

Revision Richt- und Nutzungsplanung

BERICHT ZUR BEREINIGUNG AUFGRUND DER MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG

Beilagebericht

Bezirk Küssnacht: Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Mitwirkung 2023)

| Anliegen zu Zonenplan, BauR und kommunalem Richtplan "Verkehr": Auswertung Mitwirkung 2023 | | Auswertung | | |
|--|-----------------|------------|---|--|
| no. | Thema | Ort | Art | Auswertung |
| 71 | Allgemein | Alle | Bessere Übersichtlichkeit der Vorschriften (zu viele Abstände pro Vorschrift) | Struktur im BauR wird nochmals geprüft und wo möglich vereinfacht. |
| 72 | Allgemein | Alle | In der schweizerischen Gesetzgebung sind Vorschriften als Artikel oder Paragraphen bezeichnet. Es ist nicht klar, wie aus dem BauR zitiert werden soll. | Struktur im BauR wird nochmals geprüft. |
| 41 | Allgemein | Alle | Nicht klar, ob gewisse Vorschriften Ziffern oder Artikel sind | Struktur im BauR wird nochmals geprüft und wo möglich vereinfacht. |
| 42 | Allgemein | Alle | Hilfliche und erläuternde Skizzen liefern im BauR nicht komplett | Skizzen im BauR werden ergänzt |
| 43 | Allgemein | Alle | Viele Artikel/Einheiten unterschiedlich interpretiert werden. Vorschriften zu MauR, Gürtner Arbeitssuppe mit hiesigen Architekten | Gespräch wird mit allen Architekten geführt. Eine separate Arbeitsgruppe ist nicht vorgesehen. |
| 44 | Allgemein | Alle | Anforderungen sind oft nicht praktikabel. Gespräch gewünscht. Überarbeitung neues BauR in Förderung LV, DV, preisgünstiger Wohnungen, Grünflächen | |
| 45 | Allgemein | Alle | Überarbeitung neues BauR in Förderung LV, DV, preisgünstiger Wohnungen, Grünflächen | |
| 46 | Allgemein | Alle | Ganzheitliches Schulhauskonzept | Gespräch wird mit allen Architekten geführt. Eine separate Arbeitsgruppe ist nicht vorgesehen. |
| 47 | Allgemein | Alle | Weitere Parkfelder für Behinderte | Kann nicht berücksichtigt werden. Grundsätze sind im kommunalen Richtplan enthalten. Umsetzung ist allerdings nur in Projekten mit Zusatzkosten möglich. |
| 48 | Verkehr | Alle | BauR: behindertengerechter Zugang/Ergänzung: "Die geplanten Bauten und Anlagen sowie der Lebensraum sollen allen Menschen zur Verfügung, die kurz-, mittel- oder langfristig Gebiete für Alterswohnungen und einwohnerorientierte Familienwohnungen nutzen können." | Schutzplanung aktuell in Bearbeitung. "Sicherheit" wird im Zonenplan aktualisiert. Kann nicht berücksichtigt werden. Nicht Gegenstand BauR. |
| 49 | Allgemein | Alle | Vorschritt zu gebäudebezogenen Tarifen (Gebäudealter) aufnehmen | Kann nicht berücksichtigt werden. Bei Gestaltungsplänen kann gegebenenfalls ein Mindestanteil an Wohnwohnungen und Familienwohnungen verlangt werden. |
| 50 | Allgemein | Alle | Konkrete Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeffizienz | Kann nicht berücksichtigt werden, da Umsetzung schwierig. |
| 51 | Grundkarte | Alle | BauR 2.2.3: Verbändliches BauR statt Ermessensspielraum für Bezirksrat | Kann nicht berücksichtigt werden. Es gilt das neue kantonale Energieregulierungs- und die Energieverordnung. |
| 52 | Allgemein | Alle | Prüfen, ob einzelne Gebühren Abhängigkeiten von der AZ haben und ob dies neu geregelt werden muss, wenn die AZ in einzelnen Zonen wegfällt | Kann nicht berücksichtigt werden. Es können nicht alle Aspekte im BauR abgedeckt werden. Mit Wohngruppen kann keine Abhängigkeit zwischen AZ und Energiekosten hergestellt werden. |
| 53 | Grundkarte | Alle | Energetische Massnahmen ohne Einprägsamkeit der Nachbarn | Es besteht keine Abhängigkeit zwischen AZ und Energiekosten. |
| 54 | Grundkarte | Alle | Prüfen, ob einzelne Gebühren Abhängigkeiten von der AZ haben und ob dies neu geregelt werden muss, wenn die AZ in einzelnen Zonen wegfällt | Es besteht keine Abhängigkeit zwischen AZ und Energiekosten. |
| 55 | Grundkarte | Alle | Energetische Massnahmen ohne Einprägsamkeit der Nachbarn | Es besteht keine Abhängigkeit zwischen AZ und Energiekosten. |
| 56 | GP-Pflicht | Alle | BauR 1.5: ergänzen "Bei Bauvorhaben mit Gestaltungsplanchette ist ein Mindestanteil von 20% ihrer Art (z.B. Anzahl Zimmer) ihrer Art und ihrer Person den überwindenden Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen." | Kann nicht berücksichtigt werden. Abstandsgrößen für Anwesenheitsmaßnahmen sind im PBG geregelt. Bei weitergehenden Energiemaßnahmen, die in ordentlichen Verfahren bewilligt werden, kann die Energieeffizienz nicht erzwungen werden. |
| 57 | GP-Pflicht | Alle | BauR 1.5: Verbändliche Kriterien definieren, wann Gestaltungsplanchette auferlegt wird. | Kann nicht berücksichtigt werden. Preisgünstige Wohnungen zählen zu den möglichen Vorzügen, die gemäß § 24 des Preisgünstigen Wohnens im Gestaltungsplanchette einzufließen geprüft werden, zumal die Kontrolle dieser Vorgabe für den Bezirk sehr komplex ist (Stimmkreis- und Vermögensgrenzen). |
| 58 | GP-Pflicht | Alle | BauR 2.1.2/3: Möglichkeit von der Gestaltungsplanchette abzuweichen ist zu streichen. | Wird berücksichtigt. Fehler in Absatz 2 wird korrigiert. Es muss "Gestaltungsplanchette" anstatt "Gestaltungsplanchette" heißen. Im Zonenplan sind abschließend alle Gebiete bezeichnet, wo eine GP-Pflicht besteht. |
| 59 | Mehrwertsteuern | Alle | Sind alle Gebiete mit Gestaltungsplanchette von MauR betroffen? | Bei geringfügigen baulichen Erweiterungen sind Ausnahmen von der Gestaltungsplanchette in bebauten Gebieten sinnvoll. Formulierung im BauR wird jedoch präzisiert. |
| 60 | Mehrwertsteuern | Alle | BauR 2.1.6: Keine MauR einführen | Nein. Die Situation, in dem eine MauR zu lassen ist, und im Zonenplan speziell bezeichnet. |
| 61 | Mehrwertsteuern | Alle | Sind alle Gebiete mit Gestaltungsplanchette von MauR betroffen? | Genaue Bundesgerichtsentscheidungen müssen einbezogen bei Umzügen die monatlichen Planungsentscheidungen. Offen ist, ob dieser Gerichtsentscheid durch eine zukünftige Revision des PBG korrigiert wird. Der Gebiete jedoch für sinnvoll, zumal die kommunalen Mehrwertsteuern für einzelne im Zonenplan bezeichnete Mehrzweckgebäude. |
| 62 | Mehrwertsteuern | Alle | Sind alle Gebiete mit Gestaltungsplanchette von MauR betroffen? | Genaue Bundesgerichtsentscheidungen müssen einbezogen bei Umzügen die monatlichen Planungsentscheidungen. Offen ist, ob dieser Gerichtsentscheid durch eine zukünftige Revision des PBG korrigiert wird. Der Gebiete jedoch für sinnvoll, zumal die kommunalen Mehrwertsteuern für einzelne im Zonenplan bezeichnete Mehrzweckgebäude. |

Inhalt

| | | |
|---------------|---|-----------|
| 1 | EINLEITUNG | 3 |
| 2 | ZONENPLAN | 4 |
| 2.1 | Änderungen aufgrund Mitwirkung | 4 |
| 2.2 | Anpassungen aufgrund Vorprüfungsbericht | 14 |
| 2.3 | Weitere Anpassungen | 20 |
| 3 | KERNZONENPLÄNE | 23 |
| 3.1 | Änderungen aufgrund Mitwirkung | 23 |
| 3.2 | Änderungen aufgrund Vorprüfung | 26 |
| 4 | BAUREGLEMENT | 27 |
| 4.1 | Änderungen aufgrund Mitwirkung | 27 |
| 4.2 | Änderungen aufgrund Vorprüfung | 29 |
| 5. | ZWEITE KANTONALE VORPRÜFUNG | 34 |
| 6. | WEITERE ANPASSUNGEN | 42 |
| ANHANG | | 45 |
| | Übersicht der Mitwirkungsbegehren | 45 |

Auftraggeber

Bezirk Küssnacht am Rigi

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Adrian Grütter

1 EINLEITUNG

Mitwirkung

Die Bevölkerung des Bezirks Küssnacht wurde vom 24. Januar 2023 bis zum 24. Februar 2023 eingeladen, die im Entwurf ausgearbeitete Revision der Nutzungsplanung bestehend aus Baureglement, Zonenplan Siedlung mit den dazugehörigen Kernzonenplänen für die Ortschaften Küssnacht, Immensee und Merlischachen zu studieren und Begehren und Änderungsanträge einzureichen.

Während dieser 30-tägigen Mitwirkungsfrist konnten sich alle interessierten Personen zum Revisionsentwurf äussern. Insgesamt wurden 81 Schreiben mit 222 Änderungsanträgen eingereicht. Die Eingaben sind im Anhang dieses Berichts zusammengefasst. Einige Anträge beziehen sich auf den gleichen Sachverhalt. Einige Anträge betreffen Anliegen, die nicht in den Instrumenten der Nutzungsplanung geregelt werden können. Diese Eingaben werden durch den Bezirksrat lediglich zur Kenntnis genommen.

1. Vorprüfung

Parallel zum Mitwirkungsverfahren wurde die Nutzungsplanung dem Kanton zu einer ersten Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 14. September 2023 zur Revision der Nutzungsplanung Stellung genommen. In den Kapiteln 1.2, 2.2 und 3.2 sind die Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise der kantonalen Amtsstellen zusammengefasst.

Eingehende Prüfung

Sämtliche Anträge und Begehren wurden durch den Bezirk und das für die Nutzungsplanungsrevision eingesetzte Begleitgremium geprüft. Soweit sich der Bezirk Küssnacht den eingereichten Anträgen anschliessen konnte, wurde die Revisionsvorlage angepasst und anschliessend dem Kanton zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.

2. Vorprüfung

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 11. März 2024 zur überarbeiteten Revision der Nutzungsplanung erneut Stellung genommen. Im Kapitel 5 wird auf die im Vorprüfungsbericht enthaltenen Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise eingegangen.

Hinweis auf die Nummerierung der BZO-Artikel

Der vorliegende Bericht zeigt, in welchen Punkten der Zonenplan, das Baureglement und die Kernzonenpläne angepasst wurden. Im Anhang dieses Berichts sind überdies sämtliche eingereichten Begehren zusammengefasst. In diesem Dokument wird auf zahlreiche Artikel im Baureglement (BauR) verwiesen. Die Nummerierung entspricht der Fassung, die mit Datum vom 13. Januar 2023 zur Mitwirkung beziehungsweise zur kantonalen Vorprüfung freigegeben wurde. Aufgrund von berücksichtigten Anträgen ergeben sich Änderungen an den Bauordnungsbestimmungen, was Auswirkungen auf die Nummerierung und Struktur des Baureglements hat. Änderungen infolge von berücksichtigten Einsprachen im Rahmen der öffentlichen Auflage sind in diesem Dokument nicht dargestellt.

2 ZONENPLAN

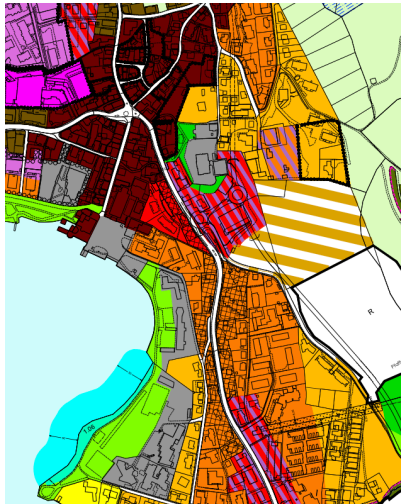
2.1 Änderungen aufgrund Mitwirkung

Änderungen Nr. Z1

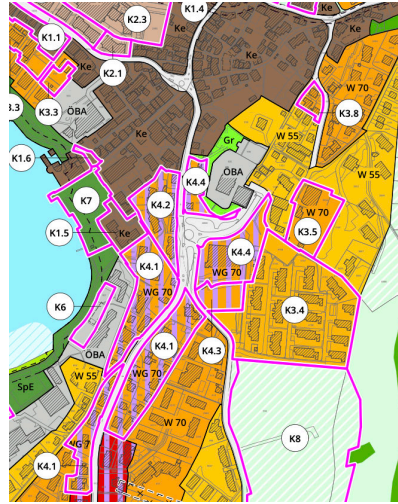
Begehren 40 / 63

Keine materiellen Abwertungen durch Abzonungen. Heutige Zonenvorschriften beibehalten oder Aufzonungen prüfen.

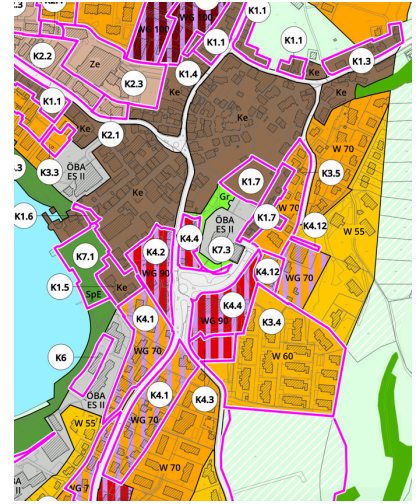
- Zonenplan wurde überprüft und dahingehend angepasst, dass keine Abzonungen erfolgen.



Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z2

Begehren 15

Gesamtrevision Nutzungsplanung und das Projekt Gewässerräume sollen zusammengeführt werden.

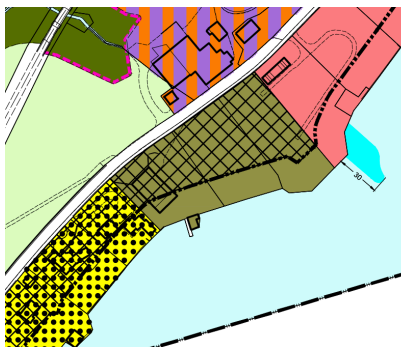
- Koordination wurde sichergestellt

Änderung Nr. Z3

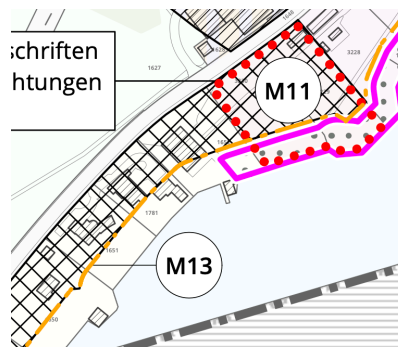
Begehren 15

Gs. 1652: Zone öffentlicher Sezugang im Osten bis max. 1 m an westliche Wand des Bootshauses. Distanz vom Seeufer max. 4 m.

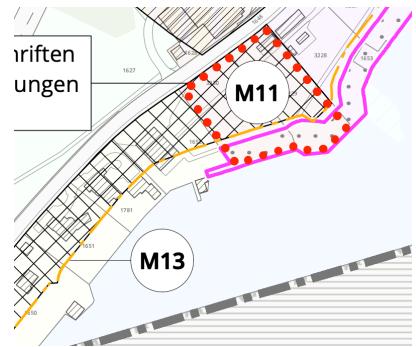
- Bereich wurde angepasst



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z4
Begehren 15

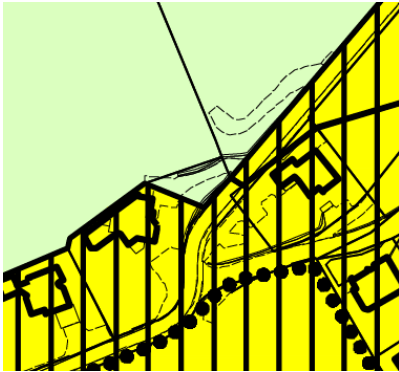
Zone öffentlicher Seezugang: Bauliche Möglichkeiten sowie Kosten und Unterhalt klären.

- Kosten und Unterhalt werden vertraglich geregelt.

Änderung Nr. Z5
Begehren 13

Gs. 3712: W 40 anstatt Lw-Zone (Einzonung)

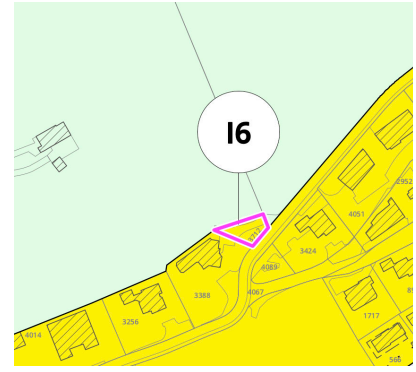
- Zonenplan wurde angepasst. Für die Einzonung wird allenfalls eine kantonale Mehrwertabgabe fällig.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z6
Begehren 24

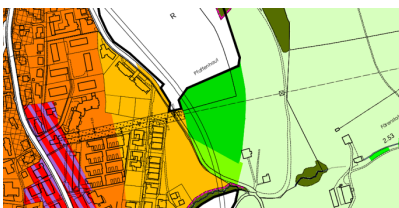
Anliegen der Wasserversorgung berücksichtigen

- Anliegen wird im Richtplan umsetzen (Standort für Seewasserfassung). Zonenplananpassung erfolgt mit Projekt.

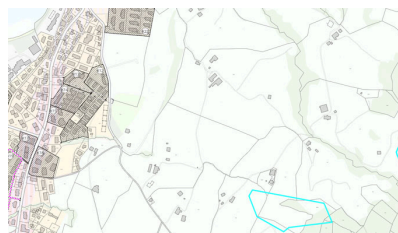
Änderung Nr. Z7
Begehren 38

Freihaltezone Seilbahnkorridor: Im Gebiet Krähbühl den Regierungsratsbeschluss und Bedingungen des BAV aus Baubewilligung für Luftseilbahn umsetzen.

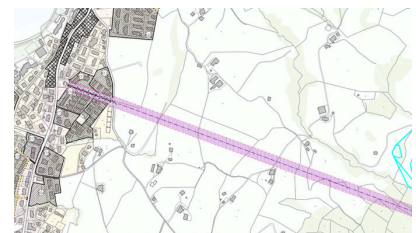
- Im Zonenplan wurde ein entsprechender Korridor mit einer Breite von 20m ausgeschieden.
- Überdies wurde das BauR und eine entsprechende Zonenbestimmung ergänzt.



rechtskräftiger Zonenplan

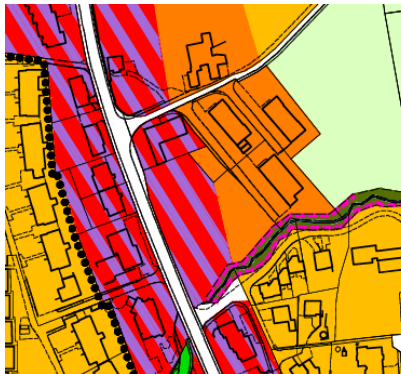


Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

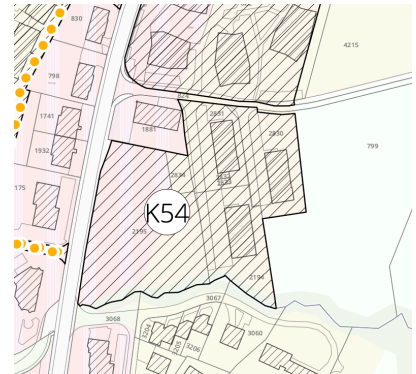
Änderung Nr. Z8
 Begehren 79



rechtskräftiger Zonenplan



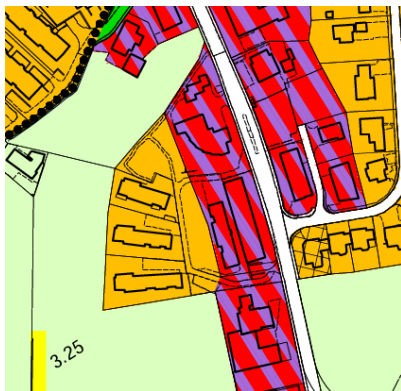
Zonenplan Mitwirkung



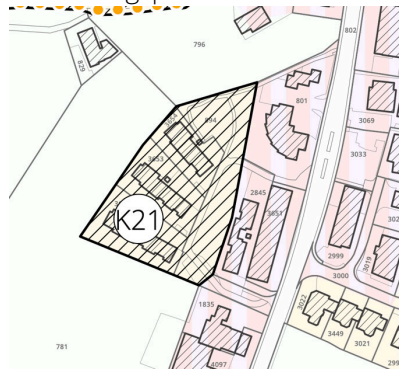
Zonenplan neu

Gs. 2195/2831 u. w.: GP «Spätmatz» ist nicht eingetragen.

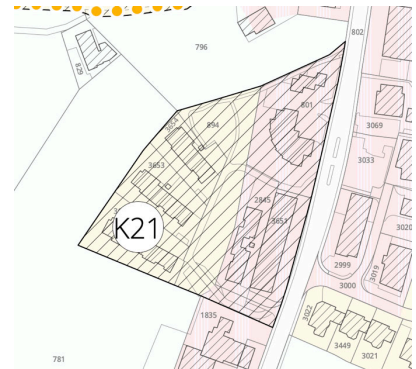
- GP K54 wurde zur Information ergänzt.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Gestaltungsplan Breitfeld

Änderung Nr. Z9
 Begehren 64

Gebäude Kelmatt 19 mit Hinweis K 2.4 versehen. Legende dazu fehlt.

- Zonenplan und Legende wurden angepasst

Änderung Nr. Z10
 Begehren 2

Gestaltungsplanpflicht für Erstellung von Hochhäusern: Gebiete F9 und K9 sind Hochhausgebiete (Perimeter), weisen aber keine GP-Pflicht (Perimeter) auf.

- GP-Pflicht bei Hochhäusern ergibt sich aufgrund Baureglement. Keine Anpassung Zonenplan nötig, da Erstellung von Hochhäusern freiwillig ist.

Änderung Nr. Z11
 Begehren 55/50
 :

Gewerbezone «Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Fänn»: ES IV (wie Industriezone im alten BauR) anstatt ES III.

- Zonenplan und BauR wurde entsprechend angepasst (ES IV)

Änderung Nr. Z12
 Begehren 79

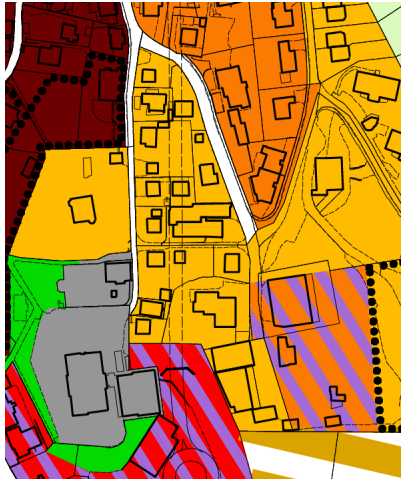
Es ist in den Unterlagen nicht ersichtlich, welche Bevölkerungskapazität der neue Zonenplan mit den zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten aufweist

- Der Bericht «Kapazitätsberechnung» enthält dazu alle Informationen. Dieser Bericht wird zusammen mit den verbindlichen Unterlagen öffentlich aufgelegt werden.

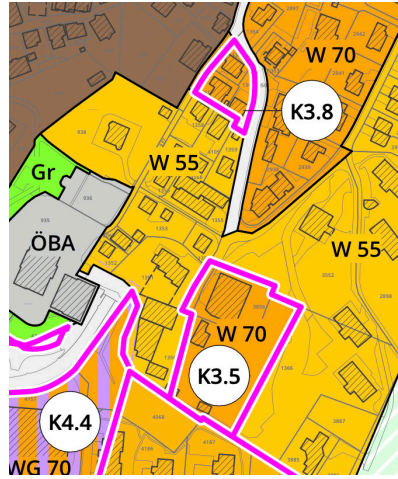
Änderung Nr. Z13
 Begehren 77

Gebiet K3.8: Bereich Hofstrasse W 60 oder W 70 anstatt W 55

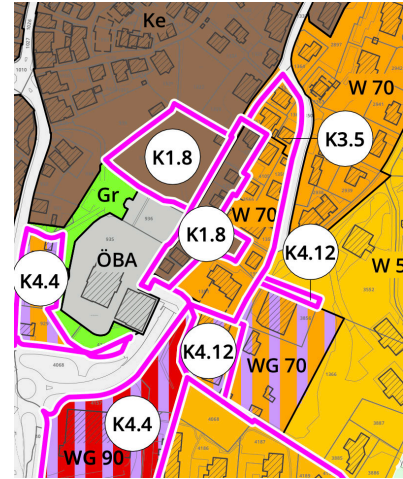
- Zonierung im Bereiche Hofstrasse wurde gesamthaft überprüft und gestützt auf den Eintrag im ISOS angepasst.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung

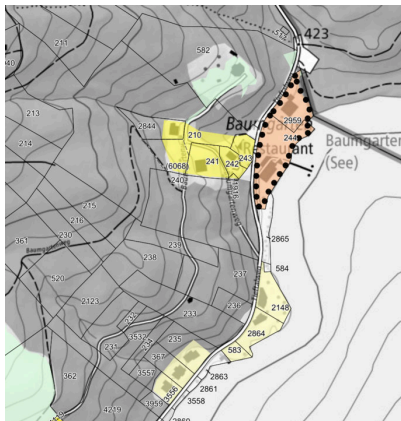


Zonenplan neu

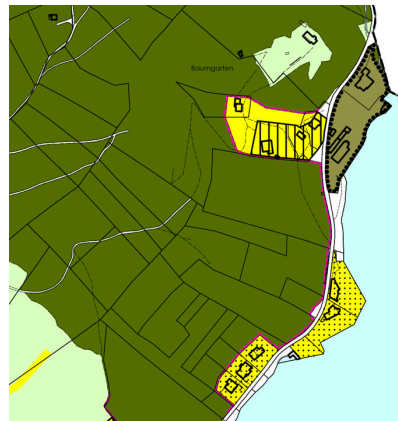
Änderung Nr. Z15
 Begehren 52

Keine Zone öffentlicher Seezugang im Baumgarten. Zonierung entsprechend altem BauR übernehmen (siehe Beschluss Bezirksrat).

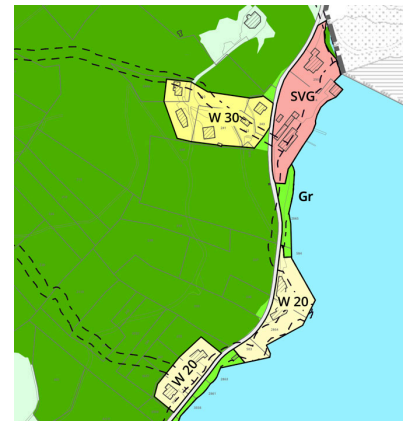
- Die Abgrenzung der Zone öffentlicher Seezugang im Gebiet Baumgarten wurde überprüft und angepasst. Die Zonenbestimmungen werden überdies entsprechend dem alten BauR Art. 89 Abs. 3 lit. c. angepasst. Die Gestaltungsplanpflicht wird gelöscht.



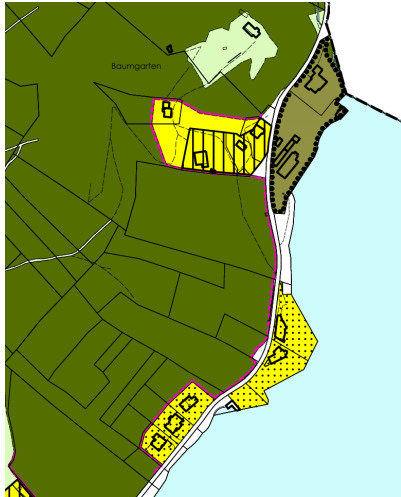
Zonenplan GIS



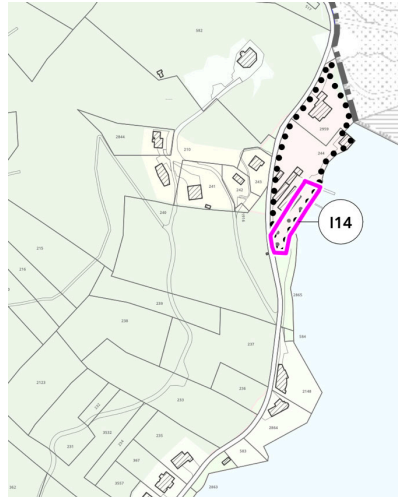
Rechtskräftiger Zonenplan



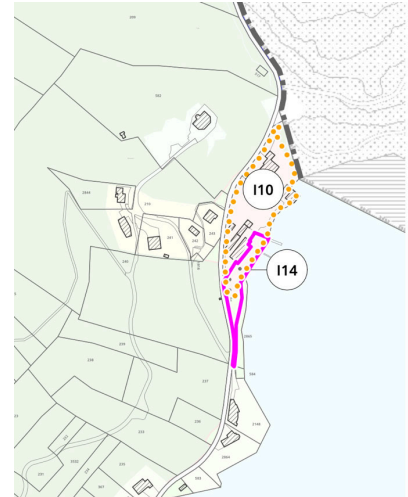
Zonenplan Mitwirkung



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z16

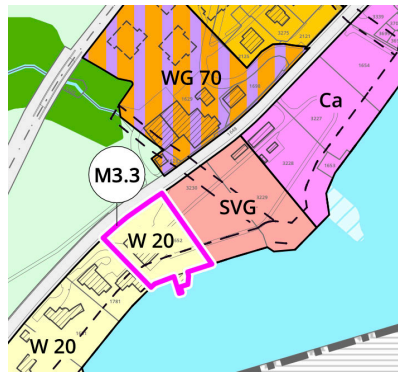
Begehren 29

Gs. 3229, 3230: W 30 anstatt SVG. Zufahrt klären.

- Wird teilweise berücksichtigt (W 20). Aufzoning in W 30 ist aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll. Seezugang wird grundbuchlich sichergestellt.



Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z17

Begehren 39

Zone für Standort neues Schulhaus beim Werkhof oder innerhalb Ebnet Areal beim Fussballplatz.

- Neue Gebiete (neben Werkhof u.a.) für Schulhäuser (Zone ÖBA) werden im Zuge der separaten Schulhausplanung geprüft.

Änderung Nr. Z18

Begehren 38

Skiabfahrtszone umbenennen in Zone für Sport und Erholungsanlagen (SpE).

- Wird nicht berücksichtigt. Auf eine Skiabfahrtszone wird verzichtet, zumal der neue Seilbahnkorridor eine Freihaltung bewirkt. Zonenplan wird entsprechend angepasst.

Änderung Nr. Z19

Begehren 38

Erweiterung der Skiabfahrtszone (resp. Zone SpE) bis Landwirtschafts-grenze Richtung Alpenhof.

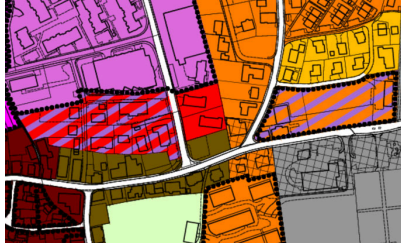
- Wird nicht berücksichtigt. Auf eine Skiabfahrtszone wird verzichtet, zumal der neue Seilbahnkorridor eine Freihaltung bewirkt. Zonenplan wird entsprechend angepasst.

Änderung Nr. Z20

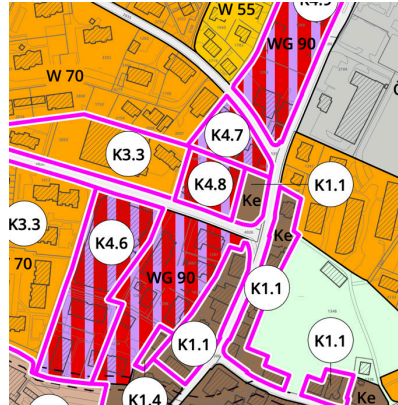
Begehren 35

Gs. 1297, 1298, 1299: W 90 in diesem Gebiet ungenügend. AZ auf 1.10 erhöhen. Bebauungsstudie vorhanden.

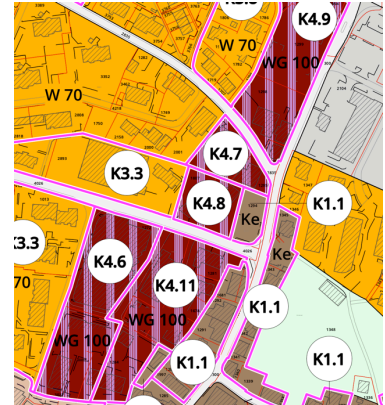
- Das Gebiet wird im Sinne des Antrags aufgezont (AZ neu 1.0), zumal eine Verdichtung den raumplanerischen Zielen entspricht. Im Perimeter Innentwicklung kann eine AZ 1.1 gemäss Antrag umgesetzt werden. Mit Gestaltungsplänen ist eine AZ 1.2 möglich.



Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z21

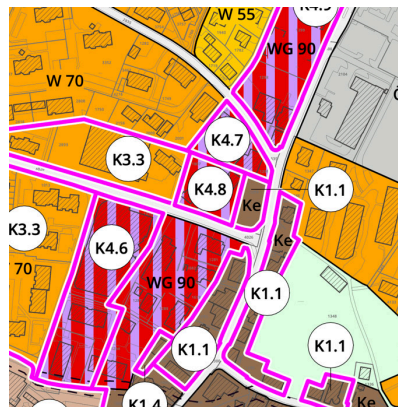
Begehren 59

Gs. 1272 Migros: WG 90 ungenügend. Höhere AZ. Projekt für Aufstockung zeigt Verträglichkeit einer höheren Dichte.

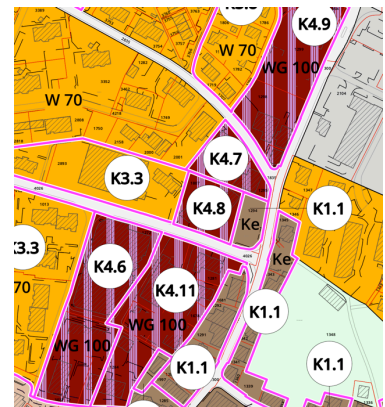
- Das Gebiet wird im Sinne des Antrags aufgezont (AZ neu 1.0), zumal eine Verdichtung den raumplanerischen Zielen entspricht. Im Perimeter Innentwicklung kann eine AZ 1.1 gemäss Antrag umgesetzt werden. Mit Gestaltungsplänen ist eine AZ 1.2 möglich.



Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung

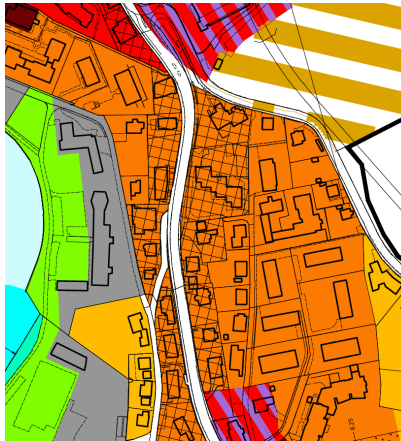


Zonenplan neu

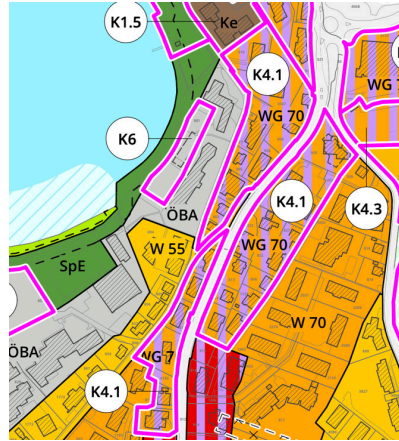
Änderung Nr. Z22
 Begehren 51

Änderungen Gebiet K4.1 und K4.2: Gewerbe kann in den engen Platzverhältnissen nicht umgesetzt werden. WG 70 bedeutet Abzonung im Vergleich zur heutigen W4 mit AZ 0.90. Warum die vielen neuen WG-Zonen anstatt W-Zonen?

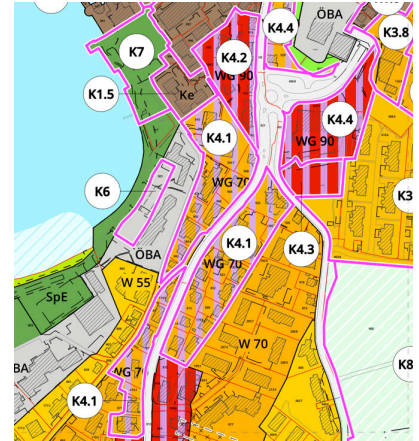
- Aufgrund Lärmsituation sind WG-Zonen (mit ES III) sinnvoll. Die Pflicht zur Realisierung von Gewerbeflächen wird aufgehoben. Das Gebiet 4.2 wird der WG 90 zugeteilt. Mit dieser Anpassung bewirkt der neue Zonenplan gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan keine Einschränkung.



Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

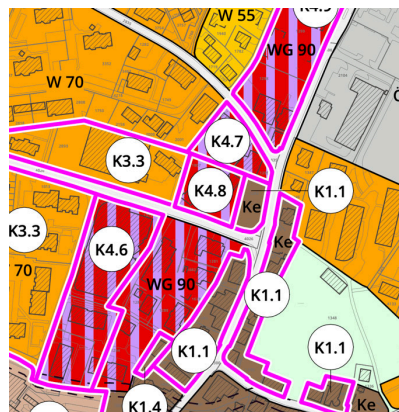
Änderung Nr. Z23
 Begehren 64

9 Grundstücke, welche eine tiefere AZ aufweisen als beim letzten Zonenplan-Entwurf aus dem Jahr 2018. AZ nach oben korrigieren.

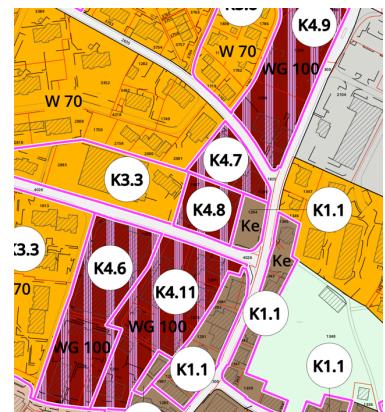
- Das Gebiet wird im Sinne des Antrags aufgezonnt (AZ neu 1.0), zumal eine Verdichtung den raumplanerischen Zielen entspricht. Im Perimeter Innentwicklung kann eine AZ 1.1 gemäss Antrag umgesetzt werden. Mit Gestaltungsplänen ist eine AZ 1.2 möglich.



Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

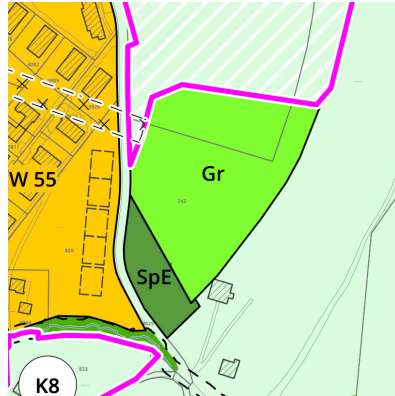
Änderung Nr. Z24
 Begehren 50

Pfaffenhaut Gs. 400 (Teil) und 742 (Teil): Landwirtschaftszone oder Grünzone anstatt Zone SpE.

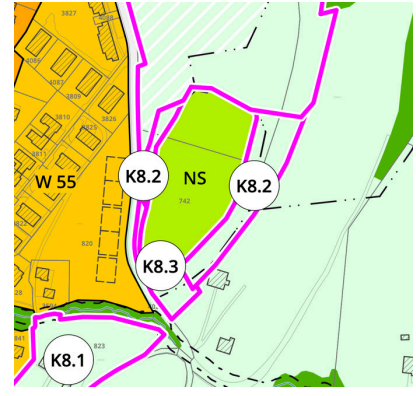
- Zonierung wird gemäss der kantonalen Vorprüfung angepasst (Naturschutzzone).



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z25
 Begehren 32, 43

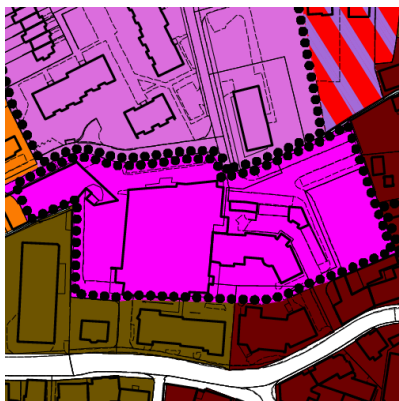
Aufhebung des realisierten GP «Stutzerhus Teil I+II» (sowie Änderung Art. 78 BauR)

- Die Gestaltungsplanpflicht wird aufgehoben. Der rechtskräftige Gestaltungsplan muss auf Antrag aller Grundeigentümer in einem separaten Verfahren aufgehoben werden.

Änderung Nr. Z26

Keine Gestaltungsplanpflicht für Kat. Nr. 2985

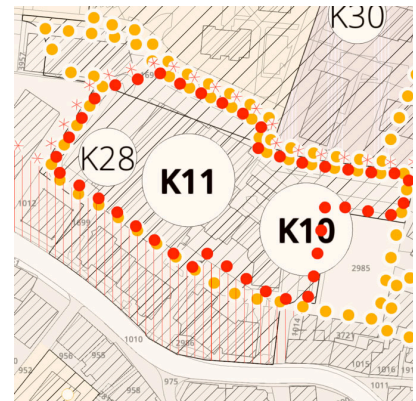
- Der Zonenplan wurde gemäss Antrag angepasst, zumal keine Entwicklungsabsichten im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gestaltungsplangebiet K28 besteht.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

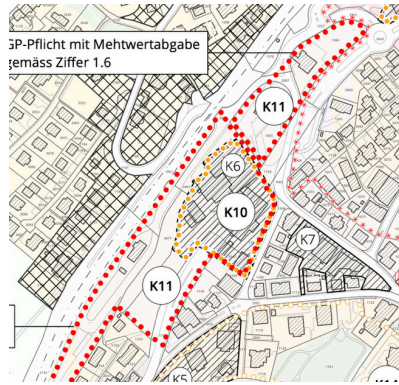
Änderung Nr. Z27

Perimeter der Gestaltungsplanpflicht entsprechend den Projektabsichten anpassen. Im Perimeter K11 soll lediglich ein Gewerbeanteil von 20 % realisiert werden müssen.

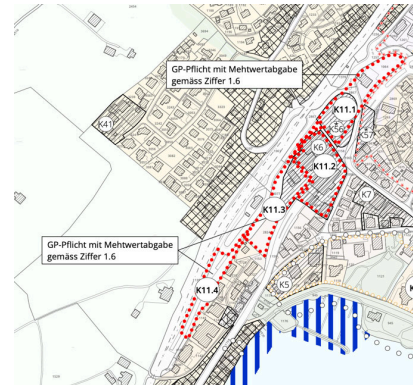
- Der Perimeter und das BauR wurden im Sinne des Antrags angepasst.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung

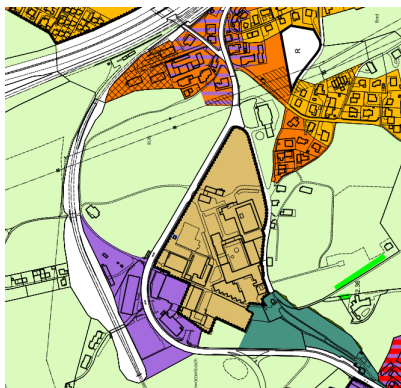


Zonenplan neu

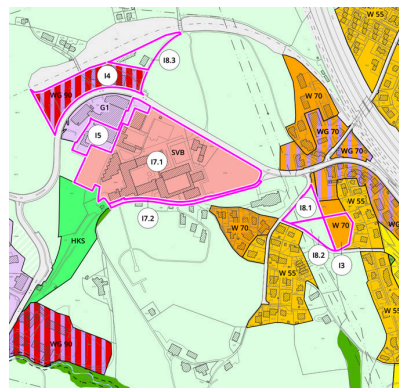
Änderung Nr. Z28

Zonenfläche Bethlehem gemäss Antrag flächengleich arrondieren.

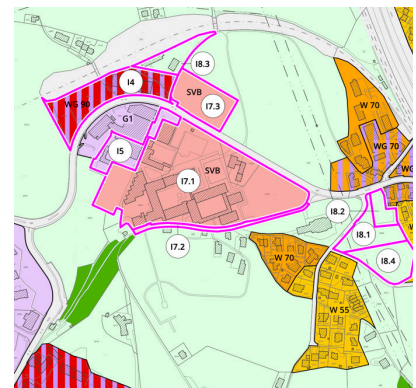
- Der Antrag kann aufgrund der kantonalen Vorprüfung nicht berücksichtigt werden, da die Entwicklung ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets erfolgt. Überdies muss der Verlust an Fruchtfolgefläche kompensiert werden. Das Anliegen soll in einer nachgelagerten Teilrevision geprüft werden.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung

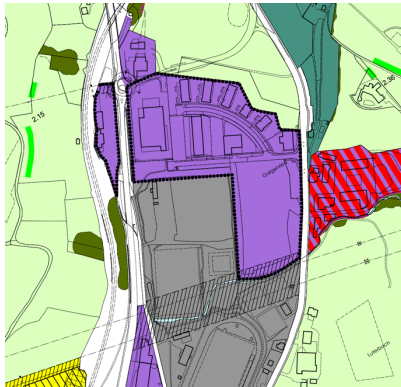


Beantragte Zonierung (kann nicht berücksichtigt werden)

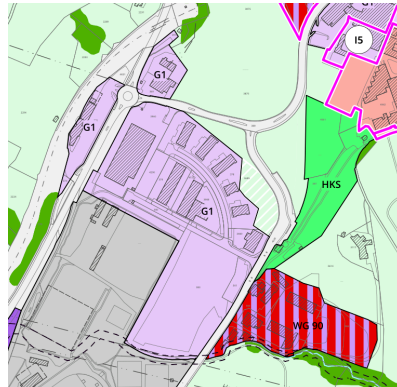
Änderung Nr. Z29

Zonenfläche entlang Umfahrungsstrasse gemäss Schreiben des Kantons arrondieren und Landstreifen einzonen.

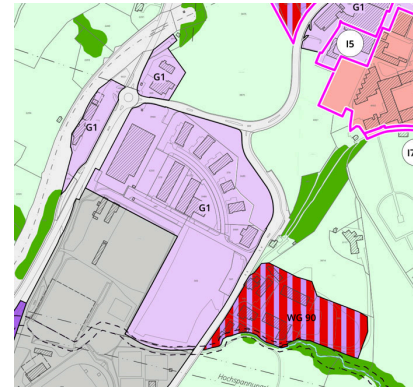
- Der Zonenplan wurde im Sinne des Antrags angepasst. Der Verlust der Fruchtfolgefläche ist zu kompensieren und vertraglich zu sichern.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung

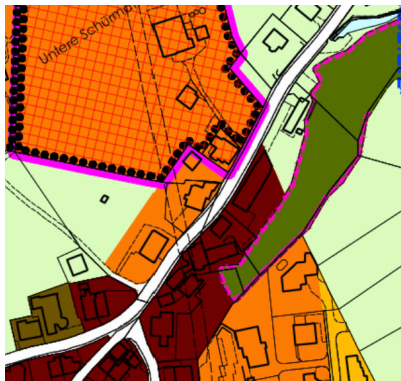


Zonenplan neu

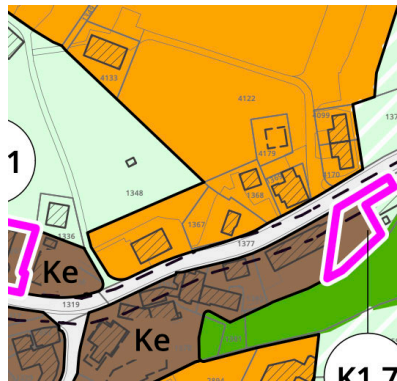
Änderung Nr. Z30

Zonierung entlang Seebodenstrasse prüfen.

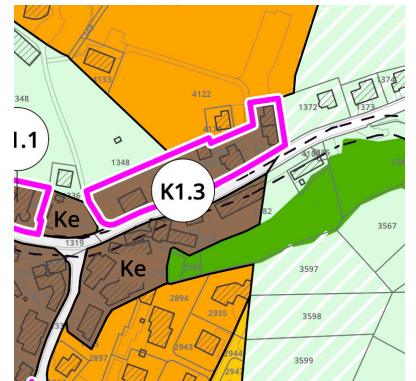
- Die Zonierung wurde geprüft. Die Grundstücke nördlich der Seebodenstrasse werden der Kernzone zugewiesen.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung

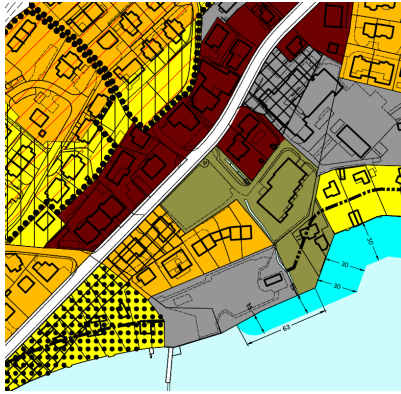


Zonenplan neu

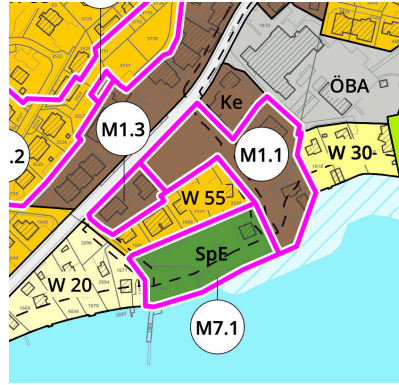
Änderung Nr. Z31

Kernzonenabgrenzung in Merlischachen prüfen.

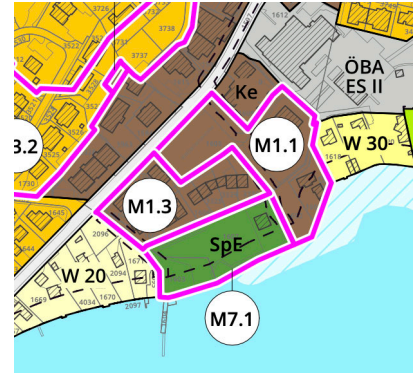
- Die Zonierung wurde geprüft. Die Zone W55 wird aufgehoben und die Grundstücke werden der Kernzone zugewiesen. Damit bestehen innerhalb dieses Bereichs einheitliche Bauvorschriften, was sachgerecht und zweckmässig ist.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

2.2 Anpassungen aufgrund Vorprüfungsbericht

Vorbehalt 1

Die «Wohnzone 20» gemäss Art. 3.A3 BauR-E erscheint nicht im Zonenplan. Der Zonenplan ist entsprechend zu ergänzen.

- Fehler, wurde bereinigt.

Vorbehalt 2

Die Umzonung«K2.8» wird auf dem Zonenplan als Änderung aufgelistet, erscheint jedoch nicht in der Plankarte. Der Eintrag ist nachzuführen.

- Legende wurde angepasst.

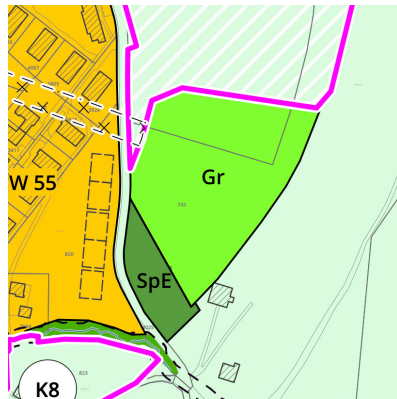
Vorbehalt 3

Das im Jahr 2017 ausgeschiedene Amphibienlaichgebiet Nr. 171 «Pfaffenhaut» von nationaler Bedeutung überschneidet sich mit der rechtskräftigen Grünzone und der Zone für Sport- und Erholungsanlagen. In Anbetracht der neuen Ausgangslage ist der zukünftige Bedarf der beiden bestehenden Zonen zu prüfen. Eine Umzonung in die Landwirtschaftszone ist laut dem AWN nötig. Das Amphibienlaichgebiet ist in den orientierenden Planinhalt aufzunehmen.

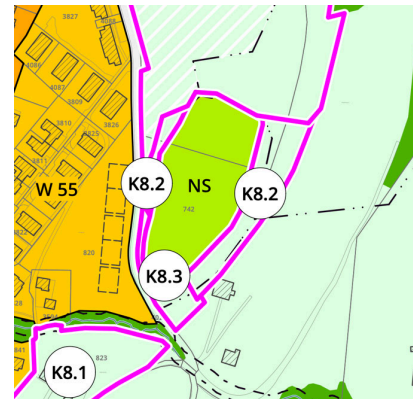
- Zonierung wurde angepasst
- Laichgebiet als Information aufgenommen



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Vorbehalt 4

Die Umzonung vom Reservegebiet in die Landwirtschaftszone «K8» überschneidet sich ebenfalls mit dem Amphibienlaichgebiet Nr. 171 «Pfaffenhaut» von nationaler Bedeutung. Das Siedlungserweiterungsgebiet (SEG) ist folglich so zu begrenzen, dass es nicht mehr mit dem Amphibienlaichgebiet überlappt.

- SEG entsprechend dem Vorbehalt angepasst.

Empfehlung 5

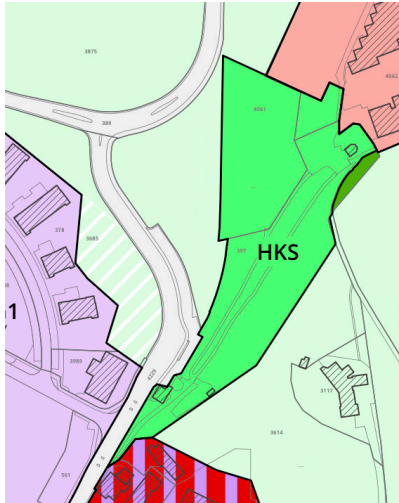
Im Zonenplan ist die in der Legende erwähnte Skiabfahrtszone nicht aufgeführt. Der Eintrag ist entweder in den Zonenplan aufzunehmen oder im Falle einer Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan ist die Aufgabe der Skiabfahrtszone zu erläutern.

- Die Empfehlung wurde geprüft. Die Eigentümerin lehnt eine entsprechende Zone ab. Die Zukunft des Skigebiets ist aufgrund der künftigen klimatischen Ausgangslage unklar, weshalb auf eine Skiabfahrtszone verzichtet wird.

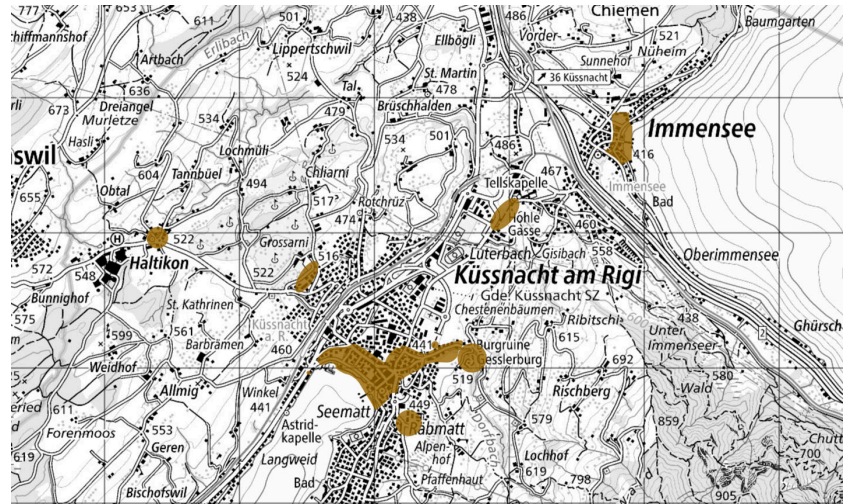
Hinweis 6

Die bekannten und potenziell bedeutenden archäologischen Fundstellen gemäss dem WebGIS-Layer: «archäologische Gebiete» sind in den Planungsgrundlagen zu beachten. Für den Schutzperimeter der Gesslerburg ist gemäss dem AFK eine Aktualisierung zu prüfen.

- Im Zonenplan sind neue alle archäologischen Fundstätten bezeichnet. Das BauR wurde um eine entsprechende Zonenbestimmung angepasst.



Zonenplan Mitwirkung

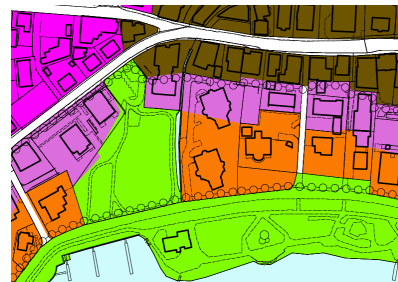


Ausschnitt WebGIS, archäologische Gebiete.

Hinweis 7

Bei der Änderung «K3.6» soll entlang eines Fließgewässers eine bestehende Zone für Sport und Erholungsanlagen neu in eine Wohnzone umgezont werden. Auf Stufe Baugesuch würde der Gewässerraum eingefordert werden.

- Der Hinweis wird für das Baubewilligungsverfahren zur Kenntnis genommen.



rechtskräftiger Zonenplan

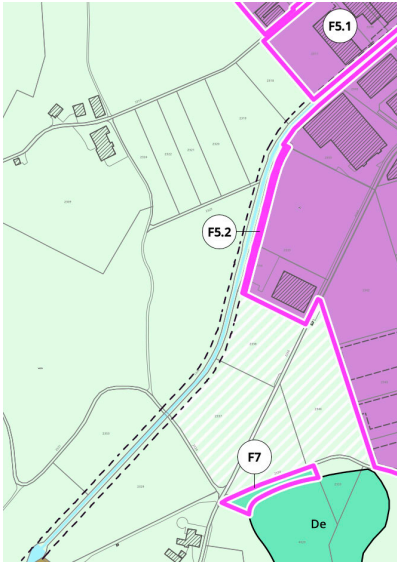


Zonenplan Mitwirkung

Vorbehalt 8

Falls die Änderungen Nr. «F5.2» (Einzonung in die Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GEF) und «F7» (Umzonung in die Deponiezone De) Fruchtfolgeflächen beschlagen, so sind diese zum Zeitpunkt der Genehmigung zu kompensieren.

- Gemäss Eintrag im GIS ist in beiden Fällen FFF betroffen. Diese Flächen sind jedoch eigenständig nicht bewirtschaftbar (Nähe zum Wasser). Die Einzonung führt daher zwar technisch gesehen zu einer Reduktion der Fruchtfolgeflächenbilanz, was jedoch ohne Auswirkungen auf die tatsächlich bewirtschaftbare FFF bleibt.
- Dennoch wird der Verlust der FFF kompensiert. Die entsprechenden Verträge werden zusammen mit der Genehmigung vorgelegt. Sofern eine Kompensation nicht gesichert werden kann, wird auf die Einzonung F5.2 verzichtet.



Zonenplan Mitwirkung

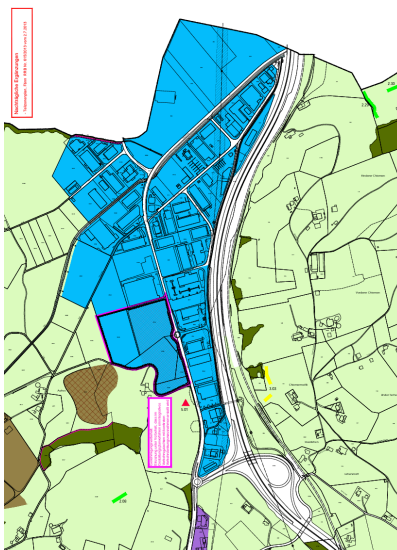


FFF gemäss GIS Kanton Schwyz

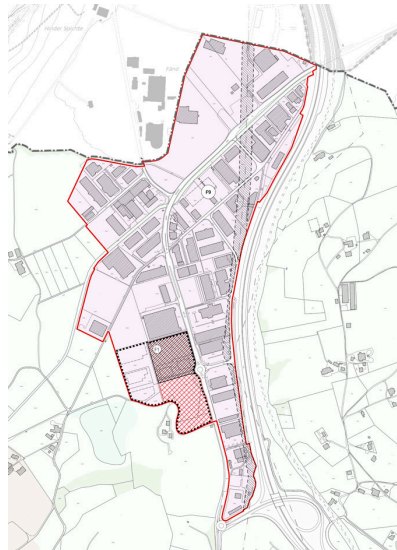
Hinweis 9

Aus raumplanerischer Sicht begrüßen wir es, dass für die «Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn GEF» verkehr-intensive Einrichtungen nicht zulässig sind. Der vom Bezirk Küssnacht erarbeitete Massnahmenkatalog «Verkehrsreduktion HVZ» für neue Bauvorhaben im «Fänn» ist jedoch laut dem Tiefbauamt (TBA) weiterhin umzusetzen, damit sich die Verkehrssituation bei der Ausfahrt Küssnacht nicht verschlimmert.

- Keine Auswirkungen auf den Zonenplan. BauR wurde gemäss Antrag ergänzt.
- Überdies wurden die Bestimmungen dahingehend ergänzt, dass im Fänn arbeitsplatzintensive Nutzungen angestrebt werden (siehe nachfolgende Abbildung).



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung

Vorbehalt 10

Der Perimeter der kantonalen Naturschutzzone «Fänn-Allmig» (Parzellen KTN 2543 und 2545) stimmt nicht mit dem tatsächlichen Schutzperimeter überein. Der Perimeter ist aus dem WebGIS-Layer «kantonale Biotope» zu übernehmen.

- Der Zonenplan wurde angepasst.



GIS Kanton



Zonenplan Mitwirkung

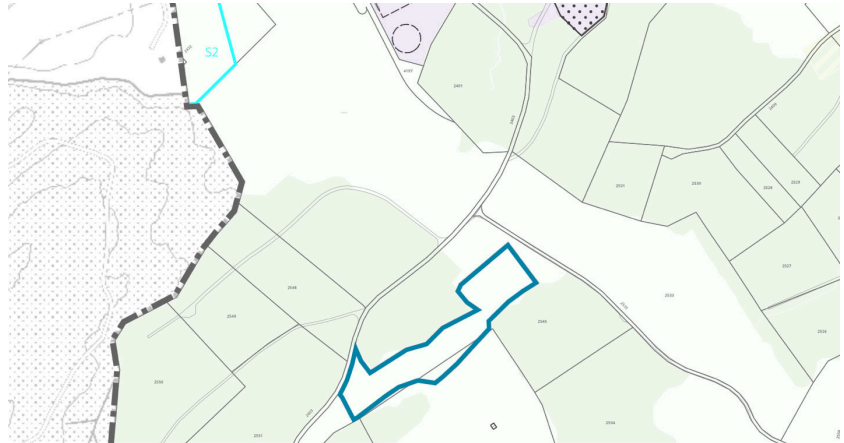


Zonenplan neu

Empfehlung 11

Zu den Legendeneinträgen «Naturschutzzone» und «Grundwasserschutzzone S1» fehlen entsprechende Einträge im Zonenplan. Es wird empfohlen, dies zu bereinigen.

- Die Informationsinhalte in der Legende wurden angepasst.



Hinweis 12

Die Zone «SpZ» im Gebiet «Fischchratten» ist in «SpE» umzubenennen.

- Die Zone SpZ wird aufgehoben.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Hinweis 13

Die Zone «G2» ist in die Legende aufzunehmen (Gebiet «Chli-Ebnet»).

- Die Legende wurde ergänzt.

Hinweis 14

Die vom Regierungsrat verabschiedete Revitalisierungsplanung «Seeufer» sieht gemäss dem AFG in Immensee zwei prioritäre Seeuferrevitalisierungen vor. Es ist abzuklären, ob die Anliegen der Seeuferrevitalisierung gegebenenfalls einen Abstimmungsbedarf mit dem Zonenplan notwendig machen.

- Die Seeuferrevitalisierungen können gestützt auf die übergeordnete Gesetzgebung unabhängig der Zonierung umgesetzt werden.

Hinweis 15

Bei den Änderungen «M1.1» und «M3.3» soll im Nahbereich zu einem Fliessgewässer eine Kurzone in eine Kernzone bzw. eine Wohnzone umgezont werden. Es bestehe gemäss dem AFG ein Hochwasserschutzdefizit. Der nötige Gewässerraum würde demnach auf Stufe Baugesuch eingefordert werden.

- Der Hinweis wird für das Baubewilligungsverfahren zur Kenntnis genommen.

Vorbehalt 16

Für das Trasse der Luftteilbahn Küssnacht – Seebodenalp ist ein Seilbahnkorridor auszuscheiden. Seilbahnprojekte mit ihren Nebenanlagen unterliegen der Planungspflicht gemäss Art. 2 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700). Die Planungspflicht bezweckt unter anderem die Raumsicherung in einem demokratischen Prozess einer Entscheidung zuzuführen (vgl. Merkblatt «Nutzungsplanung bei Seilbahnvorhaben» vom Bundesamt für Raumentwicklung ARE vom März 2020). Es ist ein wichtiges Anliegen, dass Seilbahnprojekte zukünftig zonenkonform bewilligt werden können. Dafür sind die nutzungsplanerischen Festlegungen zu treffen. Es wird empfohlen, für den Wintersportbetrieb auf der Seebodenalp eine überlagerte Wintersportzone auszuscheiden.

- Im Zonenplan wurde ein Seilbahnkorridor mit einer Breite von 20m ergänzt. Zudem wurde das BauR um eine entsprechende Zonenbestimmung ergänzt.

Vorbehalt 17

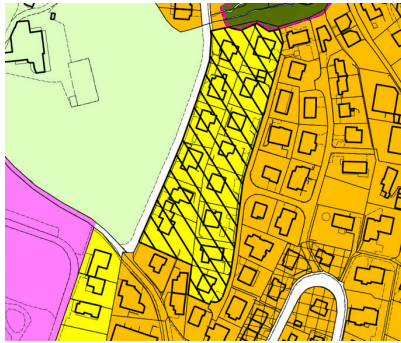
Der «Erholungszonen Seebodenalp mit den Teilbereichen A, B, C1, C2» sind Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuweisen.

- Im Zonenplan wurden die Teilbereiche einer Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen.

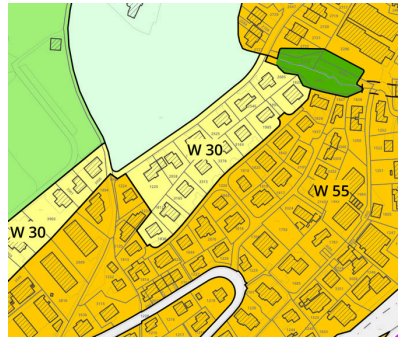
2.3 Weitere Anpassungen

Im Rahmen der Zonenplanüberprüfung wurden zudem die folgenden Änderungen vorgenommen.

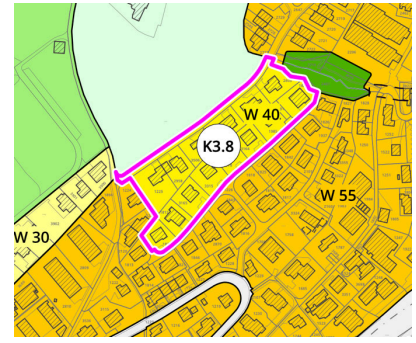
- Das Gebiet unterhalb Jaistweg in Küssnacht besitzt bereits heute eine AZ 0.40 und wurde falsch im Zonenplan übertragen, was korrigiert wird (unverändert W 40).



rechtskräftiger Zonenplan

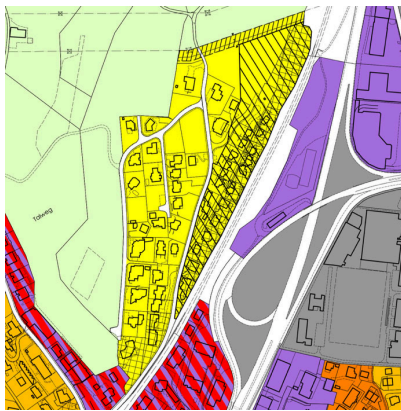


Zonenplan Mitwirkung

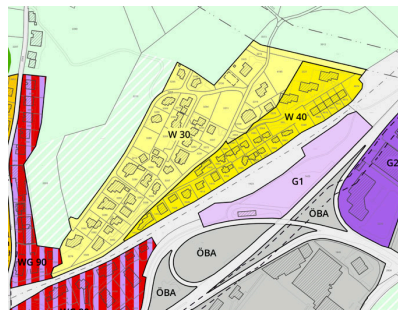


Zonenplan neu

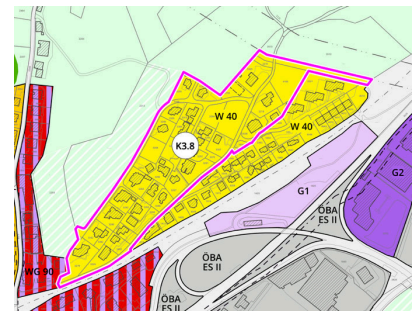
- Analog dem Gebiet Jaistweg wird das Gebiet an der Bürgerstockstrasse / Bürgerstockhöchi einheitlich der W40 zugewiesen.



rechtskräftiger Zonenplan



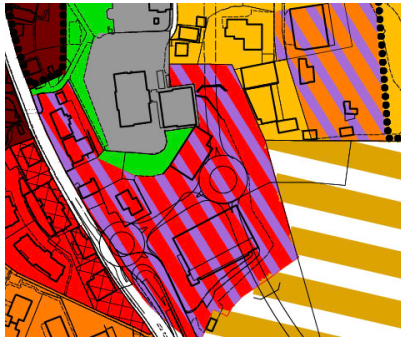
Zonenplan Mitwirkung



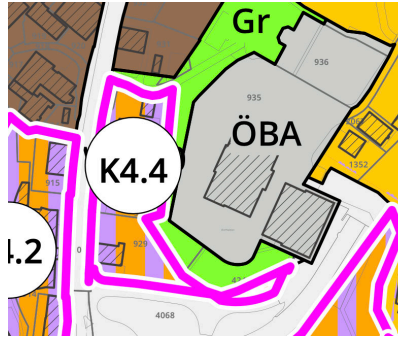
Zonenplan neu



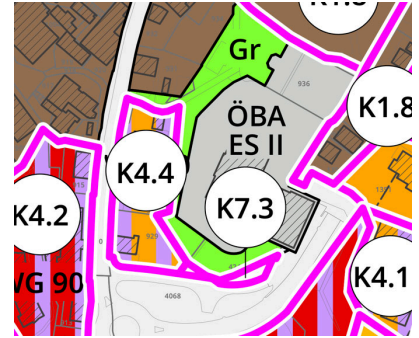
- Im Bereich des Portals der SUK auf dem Grundstück Nr. 4240 wird der Zonenverlauf den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Da es sich um ein Grundstück im Besitz des Bezirks handelt, welches zusammen mit der angrenzenden Parzelle 935 den Freiraum des Schulhaus Dorfhalde bildet, wird die Restfläche der Grünzone zugeteilt.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

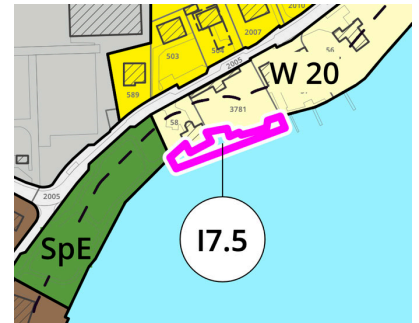
- Im Bereich der Grundstücke Nrn. 58 und 3781 sind Teilflächen des Zugersees der W 20 zugeteilt. Im Rahmen der Überarbeitung wird hier eine Bereinigung auf die Uferlinie vorgenommen, zumal die Seefläche weder überbaut noch baulich ausgenutzt werden kann.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

- Für das Gebiet Fischchratten wurde im Jahr 2000 eine Teilzonenplanänderung vorgenommen. Das damalige Projekt zur Realisierung eines Hafens wurde nie umgesetzt und wird auch in Zukunft nicht umgesetzt werden. Die ursprünglich angedachten Bojenplätze wurden in der Nähe der Badi Immensee realisiert. Daher wird die bestehende Spezialzone aufgehoben.



rechtskräftiger Zonenplan

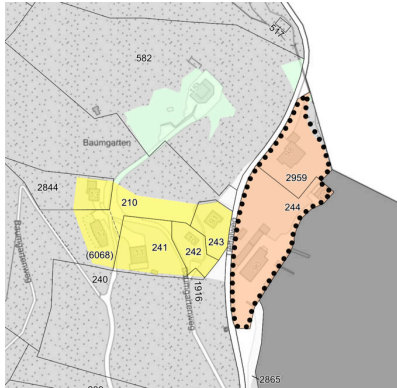


Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

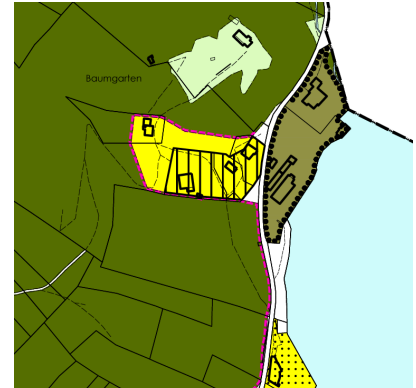
- Im Gebiet Baumgärtli bestehen Differenzen zwischen dem Datensatz auf dem WebGIS und dem rechtskräftig unterzeichneten Zonenplan. Im Rahmen der Anpassungen wurde die Zonierung in diesem Gebiet auf den rechtskräftigen Zonenplan angepasst.



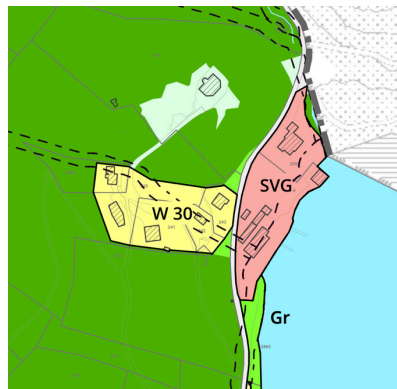
Zonenplan GIS Schwyz



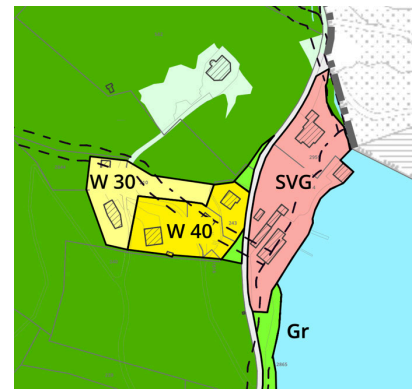
rechtskräftiger unterzeichneter Zonenplan



Zonenplan Webseite Bezirk
 (Zonengrenze bei Gebäude 91)

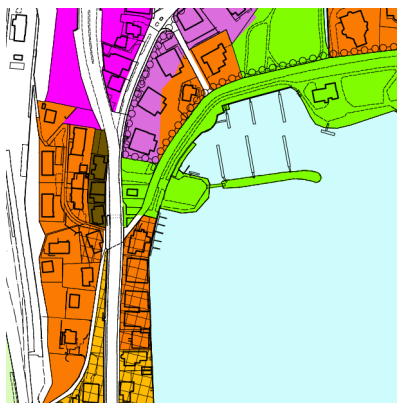


Zonenplan Mitwirkung

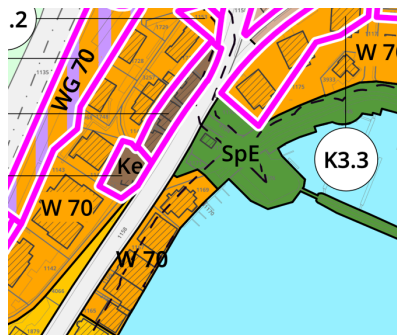


Zonenplan neu

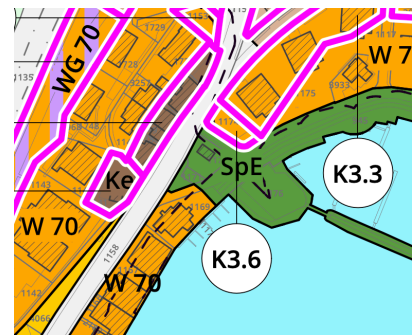
- Das Grundstück 1174 wird gestützt auf Verträge im Zusammenhang mit der Landabtretung für den Bau der Quaistrasse in die W70 umgezont.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

3 KERNZONENPLÄNE

3.1 Änderungen aufgrund Mitwirkung

Änderung Nr. K1
Begehren 40, 61

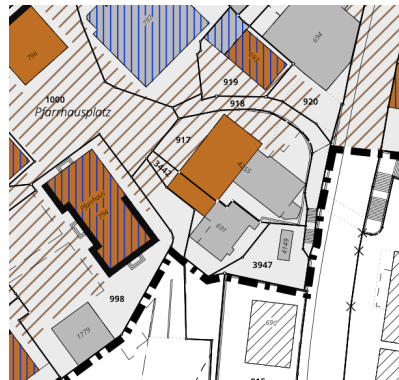
Wurde der Kernzonenplan mit ISOS, Denkmalpflege und Schutzverbänden abgeglichen?

- Die Denkmalpflege hat im Rahmen der Vorprüfung dazu Stellung genommen.

Änderung Nr. K2
Begehren 27.1

Gs. 917, 3442 Pfarrhausplatz: nicht als ortsbildprägendes Gebäude klassifizieren.

- Das Anliegen wurde umgesetzt.



Kernzonenplan Mitwirkung



Kernzonenplan neu

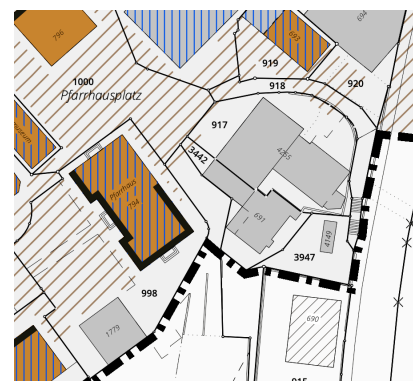
Änderung Nr. K3
Begehren 27

Gs. 917, 3442 Pfarrhausplatz: Grundstücksflächen nicht als «wichtige Strassen, Platz- und Übergansbereiche» klassifizieren.

- Die als «wichtige Strassen, Platz- und Übergansbereiche» deklarierten Grundstücksflächen wurden im Sinne des Anliegens reduziert.



Kernzonenplan Mitwirkung



Kernzonenplan neu

Änderung Nr. K4
Begehren 37.1

Auf Gs. 3222 gestrichelt eingezeichnetes Gebäude (Projekt) löschen.

- Der Kernzonenplan wurde angepasst.



Kernzonenplan Mitwirkung

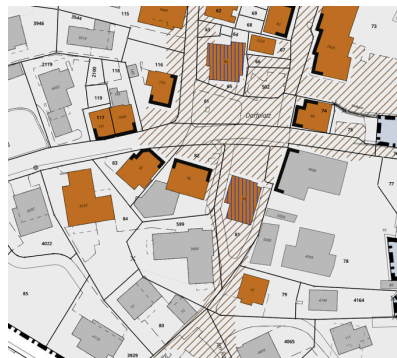


Kernzonenplan neu

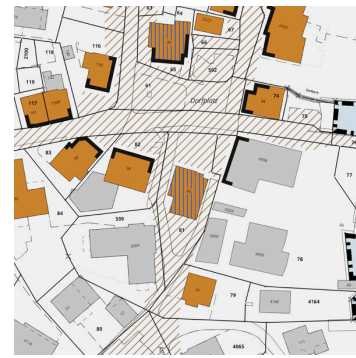
Änderung Nr. K5
Begehren 37.2

Gebäude Nr. 80 und Nr. 92: Fassaden als ortsbildprägend markieren.

- Gebäude Nr. 80 wurde berücksichtigt. Gebäude Nr. 92 wurde nicht berücksichtigt.



Kernzonenplan Mitwirkung



Kernzonenplan neu

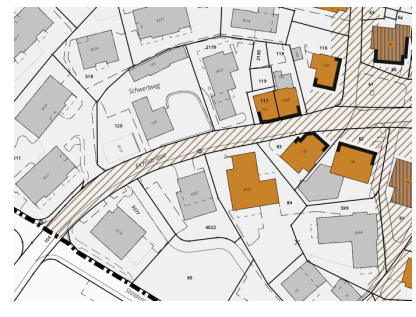
Änderung Nr. K6
Begehren 37.7

Eichlistrasse als "wichtigen Strassen, Platz- und Übergangsbereich" klassifizieren

- Das Anliegen wurde berücksichtigt. Die Strasse wurde bis zum Eingang der Kernzone schraffiert.



Kernzonenplan Mitwirkung

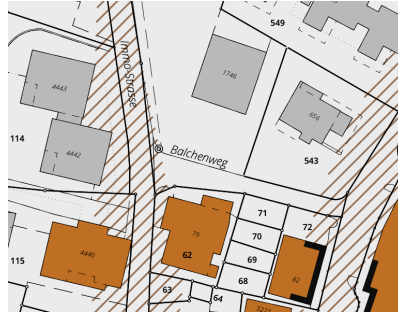


Kernzonenplan neu

Änderung Nr. K7
Begehren 37.4

Balchenweg als «wichtigen Strassen, Platz- und Übergangsbereich» klassifizieren

- Das Anliegen wurde berücksichtigt.



Kernzonenplan Mitwirkung



Kernzonenplan neu

Änderung Nr. K8
Begehren 2

Gs. 73: Grundstücksflächen nicht als «wichtigen Strassen, Platz- und Übergangsbereiche» klassifizieren

- Das Anliegen wurde berücksichtigt.



Kernzonenplan Mitwirkung

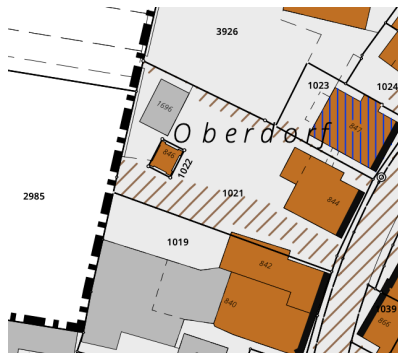


Kernzonenplan neu

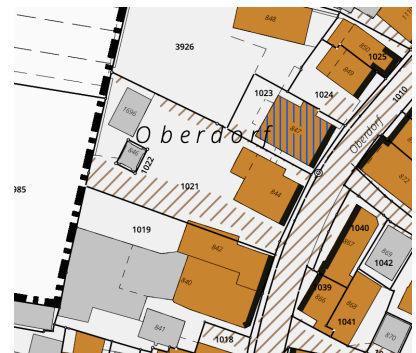
Änderung Nr. K9
Begehren 17

Gs. 1021: Trafogebäude nicht als ortsbildprägendes Gebäude markieren

- Das Anliegen wurde berücksichtigt.



Kernzonenplan Mitwirkung



Kernzonenplan neu

3.2 Änderungen aufgrund Vorprüfung

Hinweis 18

Laut dem TBA sind die Anpassung und die gestalterischen Aufwertungen der Luzernerstrasse (verbindlicher Planinhalt) nur unter Gewährleistung der Verkehrssicherheit und der Leistungsfähigkeit der Strasse sowie der übergeordneten Gesetzgebung entsprechend möglich.

- Der Planungsbericht wurde um diesen Hinweis ergänzt.



4 BAUREGLEMENT

4.1 Änderungen aufgrund Mitwirkung

Änderung Nr. BauR1

Begehren 23, 72, 79, 41

Struktur des neuen BauR nicht verständlich.

- Das BauR wurde aufgrund der Inputs neu strukturiert.

Änderung Nr. BauR2

Begehren 37

Verbindliche Kriterien festlegen, wann Gestaltungsplanpflicht auferlegt wird.

- Im Planungsbericht werden die öffentlichen Interessen an einer Gestaltungsplanpflicht beschrieben.

Änderung Nr. BauR3

Begehren 60

Auch Motels und Restaurants in den Gewerbezonem und im Entwicklungsschwerpunkt Fänn zulassen. In den Gewerbezonem soll eine Wohnung erlaubt sein (Wort maximal streichen). Ziffer 3.A5.3 streichen.

- Das Baureglement wurde im Sinne der Anträge angepasst.

Änderung Nr. BauR4

Begehren 62

*Öffentliche Aussenräume sollen **nach Möglichkeit** naturnah gestaltet sein.*

- Das Baureglement wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR5

Begehren 54, 23

Keine Vollgeschosse anstelle Attikageschosse zulassen. Vorschriften zur Geschosshöhe belassen.

- Das Anliegen wurde in den Wohnzonen am Hang (W 40, W 55, W 70) berücksichtigt.

Änderung Nr. BauR6

Begehren 27, 40

Verzicht auf Konkurrenzverfahren bei Gestaltungsplänen.

- Das Anliegen wurde sinngemäss berücksichtigt. Das angepasste neue BauR erlaubt auch Arealentwicklungen, die fachlich durch ein Fachgremium begleitet werden.

Änderung Nr. BauR7

Begehren 15

Umschreiben, was in Seezugangszonen gestattet ist und wer die Kosten für Erstellung und Unterhalt des Seezugangs tragen muss.

- Die Fragen zu Kosten und Unterhalt werden vertraglich geregelt.

Änderung Nr. BauR8

Begehren 40

Die Ersatzabgabe soll erst bei Baustart und nicht bereits bei der Baufrei-gabe fällig sein.

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR9

Begehren 4, 45

Verzicht auf ökologische Ausgleichsflächen in den Zonen G1, G2, GEF und I.

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR10

Zahlreiche Begehren

Verzicht auf ökologische Grünflächenziffer in allen Zonen aber zumindest in den Zonen G1, G2, GEF und I.

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR11

Begehren 40, 45

Verbot der Dachterrassennutzung auf dem Attikageschoss streichen.

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR12

Begehren 40, 45, 70, 75,

Auf Regelung zur Terrainveränderung verzichten.

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR13

Begehren 63, 69, 19, 27, 40, 75, 68

Alte AZ-Definition beibehalten.

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR14

Begehren 75

Ergänzen, dass eine mit einer Wärmedämmung einhergehende Vergrößerung des Gebäudevolumens keine Volumenvergrößerung (im Sinne der Vorschrift 5.1k) darstellt. Zusätzliche Wärmedämmung erlauben.

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR15

Begehren 15, 75

Gewässerraum soll zur anrechenbaren Landfläche zählen.

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags präzisiert. Die offene Wasserfläche kann weiterhin nicht angerechnet werden.

Änderung Nr. BauR16

Begehren 42, 79,

Untergeschosse sollen wie heute erlaubt sein.

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR17

Begehren 64

Kernzone strassenseitige Fassade: «Pflicht für Gewerbenutzung» ändern auf «Nicht-Wohnen».

- Das BauR wurde dahingehend angepasst, dass nur noch die Räume, die an die Strassen grenzen, gewerblich zu nutzen sind.

4.2 Änderungen aufgrund Vorprüfung

Vorbehalt 19

Ein genereller Anstieg der Ausnützungsziffer auf 1.2 (gemäss Art. 3.C4 BauR) widerspricht dem Erhalt des Zonencharakters. Wir gehen davon aus, dass sich die Erhöhung der Ausnützungsziffer um 1.2 lediglich auf das baulich bereits fertig entwickelte Gestaltungsplangebiet K36 bezieht, welches eine Übernutzung aufweist. Um Missverständnisse zu vermeiden, ist die Bestimmung als Art. 3.C4 Bst. e separat aufzuführen und auf K36 einzugrenzen.

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags präzisiert.

Vorbehalt 20

Die Bestimmung zur Mehrwertabgabe (Seite 7) ist allgemein verfasst und bezieht sich nicht spezifisch auf Um- und Aufzonungen. Die Formulierung ist wie folgt anzupassen: «Der Bezirk erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht bei Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts nach Massgabe der Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG, SRSZ 400.100) oder der Planungs- und Bauverordnung vom 2. Dezember 1997 (PBV, SRSZ 400.111)». Die Planungs- und Bauverordnung (PBV) ist der seit dem 1. April 2023 gültige Name für die ehemalige Vollzugsverordnung zum Planungs- und Baugesetz (VzPBG).

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags präzisiert.

Empfehlung 21

Für gestaltungsplanpflichtige Gebiete werden spezifische Planungsziele vereinbart. Im Sinne einer übersichtlichen Darstellung wird empfohlen, alle gestaltungsplanpflichtigen Gebiete im Anhang des Baureglements mit ihren jeweiligen Zielvorgaben einzeln aufzuführen.

- Im BauR besteht eine Vorgabe, wonach der Bezirksrat die Ziele im Gestaltungsplanverfahren definieren kann. Im Planungsbericht wird das öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht ergänzt.

Hinweis 22

Es werden einige neue Gebiete gestaltungsplanpflichtig. Es ist zu prüfen, ob die Mindestfläche für Gestaltungspläne gemäss § 24 Abs. 1 PBG von 3'000 m² (1'500 m² in der Kernzone) erreicht wird.

- Der Zonenplan wurde überprüft. Alle GP-Pflichtgebiete erfüllen die Kriterien zur Mindestfläche.

Vorbehalt 23

Der Richtplanbeschluss «B-8.5» und die Empfehlungen aus dem Nutzungsprofil werden in der vorliegenden Gesamtrevision unzureichend umgesetzt. Analog den Bestimmungen zu den Gewerbe- und Industriezonen (Art. 3.A5 Abs. 3) sind diese für die Spezialzone Fänn (GEF) festzulegen. Zudem wird empfohlen, eine räumliche Differenzierung innerhalb der Spezialzone Fänn (GEF) vorzunehmen und Aussagen zu raumschonenden oder qualitativen Aspekten wie Freiräume, Aufenthaltsflächen, flächensparende Parkierung in die Zonenvorschriften aufzunehmen. Mit der Erarbeitung eines städtebaulichen Leitbildes oder zusätzlichen Richtlinien für das Arbeitsplatzgebiet «Fänn» kann die Attraktivität und die Wortschöpfung des Arbeitsplatzgebietes erhöht werden. Das Volkswirtschaftsdepartement fordert eine Orientierung am Nutzungsprofils und die Umsetzung städtebaulicher Massnahmen im Sinne der Ausführungen.

- Das BauR wurde um eine neue Bestimmung im Sinne des Antrags ergänzt.

Vorbehalt 23

Bestehende Hafenanlagen sind gemäss Ziffer «V-7.1 Schiffsverkehr» des kantonalen Richtplans in der kommunalen Nutzungsplanung einer entsprechenden Zone zuzuweisen. Wir empfehlen, für die Hafenanlagen nach Art. 18a PBG eine spezifische Nutzungszone (das Gewässer überlagernd) auszuweisen.

- Der Zonenplan und das BauR wurden gemäss dem Vorbehalt ergänzt.

Empfehlung 24

Im räumlichen Entwicklungskonzept (REK) wurde im Fänn die Förderung von Pocketparks sowie «Fokusgebiete für die Aktivierung von Potenzial zur Standortentwicklung hochwertiger Produktion» in Aussicht gestellt. Wir empfehlen eine Übernahme in den Zonenplan / das Baureglement zu prüfen.

- Für Dienstleistungsnutzungen (Büronutzen) wurden entsprechende Anforderungen im BauR ergänzt.

Hinweis 25

Der überregionale Wildtierkorridor Nr. SZ 04 «Immensee» wird nicht als Schutzzone (Art. 3. E) aufgeführt. Die Aufnahme von Wildtierkorridoren in Art. 3.E ist zu prüfen.

- Im Zonenplan Landschaft wurde der Wildtierkorridor ergänzt.

Hinweis 26

Im dritten Kapitel des Baureglements: «Zonenvorschriften» ist die Art der Nummerierung nicht ersichtlich. Die Gliederung sollte entweder mit Ziffern oder mit Buchstaben geschehen.

- Die Struktur des BauR wurde angepasst.

Empfehlung 27

Das TBA empfiehlt, den Text unter Art. 4.3 Abs. 2 folgendermassen zu ergänzen: «Ein- und Ausfahrten sind im Sinne der Verkehrssicherheit und unter Berücksichtigung der massgebenden Sichtfelder so anzulegen, dass sie im Gebrauch niemanden gefährden und behindern». Im gleichen Sinne sei der Text unter Art. 4.8 Bst. B folgendermassen zu ergänzen: «Der Strassenabstandsbereich ist unter Einhaltung der notwendigen Sichtbereiche und Gewährleistung der Verkehrssicherheit vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen zu begrünen.

- Das BauR wurde gemäss der Empfehlung angepasst.

Empfehlung 28

Die Möglichkeit der Erstellung autoarmer Nutzungen bzw. die Reduktion der Pflichtparkplatzanzahl mit Mobilitätskonzepten wird begrüsst. Das TBA, das Amt für öffentlichen Verkehr und die Fachstelle Langsamverkehr empfehlen, bei der Berechnung der Parkplatzanzahl (Art. 4.4 BauR) nebst dem Minimum auch ein Maximum an Parkplätzen pro Wohneinheit vorzugeben.

- Das Anliegen wird nicht berücksichtigt. Die Vorgabe einer maximalen Parkplatzzahl wäre eine einschneidende Vorgabe.

Empfehlung 29

Die Fachstelle Langsamverkehr empfiehlt, in Art. 4.4 Abs. 5 die Formulierung «in der Regel» zu streichen, damit kein Interpretationsspielraum entstehe. Ferner solle die Pflicht zur Abstellung von Veloabstellplätzen nicht nur für Wohnbauten, sondern für alle Nutzungen definiert werden. So könne an den Zielorten eine attraktive und zweckmässige Veloparkierung gewährt werden. Folgende Formulierungen werden dazu vorgeschlagen:

Variante 1: «Es ist genügend Abstellplatz für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte. Erforderliche Abstellplätze für Velos sind auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden».

Variante 2: «Die Bedarfsermittlung und das Anlagensystem von Veloparkierungsanlagen ist gemäss VSS-Norm auf den Standort abzustimmen». Hinweis: Gegenwärtig sind dies die VSS-Normen 40 065 Parkieren; Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen; und 40 066 Parkieren; Projektierung von Veloparkierungsanlagen.

- Das BauR wird gemäss Variante 1 angepasst.

Empfehlung 30

Das AWN empfiehlt, bei der Erwähnung von Bepflanzungsvorgaben im gesamten Baureglement (insbesondere in Art. 4.8) die Formulierung: «sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Pflanzen zu wählen» zu verwenden.

- Das BauR wurde gemäss der Empfehlung angepasst.

Empfehlung 31

Zur Begrünung von Flachdächern empfiehlt das AWN, Artikel 4.9 Abs. 4 wie folgt anzupassen: «Flachdächer von Neubauten sowie Flachdächer von neuen Garageneinfahrten mit einer Neigung kleiner als 10° sind extensiv zu begrünen...».

- Das BauR wurde gemäss der Empfehlung angepasst.

Empfehlung 32

Um die Blendwirkung von Fassaden einzudämmen, empfiehlt das TBA, die Bestimmung unter Art. 4.9 Abs. 6 folgendermassen zu ergänzen: «Bei Neu- und Umbauten sind Glas- und Fassadenflächen von Gebäuden und Anlagen so zu gestalten, dass sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden. Sie dürfen zudem keine massgebende Blendwirkung entfalten.»

- Das BauR wurde gemäss der Empfehlung angepasst.

Hinweis 33

Zur Verminderung des Hitzeinseleffekts empfiehlt das AFU, eine Vorgabe im Baureglement in Bezug zum Baumkronendeckungsgrad und zur Begrünung von Dächern mit Solaranlagen zu prüfen. Ein Ziel-Kronendeckungsgrad je nach Zone zwischen 15 % und 30 % wird empfohlen.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Vollzugstauglichkeit wird jedoch hinterfragt.

Hinweis 34

Es besteht keine Pflicht zur Erstellung von Ladeinfrastruktur bei Ersatz- und Neubauten. Im Hinblick auf die Zunahme von E-Fahrzeugen kann die Prüfung einer solchen Pflicht gemäss dem AFU in Betracht gezogen werden.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ladeinfrastruktur wird gemäss der Nachfrage realisiert.

Empfehlung 35

Auf die Bezeichnung «Verweis auf Messweisen und Baubegriffe im übergeordneten Recht» ist zu verzichten. Allenfalls kann die Bezeichnung durch: «Die Messweise richtet sich nach dem kantonalen Recht» ersetzt werden.

- Die Empfehlung wurde berücksichtigt. Auf die übergeordneten Messweisen wird neu im Anhang des BauR verwiesen.

Hinweis 36

Der Kanton ist mittlerweile aus der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ausgetreten. Eine weitere kantonale Vereinheitlichung der Baubegriffe und Messweisen erfolgt nach aktuellem Kenntnisstand nicht. Bereits heute sind wesentliche Baubegriffe im PBG/PBV kantonale definiert. Die kommunalen Baubegriffe und Messweisen sind auf das kantonale Recht abzustimmen. In diesem Sinne ist das nach den IVHB-Bestimmungen definierte «gewachsene Terrain» (Art. 5.11) durch den kantonale definierten Begriff «gewachsener Boden» (§ 60 Abs. 2 PBG) zu ersetzen.

- Das BauR wurde gemäss dem Hinweis angepasst.

5 ZWEITE KANTONALE VORPRÜFUNG

Empfehlung

Für die Genehmigung wird zwecks besserer Übersichtlichkeit empfohlen, neben den neuen Zonenplänen auch erläuternde Änderungspläne einzureichen.

- Auf die Erstellung von Änderungsplänen wird verzichtet. Die Darstellung der Revisionspläne zeigt, an welchen Orten die Zonierung geändert wird.

Empfehlung

Die Verkehrsfläche ist von der Verkehrszone abzugrenzen. Angrenzend an rechtskräftige Bauzonen wird eine Verkehrszone (Bauzone) ausgeschieden. Ausserhalb der Bauzone sind Verkehrsflächen (Nichtbauzone) auszuscheiden.

- Die Darstellung wird angepasst:
Verkehrszone hellgrau = Bauzone
Verkehrsfläche weiss = Nichtbauzone

Hinweis

Gemäss der Lärmschutzverordnung benötigt auch die Grünzone eine Lärmempfindlichkeitsstufe.

- Die Legenden werden angepasst und das Baureglement ergänzt.

Hinweis

Das kantonale Schutzinventar (KSI) wird bis voraussichtlich in der ersten Jahreshälfte 2024 überarbeitet. Es ist sachdienlich, wenn das überarbeitete Inventar in der Nutzungsplanung berücksichtigt wird.

- Der Abgleich erfolgt, sobald das angepasste KSI vorliegt.

Empfehlung

Die SBB als Grundeigentümerin der Parzellen KTN 1135 und 1061 ist direkt von deren teilweisen Umzonung betroffen. Im Zuge der 2. Vorprüfung ist eine ausführliche Stellungnahme der SBB zu den Umzonungsbegehren und den Zonenbestimmungen im Baureglement eingegangen (Siehe Anhang). Die SBB ist nicht an den geplanten Umzonungen interessiert. Der Bedarf an den Umzonungen ist mit den SBB als Grundeigentümern zu klären. Zur Genehmigung wird eine allenfalls bereinigte Eingabe der Zonenpläne und des Baureglements empfohlen.

- Auf die Einzonung der Busschleife mit dem Bahnhofgebäude wird verzichtet. Der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht wurde entsprechend angepasst.

Vorbehalt 2

Die Gestaltungsplanperimeter im Zonenplan weisen teilweise Abweichungen zur Darstellung im ÖREB auf. Die ausgewiesenen Gestaltungsplanperimeter sind auf die rechtskräftigen Gestaltungsplanperimeter abzustimmen. Die Abweichungen sind zu bereinigen.

- Die Abweichungen zum ÖREB wurden überprüft. Teilweise fehlen im ÖREB-Inhalte und Perimeter oder stimmen nicht mit den unterzeichneten Plänen überein.

Empfehlung

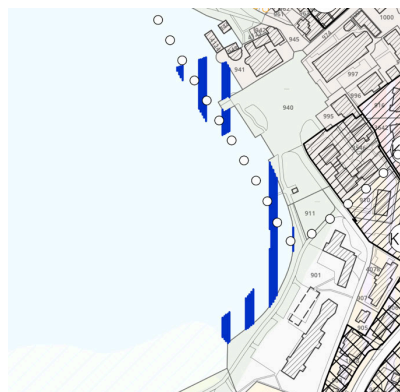
Die Änderung K3.6 sieht eine Umzonung von der Zone für Sport- und Erholungsanlagen (SpE) in eine Wohnzone vor. Der Gewässerraum des Giessenbachs (Nr. 663-0000) wird tangiert. Die Parzelle kann bei einer Einzoning nur ausserhalb des Gewässerraumes minimal bebaut werden und die Zufahrt zur verbleibenden SpE wäre weiterhin sicherzustellen. Beim Revitalisierungsprojekt Dorfbach und Giessenbach wurde laut dem Amt für Gewässer (AFG) im Hinblick auf die bisherige Nutzung auf eine Renaturierung bis an die Parzellengrenze verzichtet. Der Giessenbach ist ein «prioritäres Fliessgewässer» gemäss der strategischen Planung «Handlungsbedarf an Fliessgewässern». Die Umzonung ist zu überprüfen und der Zweck ist im Erläuterungsbericht abzuhandeln. Im Falle einer Bebauung wird in Baugesuchen eine Offenlegung des Giessenbachs bis zur Parzellengrenze, basierend auf der strategischen Planung gemäss dem Richtplanbeschluss L-12.3, durch das AFG eingefordert werden.

- Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. An der Umzonung wird aufgrund einer vertraglichen Regelung festgehalten. Sofern die Parzelle eigenständig nicht bebaubar ist, bleiben eine Anpassung der Parzellengrenzen oder ein Nutzungstransfer möglich.

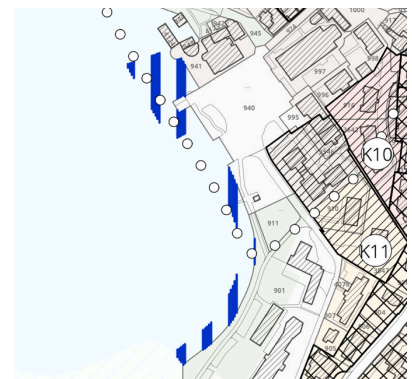
Empfehlung

Die neue Zone Hafenanlage Ha soll als überlagerte Zone ausgeschieden werden. Es wird empfohlen, die dazugehörigen Bestimmungen in Art. 6.8 des Baureglements mit dem Absatz: «Die Hafenzone ist der Wasserfläche überlagert» zu ergänzen. Ausserdem kann die Dimensionierung der Zone im Gebiet «im Zöpfli» entsprechend der vorgesehenen Nutzung etwas schmaler ausfallen.

- Das Baureglement wird entsprechend angepasst
- Der Abschnitt der Überlagerungen wird angepasst.



Zonenplan 2. Vorprüfung

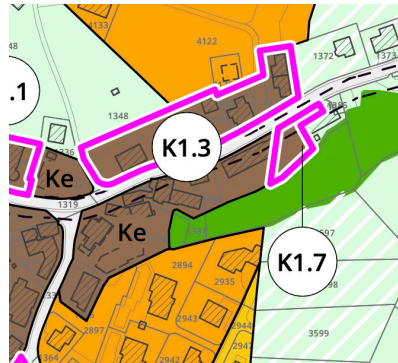


Zonenplan überarbeitet

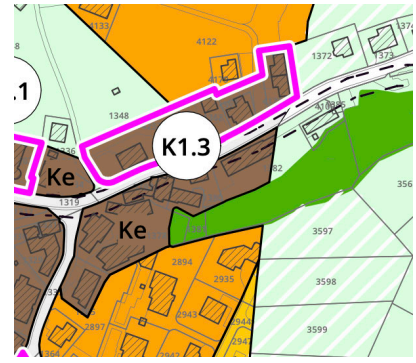
Empfehlung

Die Anpassung «KL7» sieht eine Einzonung in die Kernzone vor. Im betreffenden Gebiet wird der Gewässerraum des Dorfbachs (Nr. 661-0000) auszuscheiden sein und es besteht laut dem AFG ein grosses Hochwasserschutzdefizit. Die bebaubare Fläche wird aufgrund des Gewässerraumes und des Waldabstandes sehr klein ausfallen. Es ist zu prüfen, ob eine Einzonung unter diesen Aspekten noch zweckmässig ist.

- Auf die Einzonung wird verzichtet. Der Zonenplan und der Kernzonenplan werden angepasst.



Zonenplan 2. Vorprüfung



Zonenplan überarbeitet

Hinweis

Das Verzeichnis der Zonenplanänderungen und die Farbgebung der einzelnen Zonen wurde noch nicht auf den aktualisierten Zonenplan angepasst. Einzelne Erläuterungen (K3.8, K4.2, K4.3, K4.4, K4.6 und K4.8, K7.1) sind zu bereinigen.

- Der Zonenplan wird angepasst

Hinweis

Die «Grundwasserschutzzone S1» befindet sich ausserhalb des Kantonsgebietes. Der Legendeneintrag im Zonenplan ist zu bereinigen.

- Da sich nur die S2 und S3 in Küssnacht befinden wird die Legende entsprechend angepasst.

Vorbehalt

Die im Eigentum des ASTRA stehenden Parzellen KTN 3190, 3198 und 3218 sind teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das ASTRA weist darauf hin, dass das Areal der Nationalstrasse ausschliesslich dem Strassenbetrieb und der Funktion der Nationalstrasse dient. Das ASTRA verlangt die Zuordnung dieser Flächen zur Verkehrsfläche.

- Der Zonenplan wird angepasst und die entsprechenden Grundstücke der Verkehrsfläche zugewiesen.

Empfehlung

Die Anpassung M3.3 sieht eine Umzonung von der Kurzone in eine Wohnzone vor. Auf den betroffenen Grundstücken wird der Gewässerraum des Heilibachs (Nr. 000-2611) und des Vierwaldstättersees noch auszuscheiden sein. Beim Heilibach besteht gemäss dem Amt für Gewässer (AFG) ein Hochwasserschutzdefizit. Im betroffenen Uferabschnitt sieht die vom Regierungsrat verabschiedete strategische Revitalisierungsplanung Seeufer eine prioritäre Seeuferrevitalisierung vor. Das Umzonungsbegehren ist in den nachgelagerten Verfahren (Baugesuche; Gestaltungsplan) auf die Revitalisierungsplanung abzustimmen.

- Die Bachöffnung und Revitalisierung sind bereits vertraglich sichergestellt. Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis

Mit der Anpassung M1.1 wird eine Kurzone in eine Kernzone umgezont. Im betroffenen Bereich wird der Gewässerraum des Dorfbachs (Nr. 000-3130) und des Vierwaldstättersees noch auszuscheiden sein. Es besteht ein Hochwasserschutzdefizit. Die Parzellen KTN 1692 und 1608 werden durch den Gewässerraum in der Bebaubarkeit stark eingeschränkt. Die Zweckmässigkeit der Umzonung ist zu prüfen, da eine zukünftige zonenkonforme Nutzung womöglich nur eingeschränkt möglich sein wird.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da bereits heute eine Bauzone besteht und lediglich eine Umzonung erfolgt, wird an der Zonierung festgehalten.

Empfehlung

Die Schutzzonen "Holderen, Schwänditobel, Rütlersplangg, Schwändi und Alpetli weisen gemäss dem Amt für Umwelt (AFU) teilweise falsche Ausdehnungen auf. Die Geometrien der Schutzzonen sind im kantonalen Geoportals WebGIS ersichtlich. Nähere Auskünfte zu den Schutzzonen können bei Bedarf beim AFU bezogen werden.

- Die Abgrenzung war fehlerhaft und wurde aktualisiert.

Hinweis

Das Amt für Landwirtschaft (AFL) weist darauf hin, dass mit der Einzonung «S7» landwirtschaftliche Flächen betroffen sind. Wir gehen davon aus, dass die temporären Nutzungen - der Nichtbauzone entsprechend - ohne Bodenbefestigungen erfolgen.

- Temporäre Nutzungen in den Teilgebieten C1 und C2 dürfen nicht mit befestigten Flächen ausgestaltet sein.

Empfehlung

Die Ortsbilder von Küssnacht und Merlischachen sind von nationaler Bedeutung (ISOS). Um die Vorgaben des ISOS widerzuspiegeln, wird empfohlen, die ISOS-Perimeter von Küssnacht und Merlischachen im Kernzonenplan unter dem Informationsinhalt aufzuführen.

- Die Abgrenzungen des ISOS (beide von 1987) werden zur Information in den Kernzonenplänen dargestellt.

Hinweis

Mit der Genehmigung der Nutzungsplanung wird die Mehrwertabgabepflicht auf neu eingezontem Bauland formell festgestellt und im Grundbuch angemerkt. Dazu ist mit der Genehmigungseingabe eine Liste mit den nach S 36d Abs. 1 PBG mehrwertabgabepflichtigen Grundstücken einzureichen, wobei die Totalfläche, die eingezonte Baulandfläche und die Zonenzuweisung anzugeben sind.

- Eine entsprechende Übersicht wurde im Planungsbericht ergänzt.

Empfehlung

Gemäss unseren Empfehlungen aus der ersten Vorprüfung vom 8. September 2023 sind die Dichten in den Abschnitten B1 und B2 der Tabelle auf die Ist-Dichten zu reduzieren, sowie die Anrechnung auf 80% zu reduzieren. Dies wurde in der vorliegenden Eingabe nicht berücksichtigt. Wir empfehlen, dies für die weitere Planung noch nachzuholen.

- Die Berechnung wurde angepasst

Vorbehalt

Die Bahnhofstabelle Fänn ist nicht im kantonalen Richtplan und in keinem Ausbauschnitt des Bundesamts für Verkehr enthalten. Für eine Aufnahme im Richtplan ist der Bedarf und die Machbarkeit nachzuweisen. Der Satz auf Seite 9: «Mit der Erstellung der im Richtplan vorgesehenen S-Bahn-Haltestelle wird das Gebiet eine markante Verbesserung der ÖV-Erschliessungsqualität erfahren.» ist in seiner Aussage nicht korrekt.

- Der Satz im Bericht wird gelöscht.

Empfehlung

Das ISOS fordert mit dem Erhaltungsziel A den Substanzerhalt und nicht nur einen Volumenschutz. Ein Ersatzbau benötigt eine eingehende Abwägung und Prüfung. Die Denkmalpflege empfiehlt, den Substanzerhalt in den Kernzonenbestimmungen (Art. 3.1) zu stärken. Ein Hinweis auf die Baugruppen mit Erhaltungsziel A im Zonenplan wäre sachdienlich und bietet Planungssicherheit.

- In den Kernzonenpläne Küssnacht und Merlisbach werden die Gebiete und Baugruppen mit Erhaltungsziel A zur Information eingetragen.

Empfehlung

Der Perimeter Zugerstrasse und die Bestimmung zur verdichteten Bauweise werden begrüsst. Der Richtplanbeschluss B-8.5 lässt jedoch weiteren Gestaltungsspielraum hinsichtlich der städtebaulichen Gestaltung zu. Es wird empfohlen, für die Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn (GEF) zusätzliche räumliche Massnahmen (Pocket-Parks; Begrünung) zur Förderung der Identität und der Standortattraktivität im Baureglement vorzusehen. Ausserdem kann eine Stärkung der Adressbildung beispielsweise durch eine publikumsorientierte Ausrichtung der Gebäude zur Zugerstrasse und einer Aufwertung der Umgebungsflächen erreicht werden.

- Das Baureglement wurde im Sinne der Empfehlung ergänzt.

Hinweis

Seilbahnkorridore sind gemäss der Vollzugshilfe «Umwelt und Raumplanung bei Seilbahnvorhaben» vom Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), dem Bundesamt für Umwelt (BAFU) und dem Bundesamt für Verkehr (BAV) auszuscheiden. Diese bundesrechtliche Vorgabe wird in den Zonenplänen Küssnacht und Seebodenalp umgesetzt. Der Seilbahnkorridor wird mit einer Breite von 20 m ausgedehnt und verläuft teilweise über Waldareal. Die rechtskräftige Rodungsbewilligung umfasst im gesamten, vom Seilbahnkorridor betroffenen Waldareal eine Breite von rund 14.5 m. Für waldderechtlich relevante Vorhaben ausserhalb des Bereichs der rechtskräftigen Rodungsbewilligung weist das Amt für Wald und Natur auf eine Beurteilung im Einzelfall hin.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit dem Seilbahnkorridor ist keine Ausweitung der Rodungsbewilligung vorgesehen.

Hinweis

In Art. 3.6 BauR ist die Nummerierung bei Abs. 4 fehlerhaft.

- Die Nummerierung wurde angepasst.

Hinweis

In Art. 3.6 Abs. 2a BauR werden die zulässigen verkehrsintensiven Einrichtungen definiert. Der Ausschluss von grossen und mittelgrossen verkehrsintensiven Einrichtungen ist zu begrüssen. Mit einer diesbezüglichen Präzisierung der Bestimmung kann Planungssicherheit geschaffen werden.

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis

In Art. 5.4 Abs. 1 Bst. c kann ergänzt werden, dass bei Gestaltungsplänen Ausnahmen von der Regelbauweise mit auszuweisenden Vorteilen abzuwägen sind.

- Das Baureglement wurde entsprechend präzisiert.

Hinweis

Eine Vollzugsrichtlinie des Bezirksrates regelt die Anforderungen an Hochhausprojekte. Wir würdigen dieses Vorgehen und begrüssen die Zusage eines Vorabzuges dieser Vollzugsrichtlinie.

- Die Vollzugsrichtlinie wird nachgelagert an die öffentliche Auflage erarbeitet.

Hinweis

Die neue Zone «Archäologische Fundstätte» wird im Baureglement noch unter dem Namen «Schutzzone historischer und kultureller Stätten HKS» geführt. Der Zonentitel ist anzupassen.

- Der Zonentitel wurde angepasst.

Hinweis

Art. 5.4 Abs. c ist zu korrigieren: «Die zonengemässe Gebäudehöhe und Firsthöhe ...»

- Der Schreibfehler wurde korrigiert.

Hinweis

Art. 5.4 Abs. 2 ist zu korrigieren: (... von der Gemeinde bestimmten Fachbeirat begleitet ...).

- Der Schreibfehler wurde korrigiert.

Hinweis

Art. 8.4 Abs. 5 ist zu bereinigen: «Es sind genügend Abstellplätze für Velos ... zu stellen»

- Der Schreibfehler wurde korrigiert.

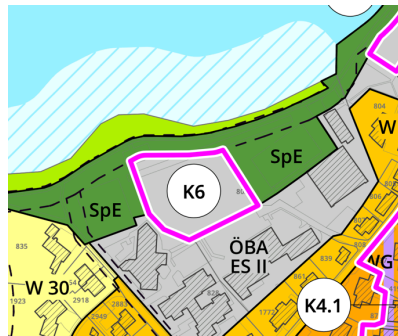
6. WEITERE ANPASSUNGEN

Hinweis

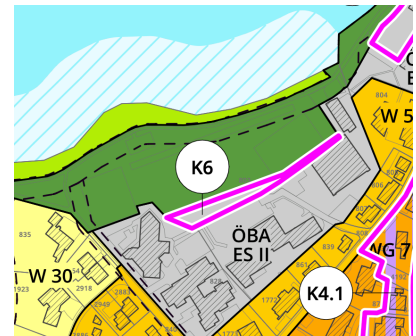
Nachgelagert an die zweite Vorprüfung wurden die folgenden Anpassungen vorgenommen.

Schulareal Seematt

- Aufgrund der Ergebnisse der Schulraumplanung und einer Machbarkeitsstudie wurde die Abgrenzung im Bereich des Schulhaus Seematt auf den tatsächlich benötigten Raum angepasst.



Zonenplan 2. Vorprüfung



Zonenplan überarbeitet

Seeufer

- 2022 wurde die Uferlinie der Gewässer aufgenommen. Entlang des Vierwaldstättersees und des Zugersees werden die Bauzonen als technische Bereinigung entlang dieser Linie definiert.



Astrid-Kapelle

- Ursprünglich wurde vorgesehen, die Fläche der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Nach einer erneuten Prüfung wurden diese Flächen der Grünzone zugewiesen.



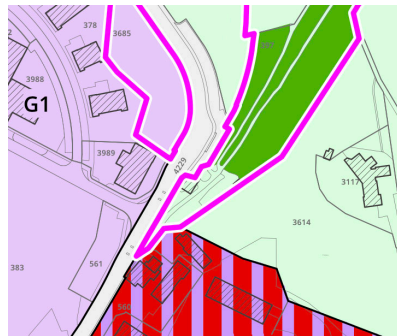
Zonenplan 2. Vorprüfung



Zonenplan überarbeitet

Hohle Gasse

- Ursprünglich wurde vorgesehen, die Fläche der Landwirtschaftszone zuzuweisen. Nach einer erneuten Prüfung wurden diese Flächen der Grünzone zugewiesen.



Zonenplan 2. Vorprüfung



Zonenplan überarbeitet

Bahnhof Küssnacht

- Aufgrund der Rückmeldungen der SBB wird die Bahnhofsfläche (Bereich Perron und Gebäude) nicht der Zentrumszone, sondern der Verkehrszone zugewiesen.



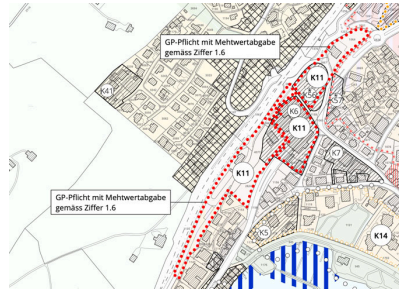
Zonenplan 2. Vorprüfung



Zonenplan überarbeitet

Bahnhof Küssnacht

- In Abstimmung auf die angepasste Grundzonierung wurde der Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht angepasst.



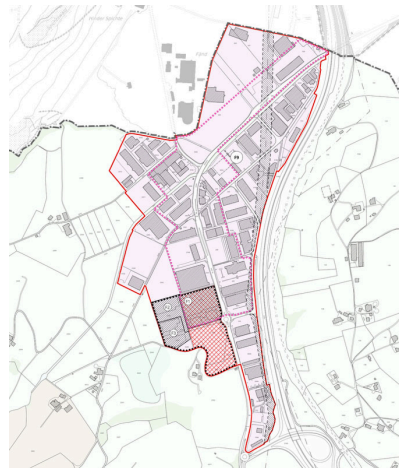
Zonenplan 2. Vorprüfung



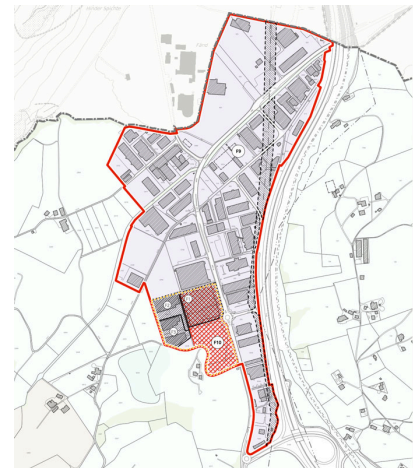
Zonenplan überarbeitet

Perimeter Zugerstrasse

- Neu ist im gesamten Entwicklungsschwerpunkt Fänn eine häusliche Bodennutzung zu ermöglichen, weshalb der Perimeter Zugerstrasse entfällt.



Zonenplan 2. Vorprüfung



Zonenplan überarbeitet

ANHANG

Übersicht der Mitwirkungsbegehren

Bezirk Küssnacht: Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Mitwirkung 2023)

| Anliegen zu Zonenplan, BauR und kommunalem Richtplan "Verkehr": Auswertung Mitwirkung 2023 | | | | |
|--|---------------------------|---------------|---|--|
| Nr. | Thema | Ort | Antrag | Auswertung |
| A Baureglement | | | | |
| 23 | Allgemein | Alle | Bessere Übersichtlichkeit der Vorschriften (zu viele Absätze pro Vorschrift) | Struktur im BauR wird nochmals geprüft und wo möglich vereinfacht |
| 72 | Allgemein | Alle | In der schweizerischen Gesetzgebung sind Vorschriften als Artikel oder Paragraphen bezeichnet. Es ist nicht klar, wie aus dem BauR zitiert werden soll. | Struktur im BauR wird nochmals geprüft |
| 79 | Allgemein | Alle | Nicht klar, ob einzelne Vorschriften Ziffern oder Artikel sind | Struktur im BauR wird nochmals geprüft und wo möglich vereinfacht |
| 41 | Allgemein | Alle | Hilfreiche und erläuternde Skizzen fehlen im BauR fast komplett | Skizzen im BauR werden ergänzt |
| 40 | Allgemein | Alle | Viele Artikel könnten unterschiedlich interpretiert werden. Vorschriften zu MWA, GP-Anforderungen und GZ nicht praktikabel. Gespräch gewünscht. Überarbeitung neues BauR in einer Arbeitsgruppe mit hiesigen Architekten. | Gespräch wird mit allen Architekten geführt. Eine separate Arbeitsgruppe ist nicht vorgesehen. |
| 47 | Allgemein | Alle | Überarbeitung neues BauR in einer Arbeitsgruppe mit hiesigen Architekten | Gespräch wird mit allen Architekten geführt. Eine separate Arbeitsgruppe ist nicht vorgesehen. |
| 31 | Allgemein | Alle | Förderung LV, ÖV, preisgünstiger Wohnungsbau, Grünflächen | Kann nicht berücksichtigt werden. Grundsätze sind im kommunalen Richtplan enthalten. Umsetzung ist allerdings nur in Projekten mit Zusatzkrediten möglich. |
| 49 | Allgemein | Alle | Ganzheitliches Schulhauskonzept | Schulplanung aktuell in Bearbeitung. Flächenbedarf wird im Zonenplan aktualisiert. |
| 54 | Fusswege | Alle | Weitere Parkfelder für Behinderte | Kann nicht berücksichtigt werden. Nicht Gegenstand BauR. |
| 54 | Allgemein | Alle | BauR: Hindernisfreier Zugang Ergänzung: "Die gesamten Bauten und Anlagen sowie der Aussenraum sind hindernisfrei zugänglich und benutzbar zu gestalten. Der gebaute Lebensraum steht somit allen Menschen zur Verfügung, die kurz-, mittel oder langfristig motorisch oder sensorisch eingeschränkt sind." | Kann nicht berücksichtigt werden. Es gelten die Vorgaben des PBG mit Verweis auf die SIA Norm 500. |
| 54 | Allgemein | Alle | Gebiete für Alterswohnungen und günstige Einpersonen-/Familienwohnungen | Kann nicht berücksichtigt werden. Bei Gestaltungsplänen kann gegebenenfalls ein Mindestanteil Kleinwohnungen und Familienwohnungen verlangt werden. |
| 67 | Allgemein | Alle | Vorschrift zu gebäudebewohnenden Tierarten (Gebäudebrüter) aufnehmen | Kann nicht berücksichtigt werden, da Umsetzung schwierig |
| 52 | Allgemein | Alle | Konkrete Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeffizienz | Kann nicht berücksichtigt werden. Es gilt das neue kantonale Energiegesetz und die Energieverordnung. |
| 37 | Grundsätze | Alle | BauR 1.2.3: Verbindliches BauR statt Ermessensspielraum für Bezirksrat | Kann nicht berücksichtigt werden. Es können nicht alle Aspekte im BauR abgedeckt werden. Mit Vollzugshilfen wird der Ermessensspielraum transparent gemacht. |
| 63 | Grundsätze | Alle | Prüfen, ob einzelne Gebühren Abhängigkeiten von der AZ haben und ob dies neu geregelt werden muss, wenn die AZ in einzelnen Zonen wegfällt | Kann nicht berücksichtigt werden. Gebühren sind im Gebührenverordnung geregelt und abhängig vom Volumen. Es besteht keine Abhängigkeit von der AZ. |
| 75 | Zuständigkeiten | Alle | Energetische Massnahmen ohne Einsprachemöglichkeit der Nachbarn | Kann nicht berücksichtigt werden. Abstandsprivilegien für Aussenwärmemäntel sind im PBG geregelt. Sie werden je nach Zone im Meldeverfahren bewilligt. PV-Anlagen bedingen einen Eröffnungsbeschluss. Für weitergehende Energiemassnahmen, die im ordentlichen Verfahren bewilligt werden, kann die Einsprachelegitimation nicht entzogen werden. |
| 49 | GP-Pflicht | Alle | BauR 1.5: ergänzen "Bei Bauvorhaben mit Gestaltungsplanpflicht ist ein Mindestanteil von 20% an preisgünstigen Wohnungen zu erstellen. Als preisgünstig gelten Wohnungen, die hinsichtlich ihrer Art (d.h. Anzahl Zimmer), ihrer Miete und ihres Preises den überwiegenden Bedürfnissen der Bevölkerung entsprechen." | Kann nicht berücksichtigt werden. Preisgünstige Wohnungen zählen zu den möglichen Vorzügen, die gemäss § 24 Abs. 3 PBG bei Gestaltungsplänen nachzuweisen sind. Im BauR wird kein fixer Wert vorgegeben. Die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum bei Gestaltungsplänen soll einzelfallweise geprüft werden, zumal die Kontrolle dieser Vorgabe für den Bezirk sehr komplex ist (Einkommens- und Vermögensobergrenzen). |
| 37 | GP-Pflicht | Alle | BauR 1.5: Verbindliche Kriterien definieren, wann Gestaltungsplanpflicht auferlegt wird. | Wird berücksichtigt. Fehler in Absatz 2 wird korrigiert. Es muss "Gestaltungsplan" anstatt "Gestaltungsplanpflicht" heissen. Im Zonenplan sind abschliessend alle Gebiete bezeichnet, wo eine GP-Pflicht gilt. |
| 37 | GP-Pflicht | Alle | BauR 1.5.2/3: Möglichkeit von der Gestaltungsplanpflicht abzuweichen ist zu streichen. | Bei geringfügigen baulichen Erweiterungen sind Ausnahmen von der Gestaltungsplanpflicht in bebauten Gebieten sinnvoll. Formulierung im BauR wird jedoch präzisiert. |
| 64 | Mehrwertabgabe | Alle | Sind alle Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht von MWA betroffen? | Nein. Die Gebiete, in denen eine MWA zu leisten ist, sind im Zonenplan speziell bezeichnet. |
| 44 | Mehrwertabgabe | Alle | BauR 1.6: Keine MWA einführen | Gemäss Bundesgerichtsentscheid "Mels" müssen Gemeinden bei Umzonungen die monetären Planungsvorteile ausgleichen. Offen ist, ob dieser Gerichtsentscheid durch eine zukünftige Revision des RPG korrigiert wird. Der Bezirksrat erachtet die Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe für einzelne im Zonenplan bezeichnete Gebiete jedoch für sinnvoll, zumal die Grundeigentümer aufgrund dieser Umzonungen von einem finanziellen Mehrwert profitieren. |
| 58 | | | | |
| 56 | | | | |
| 72 | Mehrwertabgabe | Alle | Wenn Land der Bauzone zugewiesen wird und deshalb mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt wird, wird dann bei Beanspruchung des AZ-Bonus die MWA höher? | Bei der Einzonung von der Landwirtschaftszone zu einer Bauzone muss 20% des monetären Mehrwerts an den Kanton entrichtet werden. Der zusätzlich mögliche AZ-Bonus wird bereits bei der Ermittlung des Mehrwerts inkludiert. Selbst dann, wenn später gar kein AZ-Bonus im Gestaltungsplan konsumiert wird. (Auskunft des ARE vom Juni 2023) |
| 49 | Mehrwertabgabe | Alle | BauR 1.6: Keine MWA bei preisgünstigem Wohnungsbau | Gemäss § 36h PBG kann der Bezirksrat bei Umzonungen wie auch bei Einzonungen anstatt die MWA zu erheben, einen gleichwertigen Infrastrukturvertrag mit dem Abgabepflichtigen abschliessen. In diesem Infrastrukturvertrag kann zum Beispiel der Bau von preisgünstigen Wohnungen geregelt werden. Wird im Planungsbericht ergänzt. |
| 49 | Mehrwertabgabe | Alle | BauR 1.6: Prozentsatz MWA senken, wenn 20% preisgünstiger Wohnraum gebaut wird | dito |
| 49 | Mehrwertabgabe | Alle | BauR 1.6: MWA in Fond "preisgünstiger Wohnungsbau" einzahlen | Kann nicht berücksichtigt werden. Der Verwendungszweck ist abschliessend in § 36j PBG geregelt. |
| 50 | Mehrwertabgabe | Fänn | BauR 1.6: Keine MWA im Hochhausperimeter. Formulierung unklar. | Mehrwertabgabe gilt nur für speziell bezeichnete Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht. Für Hochhäuser ist keine MWA zu leisten. |
| 37 | Zwischennutzungen | Alle | BauR 1.7: Zwischennutzungen streichen. | Kann nicht berücksichtigt werden, da Zwischennutzungen sinnvoll sind. Beim Baugesuch besteht die Möglichkeit für Einsprachen. |
| 37 | (Neu) Besitzstandswahrung | Alle | BauR neuer Punkt 1.8 unter Allgemeines: "Besitzstandswahrung: Bestehende, nicht dem Reglement entsprechende Gebäude, die vor 1990 errichtet worden sind, sind in ihrem Besitz gewahrt, sofern die bestehende Gebäudegrundfläche und Standort sowie das Gebäudevolumen und die Gebäudehöhe beibehalten werden." | Kann nicht berücksichtigt werden, da dies ist bereits im § 72 PBG geregelt ist. |
| 15 | (Neu) Bestandesgarantie | Merlischachen | Gs. 1652: Bestandesgarantie für Ratsherrenschürri im BauR festhalten (mindestens im Planungsbericht Hinweis, dass für bestehende Bauten und Anlagen die Bestandesgarantie gemäss § 72 PBG gilt). | Die Bestandesgarantie ist in § 72 PBG geregelt. Die heutige Nutzung besitzt Bestandesgarantie. |
| 72 | Kernzone | Alle | BauR 3.A1: Planungsunsicherheiten bezüglich ISOS. | Das ISOS wird bei der aktuellen Nutzungsplanungsrevision in der Interessensabwägung berücksichtigt. |
| 37 | Kernzone | Alle | BauR 3.A1.9.b: "Wahrung nachbarschaftlicher Interessen" ist zu präzisieren durch "schriftliche Einwilligung der Nachbarn". "Geringfügige Abweichung" ist zu präzisieren durch "es besteht ein Anordnungsspielraum von +/- 1 Meter". | Die heute geltende Abstandsregelung in den Kernzonen (Art. 62 Abs. 2 BauR) wird im BauR ergänzt. Der Anordnungsspielraum wird im Einzelfall beurteilt. Eine fixe Regelung wäre nicht zweckmässig. |
| 5 | Kernzone | Alle | BauR 3.A1.9.b: umständlich formuliert. Klären. Vereinfachen. | Vorschrift im BauR wird noch einmal geprüft |
| 5 | Kernzone | Alle | BauR 3.A1.9.b: für graue Gebäude keine Einschränkungen (Dimension, Anordnung) | Vorschrift im BauR wird präzisiert. Ortsbild und nachbarschaftliche Interessen sind bei Ersatzbauten zu berücksichtigen. |
| 5 | Kernzone | Alle | BauR 3.A1.9.c: fehlerhaft formuliert. Klären. Vereinfachen resp. weglassen. | Vorschrift im BauR wird noch einmal geprüft |
| 37 | Kernzone | Alle | BauR 3.A1.9.f: Höhenbeschränkung in der Kernzone Immensee ergänzen | Kann nicht berücksichtigt werden. Die Höhenbeschränkung in der Kernzone bezieht sich nur auf das Gebiet in Merlischachen, das heute in der Kurzone "Schloss-Hotel" liegt und neu der Kernzone zugewiesen wird. |
| 37 | Kernzone | Alle | BauR 3.A1.10: keine Abweichungen ermöglichen | Kann nicht berücksichtigt werden. Dieser Spielraum ist erwünscht. |
| 41 | Kernzone | Alle | BauR 3.A1.10: Gutachten zur Projektbeurteilung: interne, uneigennützige Prüfstelle anstelle von externen Fachpersonen. | Kann nicht berücksichtigt werden. Bezug einer externen Fachperson ist zweckmässig. |
| 40 | Kernzone | Alle | BauR 3.A1.4/10: Werden die Kosten für die verlangten städtebaulichen Gutachten und Analysen übernommen? | Gutachten geht zu Lasten des Bezirks. Die Kosten sind Bestandteil der Baubewilligung gemäss Gebührenverordnung. Der Bezirksrat prüft, ob das veraltete Ortsbildinventar durch einen Leitfaden zum Bauen in den Kernzonen abgelöst werden soll. |
| 60 | Gewerbe-/Industriezone | Alle | BauR 3.A5.1: Auch Motels und Restaurantbetriebe zulassen. | Wird berücksichtigt. Restaurantbetriebe werden ergänzt. |
| 60 | Gewerbe-/Industriezone | Alle | BauR 3.A5.1: Streichen: "...pro Gebäude maximal eine Wohnung zulässig." | Wird berücksichtigt. "Maximal" wird gestrichen. |
| 60 | Gewerbe-/Industriezone | Alle | BauR 3.A5.3: Streichen: Schonungsvolle Einordnung der Bauten und Anlagen in den Gewerbebezonen. | Wird berücksichtigt |
| 62 | Zone ÖBA | Alle | BauR 3.A7: Ergänzen: "Öffentliche Aussenräume sind nach Möglichkeit naturnah zu gestalten und zu unterhalten." | Wird berücksichtigt |
| 23 | div. Bauzonen | Alle | BauR 3.A7-3.A10: Zonenvorschriften ÖBA, SVB, SVG: Materielle Bauvorschriften fehlen. | Kann nicht berücksichtigt werden. In der ÖBA sind die nötigen Gebäudedimensionen projektabhängig. Die beiden Zonen mit speziellen Vorschriften SVB und SVG sind sogenannte offene Bauzonen gemäss § 17 PBV mit einer Gestaltungsplanpflicht. Die Gebäudedimensionen werden im Gestaltungsplan geregelt. |

Revision Nutzungsplanung Küssnacht
Bericht zur Bereinigung aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung

| | | | | |
|---|----------------------------|---------------|---|--|
| 37 | Zone Sport/Erholung | Alle | BauR 3.A8: keine Bauten in SpE zulassen. | Kann nicht berücksichtigt werden. Gebäude, die dem Nutzungszweck entsprechen, sollen möglich sein (z.B. WC, Garderobe) |
| 15 | Zone SVG | Merlischachen | BauR 3.A10.3: Zone SVG mit Vorschriften ergänzen: "Gebäudehöhe max. 8.5 m und Firsthöhe max. 9.5 m." | Kann nicht berücksichtigt werden. Die beiden Zonen mit speziellen Vorschriften SVB und SVG sind sogenannte offene Bauzonen gemäss § 17 PBV. Die Gebäudeabmessungen werden im Gestaltungsplan geregelt. |
| 54 | Gebäude-dimensionen | Alle | BauR 3.B1: Verzicht auf das zusätzliche Vollgeschoss anstelle des Attikageschosses. | In den Wohnzonen W40 und W55 wird auf das zusätzliche Vollgeschoss verzichtet werden. In diesen Zonen muss das oberste Geschoss weiterhin ein Attikageschoss bilden. In den übrigen Zonen ist als oberstes Geschoss anstelle des Attikageschosses ein Vollgeschoss erlaubt. Wird anstelle eines Vollgeschosses dennoch ein Attikageschoss realisiert, reduziert sich die zulässige Gebäudehöhe um 3.0 m, was im BauR präzisiert noch wird. |
| 60 48 46 37 | Gebäude-dimensionen | Alle | BauR 3.B1.1: Gewerbezone G1: keine Beschränkung der Gebäudelänge auf 30 m, sondern weiterhin 60 m ohne Staffelung der Fassaden. | In der G1 gibt es keine Beschränkung der Gebäudelänge. Ab 30 m kann der Bezirksrat allerdings gestalterische Anforderungen verlangen. Dies wird im BauR noch präzisiert. |
| | Gebäude-dimensionen | Alle | BauR 3.B1.1: Zulässiges Gebäudevolumen ist mit Grundfläche, Geschossen, Volumen, Gebäude- und Firsthöhe zu reglementieren. | Kann nicht berücksichtigt werden. An der bisherigen Ausnutzungsnummer (AZ) wird festgehalten. |
| | Grünflächenziffer | Alle | BauR 3.B1.2: Keine Ausnahmen für eine tiefere Grünflächenziffer (GFZ) ermöglichen. | Kann nicht berücksichtigt werden. Die Einführung der Grünflächenziffer (GFZ) wurde aufgrund der zahlreichen Rückmeldungen nochmals grundlegend diskutiert. Auf die GFZ wird verzichtet. In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbebezonen werden folgende Vorschriften gelten: a) min. 40% der nicht mit Gebäuden bebauten Grundstücksfläche ist zu begrünen (u.a. mit Bäumen und Gehölzen) b) Parkplätze sind als Sickerflächen zu gestalten c) Stützmauern sind zu begrünen d) Flachdächer sind zu begrünen |
| 8 27 40 63 69 70 72 75 78 | Grünflächenziffer | Alle | BauR 3.B1: In allen Zonen: keine GFZ | Die Einführung der Grünflächenziffer (GFZ) wurde aufgrund der zahlreichen Rückmeldungen nochmals grundlegend diskutiert. Auf die GFZ wird verzichtet. In den Wohnzonen und in den Wohn- und Gewerbebezonen werden folgende Vorschriften gelten: a) min. 40% der nicht mit Gebäuden bebauten Grundstücksfläche ist zu begrünen (u.a. mit Bäumen und Gehölzen) b) Parkplätze sind als Sickerflächen zu gestalten c) Stützmauern sind zu begrünen d) Flachdächer sind zu begrünen Für die Gewerbebezonen werden geringere Anforderungen im BauR formuliert werden. |
| 45 | Grünflächenziffer | Alle | BauR 3.B1: GFZ in Wohnzonen: zusätzlich begrünte Dächer und nicht versiegelte Bodenflächen zur GFZ anrechnen. | dito |
| | Grünflächenziffer | Alle | BauR 3.B1: G1, G2, GEF und I (Gewerbe- und Industriezonen): keine GFZ | dito |
| 69 | Grünflächenziffer | Fänn | BauR 3.B1: Gebiet Fänn: keine GFZ. | dito |
| 60 | Grünflächenziffer | Alle | BauR 3.B1: G1: keine GFZ oder max. 20% | dito |
| 40 | Grünflächenziffer | Alle | BauR 3.B1: GFZ in allen Zonen reduzieren. Begrünte Dächer und nicht versiegelte Bodenflächen zur GFZ anrechnen. | dito |
| 74 | Grünflächenziffer | Alle | BauR 3.B1: GFZ bei kleinen Parzellen schwierig einzuhalten. Extensiv begrüntes Dach miteinbeziehen. | dito |
| 12 | Grünflächenziffer | Alle | BauR 3.B1: In allen Zonen keine GFZ. Dafür Retention auf begrünten Dächern. | dito |
| 56 40 | Grünflächenziffer | Alle | BauR 3.B1: G1, G2, GEF und I (Gewerbe- und Industriezonen): keine GFZ. In Wohnzonen reduzieren. | dito |
| 68 | Grünflächenziffer | Alle | BauR 3.B1: Wohnzonen: GFZ max. 20% | dito |
| 55 | Grünflächenziffer | Alle | BauR 3.B1: GFZ nicht als %-Anteil, sondern qualitativ fordern (Bäume, Hecken und Fassadenbegrünung statt banale Grünflächen). | dito |
| 49 | Grünflächenziffer | Alle | BauR 5.12: Ergänzen, dass Schottergärten zu den versiegelten Flächen gehören und nicht der Grünflächenziffer (GFZ) angerechnet werden können. | dito |
| 31 | Grünflächenziffer | Alle | BauR Anhang 1.1: Skizze GFZ überarbeiten und klarer anschreiben. | dito |
| 10 | Gebäude-dimensionen | Alle | BauR 3.B1: W40: Zulässige Gebäude-/Firsthöhe = 11 m anstatt 10.5 m (technisch 3.15 m pro Geschoss nötig) | Kann nicht berücksichtigt werden |
| | Gebäude-dimensionen | Küssnacht | BauR 3.B1: Kernzone: Zulässige Firsthöhe 16 m anstatt 15 m. | Kann nicht berücksichtigt werden |
| 40 | Gebäude-dimensionen | Küssnacht | BauR 3.B1: Wohnzonen: Zulässige Gebäude-/Firsthöhe um 1.5 m erhöhen (im Zusammenhang mit BauR 5.8 Geschosszahl). | In den 4- und 5-geschossigen Zonen wird die zulässige Gebäudehöhe um 0.5 m erhöht werden |
| 70 | Gebäude-dimensionen | Alle | BauR 3.B1: Heutige Gebäudehöhen für Bauten direkt am See beibehalten. | Kann nicht berücksichtigt werden |
| 63 69 75 | Gebäude-dimensionen | Alle | Keine neue Höhenregelung. Die bisherige Regelung, welche die Geschosshöhe im Mittel auf 3 m festlegt, soll beibehalten werden (altes BauR Art. 37 Abs. 6). | Kann nicht berücksichtigt werden. Die neue Regelung ergibt mehr Spielraum für höhere Geschosse. |
| 74 | Gebäude-dimensionen | Alle | BauR 3.B1: W55: Gebäudehöhen und Geschosszahl beibehalten gemäss alter Regelung | Kann nicht berücksichtigt werden. Die neue Regelung ergibt mehr Spielraum für höhere Geschosse. Die Geschosszahl wird in der W55 an die heute geltende Vorschriften angepasst (2 Vollgeschosse + 1 Attikageschoss). |
| 48 46 | Gebäude-dimensionen | Alle | BauR 3.B1: G1/G2 (Gewerbebezonen): Unterteilung der Zonen-Vorschriften G1/G2 unklar. | Die Zone G2 betrifft das Gebiet Chil Ebnat, wo Hochhäuser zulässig sein werden (keine Höhenbeschränkungen). Die Zone G1 betrifft alle übrigen Gewerbebezonen. |
| 69 | Gebäude-dimensionen | Fänn | BauR 3.B1: Keine Einschränkung der Gebäudedimensionen im Gebiet Fänn | Wird bereits berücksichtigt (Zone GEF) |
| 63 | Geschosse | Alle | BauR 3.B1: Keine Bevorteilung von Flachdächern gegenüber von Sattel- und Giebelwänden | Wird bereits berücksichtigt. Schrägdächer bleiben weiterhin möglich. |
| 49 | Perimeter Innenentwicklung | Alle | BauR 3.C2.3: Vollzugsrichtlinien ergänzen. Anforderungen mit nachhaltigen Qualitätsmerkmalen (z.B. Grünanteil, Aufenthaltsqualität). | Umgebungsplan wird bei den Anforderungen im BauR ergänzt |
| 52 | Perimeter Innenentwicklung | Alle | BauR 3.C2.3: Anforderungen nachbessern: - Bei a) definieren, was aufenthaltsfreundlich bedeutet und dass solche Flächen sinnvoll angeordnet werden sollen (z.B. bei angrenzenden Grundstücken zusammenhängend). - Für mehr Klarheit und Prüfbarkeit c) mit den wichtigsten Punkten aus der erwähnten Vollzugsrichtlinie (Eingliederung, Ortsverträglichkeit, Übergänge usw.) ergänzen. Diese muss vorhanden sein (bei öffentliche Auflage Gesamtrevision). Weitere Anforderungen: - Förderung von preisg. W'bau analog dem Artikel 113 Abs. 3 und 4 altes BauR. - Vorgaben für massvolle Wohnungsgrößen respektive adäquater Personenbelegung. - Realisierung von Wohnungen als gemeinnützigen/genossenschaftlichen Wohnungsbau zu Kostenniete. - Abgabe von Wohnungen im Baurecht mit fixem Landwert. | Die Vollzugsrichtlinie wird bei der öffentlichen Auflage der Gesamtrevision vorliegen. Im Perimeter Innenentwicklung besteht keine Verpflichtung zum Bau von preisgünstigen Wohnungen, zumal es dafür keine Rechtsgrundlage gibt. Preisgünstige Wohnungen können nur bei Gestaltungsplänen verlangt werden. Daher ist im BauR ein neues Anreizsystem zur Förderung von preisgünstigen Wohnungen vorgesehen (vgl. BauR 3.C.3). Der Bonus kann ausschliesslich von Genossenschaften oder vergleichbarer Institutionen (z.B. Stiftungen) beansprucht werden. |
| 68 | Perimeter Innenentwicklung | Alle | BauR 3.C2.2: Auch Zone W40 in den Perimeter Innenentwicklung aufnehmen. | Innerhalb des vorgesehenen Perimeters Innenentwicklung ist keine W40 vorhanden. |
| 20 | Preis. W'bau | Alle | BauR 3.C3: Konkrete Förderung preisg. W'bau (wie in Meggen) | Die Gemeinde Meggen kommt von diesem Modell aufgrund der Probleme im Vollzug wieder weg. Gefördert werden Areale, die durch Baugenossenschaften entwickelt werden können. |
| 37 | Preis. W'bau | Alle | BauR 3.C3: streichen | Kann nicht berücksichtigt werden |
| 54 | Preis. W'bau | Alle | BauR 3.C3: Pflicht für 20% preisg. W'bau | Preisgünstige Wohnungen zählen zu den möglichen Vorzügen, die gemäss § 24 Abs. 3 PBG bei Gestaltungsplänen nachzuweisen sind. Die Schaffung von preisgünstigen Wohnungen bei Gestaltungsplänen soll einzelfallweise geprüft werden, zumal die Kontrolle dieser Vorgabe sehr komplex ist (Belegung, Einkommen und Vermögen u.a.). |
| 49 | Preis. W'bau | Alle | BauR 3.C3: Alter Art. 113 Abs. 3 + 4 sinngemäss in neuem BauR ergänzen | Die ist sinngemäss neu in BauR 3.C3 Abs. 2 geregelt. Die Einzelheiten sind vertraglich zu regeln. Im BauR wird noch ergänzt werden, dass dies auch bei preisgünstigen Wohnungen gilt, die in einem Gestaltungsplan realisiert werden. |
| 49 | Preis. W'bau | Alle | BauR 3.C3: Bonus nicht nur für gemeinnützige Organisationen. | Preisgünstige Wohnungen zählen zu den möglichen Vorzügen, die gemäss § 24 Abs. 3 PBG bei Gestaltungsplänen nachzuweisen sind. Die Beanspruchung von einem AZ-Bonus ist dabei nicht an gemeinnützige Bauträger gekoppelt. In diesem Sinne ist das Anliegen bereits berücksichtigt. BauR 3.C3 wird jedoch den gemeinnützigen Bauträgern vorbehalten bleiben. |

Revision Nutzungsplanung Küssnacht
Bericht zur Bereinigung aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung

| | | | | |
|---------------------|-------------------------------|---------------|---|--|
| 23 | Preisg. W'bau | Alle | Baur 3. C3: AZ-Bonus von 20% nur gewähren, wenn das Verhältnis zwischen Mehr-Kosten und Mehr-Ertrag ausgewogen ist. | Das BauR schafft lediglich einen Anreiz. Da der AZ-Bonus an die Kostenmiete gekoppelt ist, entsteht für die Grundeigentümerschaft kein Mehr-Ertrag. Es entstehen keine planerischen Mehr-Kosten, da kein Gestaltungsplan nötig ist. |
| 23 | Preisg. W'bau | Alle | Baur 3. C3: Preisgünstiger Wohnungsbau und gemeinnütziger Wohnungsbau sind nicht dasselbe. Wird im BauR synonym verstanden. | Wird korrigiert. Gemeinnütziger Wohnungsbau sind Genossenschaften, Stiftungen u. a. gemeint, welche die Kostenmiete rechtlich verankert haben. Der Bezirksrat unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) oder regelt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau, insbesondere die Mietzins-Obergrenzen, die baulichen Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung (Baur 3. C3 Abs. 2). |
| 49 | Preisg. W'bau | Alle | Baur 3. C3 preisg. W'bau fördern: a) Erwerb von Boden durch Bezirk für preisg. W'bau b) Generelles fakultatives Vorkaufsrecht für Bezirk zugunsten preisg. W'bau c) Prozentanteil preisg. W'bau als Zonenvorschrift mit Privilegien d) Mindestanteil preisg. W'bau bei Ein-/Umzonen (ev. AZ-Bonus) | Wird teilweise berücksichtigt: a) Der Bezirksrat prüft den Erwerb von Land für preisgünstige Wohnungen b) Dazu besteht keine Rechtsgrundlage c) Dies kann nur bei Gestaltungsplänen verlangt werden d) Bei Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht gilt der Bau von preisgünstigen Wohnungen als Vorteil, um einen AZ-Bonus zu erhalten (§ 24 Abs. 3 PBG). |
| 49 | Preisg. W'bau | Alle | Baur 3. C3: Vermietungsrichtlinien (Belegungsvorschriften) zur Personenzahl im Bezug auf Wohnungsgrösse, Einkommen und Vermögen. Erhöhte Anforderungen an Energieeffizienz der Gebäude. Periodische Kontrollen. | Wird bereits berücksichtigt. Dies ist gemäss Baur 3. C3 Abs. 2 so vorgesehen. Alternativ sollen die Wohnungen den Anforderungen des Wohnbau- und Eigentumsförderungsgesetz (WEG) entsprechen. |
| 39 | Preisg. W'bau | Alle | Baur 3. C3 preisg. W'bau fördern: a) Erwerb von Boden durch Bezirk für preisg. W'bau b) Höhere AZ als Bonus c) Regelung von Mietzinsen | Wird bereits teilweise berücksichtigt: a) Der Bezirksrat prüft unabhängig den Erwerb von Land für preisgünstige Wohnungen b) Dies ist vorgesehen (Baur 3. C3 Abs. 1) c) Dies ist vorgesehen (Baur 3. C3 Abs. 2) |
| 7 | Preisg. W'bau | Alle | Baur 3. C3 preisg. W'bau: Grösserer AZ-Bonus als beim GP ermöglichen. In den betroffenen Gebieten die Höhe der Mehrwertabgabe (Baur 1.6) senken und dafür Verpflichtung zum preisg. W'bau. | Der AZ-Bonus von 20% beim Bau von preisgünstigen Wohnungen ist beträchtlich und kann nicht vergrössert werden. In den von der Mehrwertabgabepflicht Gebieten kann mit einem Infrastrukturvertrag der Bau von preisgünstigen Wohnungen anstatt einer finanziellen Abgabe geregelt werden. |
| 31 | Preisg. W'bau | Alle | Hilfreiche und erläuternde Skizzen fehlen im BauR fast komplett | Der AZ-Bonus von 20% beim Bau von preisgünstigen Wohnungen ist beträchtlich und kann nicht vergrössert werden. |
| 55 | Preisg. W'bau | Alle | Baur 3. C3: Bonus gewähren ohne Schaffung von zusätzlichen Parkfeldern. | Das neue BauR erlaubt den Bau von autoarmen Nutzungen (Baur 4.4 Abs. 4). |
| 37 | Gestaltungsplan | Alle | Baur 3. C4: Regelbauweise anstatt Abweichungen definieren (bauliche Verdichtung und Erhaltung von Grünflächen). | Kann nicht berücksichtigt werden. Die Abweichungsmöglichkeiten bei Gestaltungsplänen müssen im BauR definiert sein. |
| 5 | Gestaltungsplan | Alle | Baur 3. C4: Gibt es keine Mindestfläche für GP? | Mindestfläche für einen GP beträgt 3'000 m ² gemäss PBG. |
| 27 | Gestaltungsplan | Alle | Baur 3. C4.d: Bei weitergehenden Abweichungen im GP kein Konkurrenzverfahren als Anforderung. | Bei weitergehenden Abweichungen anstelle eines Konkurrenzverfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb mit mehreren Teams) wird auch eine Projektierung möglich sein, die durch einen Fachexperten oder einen Fachbeirat begleitet wird. |
| 49 | Gestaltungsplan | Alle | Baur 3. C4: Prozentsatz für Familienwohnungen ergänzen. | Kann nicht berücksichtigt werden. § 24 Abs. 3 PBG, definiert die Vorteile, die im GP nachzuweisen sind. Die Vorgabe eines prozentualen Anteils an Familienwohnungen ist nicht zweckmässig. |
| 40 | Gestaltungsplan | Alle | Baur 3. C4: Sind freiwillige GP (ausserhalb GP-Pflichtgebiete) nicht mehr möglich? Unklare Formulierung. | Wird bereits berücksichtigt. Freiwillige GP sind nach wie vor möglich. |
| 50 | Gestaltungsplan | Alle | Baur 3. C4: Freiwillige GP ergänzen. | Wird bereits berücksichtigt. Freiwillige GP sind nach wie vor möglich. |
| 15 | Zone Seezugang | Merlischachen | Baur 3. C6: Umschreiben, was in Seezugangzone gestattet ist und wer die Kosten für Erstellung und Unterhalt des Seezugangs tragen muss. | Wird bereits berücksichtigt. Es gelten die Vorschriften für den Gewässerraum gemäss Verordnung zum Gewässerschutzgesetz. Erstellung und Unterhalt für öffentliche Wege gehen zulasten des Bezirks. |
| 81 | GEF | Alle | Baur 3. D6: Auf dem Areal «Tschümperlin» ein separates GEP erstellen im Rahmen eines allfälligen Baugesuchs/Umnutzungsgesuchs. | Dies betrifft nicht das BauR. Das Anliegen ist berechtigt und wird zur internen Koordination zur Kenntnis genommen. |
| 81 | GEF | Alle | Baur 3. D6: Für die Areale «Christen» und «Tschümperlin», die sich sowohl auf dem Gebiet des Bezirks Küssnacht als auch auf dem Gebiet der Gemeinde Meierskappel befinden, ist gemäss GVRZ ein separates «Areal GEP» zu erarbeiten und dann ins GEP Küssnacht zu integrieren. | Dies betrifft nicht das BauR. Das Anliegen ist berechtigt und wird zur internen Koordination zur Kenntnis genommen. |
| 37 | Zone Gewässerraum | Alle | Baur 3. E3: Verbindlich vorschreiben, dass für Neubauten der Gewässerabstand von 20 m einzuhalten ist. | Dies wird bereits berücksichtigt. Es gelten die Vorschriften für den Gewässerraum gemäss Verordnung zum Gewässerschutzgesetz. |
| 40 | Parkierung | Alle | Baur 4.4.6: Fälligkeit der Ersatzabgabe erst bei Baustart oder Baufreigabe. | Wird berücksichtigt. "Bei der Baufreigabe" wird im BauR präzisiert. |
| 49 | Parkierung | Alle | Baur 4.4: Ergänzung: "Parkplätze von Wohngebäuden mit sechs und mehr Wohnungen sind mit einer Basis-Infrastruktur für das Laden von Elektrofahrzeugen auszurüsten." | Das Anliegen ist berechtigt. Eine Bauvorschrift ist jedoch nicht erforderlich, da diese Lade-Infrastruktur über die Nachfrage gesteuert wird und Gebäude auch nachgerüstet werden können. |
| 4 36 44 36 | Hindernisfreies Bauen | Alle | Baur 4.5: "Die Mehrheit der Wohnungen und bei den Arbeitsplätzen sämtliche Plätze im Innern müssen an deren Bedürfnisse anpassbar sein." | Kann nicht berücksichtigt werden. Auf Baur 4.5 wird ganz verzichtet, da der neue § 36 Abs. 3 PBG die Anforderungen an das hindernisfreie Bauen abschliessend regelt. Eine Regelung im BauR ist daher nicht nötig. |
| 54 | Hindernisfreies Bauen | Alle | Baur 4.5 (alternativ: Textergänzung): "Die Mehrheit der Wohnungen und bei Arbeitsplätzen mit mehr als 25 Büro-Arbeitsplätzen müssen sämtliche Plätze im Innenräumen an deren Bedürfnisse anpassbar sein." | dito |
| 54 | Hindernisfreies Bauen | Alle | Baur 4.5.1: Ergänzung: "Gebäude mit fünf und mehr Wohnungen sowie Bauten und Anlagen mit mehr als 25 Arbeitsplätzen sind so zu gestalten, dass sie auch für Menschen mit Behinderungen, ohne Hilfe Dritter, hindernisfrei zugänglich sind. Ab fünf Wohnungen sind alle Hindernisse zugänglich und benutzbar zu gestalten." | dito |
| 54 | Hindernisfreies Bauen | Alle | Baur 4.5.2: Ergänzung: "Unter Beachtung des übergeordneten Rechts können bei besonderen örtlichen Verhältnissen Erleichterungen gestattet werden können unter Anbetracht der typografischen Verhältnisse Abweichungen seitens der zuständigen Instanz festgelegt werden." | dito |
| 70 | Gemeinschaftliche Aussenräume | Alle | Baur 4.6.1: Spielflächen (Spielgeräte) ergänzen. | Kann nicht berücksichtigt werden. Auf die Vorgabe von Spielgeräten wird verzichtet. |
| 4 | Ökologische Gestaltung | Alle | Baur 4.8 Ökologischer Ausgleich: In G1, G2, GEF und I (Gewerbe- und Industriezonen) streichen. | Wird berücksichtigt. Es wird präzisiert, dass diese Vorschrift nur für die Wohnzonen und die Wohn- und Gewerbebezonen gelten. |
| 40 | Ökologische Gestaltung | Alle | Baur 4.8: Eingabe des Umgebungsplans erst nach Fertigstellung des Rohbaus. | Kann nicht berücksichtigt werden. |
| 75 | Ökologische Gestaltung | Alle | Baur 4.8: Generell keine Eingabe eines Umgebungsplans mit ökologischer Gestaltung. | Kann nicht berücksichtigt werden. Im BauR wird präzisiert, dass diese Vorschrift nur für die Wohnzonen und die Wohn- und Gewerbebezonen gelten. |
| 45 | Ökologische Gestaltung | Alle | Baur 4.8: In G1, G2, GEF und I (Gewerbe- und Industriezonen) Förderung von ökologischen Ausgleichsmassnahmen streichen. | Wird berücksichtigt. Im BauR wird präzisiert, dass diese Vorschrift nur für die Wohnzonen und die Wohn- und Gewerbebezonen gelten. |
| 55 | Ökologische Gestaltung | Alle | Baur 4.8: Neupflanzung von invasiven Neophyten verbieten. | Die rote Liste der invasiven Neophyten wird der Baubewilligung beigelegt. Eine Regelung im BauR ist nicht nötig. Der Bundesrat ändert zurzeit das Umweltschutzgesetz (USG), um die Ausbreitung invasiver Neophyten zu bekämpfen. |
| 62 | Ökologische Gestaltung | Alle | Baur 4.8.b: Verwendung von nicht-einheimischen Pflanzen nur in begründeten Ausnahmefällen. | Kann nicht berücksichtigt werden. Die künftigen klimatischen Anforderungen und deren Auswirkungen auf die Pflanzungen sind unklar. Das BauR soll Spielraum für vielfältige Lösungen offen lassen. |
| 75 | Ökologische Gestaltung | Alle | Baur 4.8b/d: Passus "einheimische Pflanzen verwenden" streichen | Kann nicht berücksichtigt werden. Die Regelung, wonach vorzugsweise einheimische Pflanzen zu verwenden sind, lässt genügend Spielraum für individuelle Lösungen zu. |
| 62 | Ökologische Gestaltung | Alle | Baur 4.8.d: Änderung: "Der Übergang zu Nichtbauzonen ist mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen." | Kann nicht berücksichtigt werden. Die Regelung soll Spielraum für eine Klima-angepasste Bepflanzung offen lassen. |
| 62 | Ökologische Gestaltung | Alle | Baur 4.8: Vorschriften präzisieren gemäss BAFU-Mustervorschriften: "Stein- und Schottergärten, welche keinen ökologischen Nutzen haben, sind nur bis zu einer Grösse von ... m ² zulässig."; "Die Materialien von Verkehrsflächen, Plätzen, Terrassen usw. sowie von deren Oberflächenbeschaffenheit und Einfärbung sind so zu wählen, dass sie dem Hitzeinsel-Effekt entgegenwirken." | Kann nicht berücksichtigt werden. Diese Regelung wäre kaum anwenbar. |
| 62 | Ökologische Gestaltung | Alle | Baur 4.8.e: Vorschriften präzisieren gemäss BAFU-Mustervorschriften: "Zur Begrenzung von Lichtemissionen sind Aussenbeleuchtungen so auszuwählen, zu platzieren, auszurichten und abzuschirmen, dass nur der erforderliche Bereich mit einer dem Zweck angepassten Intensität beleuchtet wird. Die Betriebszeit ist auf das notwendige Minimum zu begrenzen, z. B. mit bedarfsgerechter Steuerung, zeitweisem Ausschalten oder Reduzieren sowie Bewegungsmeldern. Das eingesetzte Licht soll einen möglichst kleinen Blau- und UV-Anteil aufweisen wie z. B. warmweisse LED mit einer Farbtemperatur von weniger als 2700 K." | dito |
| 40 45 | Dachgestaltung und Fassaden | Alle | Baur 4.9.5: Verbot Dachterrasse auf oberster Dachfläche streichen. | Wird berücksichtigt. |

Revision Nutzungsplanung Küssnacht
Bericht zur Bereinigung aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung

| | | | | |
|------------------------|---|---------------|--|---|
| 55 | Dachgestaltung und Fassaden | Alle | BauR 4.9: Vorschriften ergänzen mit Formulierungen aus BAFU, Seite 26 f. Abschnitt H) Thema Gebäudebegründung. | Kann nicht berücksichtigt werden. Gebäudebegründungen sind freiwillig möglich. Eine Verpflichtung zur Gebäudebegründung wäre unverhältnismässig. |
| 49 | Photovoltaik | Alle | BauR 4.9: Hinweis ergänzen, dass gut integrierte Photovoltaikanlagen nur einer Meldepflicht bedürfen und eine Baubewilligung nicht nötig ist. | Kann nicht berücksichtigt werden. Das massgebliche Verfahren (Meldeverfahren, vereinfachtes oder ordentliches Verfahren) ist im PBG abschliessend geregelt, weshalb im BauR keine Spezialregelungen möglich sind. |
| 55 | Dachgestaltung und Fassaden | Alle | BauR 4.9: Vorschriften präzisieren gemäss BAFU-Mustervorschriften: "1. Glasfassaden und andere spiegelnde oder transparente Bauteile sind so zu gestalten, dass von ihnen keine erhebliche Gefahr für die Vögel ausgeht. 2. Im Baugesuch ist darzulegen, welche Massnahmen des vogelfreundlichen Bauens geprüft und umgesetzt werden sollen oder warum im Einzelfall keine Massnahmen erforderlich sind." | Kann nicht berücksichtigt werden. Diese Vorschrift wäre in der Praxis sehr aufwändig und kaum anwendbar. |
| | Terrain-veränderungen | Alle | BauR 4.10: streichen. | Wird berücksichtigt. Auf eine Vorschrift zu Terrainveränderungen wird verzichtet. |
| 40 | Terrain-veränderungen | Alle | BauR 4.10.2: unverständlich | dito |
| 45 | Terrain-veränderungen | Alle | BauR 4.10.2: streichen | dito |
| 70 | Terrain-veränderungen | Alle | BauR 4.10.3: streichen | dito |
| 40 | Terrain-veränderungen | Alle | BauR 4.10.3: streichen | dito |
| 45 | Terrain-veränderungen | Alle | BauR 4.10.3: streichen | dito |
| 75 | Terrain-veränderungen | Alle | BauR 4.10: Mass der Abgrabungen und Erhöhungen vergrössern (unter Vorgabe einer Abstufung) | Wird sinngemäss berücksichtigt. Auf eine Vorschrift im BauR wird verzichtet. |
| 55 | Vernetzungssachen (neues Thema) | Alle | BauR 4.11 (neues Kapitel): analog Vorgaben BAFU, Seite 24 ff. Abschnitt G) Thema Vernetzungssachen. Dabei sind der Wildtierkorridor von nationaler Bedeutung SZ 4/ZG 4 «Limnensee» und lokale Vernetzungssachen, z.B. entlang von Gewässern oder Bahndämmen zu beachten. Ebenfalls die Dunkelkorridore gemäss Untersuchungen SWILD/WSL/AWN SZ. Vernetzungssachen müssen noch definiert und im Plan dargestellt werden. | Eine Regelung wird im Zonenplan "Landschaft" (separates Projekt) geprüft |
| 41 | Ausnützungsziffer | Alle | BauR 5.1: Andere Nutzungsziffer. ÜZ statt AZ | Kann nicht berücksichtigt werden. Die Ausnützungsziffer (AZ) hat sich in der Praxis bewährt. Eine Umrechnung und Umstellung auf eine Nutzungsziffer wäre mit einem erheblichen Aufwand und grossen Unsicherheiten verbunden. |
| 63 | Ausnützungsziffer | Alle | BauR 5.1: Definition AZ gemäss altem BauR beibehalten. | Wird berücksichtigt |
| 69 | Ausnützungsziffer | Alle | BauR 5.1: Keine AZ. Stattdessen maximale Wohnungsgrössen festlegen. | Kann nicht berücksichtigt werden. Dies wäre weder rechtmässig noch zweckmässig. |
| 37 | Ausnützungsziffer | Alle | BauR 5.1: AZ-Regelung mit Abzug Korridore (bei MFH) gemäss altem BauR beibehalten. | Wird berücksichtigt |
| 19 | Ausnützungsziffer | Alle | BauR 5.1: AZ-Regelung mit Abzug Korridore (bei MFH) gemäss altem BauR beibehalten. | Wird berücksichtigt |
| 27 | Ausnützungsziffer | Alle | BauR 5.1: Treppen und Lift sollen nicht anrechenbar sein. | Wird berücksichtigt |
| 40 | Ausnützungsziffer | Alle | BauR 5.1a: "sofern sie nicht als Wohn- oder Arbeitsräume verwendbar sind" streichen. Begriffe Keller und Wohnbarkeit in einer anderen Vorschrift definieren. | Kann nicht berücksichtigt werden. Diese Vorschrift wäre aufgrund der Erfahrungen aus der Praxis nicht anwendbar. |
| 75 | Ausnützungsziffer | Alle | BauR 5.1a: Sicherheitsvorschriften Art. 16 des alten BauR aufnehmen. | Wird in BauR 5.1 teilweise berücksichtigt |
| 75 | Ausnützungsziffer | Alle | BauR 5.1e: Weshalb sind bei Zweifamilienhäusern die im Aussenraum angebrachten Zugangstreppen anzurechnen und bei einem Mehrfamilienhaus ab 3 Wohnungen nicht? | Wird berücksichtigt. |
| 68 | Ausnützungsziffer | Alle | BauR 5.1e: Weshalb sind bei Zweifamilienhäusern die im Aussenraum angebrachten Zugangstreppen anzurechnen und bei einem Mehrfamilienhaus ab 3 Wohnungen nicht? | Wird berücksichtigt. |
| 75 | Ausnützungsziffer | Alle | BauR 5.1k: Ergänzen, dass eine mit einer Wärmedämmung einhergehende Vergrösserung des Gebäudevolumens keine Volumenvergrösserung (im Sinne der Vorschrift 5.1k) darstellt. | Wird berücksichtigt |
| 75 | Ausnützungsziffer | Alle | BauR 5.1n: zusätzliche Konstruktionsstärke für Aussenwände soll auch für Neubauten und Ersatzbauten gelten. | Wird berücksichtigt. Das BauR wird präzisiert, dass Aussenwände nur bis zu einer Wandstärke von 35 cm an die AZ anrechenbar sind. |
| 15 | Anrechenbare Landfläche | Merlischachen | BauR 5.2.2a: Gewässerraum muss zur anrechenbaren Landfläche anrechenbar sein | Wird bereits berücksichtigt (BauR 5.2 Abs. 4). |
| 70 | Anrechenbare Landfläche | Alle | BauR 5.2.2b und 5.2.3: Gibt es hier keine Widersprüche zu den interkantonal harmonisierten Baubegriffen (IVHB)? | Wird bereits berücksichtigt. Der Kanton Schwyz prüft noch eine teilweise Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). |
| 68 | Anrechenbare Landfläche | Alle | BauR 5.2.3: Teilfläche einer Privatstrasse muss zur anrechenbaren Landfläche anrechenbar sein. | Kann nicht berücksichtigt werden. Die eigene Hauszufahrt zählt bereits heute zur anrechenbaren Landfläche. Privatstrassen, die mehr als ein Grundstück erschliessen, zählen bereits heute nicht zur anrechenbaren Landfläche. |
| 15 | Anrechenbare Landfläche | Merlischachen | BauR 5.2.4: Gewässerraum muss anrechenbar sein: "Der Gewässerraum ist unter Vorbehalt von Art. 5.2 Abs. 2 Bst. e) anrechenbar." | Wird bereits berücksichtigt (BauR 5.2 Abs. 4). Das offene Gewässer (Wasserfläche) zählt jedoch weiterhin nicht zur anrechenbaren Landfläche. |
| 75 | Anrechenbare Landfläche | Alle | BauR 5.2.4: Andere Formulierung: "Vom Gewässerraum überlagerte Bauzonefläche gilt als anrechenbare Landfläche." | Wird bereits berücksichtigt (BauR 5.2 Abs. 4). Die Vorschrift wird im Sinne des Antrags noch präzisiert. Das offene Gewässer (Wasserfläche) zählt jedoch weiterhin nicht zur anrechenbaren Landfläche. |
| 75 | Anrechenbare Landfläche | Alle | BauR 5.2.5: In der Vergangenheit liegende Landabtretungen sollen auch als anrechenbare Landfläche geltend gemacht werden können: "Wird oder wurde" ergänzen. | Kann nicht berücksichtigt werden. In der Vergangenheit liegende Landabtretungen können nicht mehr als anrechenbare Landfläche geltend gemacht werden, da unter Umständen der Zonenplan bereits angepasst wurde. |
| 42 | Geschosse | Alle | BauR 5.8: unklare Formulierung der Geschossdefinition. | BauR 5.8 wird der heutigen Definition angeglichen. |
| | Geschosse | Alle | BauR 5.8 (Untergeschos): Zulässige Geschosse wie heute belassen. | dito |
| 79 | Geschosse | Alle | BauR 5.8: Heute maximal 5 Geschosse, neu bis 7 sichtbare Geschosse. BauR muss überprüft werden. | dito |
| | Geschosse | Alle | BauR 5.8: Sichtbare Untergeschosse in Hanglagen sollen weiter möglich bleiben. | dito |
| 23 | Geschosse | Alle | BauR 5.8: Vorschriften für Dach- und Attikageschosse beibehalten. | Wird in den Wohnzonen W 40 und W 55 berücksichtigt |
| 75 | Firsthöhe und Gebäudelänge | Alle | BauR 5.9 und 5.10: Konstruktionsstärken von Wärmedämmschichten nicht anrechnen. Ebenso nicht bei Grenzabständen. | Kann nicht berücksichtigt werden. Dies gilt bereits gemäss § 72 Abs. 4 PBG. Eine zusätzliche Regelung ist im BauR nicht erforderlich. |
| 70 | Gebäudelänge | Alle | BauR 5.10: PBV definiert als Gebäudelänge die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks im Grundriss. | Kann nicht berücksichtigt werden. Das PBV enthält keine Definition zur Gebäudelänge. Die Definition im neuen BauR entspricht dem bisherigen BauR. |
| 49 | Gebäudeabstand | Alle | BauR: Regelung für Gebäudeabstände beibehalten gemäss Art. 38 altes BauR | Kann nicht berücksichtigt werden. Bezüglich Abstände gilt § 59 und § 60 PBG. Eine Regelung im BauR ist nicht nötig. |
| 49 | Schulhäuser | Alle | Sport- und Pausenplätze nicht für Schulhaus(Provisorien) benützen | Die Umzonung (SpE in ÖBA) beim Schulhaus Seematt wird verkleinert |
| 39 | | | | |
| B Kernzonenplan | | | | |
| 40 | Allgemein | Alle | Wurde der Kernzonenplan mit ISOS, Denkmalpflege und Schutzverbänden abgeglichen? | Die Denkmalpflege wird bei der Vorprüfung zu den Plänen Stellung nehmen. |
| 27.1 | Bauten | Küssnacht | Gs. 917, 3442 Pfarrhausplatz: nicht als ortsbildprägendes Gebäude klassifizieren. | Wird berücksichtigt |
| 27.0 | Bereiche | Küssnacht | Gs. 917, 3442 Pfarrhausplatz: Grundstücksflächen nicht als "wichtige Strassen, Platz- und Übergangsbereiche" klassifizieren. | Die als "wichtige Strassen, Platz- und Übergangsbereiche" deklarierten Grundstücksflächen werden reduziert. |
| 39 | Fusswege | Merlischachen | Zufahrt zum Feuerwehrmagazin: Wegrechte sicherstellen. | Kann nicht berücksichtigt werden. Grundeigentümerschaft muss einverstanden sein. Kann nur vertraglich sichergestellt werden. |
| 37.1 | Bauten und Freiflächen | Immensee | Auf Gs. 3222 gestrichelt eingezeichnetes Gebäude (Projekt) löschen. | Projekt wurde nicht bewilligt und wird im Plan gelöscht (AV-Datensatz nicht aktuell) |
| 37.2 | Ortsbildprägende Bauten/Fassaden | Immensee | Gebäude Nr. 80 und Nr. 92: Fassaden als ortsbildprägend markieren. | Gebäude Nr. 80 wird berücksichtigt. Gebäude Nr. 92 wird nicht berücksichtigt. |
| 37.3 | Ortsbildprägende Bauten/Fassaden/Strassen | Immensee | Gebäude Nr. 82, Nr. 2425, Nr. 141, Nr. 1968: Fassaden sind weder ansprechend noch ortsbildprägend. | Kann nicht berücksichtigt werden. Stellung des Gebäudes ist wichtig (unabhängig von Gestaltung). |
| 37.7 | Ortsbildprägende Bauten/Fassaden/Strassen | Immensee | Eichlistrasse als "wichtigen Strassen, Platz- und Übergangsbereich" klassifizieren | Wird berücksichtigt. Strasse wird bis Eingang Kernzone schraffiert. |
| 37.4 | Ortsbildprägende Bauten/Fassaden/Strassen | Immensee | Balchenweg als "wichtigen Strassen, Platz- und Übergangsbereich" klassifizieren | Wird berücksichtigt |
| 37.5 | Ortsbildprägende Bauten/Fassaden/Strassen | Immensee | Gs. 3561: als "wichtigen Strassen, Platz- und Übergangsbereich" klassifizieren. | Kann nicht berücksichtigt werden. Grundstück soll bebaut werden können. |
| 37.6 | Ortsbildprägende Bauten/Fassaden/Strassen | Immensee | Durchgang zwischen Gs. 83 und 84 sowie Gs. 82 und 599 als wichtigen "wichtigen Strassen, Platz- und Übergangsbereich" schraffieren. | Kann nicht berücksichtigt werden. Privater Durchgang mit wenig öffentlichem Charakter. Rechte müssten grundbuchlich sichergestellt werden. |

Revision Nutzungsplanung Küssnacht
Bericht zur Bereinigung aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung

| | | | | |
|--------------------|---|---------------------------|--|---|
| 2 | Ortsbildprägende Bauten/Fassaden/Strassen | Immensee | Gs. 73: Grundstücksflächen nicht als "wichtige Strassen, Platz- und Übergangsbereiche" klassifizieren | Wird berücksichtigt |
| 3 | Ortsbildprägende Fassaden | Küssnacht | Gs. 98: Fassade nicht als ortsbildprägend markieren. Ist nicht im ISOS. | Kann nicht berücksichtigt werden. Stellung des Gebäudes ist wichtig (unabhängig von Gestaltung). |
| 17 | Ortsbildprägende Bauten | Küssnacht | Gs. 1021: Trafogebäude nicht als ortsbildprägendes Gebäude markieren. | Wird berücksichtigt |
| 34 | Ortsbildprägende Bauten | Merlischachen | Gs. 1584: Haus Linde nicht als ortsbildprägendes Gebäude markieren. Oder ganz klare Definition von "ortsbildprägend" ergänzen. | Kann nicht berücksichtigt werden. ISOS: Erhaltungsziel A. Volumen und Fassadenstellung sind wichtig. Klassifizierung kommt nicht einer Unterschutzstellung gleich. |
| 61 | Bauten | Merlischachen Immensee | ISOS muss berücksichtigt werden bzw. Interessensabwägung | Wird bereits berücksichtigt. Siehe Anhang zum Planungsbericht zum Thema ISOS. Interessensabwägung wurde vorgenommen. |
| C Zonenplan | | | | |
| 40 | Allgemein | Alle | Keine materiellen Abwertungen durch Abzonungen. Heutige Zonenvorschriften beibehalten oder Aufzonungen prüfen. | Wird bereits berücksichtigt. Die zulässigen Gebäudedimensionen werden gegenüber dem alten BauR nicht reduziert. |
| 63 | Allgemein | Alle | Keine materiellen Abwertungen durch Abzonungen und keine Einzonungen. | Wird bereits berücksichtigt. Die zulässigen Gebäudedimensionen werden gegenüber dem alten BauR nicht reduziert. Es werden keine Einzonungen vorgenommen. Lediglich das Bahnareal beim Bahnhof Küssnacht wird in eine Bauzone umgewandelt. Dabei handelt es sich aber nicht um Landwirtschaftszone, sondern um ÜG. |
| 15 | Allgemein | Alle | Gesamtrevision Nutzungsplanung und das Projekt Gewässerräume sollen zusammengeführt werden | Wird bereits berücksichtigt. Am Schluss werden die Teilprojekte in einen Gesamtzonenplan zusammengeführt |
| 79 | Zonenplankapazität | Alle | Es ist in den Unterlagen nicht ersichtlich, welche Bevölkerungskapazität der neue Zonenplan mit den zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten aufweist | Der Planungsbericht enthält dazu alle Informationen. Der Planungsbericht wird zusammen mit den verbindlichen Unterlagen öffentlich aufgelegt werden. |
| 1 | Zonen | Küssnacht | Gs. 1174: W 70 anstatt SpE | Kann nicht berücksichtigt werden. Grundstück ist eigenständig nicht bebaubar. |
| 69 | Zonen | Küssnacht | Gebiet K3.5: WG 70 anstatt W 70 | Kann nicht berücksichtigt werden. Bestehendes Gewerbe besitzt Beständegarantie. |
| 77 | Zonen | Küssnacht | Gebiet K3.8: Bereich Hofstrasse W 60 oder W 70 anstatt W 55 | Das Gebiet an der Hofstrasse ist im ISOS aufgeführt und wird der Kernzone zugewiesen |
| 70 | Zonen | Küssnacht | Gebiet K6: Keine Umzonung in Zone ÖBA | Wird teilweise berücksichtigt |
| 70 | Zonen | Küssnacht | Gebiet K7: Keine Umzonung in SpE | Kann nicht berücksichtigt werden. Bauten, die der Erholungsnutzung dienen, bleiben zulässig (BauR wird präzisiert) |
| 15 | Zone Seezugang | Merlischachen | Gs. 1652: Zone öffentlicher Seezugang im Osten bis max. 1 m an westliche Wand des Bootshauses. Distanz vom Seeufer max. 4 m. | Wird berücksichtigt |
| 15 | Zone Seezugang | Merlischachen | Zone öffentlicher Seezugang: Bauliche Möglichkeiten sowie Kosten und Unterhalt klären. | Wird berücksichtigt. Wird vertraglich geregelt werden. |
| 53 | Zone Seezugang | Immensee | Keine Zone öffentlicher Seezugang im Baumgarten | Die Abrenzung der Zone öffentlicher Seezugang im Gebiet Baumgarten wird angepasst. Diese Zone entspricht der Vorschrift im alten BauR Art. 89 Abs. 3 lit c. |
| 65 | Zone Seezugang | Immensee | Zone öffentlicher Seezugang im Baumgarten vergrössern | Kann nicht berücksichtigt werden. |
| 20 | Zonen | Merlischachen | Zone SVG: Unklar, wie der Seezugang in der Zone SVG geregelt wird. | Wird bereits berücksichtigt. Wird vertraglich geregelt. |
| 6 | Zonen | Küssnacht | Gs. 741 Gesslerburg: keine Wasserschutzzone | Kann nicht berücksichtigt werden. Dies ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Für die Gewässerschutzgebiete ist das Umweltschutzamt des Kantons Schwyz zuständig. |
| 7 | Zonen | Alle | Neue Gebiete mit Zone ÖBA für Schulhäuser anstatt Reduktion der Grünzone beim Schulhaus Seematt | Wird teilweise berücksichtigt. Zonenausdehnung ÖBA beim Schulhaus Seematt wird reduziert. Neue Gebiete (neben Werkhof u.a.) für Zone ÖBA werden im Zuge der separaten Schulhausplanung geprüft. |
| 11 | Zonen | Küssnacht | Gs. 1348, 4257: Keine Bauzone für die Zufahrt zur geplanten Wohnsiedlung Untere Schürmatt (Gs. 4122) | Wird berücksichtigt |
| 60 | Zonen | Küssnacht | Gs. 1711: WG 70 oder WG 90 anstatt G1. | Kann nicht berücksichtigt werden. Wohnnutzungen sind an dieser dezentralen Lage nicht geeignet. |
| 19 | Zonen | Immensee | Gs. 113, 1949, 4115: Wohnzone anstatt Lw-Zone (Einzonung) | Kann nicht berücksichtigt werden. Grossflächige Einzonungen sind nicht möglich. |
| 19 | Zonen | Küssnacht | Gs. 1225 und ganzes Quartier: W 40 oder W 55 anstatt W 30 | Kann nicht berücksichtigt werden. Aufzonung ist an dieser dezentralen Lage (Siedlungsrand) nicht sinnvoll. |
| 20 | Zonen | Merlischachen | Gs. 1652: Schutz der natürlichen Bepflanzung am Seeufer | Kann nicht berücksichtigt werden. Es gelten die Vorschriften für den Gewässerraum gemäss Verordnung zum Gewässerschutzgesetz. |
| 13 | Zonen | Immensee | Gs. 3712: W 40 anstatt Lw-Zone (Einzonung) | Wird berücksichtigt (Kleinflächige Arrondierung) |
| 24 | Zonen | Alle | Anliegen der Wasserversorgung berücksichtigen | Wird berücksichtigt |
| 25 | Zonen | Alle | Gebiet Sumpf u.a.: Landhauszone anstatt W 30 | Wird bereits berücksichtigt. Die neue W 30 entspricht der alten Landhauszone. |
| 29 | Zonen | Merlischachen | Gs. 3229, 3230: W 30 anstatt SVG. Zufahrt klären. Heilbach offenlegen. | Wird teilweise berücksichtigt (W 20). Aufzonung in W 30 ist aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll. Seezugang wird grundbuchlich sichergestellt. |
| 68 | Zonen | Immensee | Gs. 2144: In W 40 soll AZ erhöht werden. | Kann nicht berücksichtigt werden. Hanglagen und empfindliches Siedlungsgebiet sollen nicht pauschal verdichtet werden. |
| 39 | Zonen | Küssnacht | Zone für Standort neues Schulhaus beim Werkhof oder innerhalb Ebnat Areal beim Fussballplatz. | Neue Gebiete (neben Werkhof u.a.) für Schulhäuser (Zone ÖBA) werden im Zuge der separaten Schulhausplanung geprüft. |
| 38 | Zonen | Alle | Skiabfahrtszone umbenennen in Zone für Sport und Erholungsanlagen (SpE). | Kann nicht berücksichtigt werden. Zone SpE wäre mit finanzieller Entschädigung verbunden. Zonentyp wird noch abgeklärt. |
| 38 | Zonen | Seebodenalp Küssnacht | Erweiterung der Skiabfahrtszone (resp. Zone SpE) bis Landwirtschaftsgrenze Richtung Alpenhof. | ditto |
| 38 | Zonen | Seebodenalp Küssnacht | Freihaltezone Seilbahnkorridor: Im Gebiet Krähbühl den Regierungsratsbeschluss und Bedingungen des BAV aus Baubewilligung für Luftseilbahn umsetzen. | Wird berücksichtigt. Seilbahnzone wird im Zonenplan und im BauR ergänzt. |
| 35 | Zonen | Küssnacht | Gs. 1297, 1298, 1299: W 90 in diesem Gebiet ungenügend. AZ auf 1.10 erhöhen. Bebauungsstudie vorhanden. | Die Zonen W 90 und WG 90 werden mit der AZ 1.0 belegt werden, zumal eine Verdichtung in diesen Gebieten den siedlungsbaulichen Zielen entspricht (W 100 und WG 100). |
| 37 | Zonen | Immensee | Gs. 3874, 3934: keine WG 90 (bereits genügend neue Wohnungen) | Kann nicht berücksichtigt werden |
| 59 | Zonen | Küssnacht | Gs. 1272 Migros: WG 90 ungenügend. Höhere AZ. Projekt für Aufstockung. | Die Zonen W 90 und WG 90 werden mit der AZ 1.0 belegt werden, zumal eine Verdichtung in diesen Gebieten den siedlungsbaulichen Zielen entspricht (W 100 und WG 100). |
| 54 | Zonen | Küssnacht | Gs. 1135 Bahnhof: ÜG belassen anstatt Zentrumzone/WG 70 | Kann nicht berücksichtigt werden. Bauliche Verdichtung und Wohnen nahe beim Bahnhof soll ermöglicht werden. |
| 79 | Zonen | Küssnacht | Gs. 2195/2831 u. w.: GP "Spätmarkt" ist nicht eingetragen. | Wird berücksichtigt. Fehler wird korrigiert. |
| 51 | Zonen | Küssnacht | Änderungen Gebiet K4.1 und K4.2: Gewerbe kann in den engen Platzverhältnissen nicht umgesetzt werden. WG 70 bedeutet Abstufung. Gegenüber W4 mit AZ 0.90. Warum die vielen neuen WG-Zonen anstatt W-Zonen? | Aufgrund Lärmsituation sind WG-Zonen (mit ES III) sinnvoll. Der Gewerbeanteil wird von 20 % auf 10 % reduziert werden. Das Gebiet 4.2 wird der WG 90 zugeteilt beziehungsweise wird neu mit AZ 1.0 belegt (WG 100) |
| 64 | Zonen | Alle | 9 Grundstücke, welche eine tiefere AZ aufweisen als beim letzten Zonenplan-Entwurf aus dem Jahr 2018. AZ nach oben korrigieren. | Die Zonen W 90 und WG 90 werden mit der AZ 1.0 belegt werden, zumal eine Verdichtung in diesen Gebieten den siedlungsbaulichen Zielen entspricht (W 100 und WG 100). |
| 64 | Zonen | Alle | "Mögliches Siedlungsgebiet gemäss kantonaalem Richtplan": Bis wann erfolgt Einzonung? | Kann nicht berücksichtigt werden. Einzonung aufgrund RPG erst möglich, wenn der Bedarf nachgewiesen werden kann. Auch dann besteht kein Garantie für eine Einzonung, da sich die möglichen Gebiete auch raum- und verkehrsplanerisch dafür eignen müssen. |
| 64 | Zonen | Alle | Gebäude Kelmatt 19 mit Hinweis K 2.4 versehen. Legende dazu fehlt. | Wird berücksichtigt |
| 64 | Zonen | Alle | Kernzone strassenseitige Fassade: "Pflicht für Gewerbenutzung" ändern auf "Nicht-Wohnen". | Wird berücksichtigt |
| 64 | GP-Pflicht | Alle | Gemeinsame GP-Pflicht Areal Glashütte und Gs. 2985 aufheben. GP-Pflicht pro Grundstück. | Kann nicht berücksichtigt werden. Bereits der rechtskräftige Zonenplan legt für dieses Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht fest. Am Perimeter wird festgehalten, zumal enge räumliche Fragestellungen bestehen und die Zufahrten gemeinsam zu regeln sind. |
| 53 | GP-Pflicht | Immensee | Gs. 244: Keine GP-Pflicht. | Kann nicht berücksichtigt werden. Auch im alten BauR darf nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans gebaut werden. |
| 2 | Zonen | Fänn Küssnacht | Gestaltungsplanpflicht für Erstellung von Hochhäusern: Gebiete F9 und K9 sind Hochhausgebiete (Perimeter). Weisen aber keine GP-Pflicht (Perimeter) auf. | Wird bereits berücksichtigt. Dies ist kein Fehler. Die Gestaltungsplanpflicht gilt nur für den Fall, wenn ein Hochhaus gebaut wird (keine generelle Gestaltungsplanpflicht). |
| 55 50 | Zonen | Fänn | Gewerbezone "Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Fänn": ES IV (wie Industriezone im alten BauR) anstatt ES III. | Wird berücksichtigt. Fehler wird korrigiert. |
| 52 | Zonen | Küssnacht | Gebiet K6: Keine Umzonung in Zone ÖBA | Wird teilweise berücksichtigt |
| 62 | Zonen | Alle | Kein Perimeter für Hochhäuser | Kann nicht berücksichtigt werden. Die bauliche Verdichtung und Hochhäuser entsprechenden den siedlungsbaulichen Zielen. Bereits der rechtskräftige BauR erlaubt im Gebiet Fänn den Bau von Hochhäusern. Im neuen BauR werden die qualitativen Anforderungen an die Hochhäuser generell erhöht. |
| | Zonen | Alle | Keine Seebodenalp-Zone | Kann nicht berücksichtigt werden. Die neue Nutzungsplanung schafft Rechtssicherheit für das bedeutenden Ausflugsziel Seebodenalp. Dabei werden insbesondere auch temporäre Nutzungen geregelt. |
| 65 | Zonen | Immensee | Baumgarten: W 40 anstatt W 30. | Kann nicht berücksichtigt werden. Empfindliche Lage im Wald. |
| 50 | Zonen | Fänn | Fänn: Industriezone mit ES IV. | Wird berücksichtigt. ES III wird auf ES IV geändert. |

Revision Nutzungsplanung Küssnacht
 Bericht zur Bereinigung aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung

| | | | | |
|---------------|--------------|---------------|--|---|
| 50 | Zonen | Fänn | Fänn: Industriezone ohne Beschränkung Gebäudehöhe. | Wird bereits berücksichtigt. |
| 50 | Zonen | Küssnacht | Pfaffenhaut Gs. 400 (Teil) und 742 (Teil): Landwirtschaftszone oder Grünzone anstatt Zone SpE. | Wird sinngemäss berücksichtigt (Naturschutzzone) |
| 50 | Zonen | Küssnacht | Gebiet K8: Die Flächen der Siedlungserweiterung gemäss Kantonalem Richtplan (KRP) oberhalb der Wohnsiedlung Rübmatte verbinden und die Fläche im Sinne einer durchgehenden Siedlungslinie dazwischen ergänzen. | Kann nicht berücksichtigt werden. Massgebend sind die Abgrenzungen im KRP. |
| 2 | Zonen | Küssnacht | Zonentypen G1 und G2 (Gewerbe) zusammenfassen | Kann nicht berücksichtigt werden. In G2 können Hochhäuser realisiert werden. Dies ist in den Gebieten der G1 nicht sinnvoll. |
| 2 | Zonen | Küssnacht | Gs. 4185 u.a.: W 40 anstatt W 30 | Kann nicht berücksichtigt werden. Die empfindlichen Bauzonen am Hang und am See sollen nicht pauschal mit einer höheren AZ belegt werden. |
| 53 | Gewässerraum | Immensee | Gs. 244: Kein Gewässerraum beim Rinnsal (Gewässer 000-2720) Baumgarten. Bach ist eingedolt und sehr klein. | Separates Verfahren (Gewässerräume). |
| 32 43 | Zonen | Merlischachen | Zentrum Merlischachen: Schlosshotel-Zone anstatt Erweiterung der Kernzone belassen. | Kann nicht berücksichtigt werden. Die Kernzone im Zentrum von Merlischachen ist aus siedlungsbaulichen Überlegungen sinnvoll und zweckmässig. |
| ? 32 43 | Zonen | Merlischachen | Aufhebung des realisierten GP "Stutzerhus Teil I+II" (sowie Änderung Art. 78 BauR) | Aufhebung des GP in einem separatem Verfahren. Aufhebung Gestaltungsplanpflicht wird berücksichtigt. |
| ? | Zonen | Merlischachen | Gebiet Stutzerstrasse: W 55 | Wird bereits berücksichtigt |