

Revision Nutzungsplanung

ERGEBNIS DER ÖFFENTLICHEN AUFLAGE

Erläuterungen zu den Änderungen gemäss
§ 15 Abs. 2 PBV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31110 – 20.4.2026

Inhalt

1	EINLEITUNG	3
2	ÄNDERUNGEN AUFGRUND BERÜCKSICHTIGTER EINSPRACHEN	4
2.1	Anpassung am Zonenplan	4
2.2	Anpassungen an den Kernzonenplänen	5
2.3	Anpassungen am Baureglement	6
2.3	Hinweise ohne Anpassung an den Planungsinstrumenten	9
3	ABGELEHNTE EINSPRACHEN	11
3.1	Einleitung	11
3.2	Thematische Zusammenfassung der Einsprachen	11
3.3	Hängiger Verwaltungsgerichtsentscheid	14

Auftraggeberin

Bezirk Küssnacht am Rigi

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Adrian Grütter

1 EINLEITUNG

1. Öffentliche Auflage

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

Einsprachen

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

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

Beschlüsse des Bezirksrat

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

Die abgewiesenen Einsprachen sind thematisch im Anhang zusammengefasst.

2. öffentliche Auflage

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

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

Die zweite öffentliche Auflage startete am 6. Dezember 2024 und endete am 7. Januar 2025. Jedermann konnte während der Auflagefrist beim Bezirksrat gegen die gekennzeichneten Änderungen schriftlich Einsprache erheben.

Erläuterungen

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

2 ÄNDERUNGEN AUFGRUND BERÜCKSICHTIGTER EINSPRACHEN

2.1 Anpassung am Zonenplan

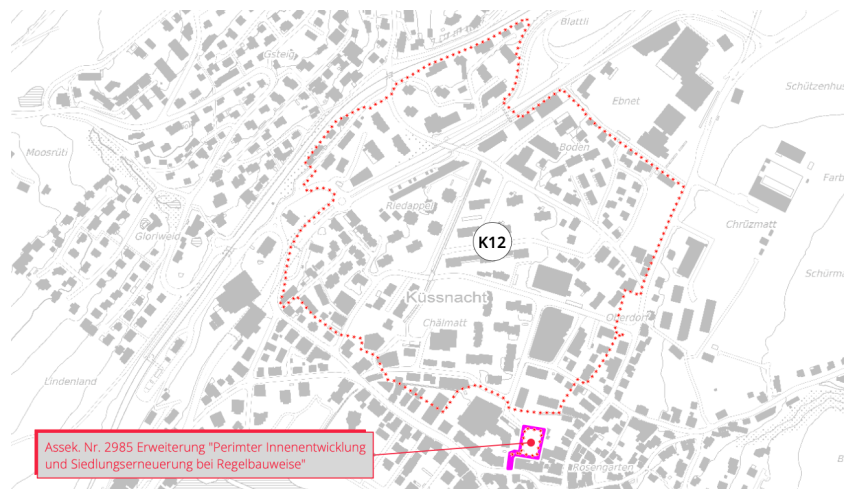
Ausweitung Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung

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

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

Die Ausweitung des Perimeters Innenentwicklung und Siedlungserneuerung auf das zentral gelegene Grundstück ist im Interesse der häuslicher Bodennutzung.

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

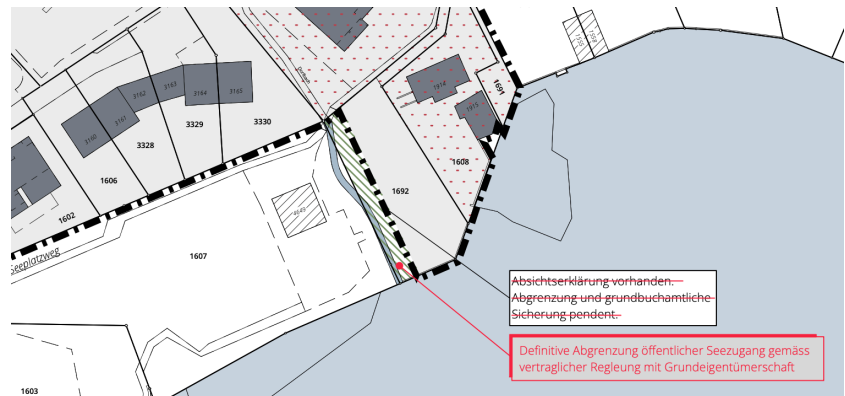


Regelung Seezugang in Merlischachen

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wird der öffentliche Seezugang in Merlischachen entlang dem Dorfbach sichergestellt. Für den Seezugang besteht in der Zwischenzeit eine vertragliche Regelung. Darin wird die Fläche bezeichnet, die mit einer Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit belegt wird.

Im Zonenplan und im Kernzonenplan wurde die Zone öffentlicher Seezugang gemäss Art. 5.6 nBauR entsprechend der vertraglichen Regelung angepasst.

Auszug Kernzonenplan Merlischachen
mit Zone öffentlicher Seezugang



2.2 Anpassungen an den Kernzonenplänen

Erläuterungen zu den Änderungen

Aufgrund von mehreren Einsprachen wurden die Kernzonenpläne angepasst. Die Änderungen sind nachfolgend summarisch zusammengefasst:

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

2.3 Anpassungen am Baureglement

Art. 1.6 Entwurf BauR

Im Baureglement wurde präzisiert, dass die kommunale Mehrwertabgabe von 20% nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht anfällt. Eine kommunale Mehrwertabgabe ist in folgenden Gebieten zu leisten:

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

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

Art. 2.1 Entwurf BauR

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

Art. 3.1 Abs. 4 Entwurf BauR

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

Art. 3.1 Abs. 7 Entwurf BauR

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

Art. 3.1 Abs. 8 Entwurf BauR

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

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

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

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

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

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

Art. 3.1 Abs. 11 Entwurf BauR

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

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

Art 3.2 Entwurf BauR

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

**Art 3.2 und Ziffer 3.4 Entwurf
BauR**

Im Gestaltungsplanpflichtperimeter «Bahnhof Süd» wird neu die Schaffung und Sicherung eines öffentlich zugänglichen Parkplatzangebots (vergleichbar mit «Park and Rail») verlangt. Aufgrund einer Einsprache wird damit sichergestellt, dass beim Bahnhof weiterhin öffentliche Parkmöglichkeiten für Pendler und Besucher vorhanden sind. Da der Gestaltungsplanpflichtperimeter «Bahnhof Süd» der Wohn- und Gewerbezone zugewiesen ist, wurde diese Vorgabe zudem in Art. 3.4 Abs. 2 ergänzt.

Art. 3.6 Entwurf BauR

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

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

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

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

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

Art. 4.1 Entwurf BauR

Für die Zentrumszone Ze wurde die maximale Gebäudehöhe von ursprünglich 16.00 m auf 17.00 m angehoben sowie die maximale Firsthöhe für Flachdächer wird von 16.00 m auf 17.00 m und für Schrägdächer von 18.00 m auf 19.00 m erhöht.

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

Art 4.1 Abs. 1 Entwurf BauR

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

Art. 5.2 Entwurf BauR

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

Art. 5.5 Entwurf BauR

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

Art 8.4. Abs 1 Bst. c) Entwurf BauR

Der Text wurde nur redaktionell angepasst, weil die Zonenbezeichnung geändert wurde.

Art 8.7. Entwurf BauR

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

Art 8.8 Bst. a) Entwurf BauR

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

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

Art. 8.8 Bst. c) Entwurf BauR

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

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

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

Auf die beispielhafte Aufzählung der nicht anrechenbaren Räume wurde verzichtet.

Art 9.1 Abs. 1 Bst. p) Entwurf BauR

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

Art. 9.7 Abs. 2 Entwurf BauR

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

Art 9.12 Entwurf BauR

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

2.3 Hinweise ohne Anpassung an den Planungsinstrumenten

Mobilitätskonzepte

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

Mobilitätskonzepte sind wie folgt zu strukturieren:

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

Parkplatzberechnung

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

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

Zonierung Chli-Ebnet

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

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

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

3 ABGELEHNTE EINSPRACHEN

3.1 Einleitung

Einleitung

Zu folgenden Themen wurden Einsprachen eingereicht, die durch den Bezirksrat jedoch abgelehnt wurde.

Zu acht abgelehnten Einsprachen wurde eine Beschwerde erhoben. Der Regierungsrat hat sämtliche Beschwerden abgelehnt.

Lediglich ein Entscheid wurde an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Die beschwerdeführenden Parteien verlangen die Aufhebung der beiden Gestaltungspläne Stutzerhus und Stutzerhus II.

3.2 Thematische Zusammenfassung der Einsprachen

Entwicklungsgebiete und Nutzungssteuerung (Fänn / Arbeitszonen)

Mehrere Einsprachen richteten sich gegen die Festlegungen im Entwicklungsgebiet Fänn. Die Einsprecher kritisierten insbesondere Einschränkungen bezüglich der zulässigen Nutzungen (z.B. Fokussierung auf arbeitsplatzintensive Betriebe) sowie Vorgaben zu Nutzungsdichte, Freiräumen oder Hochhäusern. Den Einsprachen wurde entgegengehalten, dass diese Festlegungen direkt aus den kantonalen Richtplanvorgaben abgeleitet sind und der gezielten Steuerung der Arbeitsplatzentwicklung sowie einer haushälterischen Bodennutzung dienen.

Teilweise wurde den Einsprachen Rechnung getragen, indem Bestimmungen präzisiert oder angepasst wurden, etwa:

- stärkere Fokussierung der Zielsetzung auf «Schaffung von Arbeitsplätzen» statt restriktiver Nutzungsdefinition,
- Präzisierungen zu zulässigen Nutzungen und Begrifflichkeiten,
- Klarstellungen zu Hochhausperimetern und Mehrwertabgaben.
- Grundsätzlich wurden die planerischen Leitlinien jedoch bestätigt und weitergeführt.

In einem Fall wurde zusätzlich eine Einzonung zur Verbesserung der Erschliessung verlangt. Dieses Begehren wurde abgelehnt, da die Erschliessung systematisch über die kommunale Erschliessungsplanung zu erfolgen hat und keine veränderten Verhältnisse vorlagen, welche eine Plananpassung rechtfertigen würden.

Hochhäuser, Mehrwertabgabe und Regelungsdichte

Ein weiterer Schwerpunkt betraf die Regelung von Hochhausperimetern sowie die Mehrwertabgabe.

Die Einsprecher machten geltend, dass die Kombination von Gestaltungsplanpflicht und Mehrwertabgabe zu zusätzlichen Belastungen führe. Es wurde daher präzisiert, dass Hochhäuser nur in ausdrücklich bezeichneten Perimetern zulässig sind und einer Gestaltungsplanpflicht unterliegen. Die Mehrwertabgabe wird nur in klar definierten Fällen erhoben.

Diese Präzisierungen führten zu teilweisen Gutheissungen und entsprechenden Anpassungen im Baureglement.

Zentrumszone generell

Eine Einsprache richtete sich gegen verschiedene Festlegungen in der Zentrumzone. Die Beurteilung zeigt eine differenzierte Betrachtung:

- Die Zuweisung eines Grundstücks zum Perimeter Innenentwicklung wurde als sachgerecht beurteilt, da das Grundstück für eine Verdichtung geeignet ist und die planerischen Zielsetzungen (insb. Innenentwicklung) unterstützt.
- Die Pflicht zur Realisierung eines Gewerbeanteils von 20 % wurde bestätigt, da sie der Sicherung einer gemischten Nutzung im Zentrum dient.
- Hingegen wurde die maximal zulässige Gebäude- und Firsthöhe teilweise als nicht ausreichend beurteilt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen an lichte Raumhöhen im Erdgeschoss wurde eine moderate Erhöhung der zulässigen Höhen beschlossen.

Die Einsprache wurde somit teilweise gutgeheissen, verbunden mit einer erneuten Auflage aufgrund der wesentlichen Planänderung

Zentrumszone Bahnhof

Einzelne Einsprachen betrafen weitergehende Forderungen wie den Verzicht auf Einzonungen im Bahnhofgebiet, die Verpflichtung zur Erstellung preisgünstigen Wohnraums oder detaillierte Nachweise zur Bevölkerungsentwicklung.

Hier wurde festgehalten, dass:

- die vorgesehenen Einzonungen bereits mehrfach geprüft und bestätigt wurden und weiterhin planerisch gerechtfertigt sind,
- Vorgaben zu preisgünstigen Wohnungen im Baureglement verankert sind, jedoch keine zwingende objektbezogene Verpflichtung besteht,
- weitergehende Nachweise (z.B. Kapazitätsberechnungen) nicht Gegenstand des Nutzungsplanverfahrens sind, sondern in den Planungsberichten dokumentiert wurden.

In einem Punkt (Parkierungsangebot im Gebiet Bahnhof Süd) wurde hingegen eine Ergänzung der baureglementarischen Bestimmungen vorgenommen, womit die Einsprache teilweise gutgeheissen wurde.

Ortsbildschutz und Kernzonen

Zahlreiche Einsprachen betrafen schwergewichtig den Ortsbildschutz sowie Vorschriften in Kernzonen. In einigen Fällen wurde die Einstufung eines Gebäudes als «ortsbildprägend» erfolgreich angefochten. Forderungen nach weitergehender Berücksichtigung des ISOS wurden abgewiesen, da dieses bereits angemessen in die Planung integriert wurde. Anpassungen erfolgten hingegen bei einzelnen Vorschriften, insbesondere zur Präzisierung von Ausnahmeregelungen (z.B. Bauen an die Strassengrenze) sowie zur Rolle von Fachgutachten. Pauschale Forderungen nach Reduktion von Kann-Vorschriften wurden abgelehnt.

Zonierungsfragen im Einzelfall

Mehrere Einsprachen betrafen konkrete Umzonungsbegehren einzelner Grundstücke.

Ein wesentlicher Teil von Einsprachen richteten sich gegen die vorgesehene Umzonung mehrerer Liegenschaften von der Wohn- und Gewerbezone WG3 in dichtere Zonen (WG100) bzw. gegen die damit verbundene Siedlungsverdichtung. Die Einsprechenden beantragen mehrheitlich eine geringere Nutzungsintensität (z.B. WG90). Die beantragte Abzonung (WG100 zu WG90) wurde abgelehnt. Dies wurde mit der Eignung des Gebiets für Verdichtung sowie der Einbettung in die übergeordneten Planungsziele der Innenentwicklung begründet. Die bestehende Zonierung wurde bestätigt.

Umgebungsgestaltung

In mehreren Einsprachen wurden die neuen Vorgaben zur Umgebungsgestaltung abgelehnt. Diesbezüglich wurde klargestellt, dass deren Anwendungsbereich differenziert nach Zonentypen festgelegt ist. So gelten bestimmte Begrünungsvorgaben ausschliesslich für Wohn- und Mischzonen. Gestützt auf die Anträge wurde das BauR in einzelnen Punkten angepasst.

Skiabfahrtszone

Eine weitere Einsprache betraf die Aufhebung bzw. Verlagerung einer Skiabfahrtszone. Die Planung sieht vor, bestehende überlagernde Zonen zugunsten einer funktional gebündelten Lösung (Seilbahnkorridor) anzupassen. Dabei bleibt die Nutzung faktisch möglich. Angesichts des öffentlichen Interesses an einer klaren und zweckmässigen Regelung wurde die Einsprache abgewiesen.

3.3 Hängiger Verwaltungsgerichtsentscheid

Abtrennung von der Vorlage

Lediglich ein Entscheid wurde an das Verwaltungsgericht weitergezogen. Die beschwerdeführende Partei verlangt die Aufhebung der beiden Gestaltungspläne Stutzerhus und Stutzerhus II.

In der Folge hat der Bezirksrat die Abtrennung dieses Entscheids von der laufenden Nutzungsplanungsrevision nach § 27 PBG / § 14 VPBG beantragt. Aufgrund hängiger Beschwerde zur Aufhebung der beiden Gestaltungspläne Stutzerhus und Stutzerhus II sind die im Zonenplan Merlischachen zur Information dargestellten rechtskräftigen Gestaltungsplanperimeter von der Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung ausgenommen.