mindestbedarf nach BauR / beabsichtigte Parkplatzreduktion)
3. Vorgesehene Massnahmen zur Sicherstellung der autoarmen Nutzungen
4. Controlling im Betrieb und Sicherstellung

Parkplatzberechnung

Die beantragte Reduktion der Abstellplätze für Personenwagen ist im Mobilitätskonzept wie folgt herzuleiten:

- Berechnung des Minimalbedarfs der Autoabstellplätze gemäss Art. 8.4 Entwurf BauR für das Bauvorhaben, differenziert nach den unterschiedlichen Nutzungen (Wohnen, Dienstleistungen, u. a.) und Nutzergruppen (Bewohnende, Beschäftigte, Besuchende, Kundschaft)
- Im Anschluss daran wird angegeben, wie viele Abstellplätze pro Nutzung und Nutzergruppe effektiv geplant werden und ob sich daraus eine Reduktion gegenüber dem Minimalbedarf ergibt. Die Autoabstellplätze für Besuchende und Kundschaft werden bei der Berechnung der Reduktion nicht berücksichtigt, da diese Autoabstellplätze nicht reduziert werden dürfen.

Zonierung Chli-Ebnet

Das Gebiet Chli-Ebnet ist im Zonenplanentwurf der Gewerbezone G2 zugewiesen.

Nachgelagert an die laufende Nutzungsplanungsrevision soll die Umzonung des Gebiets in eine Wohn- und Gewerbezone geprüft werden. Dazu ist in einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie auszuloten, wie hoch der maximale Wohn- und Gewerbeanteil angesetzt werden könnte und wie dicht und wie hoch gebaut werden kann. Überdies sind Fragen zur Erschliessung und zum Lärmschutz zu klären.

Sofern gestützt auf die städtebauliche Machbarkeitsstudie der Zonenplan und das BauR angepasst werden sollen, wird dazu eine separate Vorlage zuhanden der Stimmbevölkerung erarbeitet.