

Revision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

DIE REVISION IN KÜRZE	4
EINLEITUNG	6
1 GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG	7
1.1 Anlass	7
1.2 Räumliches Entwicklungskonzept (REK)	9
1.3 Revision Richtplan Verkehr	10
1.4 Revisionsablauf	11
1.5 Berichtinhalt	13
2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN	14
2.1 Nationale Rahmenbedingungen	14
2.2 Kantonaler Richtplan	19
ERLÄUTERUNGEN ZU DEN REVISIONSINHALTEN	20
3 HAUPTTHEMEN DER REVISION	21
3.1 Neues Baureglement	21
3.2 Zentrumsentwicklung	21
3.3 Siedlungserneuerung Oberdorf, Boden, Chälmmatt, Blattli	23
3.4 Kernzonenvorschriften und Kernzonenpläne	25
3.5 Bauen am Hang	26
3.6 Umgebungsgestaltung	27
3.7 Hochhausperimeter	28
3.8 Hohe Flexibilität in den Gewerbezon	28
3.9 Kommunale Mehrwertabgabe	30
3.10 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht	31
3.11 Öffentliche Bauten und Anlagen und Erholung am See	37
3.12 Hafenanlagen	38
3.13 Seilbahnkorridor	39
4 DIE WICHTIGSTEN ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN	40
4.1 Immensee	40
4.2 Küssnacht	41
4.3 Merlischachen	42
4.4 Seebodenalp	43
4.5 Fänn	44
4.6 Haltikon	45
5 KERNZONENPLÄNE	46
6 DAS NEUE BAUREGLEMENT	49
6.1 Allgemeine Vorschriften	49
6.2 Zonensystematik	50
6.3 Zonenvorschriften	50
6.4 Bauvorschriften	57
6.5 Baubegriffe und Messweisen	59
6.6 Schlussbestimmungen	60
7 TECHNISCHE BEREINIGUNGEN	61

AUSWIRKUNGEN	66
8 BERICHTERSTATTUNG	67
8.1 Gemeindeentwicklung	67
8.2 Umwelt	69
8.3 Lärmrechtliche Vorgaben bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (USG)	70
8.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben	73
8.5 Berücksichtigung der Sachpläne des Bundes	73
8.6 Vorprüfungen	74
8.7 Mitwirkung der Bevölkerung	74
8.8 Kantonale Mehrwertabgabe	75
9 FAZIT	79

Begleitgremium

Roman Schlömmer	Bezirksrat, Vorsitz
Thomas Suter	Ortsplanungs- und Verkehrskommission
Urs Durrer	Küssnacht / Kantonaler Wirtschaftsförderer
Marc Baggenstos	Merlischachen / Bauingenieur
Markus Kälin	Immensee
Jimena Peña	Merlischachen / Architektin
Andreas Keiser	Raumplaner
Ueli Rüesch	Abteilungsleiter Planung / Umwelt / Verkehr
Mark Bähler	Projektleiter Raum- und Verkehrsplanung
Sibylle Betschart	Leiterin Baubewilligungen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Adrian Grütter

Beilagen

- Bericht zur Berücksichtigung der Erhaltungsziele im ISOS
- Bericht zur Kapazitätsberechnung
- Bericht zu den Vorgaben im kantonalen Richtplan
- Bericht zur Bereinigung aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung
- Bericht zum Ergebnis der öffentlichen Auflage

DIE REVISION IN KÜRZE

Veraltete Planungsinstrumente

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

Gescheiterte Revisionsversuche

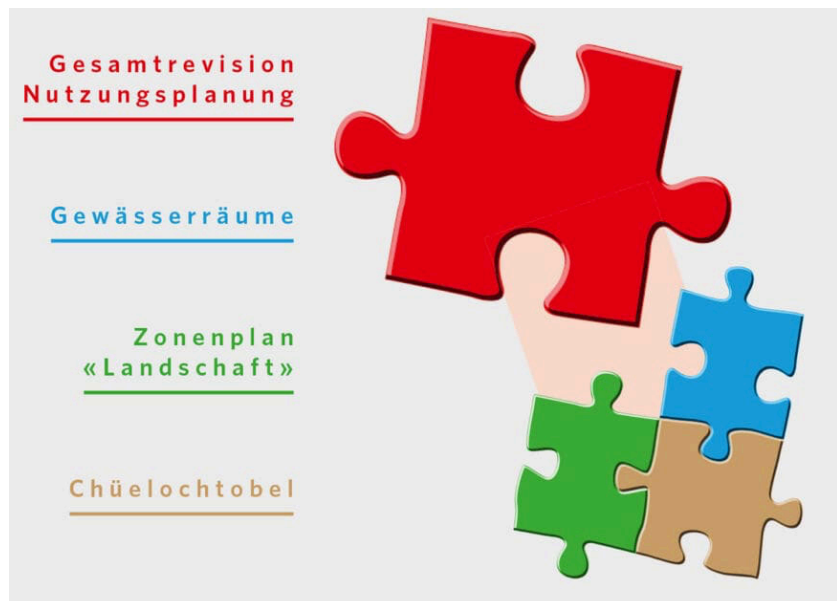
Die beiden Versuche, die Nutzungsplanung zu revidieren, scheiterten an den Urnenabstimmungen vom 9. Juni 2013 mit 54 % Nein-Stimmen und vom 10. Februar 2019 mit 63 % Nein-Stimmen.

Als Gründe für die Ablehnung wurden hauptsächlich eine fehlende Gesamtbetrachtung, das zerstückelte Flickwerk und das Fehlen des revidierten kommunalen Richtplans bemängelt.

Neustart Gesamtrevision

Nach den beiden gescheiterten Nutzungsplanungsrevisionen hat der Bezirk Küssnacht in den letzten zwei Jahren die Revision der Nutzungsplanung grundlegend neu gestartet. Die nachfolgende Grafik zeigt die Teilprojekte, über welche die Stimmbevölkerung befinden wird.

Quelle Abbildung Freier Schweizer



Räumliches Entwicklungskonzept

In einem ersten Schritt hat der Bezirk ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Diese Gesamtschau zur Siedlungsentwicklung bildet die konzeptionelle Grundlage für die Revision der Nutzungsplanung.

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Folgende kommunale Planungsinstrumente sind Gegenstand der Gesamtrevision der Nutzungsplanung:

- Zonenplan
- Kernzonenpläne Küssnacht, Merlischachen und Immensee
- Baureglement

Hauptthemen der Revision

Hauptthemen dieser Revision sind:

- Baureglement (BauR)
Das Baureglement wird grundlegend überarbeitet, neu strukturiert und, wo möglich, vereinfacht.
- Innenentwicklung
Im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision werden die Rahmenbedingungen für die Erneuerung und Verdichtung der Quartiere verbessert. Der Zonenplan bezeichnet mehrere Gebiete, die um- oder aufgezont werden. In den Zonen WG 70, WG 90 und WG 100 haben Bauwillige künftig mehr Spielraum in der Ausgestaltung des obersten Geschosses. Dieses darf als Attikageschoss, als Dachgeschoss mit einem Schrägdach oder als Vollgeschoss ausgestaltet werden.
- Zentrumszone
Das Zentrum von Küssnacht wird gestärkt. Die Zentrumszone wird bis zum Bahnhof ausgeweitet.
- Siedlungserneuerung Oberdorf, Boden, Chäl matt, Blattli
Im Perimeter wird die Siedlungserneuerung gefördert. Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer profitieren von einer höheren Ausnützungsziffer, wenn die Parkierung unterirdisch erfolgt und die Aussenräume gut gestaltet sind.
- Gestaltungspläne
Die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht werden substanziell verkleinert. Das BauR sieht bei Gestaltungsplänen neu einen grösseren Ausnützungsbonus von 20 % vor (bisher Erhöhung Ausnützungsziffer um 0.05).
- Gewerbebezonen
Die Gewerbebezonen besitzen weiterhin eine hohe Flexibilität. Die Überbauungsziffer wird in allen Gewerbe- und Industriezonen abgeschafft. Im Entwicklungsschwerpunkt Fänn sollen keine zusätzlichen Einkaufszentren entstehen. Reine Lagernutzungen werden ausgeschlossen. Im Gebiet Fänn und in der Gewerbezone Chli Ebnet dürfen Hochhäuser erstellt werden, die jedoch besonders hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen haben.
- Kernzonenvorschriften und Kernzonenpläne
Die Festlegungen in den Kernzonenplänen werden auf das ISOS abgestimmt und mit Fokus auf die Gestaltung der wichtigen Aussenräume präzisiert.
- Erhaltung der Siedlungsdurchgrünung
Das neue BauR konkretisiert die bisherigen Vorschriften zur Begrünung der Umgebungsflächen.
- Mehrwertabgabe
Das BauR sieht für drei Umzonungen einen Mehrwertausgleich von 20 % vor.

Breiter Einbezug der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde in jeder Phase der Nutzungsplanungsrevision zur Mitwirkung eingeladen. Insgesamt fanden drei Mitwirkungsverfahren statt.

EINLEITUNG



1 GESAMTREVISION NUTZUNGSPLANUNG

1.1 Anlass

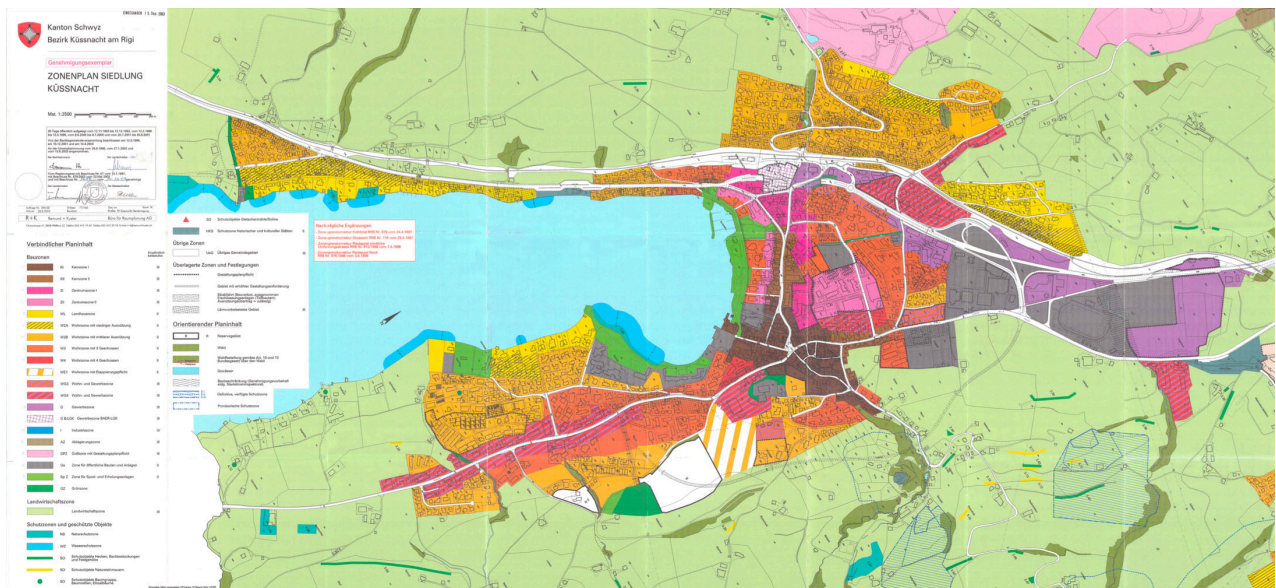
Revision Richt- und Nutzungsplanung

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

Der Bezirk Küssnacht hat die Nutzungsplanung letztmals im Jahr 1997 gesamthaft revidiert. Seitdem haben sich die raumplanerischen Rahmenbedingungen stark gewandelt. Die Annahme des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes 2013, die Anpassung des kantonalen Richtplans und die Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes machten eine Überprüfung und Justierung der kommunalen Planungsinstrumente erforderlich.

Neustart Gesamtrevision

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



Aktueller Zonenplan, Ortsteil Küssnacht

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Folgende kommunale Planungsinstrumente sind Gegenstand der Gesamtrevision der Nutzungsplanung:

- Zonenplan
- Kernzonenpläne Küssnacht, Merlischachen und Immensee
- Baureglement

Separate Teilprojekte

Die Gewässerräume und der Zonenplan Landschaft werden im Rahmen von separaten Teilprojekten erarbeitet und der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet.

Erschliessungsplan

Der Erschliessungsplan legt die Groberschliessung der Bauzonen fest. Er bezeichnet dafür die Etappen, das Ausbauprogramm und die Kosten für die einzelnen Etappen. Mit der Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung gelten die Groberschliessungsanlagen der bezeichneten Etappen als gebundene Ausgaben.

Bei Änderungen der Nutzungsplanung ist der Erschliessungsplan zu überprüfen (§ 15 PBG). Da keine grösseren Areale einer Bauzone zugewiesen werden, ist der Erschliessungsplan nicht revisionsbedürftig, da sämtliche Bauzonen groberschlossen sind.

Eine Revision ist gegebenenfalls angezeigt, wenn die Teilprojekte des neuen Richtplans Verkehr umgesetzt und deren Finanzierung sichergestellt werden soll.

1.2 Räumliches Entwicklungskonzept (REK)

Grundlage für künftige Gemeindeentwicklung

Als Grundlage für die künftige Gemeindeentwicklung hat der Bezirksrat zusammen mit der Bevölkerung ein Räumliches Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet.

Das REK zeigt, wie sich Küssnacht räumlich positionieren will. Das Entwicklungskonzept deckt ein breites Spektrum an Themenfeldern zur Siedlungs- und Verkehrsplanung auf dem Bezirksamt ab. Die Ziele bilden das Fundament für die Revision der kommunalen Planungsmittel.

REK Bezirk Küssnacht, Gesamtschau



Fünf Grundsätze zur Raumentwicklung

1. Die landschaftlichen Qualitäten bewahren

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

2. Qualität vor Quantität stellen

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

3. In den Orten unter Wahrung der Identität differenziert weiterbauen

Küssnacht, Immensee und Mertschachen werden differenziert nach ihrer Funktion, Lage und baulichen Struktur weiterentwickelt, wobei den Identitäten und Besonderheiten der Quartiere Rechnung getragen wird.

Die Ortschaften werden für alle Verkehrsarten untereinander und nach aussen gut vernetzt und optimal an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Insbesondere in Mertschachen und im Ortteil Sumpf wird eine bessere ÖV-Erschliessung geprüft.

4. Grün- und Freiräume schaffen und erhalten

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

5. Öffentlichen Raum aufwerten

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

Mitwirkung der Bevölkerung zum Räumlichen Entwicklungskonzept

Die Bevölkerung hatte mehrere Möglichkeiten, bei der Erarbeitung des Räumlichen Entwicklungskonzepts mitzuwirken.

Die im REK verankerten fünf Grundsätze der Raumentwicklung wurden durch die Bevölkerung grossmehrheitlich bestätigt. Sie bilden mit der Verabschiedung des REKs durch den Bezirksrat die Richtschnur der laufenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung.

1.3 Revision Richtplan Verkehr

Freiwillige Richtplanung

Im Kanton Schwyz ist es den Gemeinden freigestellt, einen kommunalen Richtplan zu erlassen (§ 13 PBG). Die aktuelle Richtplanung des Bezirks stammt aus dem Jahr 2007 und ist nach rund 15 Jahren inhaltlich veraltet.

Da mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept ein umfassendes Zielbild zur Siedlungsentwicklung vorliegt, hat der Bezirksrat entschieden, nicht die gesamte Richtplanung neu zu erarbeiten.

Mit einem kommunalen Richtplan Verkehr soll jedoch eine verkehrspolitische Grundlage geschaffen werden. Der Richtplan klassifiziert die Netze für die verschiedenen Verkehrsträger und bezeichnet Massnahmen zur Schliessung von Lücken im Fussweg- und Velowegnetz, zum öffentlichen Verkehr, zu den Strassen und zur Parkierung.

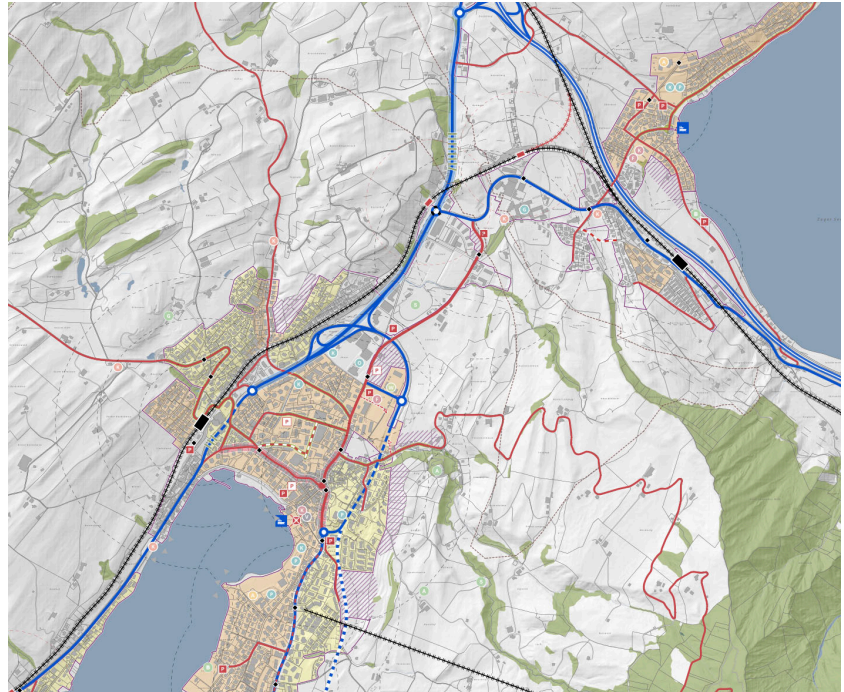
Richtplan wird grundlegend neu konzipiert und neu festgesetzt

Der Fokus der neuen Richtplanung liegt somit auf den Verkehrsnetzen und den Strassen- und Aufenthaltsräumen. Der kommunale Richtplan Verkehr ist als behördenverbindliches Instrument sehr wichtig. Er bildet die Grundlage für:

- die kommunale Infrastruktur und Investitionsplanung;
- Raumfreihaltung für den Ausbau von Verkehrsnetzen;
- Vertragsverhandlungen (z.B. Fuss- und Fahrwegrechte);
- Projektierungen (z.B. Betriebs- und Gestaltungskonzepte);
- Erschliessungslösungen im Rahmen von Gestaltungsplänen.

Der Richtplan Verkehr wird daher entsprechend den Zielen im REK grundlegend neu konzipiert und auf die übergeordneten Festlegungen im kantonalen Richtplan abgestimmt. Der bisherige Richtplan wird mit der Genehmigung des neuen Richtplans ausser Kraft gesetzt.

**Ausschnitt kommunaler Richtplan
Verkehr, Teil Strassen, Parkierung
und öffentlicher Verkehr**



1.4 Revisionsablauf

März 2020

2020 bis 2021

November 2020

Januar 2022

24. Januar 2023

24. Januar bis 24. Februar 2023

Erste Hälfte 2023

Zweite Hälfte 2023

Anfang 2024

März 2024

26. März 2024

5. April bis 4. Mai 2024

4. Quartal 2024

6. Dez. 2024 bis 7. Jan. 2025

Bis 3. Quartal 2025

April 2026

Juni 2026

- Neustart Gesamtrevision
- Erarbeitung Räumliches Entwicklungskonzept
- Informationsveranstaltung Räumliches Entwicklungskonzept sowie Sprechstunden in den Ortsteilen
- Informationsveranstaltung zum Zonenplankonzept sowie Diskussionsrunden zu den Ortsteilen
- Informationsveranstaltung zur Richt- und Nutzungsplanung
- Informelle Mitwirkung
- Erste Vorprüfung durch den Kanton
- Überarbeitung der Planungsinstrumente
- Zweite Vorprüfung durch den Kanton
- Überarbeitung der Planungsinstrumente
- Informationsveranstaltung Gesamtrevision Nutzungsplanung als Auftakt zur öffentlichen Auflage
- 1. öffentliche Auflage
- Behandlung von Einsprachen
- 2. öffentliche Auflage
- Beschwerdeentscheide Regierungsrat
- Gemeindeversammlung
- Urnenabstimmung

Mitwirkung

Vom 24. Januar bis zum 24. Februar 2023 konnte sich die Bevölkerung zu den Revisionsinhalten äussern und Änderungsanträge einreichen.

Insgesamt gingen 81 Schreiben mit rund 300 Begehren ein. Der Bezirksrat hat sämtliche Eingaben eingehend geprüft. Der separate Bericht zur Mitwirkung zeigt, in welchen Punkten das Baureglement und der Zonenplan angepasst wurden.

1. kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig zum öffentlichen Mitwirkungsverfahren wurde die Revisionsvorlage dem Kanton zu einer ersten Vorprüfung eingereicht.

Aufgrund der Vorprüfung und der Änderungsanträge aufgrund der Mitwirkung wurden die Planungsinstrumente bereinigt und dem Kanton zu einer 2. Vorprüfung eingereicht.

2. kantonale Vorprüfung

Anfang Januar 2024 wurde die Nutzungsplanung zur zweiten Vorprüfung eingereicht. Aufgrund der Rückmeldungen wurden die Planungsinstrumente angepasst und justiert.

Öffentliche Auflage

Vom 5. April bis zum 4. Mai 2024 fand die erste öffentliche Auflage statt. Die Berücksichtigung von Einsprachen führte zu einer zweiten öffentlichen Auflage, die vom 6. Dezember 2024 bis zum 7. Januar 2025 stattfand.

Auszug PBG

³ Jedermann kann während der Auflagefrist beim Gemeinderat gegen den Entwurf schriftlich Einsprache erheben. Die Einsprache muss einen Antrag und eine Begründung enthalten.

§ 26 b) Behandlung der Einsprachen; Rechtsmittelverfahren

¹ Der Gemeinderat entscheidet über die Einsprachen.

² Gegen den Einspracheentscheid können Personen, die durch ihn berührt sind und an seiner Aufhebung oder Änderung ein schutzwürdiges Interesse haben sowie die in § 11 Abs. 4 erwähnten Organisationen Beschwerde gemäss Verwaltungsverfahrensgesetz erheben.

³ Haben die Entscheide im Einsprache- oder Beschwerdeverfahren eine wesentliche Änderung des Entwurfs zur Folge, so wiederholt der Gemeinderat das Auflage- und Einspracheverfahren.

Planungsablauf

Die nachfolgende Grafik fasst den Planungsablauf mit dem schrittweisen Einbezug der Bevölkerung zusammen.

BauR + Zonenpläne + Kernzonenpläne

Mitwirkung nach § 25 PBG

1. kantonale Vorprüfung

Auswertung / Bereinigung

2. kantonale Vorprüfung



- 1. Öffentliche Auflage vom 5. April 2024 bis zum 4. Mai 2024
- Behandlung Einsprachen
- 2. Öffentliche Auflage vom 6. Dez. 2024 bis 7. Januar 2025
- Behandlung Einsprachen / Beschwerden
- Bezirksgemeinde 20. April / Urnenabstimmung 6. Juni 2026
- Genehmigung Regierungsrat

Information für die Genehmigungsbehörde

1.5 Berichtinhalt

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend bebauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

2 HINTERGRUNDINFORMATIONEN ZU DEN RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Nationale Rahmenbedingungen

Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden.

Dieser Grundsatz wird bei der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt, da keine grösseren Flächen eingezont werden. Der Beilagebericht zur Kapazitätsberechnung gibt Auskunft über die inneren Reserven des Zonenplans und das damit ermöglichte Bevölkerungswachstum für die kommenden 15 Jahre.

Übergeordnete Inventare

Zu den übergeordneten nationalen Inventaren gehören:

- ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung
- BLN – Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) umfasst schützenswerte Dauersiedlungen, die auf der ersten Ausgabe der Siegfriedkarte mindestens zehn Hauptbauten enthalten und auf der Landeskarte mit Ortsbezeichnung versehen sind. Die Ortskerne von Küssnacht und Merlischachen sind im ISOS erfasst.

Der Beilagebericht zum ISOS gibt Auskunft darüber, wie die Interessen des ISOS in der Nutzungsplanung berücksichtigt wurden.

BLN



- Erhaltungsziel A
- Erhaltungsziel B
- Erhaltungsziel C

ISOS Merlischachen



ISOS Küssnacht

BLN

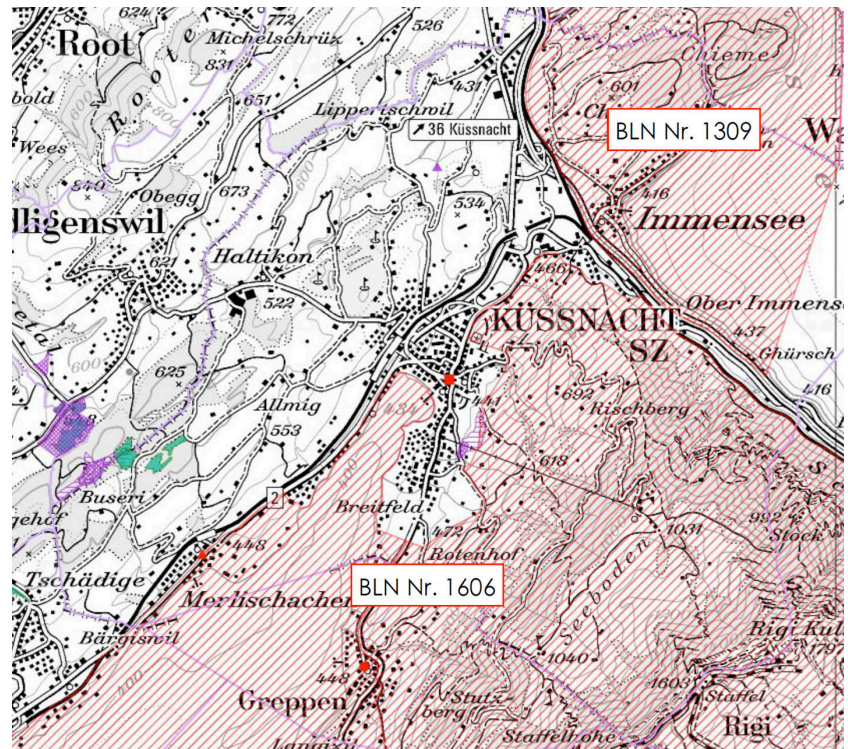
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.

Grosse Teile des Bezirks Küssnacht sind im BLN aufgeführt. Bei allfälligen Planungen sind den Schutzziele der folgenden Objekte hohe Beachtung zu schenken:

- Objekt 1606 Vierwaldstättersee mit Kernwald, Bürgenstock und Rigi
- Objekt 1309 Zugersee

BLN



Schutzgebiete



Im Bezirk Küssnacht, an der Bezirksgrenze zu Udligenswil, befinden sich zwei Flachmoore von nationaler Bedeutung:

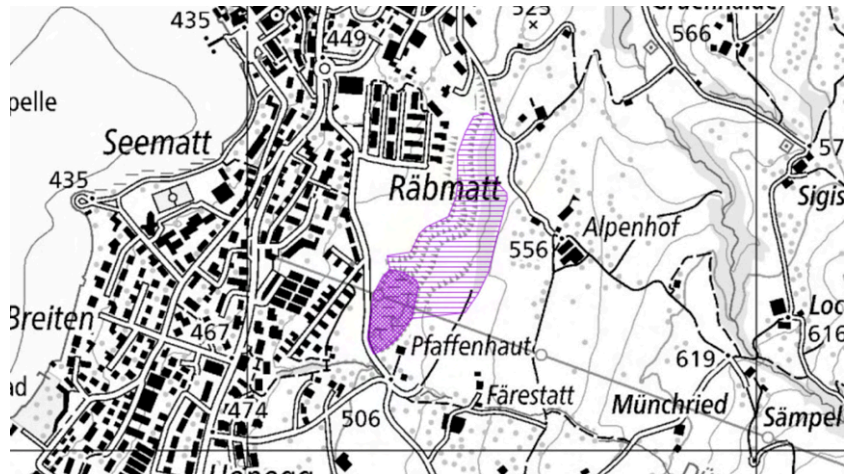
- Schlittenried (3.7 ha)
- Weiherried (3.8 ha)

Im Gebiet der Deponie Aahus befindet sich ein Objekt, welches im Bundesinventar der Amphibienlaichgebiete von nationaler Bedeutung eingetragen ist.

Amphibienlaichgebiete

Im Gebiet Räbmatt–Pfaffenhaut befindet sich ein Amphibienlaichgebiet von nationaler Bedeutung (ortsfestes Objekt). Der Bereich A ist dem Naturschutz unterstellt. Der Bereich B umfasst den engeren Bereich der Landlebensräume und die Pufferzone.

-  Bereich A (dient der Fortpflanzung der Amphibien - alle Gewässer welche sicher oder potentiell der Fortpflanzung dienen)
-  Bereich B (Nährstoffpufferzone und engerer Landlebensraum angrenzend an das Fortpflanzungsgewässer)



Ausschnitt Kantonaler Richtplan



Ein Teil des Laichgebiets befindet sich gemäss kantonalem Richtplan im Gebiet für potenzielle Siedlungserweiterungen.

Zudem überschneidet sich das im Jahr 2017 ausgeschiedene Amphibienlaichgebiet Nr. 171 «Pfaffenhaut» mit der rechtskräftigen kommunalen Grünzone und der Zone für Sport- und Erholungsanlagen.

Diese Festlegungen widersprechen dem eigentlichen Schutzziel der Laichgebiete, was im Rahmen der vorliegenden Revision bereinigt wird. Das potenzielle Siedlungserweiterungsgebiet ist im kantonalen Richtplan entsprechend den Schutzzielen anzupassen.

Sachpläne des Bundes

Der Bund erarbeitet Grundlagen, um seine raumwirksamen Aufgaben erfüllen zu können. Er erstellt die nötigen Konzepte und Sachpläne und stimmt sie aufeinander ab.

Der Bezirk Küssnacht ist wie folgt von den Sachplänen und Konzepten des Bundes betroffen:

Sachpläne des Bundes	Relevanz / Betroffenheit
Verkehr, Teil Infrastruktur Schiene SIS	Keine Einträge
Verkehr, Teil Infrastruktur Strasse SIN	Keine Einträge
Infrastruktur der Luftfahrt SIL	An- und Abflugbereich / Gebiet mit Lärmbelastung / Beachtung bei Festlegung Empfindlichkeitsstufen

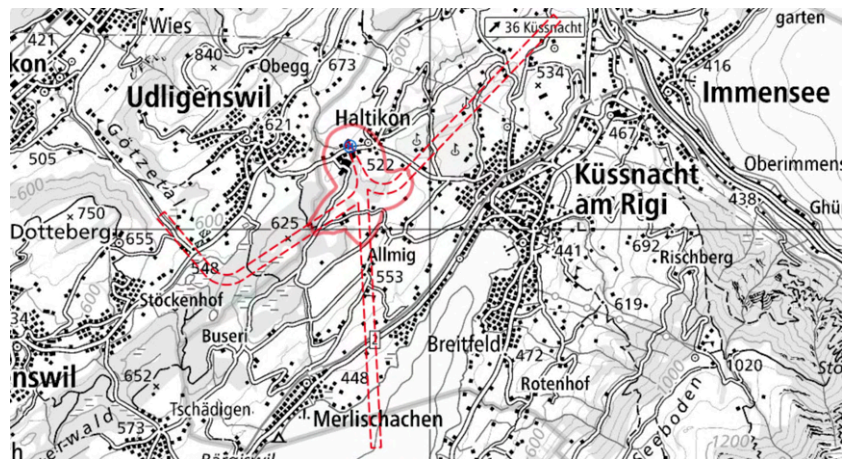
Inhalte SIL Contenus du PSIA Contenuti PSIA

Flugplatzperimeter
 périmètre d'aérodrome
 perimetro dell'aerodromo

Gebiet mit Hindernisbegrenzung
 aire de limitation d'obstacles
 aera con limitazione degli ostacoli

Gebiet mit Lärmbelastung (PW E5 II)*
 territoire exposé au bruit (VP DS II)*
 aera con esposizione al rumore (VP GS II)*

Festsetzung
 coordination réglée
 dato acquisito



Landschaftsruhezon	Keine Einträge
Sachplan Schifffahrt SIF	Keine Einträge
Sachplan Militär SPM	Schiessplatz Seebodenalp Keine direkte Relevanz
Übertragungsleitungen SÜL	Keine Einträge
Sachplan geologische Tiefenlager SGT	Keine Einträge
Sachplan Asyl	Keine Einträge
Sachplan Fruchtfolgefläche FFF	Diverse Einträge (siehe auch folgende Seite)

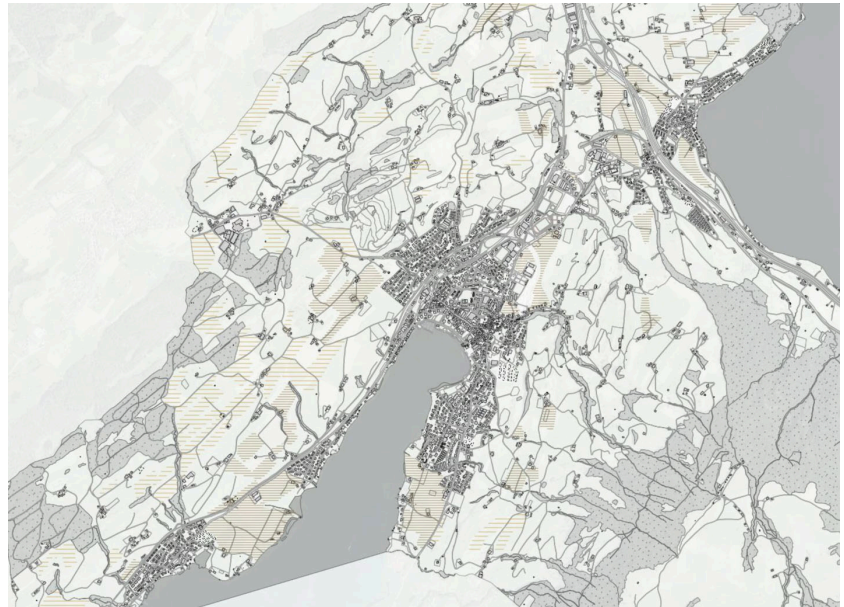
Konzepte des Bundes

Konzepte des Bundes	Relevanz / Betroffenheit
Anlagen Gütertransport Schiene	Keine Einträge
Konzept Windenergie	Keine Einträge
Sportanlagenkonzept (NASAK)	Keine Einträge

Sachplan Fruchtfolgeflächen

Der Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) beauftragt die Kantone, Flächen für die landwirtschaftliche Produktion beziehungsweise die Versorgung der Bevölkerung in Krisenzeiten sicherzustellen. Die Fruchtfolgeflächen sind insbesondere dann relevant, wenn Landwirtschaftsland einer Bauzone zugewiesen werden soll.

Übersicht Fruchtfolgeflächen im Bezirk Küssnacht

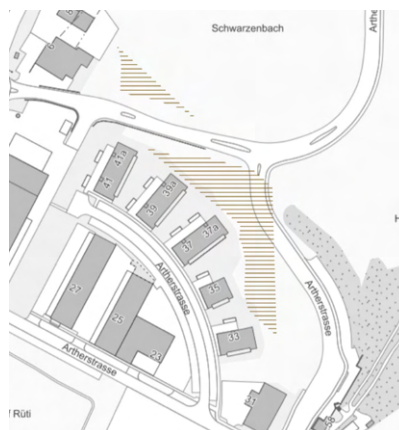


Betroffene Fruchtfolgeflächen

Die vom Kanton kartierten Fruchtfolgeflächen können teilweise landwirtschaftlich nicht bewirtschaftet werden, da die Flächen teilweise bereits einer Bauzone zugewiesen sind oder die Flächen versiegelt und bebaut wurden oder sich innerhalb eines Gewässerraums befinden. Der neue Zonenplan führt zu einer Reduktion der Bilanz an Fruchtfolgeflächen auf dem Bezirksgebiet.



Reduktion FFF aufgrund Erweiterung Zonengrenze bis zum Aahusbach sowie Erweiterung der Deponiezone bis zum Ellbögliweg. FFF muss kompensiert werden.



Reduktion FFF aufgrund Erweiterung Zonengrenze bis zur Umfahrungsstrasse. FFF muss kompensiert werden.



FFF bereits eingezont, bebaut oder versiegelt. FFF muss nicht kompensiert werden.

Kompensation Fruchtfolgeflächen

Die betroffenen Fruchtfolgeflächen (FFF) müssen kompensiert werden. Die Kompensation wird vor der kantonalen Genehmigung vertraglich sichergestellt. Sollte dies nicht möglich sein, ist auf die Einzonung der entsprechenden Flächen zu verzichten.

2.2 Kantonaler Richtplan

Raumtypen

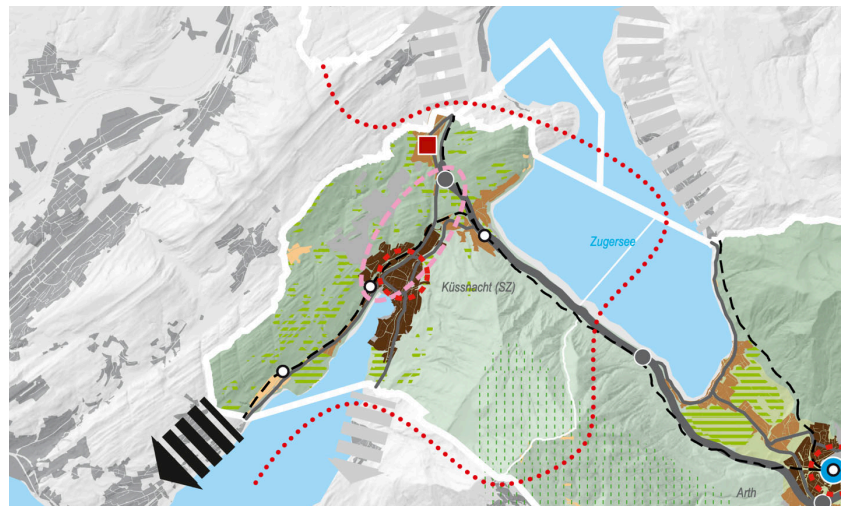
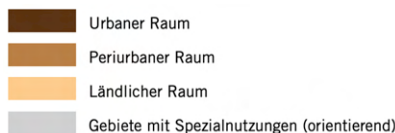
Der kantonale Richtplan (Mai 2017) legt fest, wo und wie stark die Gemeinden im Kanton Schwyz wachsen sollen.

Dazu definiert der Kanton in der Raumentwicklungsstrategie vier unterschiedliche Raumtypen:

- Urbaner Raum
- Periurbaner Raum
- Ländlicher Raum
- Gebiete mit Spezialnutzungen

Küssnacht liegt grösstenteils im urbanen Raum. Die Ortschaften Imensee und Fänn liegen im periurbanen Raum, Merlischachen und Haltikon im ländlichen Raum. Bei den Wachstumsprognosen wird für den Bezirk Küssnacht vom urbanen Raum ausgegangen.

In den urbanen Räumen soll in Zukunft ca. 60 % des gesamten Wachstums im Kanton Schwyz stattfinden. Dazu sollen prioritär die Innenentwicklungspotenziale genutzt werden. Neueinzonungen sind erst möglich, wenn bestimmte Anforderungen gemäss kantonalem Richtplan nachgewiesen werden können. Für die Dimensionierung der Bauzonen wird das Wachstum je nach Raumtyp berechnet.



Festlegungen

Der kantonale Richtplan enthält zahlreiche Festlegungen, welche bei der Revision der Nutzungsplanung zu beachten sind. Diese sind im separaten Beilagebericht zusammengefasst.

ERLÄUTERUNGEN ZU DEN REVISIONS- INHALTEN



3 HAUPTTHEMEN DER REVISION

3.1 Neues Baureglement

Baureglement wird grundlegend neu konzipiert und gestrafft

Das Baureglement wird grundlegend neu konzipiert. Das heute rechtskräftige Baureglement umfasst über 130 Artikel, wovon zahlreiche Vorschriften in der übergeordneten Planungs- und Baugesetzgebung geregelt sind.

Das neue Baureglement wurde gekürzt und grundlegend neu strukturiert. Es enthält 6 Hauptkapitel (Allgemeines, Zonensystematik, Zonenvorschriften, Bauvorschriften, Baubegriffe und Messweisen sowie Schlussbestimmungen) mit den jeweiligen Unterkapiteln. Es wurde aufgrund von Erfahrungen im Vollzug gestrafft und soll deutlich einfacher in der Anwendung werden.

Eine wichtige Neuerung ist, dass es den Grundeigentümerschaften in den Zonen WG 70, WG 90 und WG 100 künftig freigestellt wird, das oberste Geschoss als Attikageschoss, als Dachgeschoss mit einem Schrägdach oder als Vollgeschoss auszugestalten. So entsteht für die Architekten mehr Spielraum in der Ausgestaltung der Gebäude. Die Grundfläche der Gebäude reduziert sich, wenn anstelle eines Attikageschosses ein Vollgeschoss realisiert wird, womit der Spielraum für die Umgebungsbegrünung vergrössert wird.

Attika- oder Dachgeschoss dürfen neu als Vollgeschoss ausgebildet werden.

Heute zulässig



Neu zulässig



3.2 Zentrumsentwicklung

Im Zentrum wird Mischnutzung sichergestellt

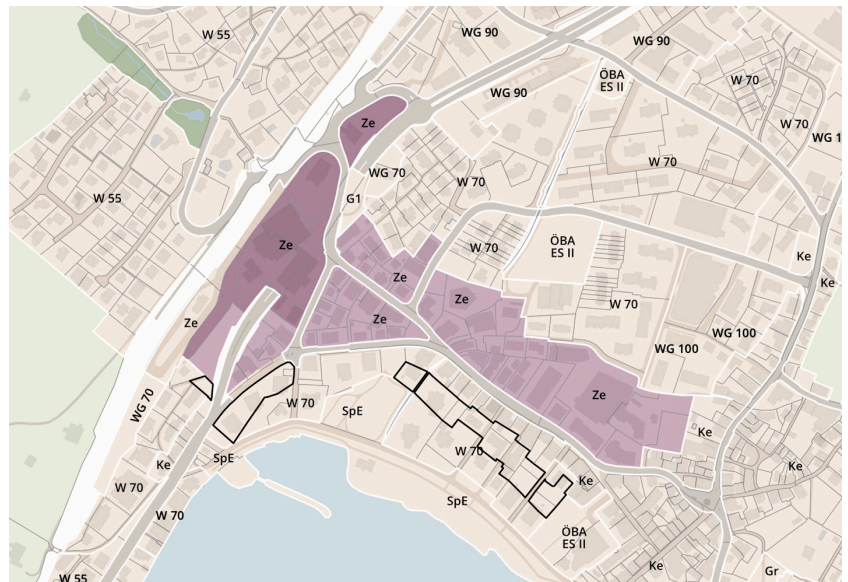
Das Zentrumsgebiet erstreckt sich vom Bahnhof entlang der Bahnhofstrasse zum historischen Ortskern und weist eine hohe Nutzungsvielfalt auf. Bauten entlang der Bahnhofstrasse fassen den Strassenraum und sind geprägt durch räumliche Versätze sowie Rücksprünge. Das Zentrum von Küssnacht soll gestärkt und die Mischnutzung gefördert werden.

Revisionsinhalte

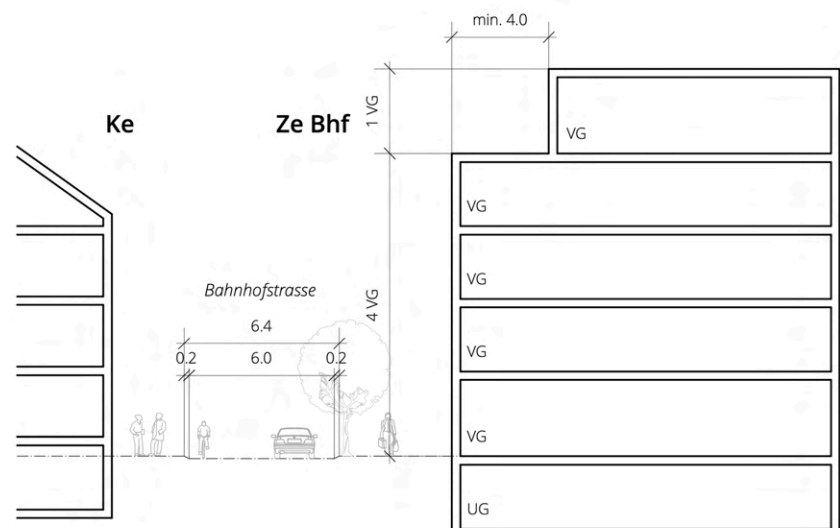
- Die Zentrumszone wird neu bis zum Bahnhof verlängert.
- Für die Schlüsselareale beim Bahnhof und beim Coop gilt weiterhin eine Gestaltungsplanpflicht.
- Die Erdgeschosse sollen gewerblich genutzt werden. Es gilt ein Gewerbeanteil von 20 % und es werden 4 m hohe Erdgeschosse ermöglicht.
- Die städtebaulichen Analysen haben gezeigt, dass die Gebäude entlang der Bahnhofstrasse einer starken Ordnung folgen. So haben diese meist eine strassenseitige Fassadenlänge von 12 m bis 15 m und besitzen eine hohe Durchlässigkeit. Gemäss neuem Zonenplan befindet sich nur noch die seeseitige Seite in der Kernzone. Entlang der Bahnhofstrasse sind Bauten in der Zentrumszone hinsichtlich ihrer Massstäblichkeit auf die seeseitige Kernzone abzustimmen. Lange Strassenfassaden sind zu vermeiden.
- In der Zentrumszone gilt weiterhin eine Ausnützungsziffer 1.2. Es sind 5 Vollgeschosse erlaubt

Zentrumszone

Dunkel dargestellt sind die Erweiterungen der Zentrumszone. Schwarz umrandet sind die Gebiete, die im rechtskräftigen Zonenplan der Zentrumszone zugeteilt sind und umgezont werden.



Entlang der Bahnhofstrasse sollen Bauten mit maximal 4 Geschossen in Erscheinung treten. Das 5. Geschoss ist um mindestens 4 m von der Fassadenflucht zurückzusetzen. Strassenfassaden mit mehr als 15 m Länge sind nach hinten zu staffeln.




3.3 Siedlungserneuerung Oberdorf, Boden, Chälmatt, Blattli

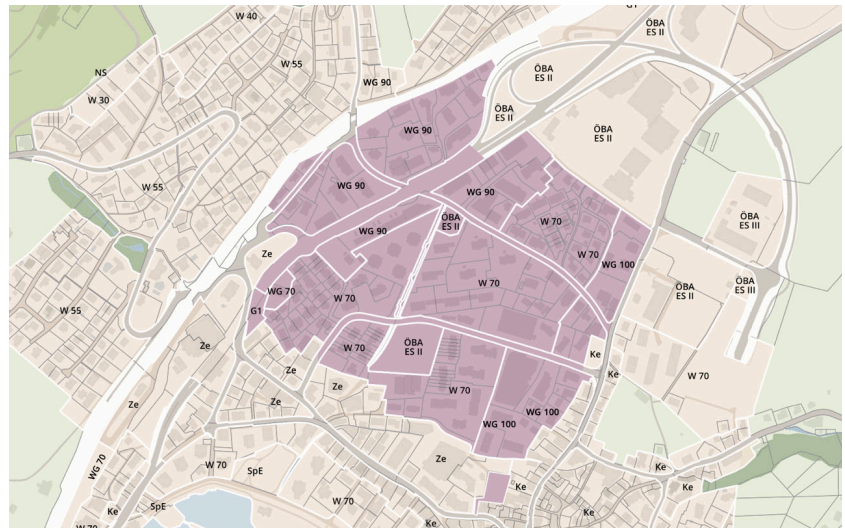
Siedlungserneuerung wird gefördert

Eine zentrale Vorgabe des neuen Raumplanungsgesetzes ist es, die Siedlungsentwicklung nach innen zu lenken, d.h. eine intensivere Ausnutzung der bestehenden Grundstücke unter Wahrung einer bestmöglichen Siedlungsqualität zu gewährleisten. Auf eine pauschale Erhöhung der Ausnutzungsziffer wird verzichtet, da dies zu einer unkontrollierten baulichen Entwicklung führen könnte. Im Rahmen der städtebaulichen Analysen wurden die Gebiete differenziert betrachtet und das vorhandene und verträgliche Potenzial abgeschätzt. Die neue Nutzungsplanung schafft im Gebiet Oberdorf, Boden, Chälmatt, Blattli die Voraussetzung, dass der Gebäudebestand leichter erneuert und verdichtet werden kann. Damit soll in diesem zentrumsnahen Quartier mittelfristig mehr Wohnraum entstehen.

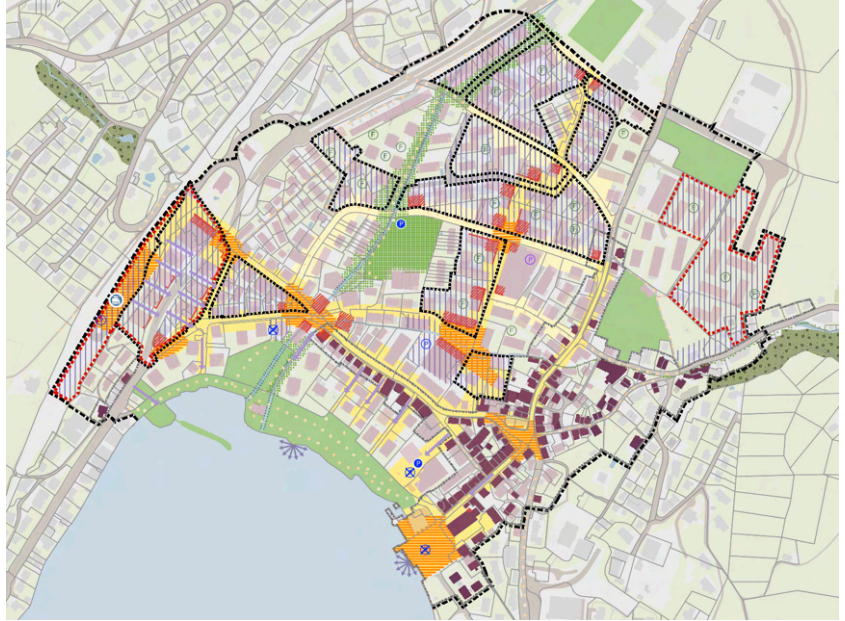
Revisionsinhalte

- Die Zonierung wird vereinheitlicht. Die Grundstücke entlang der Oberdorfstrasse werden aufgezont und der WG 100 zugeteilt.
- Im Zonenplan wird ein Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung bezeichnet. Grundeigentümer profitieren von einer rund 10 % höheren Ausnutzungsziffer. Bedingungen sind, dass aufenthaltsfreundliche Aussenflächen realisiert werden, die Parkierung unterirdisch angelegt und der Übergang zum öffentlichen Raum aufenthaltsfreundlich gestaltet wird. Der Bezirk hat zu diesen Vorgaben eine Vollzugsrichtlinie erstellt, welche eine einheitliche Praxis gewährleistet.

 Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung



Konzeptplan



Wichtige Strassenräume



Illustration einer möglichen Siedlungs- erneuerung



3.4 Kernzonenvorschriften und Kernzonenpläne

Kernzonenvorschriften und Kernzonenpläne werden aktualisiert

Die heutigen Kernzonenpläne wurden vom Regierungsrat 1997 genehmigt. Nach 25 Jahren haben sich die örtlichen Gegebenheiten wesentlich verändert. Für den Ortsteil Merlischachen war kein detaillierter Kernzonenplan vorhanden.

Die Ortskerne von Küssnacht und Merlischachen sind im ISOS aufgeführt und somit von nationaler Bedeutung. Die im ISOS verankerten Erhaltungsziele wurden bei der Aktualisierung der Kernzonenpläne beachtet.

Die Kernzonenpläne wurden grundlegend überprüft und überarbeitet und die Kernzonenvorschriften auf die Pläne abgestimmt. Bauten, die im kantonalen Inventar geschützter und schützenswerter Bauten (Stand Dezember 2022) aufgeführt sind, werden zur Information in den Kernzonenplänen dargestellt.

Grundhaltung

Die räumlichen Qualitäten in den Kernzonen sollen erhalten bleiben. Bei Erneuerungen oder Neubauten soll ein Spielraum zur Entwicklung ermöglicht werden. Dies jedoch immer unter dem Grundsatz, dass der Charme der Ortskerne bewahrt bleibt.

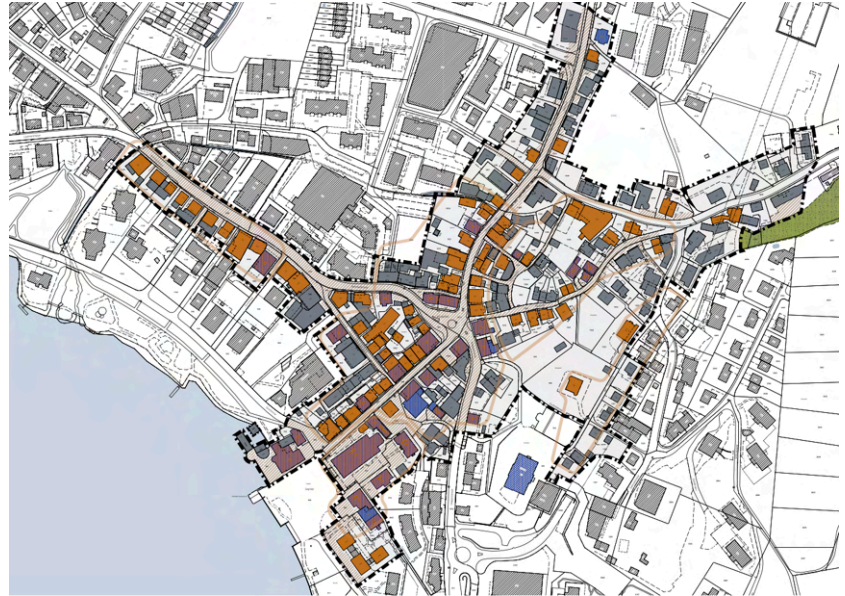
Das Zusammenspiel zwischen den Kernzonenvorschriften und den detaillierten Kernzonenplänen stellt einen rücksichtsvollen Umgang mit der «baulichen DNA» in den Orten sicher.

Revisionsinhalte

- Heute bestehen zwei Kernzonentypen (K1 und K2). Die neue Nutzungsplanung sieht nur noch eine Kernzone vor, da eine Differenzierung nicht sachgerecht ist.
- Mehrere Gebiete sind gestaltungsplanpflichtig. Die Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht werden aufgehoben.
- Die Kernzonenpläne Küssnacht und Merlischachen werden auf die Festlegungen im ISOS abgestimmt (siehe Beilagebericht).
- Die Ausnützungsziffer wird als Dichteinstrument in der gesamten Kernzone aufgehoben (in K2 galt AZ 1.2). Die bauliche Dichte ergibt sich aufgrund des Gebots der besonders schonungsvollen Integration von Neubauten in den historischen Kontext.
- Das bisherige BauR unterscheidet zwischen restriktiven (rot ausgefüllte Gebäude) und weniger einschränkenden (rot umrandete Gebäude) Vorgaben zum Erhalt des Gebäudeprofils bei Ersatzbauten. Dieses System wird im Rahmen der Revision im Grundsatz beibehalten. Die für das historische Ortsbild besonders wichtigen Gebäude sind in den Kernzonenplänen weiterhin bezeichnet.
- In den Kernzonenplänen sind die ortsbildprägenden Fassadenstellungen, Strassenräume und Freiräume dargestellt. Damit werden die für die Lesart des Ortsbildes wichtigen Freiräume gesichert.

- Ortsüblich sind Bauten mit einem Satteldach. Die Vorschriften zur Dachgestaltung werden vereinfacht.
- In den Kernzonen sollen zeitgenössische Bauten möglich sein, was im BauR präzisiert wird.

Ausschnitt Kernzonenplan Küssnacht



3.5 Bauen am Hang

Hanglagen

Küssnacht, Merlischachen und Immensee sind geprägt durch steile Hanglagen. In den vergangenen Jahren sind zahlreiche Neubauten entstanden, die mit bis zu fünf Geschossen im baulichen Kontext dominant erscheinen. Das neue Baureglement sieht mehrere Kurskorrekturen vor, die im Rahmen der Mitwirkung jedoch nicht unbestritten waren.

Revisionsinhalte

- Die Hanglagen werden im Grundsatz nicht aufgezonnt. Das heutige Zonensystem bleibt grossmehheitlich bestehen.
- Neue Bauten sollen mit maximal 3 Wohngeschossen in Erscheinung treten (2 Vollgeschosse und ein Attikageschoss). Zusätzlich kann ein sichtbares Untergeschoss erstellt werden (z.B. für die Parkierung).
- Für alle Bauzonen wird neu die zulässige Gebäudehöhe geregelt. Als Gebäudehöhe gilt das Mass vom ausgemittelten gewachsenen Boden in der Fassadenmitte bis zum Schnittpunkt der Fassade mit der Dachhaut, bei Flachächern bis zur Oberkante des Dachabschlusses. Offene Geländer wie auch das Giebeldreieck bei Giebelfassaden sowie die Attikageschosse zählen gemäss § 60 PBG nicht zur Gebäudehöhe.

3.6 Umgebungsgestaltung

Minimale Begrünung des Gebäudeumschwungs wird sichergestellt

Die prognostizierten klimatischen Veränderungen sind in die Überlegungen zur Siedlungsentwicklung eingeflossen. Die Siedlungsbegrünung erhält dadurch einen neuen Stellenwert. Bäume, Grün- und Freiflächen sind nicht nur Identitätsträger, sondern auch Schattenspendender und beeinflussen das Lokalklima. Grünflächen und begrünte Dächer helfen überdies mit, Hochwasserspitzen zu brechen.

Wenn diese Grünflächen ökologisch wertvoll gestaltet werden, entsteht gleichzeitig ein Mehrwert für Mensch, Tier und Pflanzen.

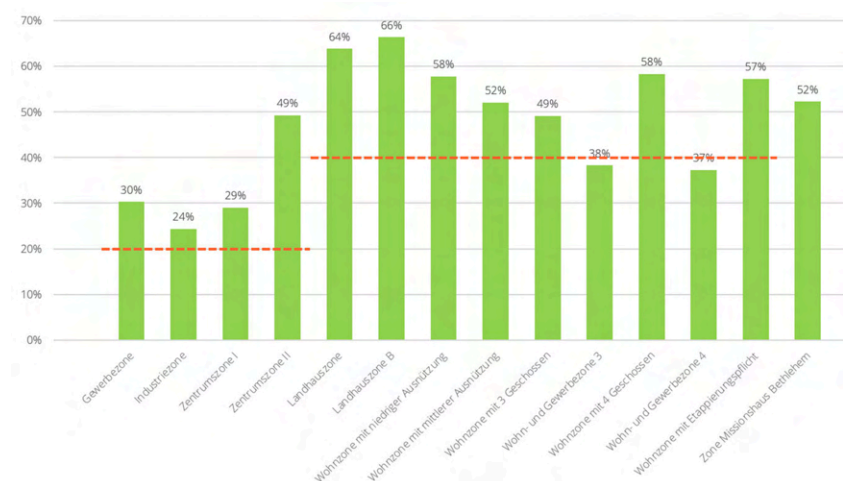
Die Vorgaben zur minimalen Umgebungsbegrünung und die Vorschriften zum Siedlungsrand sind Massnahmen zur Steigerung der Siedlungsökologie.

Eine minimale Begrünung des Gebäudeumschwungs soll in allen Zonen sichergestellt werden. Auf die Einführung einer Grünflächenziffer wird aufgrund der Rückmeldungen im Mitwirkungsverfahren verzichtet.

Revisionsinhalte

- In den Wohn- und Mischzonen ist ein Mindestanteil des nicht bebauten Grundstückteils zu begrünen (Wohnzonen 40 % / Wohn- und Gewerbezone 30 %).
- Der Baumbestand ist zu schonen. Wo es die Verhältnisse zulassen sollen neue Bäume gepflanzt werden.
- Die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Belägen ist möglichst klein zu halten.
- Der Übergang zu Nichtbauzonen ist mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Baum- und Straucharten zu bepflanzen.

Grünflächenanteil der heutigen Zonen (grüne Balken)
Rot dargestellt ist die ursprünglich vorgesehene Grünflächenziffer. Auf eine fixe Grünflächenziffer wird verzichtet. Die neue Regelung sieht vor, dass in den Wohnzonen mindestens 40 % und in den Wohn- und Gewerbezone mindestens 30 % der nicht mit Gebäuden bebauten, zur anrechenbaren Landfläche zählenden Grundstücksfläche zu bepflanzen und zu begrünen ist.



3.7 Hochhausperimeter

Hochhäuser sind weiterhin im Fänn und neu im Chli-Ebnet erlaubt

Die Siedlungsentwicklung nach innen soll auch im Gewerbegebiet gefördert werden, dies insbesondere mittels Hochhäuser. Dazu werden zwei Hochhausperimeter definiert. Hochhäuser in diesen Perimetern haben erhöhte Anforderungen zu erfüllen, weshalb jeweils ein Gestaltungsplan auszuarbeiten ist. Zudem bedingen sie den Nachweis der städtebaulichen Verträglichkeit mittels Variantenstudium. Dabei sind auch die Gebäudehöhen sowie Umgebungsgestaltung zu klären.

Hochhausperimeter Fänn (bestehend) und Chli-Ebnet (neu)



3.8 Hohe Flexibilität in den Gewerbebezonen

Gewerbe erhält weiterhin viel Spielraum, insbesondere im ESP Fänn

Das Gewerbe in Küssnacht soll weiterhin gefördert werden, weshalb die für die bauliche Entwicklung in den Gewerbe- und Industriezonen eine maximale Flexibilität eingeräumt wird. Um einem sehr hohen Versiegelungsgrad entgegenzuwirken, sollen geeignete Flächen des Gebäudeumschwungs begrünt werden. Diese Flächen können auch als Versickerungsfläche dienen, was ohnehin eine gesetzliche Anforderung ist.

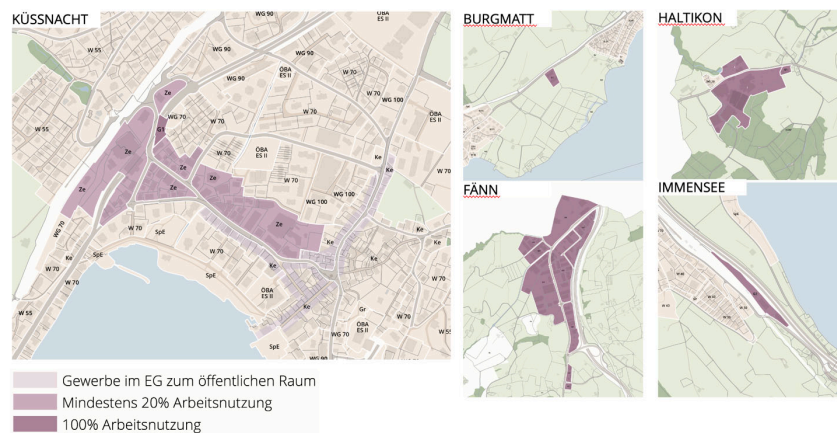
Das Fänn ist gemäss kantonalem Richtplan ein Entwicklungsschwerpunkt. Hier sollen weiterhin hochwertige Arbeitsplätze entstehen.

Revisionsinhalte

- In allen Gewerbebezonen wird die geltende Überbauungsziffer aufgehoben, zumal die heutigen Werte (60 %) keine lenkende Wirkung besaßen.
- Verkehrsintensive Einrichtungen, wie beispielsweise Einkaufszentren oder Freizeitanlagen, werden in der Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn ausgeschlossen. Die Verkaufsfläche darf 500 m² pro Gebäude nicht überschreiten. Damit wird sichergestellt, dass das Zentrum in seiner Versorgungsfunktion nicht weiter geschwächt wird.
- Innerhalb der Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn wird eine dichte Bauweise angestrebt. Der Bezirksrat kann im Baubewilligungsverfahren eine häusliche Grundstücksnutzung verlangen.
- In der Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn sind reine Lagernutzungen nicht zulässig (z.B. Rechenzentren, Logistikbetriebe), da diese keine oder nur sehr wenige Arbeitsplätze mit sich bringen. Lagernutzungen sind nur erlaubt, wenn sie in einem Zusammenhang mit einem Betrieb in der Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn stehen.

Sicherung von Arbeitsplätzen

Die nachfolgende Abbildung zeigt, welche Gebiete für Arbeitsplätze reserviert bleiben und wo eine gemischte Nutzung zwischen Wohnen, Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben angestrebt wird.



3.9 Kommunale Mehrwertabgabe

Gemeinden können eine Mehrwertabgabe einführen

Die Gemeinden können bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe einführen. Dies ist nach den Vorgaben im kantonalen Planungs- und Baugesetz jedoch nur für Gebiete möglich, die zusammen mit der Auf- und Umzonungen zugleich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt werden.

Der Abgabesatz darf höchstens 20 % betragen (tiefere Werte möglich). Anstelle einer Abgabe können auch städtebauliche Verträge (Infrastrukturverträge) mit den Grundeigentümern abgeschlossen werden, in denen spezifische Leistungen des Grundeigentümers im Umfang des monetären Abgabesatzes geregelt werden (z.B. Erschliessungsbeiträge, Bau von öffentlichen Plätzen etc.).

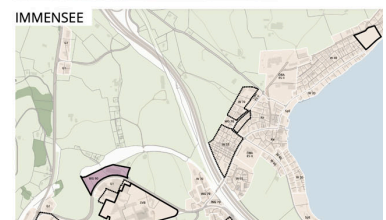
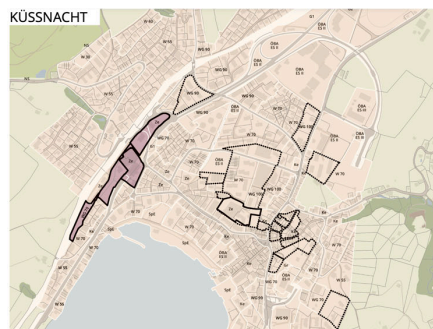
Bezirk Küssnacht führt eine Mehrwertabgabe ein

Der Bezirksrat Küssnacht hat entschieden, eine kommunale Mehrwertabgabe für diejenigen Gebiete zu erheben, die im Rahmen dieser Revision wesentlich von der Nutzungsplanungsrevision profitieren.

Die nachfolgenden Gebiete werden daher gestützt auf die Vorgaben im PBG mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

 Gebiet mit Mehrwertausgleich

Siehe Zonenplan K11.1, K11.2, K11.3 und K11.4 sowie I11



Regelung im Baureglement

Der Bezirk erhebt von den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht infolge Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts nach Massgabe der Vorschriften 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).

Verfahren

Das Vorgehen für die Ermittlung und Erhebung des kommunalen Mehrwerts ist weitgehend identisch mit dem kantonalen Vorgehen. Gemäss den Vorgaben im PBG und in der PBV wird der Mehrwert durch die kantonale Steuerverwaltung ermittelt. Der Bezirksrat verfügt die Mehrwertabgabe nach Anhörung der Grundeigentümerschaften und des Kantons und sichert die Abgabe mit einem Eintrag im Grundbuch. Die Abgabe wird erst mit der Realisierung des Gestaltungsplans fällig. Der Bezirksrat kann anstelle der Mehrwertabgabe zusammen mit dem Gestaltungsplan einen Infrastrukturvertrag mit den Grundeigentümerschaften abschliessen (siehe auch Ausführungen im Kap. 8.8).

3.10 Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht




Grundsätze

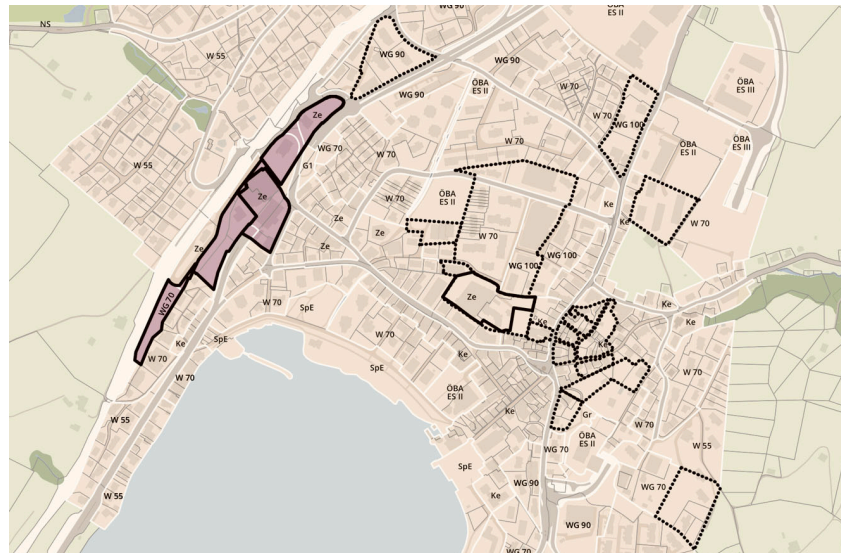
Der Zonenplan definiert mehrere Gebiete, für welche eine Gestaltungsplanpflicht gilt. Mit Gestaltungsplänen kann die Ausnützungsziffer erhöht werden. Die qualitativen Anforderungen und die Mindestfläche eines Gestaltungsplans sind im PBG geregelt.

Zur Sicherstellung einer besonders guten städtebaulichen und freiräumlichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild kann ein Konkurrenzverfahren oder eine fundierte städtebauliche Analyse und eine Volumenstudie in Varianten verlangt werden.

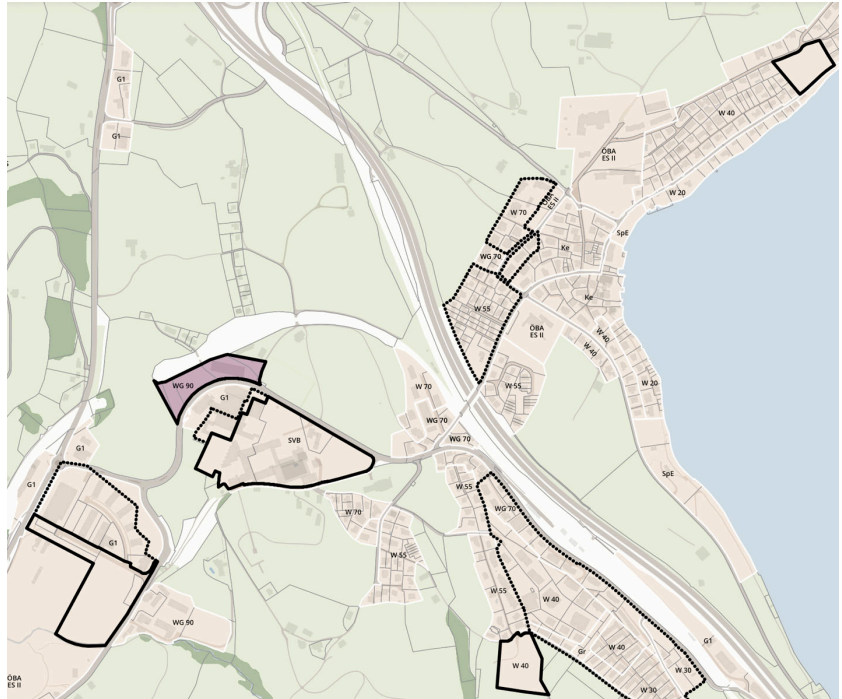
Die grundsätzlichen Anforderungen an Gestaltungspläne sind im PBG abschliessend geregelt (§ 24 PBG). Ziffer 5.4 des neuen Baureglements legt die Abweichungsmöglichkeiten von der Regelbauweise fest.

Übersicht Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Küssnacht

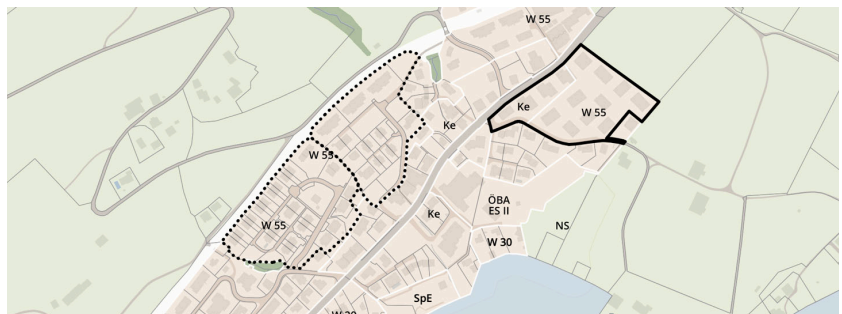
-  GP-Pflicht entfällt
-  GP-Pflicht unverändert oder neu
-  Gebiet mit Mehrwertausgleich



Übersicht Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Immensee



Übersicht Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht Merlischachen



Ziele der Gestaltungsplanpflicht

Mit der Gestaltungsplanpflicht werden die nachfolgenden planerischen Ziele verfolgt.

Gestaltungsplanpflicht Seebodenalp

Bestehende GP-Pflicht / offene Bauzone gemäss § 17 PBV.
 Zielsetzung: Sicherstellung der rücksichtsvollen Einordnung von Bauten und Anlagen in die Landschaft mit einer auf den Ort abgestimmten Gestaltung.



Gestaltungsplanpflicht Burgmatt

Bestehende GP-Pflicht.

Zielsetzung: Sicherstellung einer architektonisch und freiräumlich hochwertigen Wohnsiedlung, die auf die empfindliche Lage am Siedlungsrand reagiert und den Übergang zur Kernzone löst.



Gestaltungsplanpflicht Schürmatt

Bestehende GP-Pflicht.

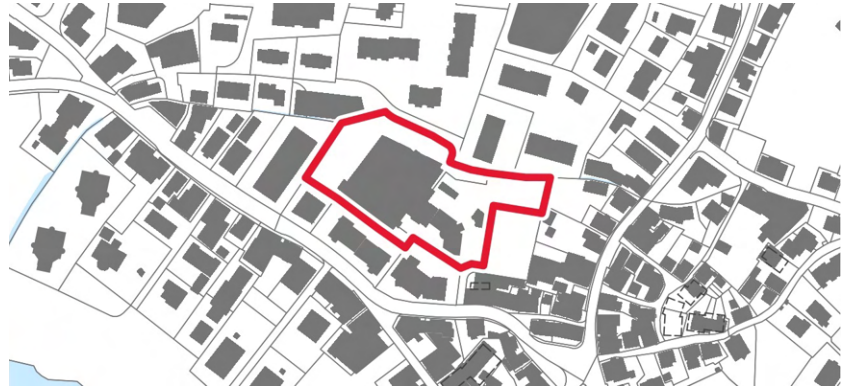
Zielsetzung: Sicherstellung einer städtebaulich und freiräumlich hochwertigen Wohnsiedlung, die auf die Lage am Siedlungsrand und am Friedhof reagiert. Sicherstellung einer flächensparenden Erschliessung. Preisgünstigen Wohnraum sicherstellen.



Gestaltungsplanpflicht Chalmatt

Bestehende GP-Pflicht.

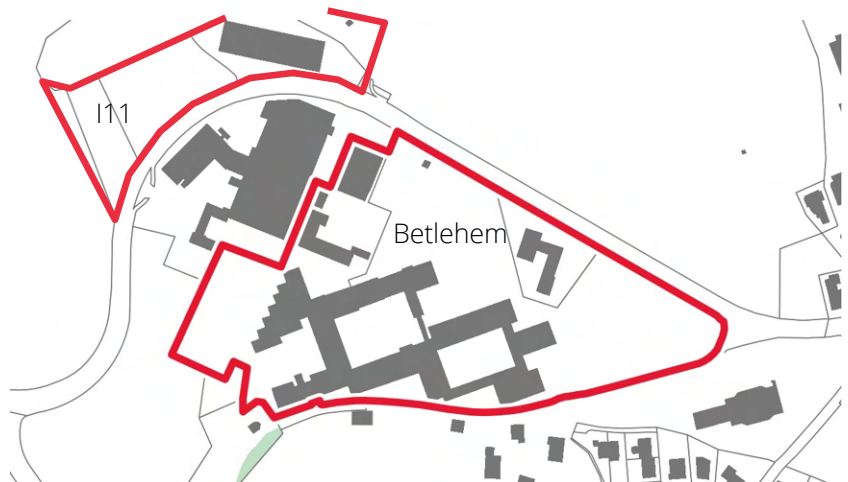
Zielsetzung: Sicherung einer architektonisch und freiräumlich hochwertigen Bebauung mit Zentrumsnutzungen.



Gestaltungsplanpflicht Betlehem

Bestehende GP-Pflicht / offene Bauzone gemäss § 17 PBV.

Zielsetzung: Massgeschneiderte Weiterentwicklung des Gebiets Bethlehem mit Rücksicht auf die landschaftliche Lage mit Nutzungen im öffentlichen Interesse.



Gestaltungsplanpflicht

Rütli-Schwarzenbach (siehe Plan oben)

Neue GP-Pflicht (I11).

Zielsetzung: Überzeugendes Bauungs- und Freiraumkonzept, das der Torsituation an der Artherstrasse Rechnung trägt. Ökologisch gestaltete Siedlungsränder. Sicherstellung Lärmschutz gemäss Art. 24 Abs. 2 USG.

Gestaltungsplanpflicht Tief Rüti

Bestehende GP-Pflicht.

Zielsetzung: Sicherstellung einer geordneten Gewerbebebauung und Erschliessung.



Gestaltungsplanpflicht Gebiet Bahnhof /
Baer

Neue GP-Pflicht / Baer bestehend

Zielsetzung:

- Gsteig (K11.1):
Sicherstellung einer architektonisch und freiräumlich hochwertigen Weiterentwicklung des Areals unter Berücksichtigung der bestehenden historischen Bauten in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofsareal und Zentrumsgebiet. Sicherstellung Lärmschutz gemäss Art. 24 Abs. 2 USG.
- Teil Ost (Baer, K11.2):
Massgeschneiderte Transformation des Baer-Areals, bei einer Aufgabe der Produktion. Sicherstellung Lärmschutz gemäss Art. 24 Abs. 2 USG.
- Teil Mitte (K11.3):
Sicherstellung einer besonders guten städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung des Bahnhofsareals. Einordnung der Bauten in die Topografie. Flächensparende Erschliessung. Sicherstellung Lärmschutz gemäss Art. 24 Abs. 2 USG.
- Teil Süd (K11.4):
Sicherstellung einer architektonisch und freiräumlich hochwertigen Bebauung, die der Lage auf dem Plateau Rechnung trägt und Sichtbezüge zum See offenhält. Gewährleistung eines öffentlichen PP-Angebots. Sicherstellung Lärmschutz (Planungswerte).



Gestaltungsplanpflicht Seematt

Bestehende GP-Pflicht.
Zielsetzung: Schliessung der letzten grösseren Baulücke am Hang mit Seeblick in Immensee. Sicherstellung der Integration von Gebäuden in den Hang und die bestehende Quartierstruktur unter Berücksichtigung der Fernwirkung.



Gestaltungsplanpflicht Obereichli (I11)

Bestehende GP-Pflicht.
Zielsetzung: Sicherstellung einer architektonisch und freiräumlich hochwertigen Wohnsiedlung sowie einer besonders schonungsvollen Einordnung in die Hanglage. Ökologisch gestaltete Siedlungsränder.






3.11 Öffentliche Bauten und Anlagen und Erholung am See

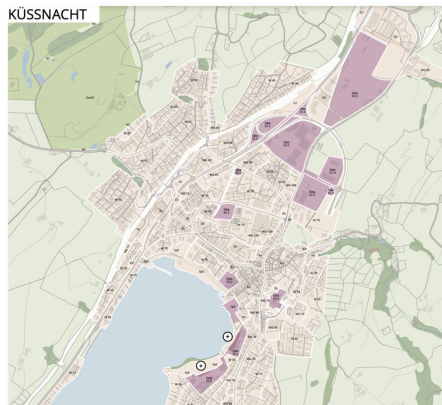
Erläuterungen

Im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung werden Flächen zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben gesichert. Die nachfolgende Abbildung zeigt, wo neue Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen geschaffen werden (siehe K6 im Zonenplan).




Das Seeufer bleibt für die Öffentlichkeit zugänglich. Der Seeplatz wird neu der Zone für Sport- und Erholungsanlagen zugeteilt (siehe K7.1 im Zonenplan)

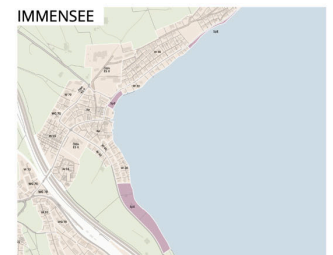
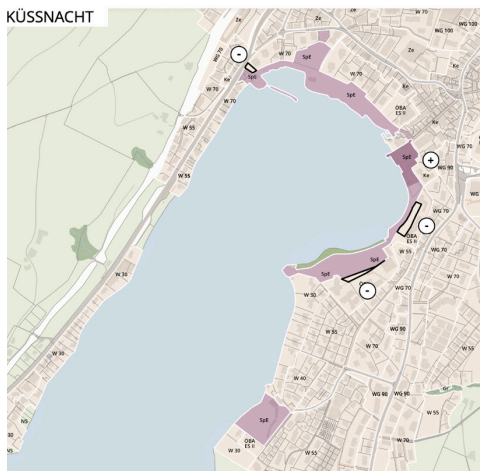
Übersicht Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

-  Aufhebung Zone ÖBA
-  Unveränderte Zone ÖBA
-  Neue Zone ÖBA



Übersicht Zone für Sport- und Erholungsanlagen

-  Aufhebung Erholungszonen
-  Bestehende Erholungszonen
-  Neue Erholungszonen oder Zone öffentlicher Seezugang

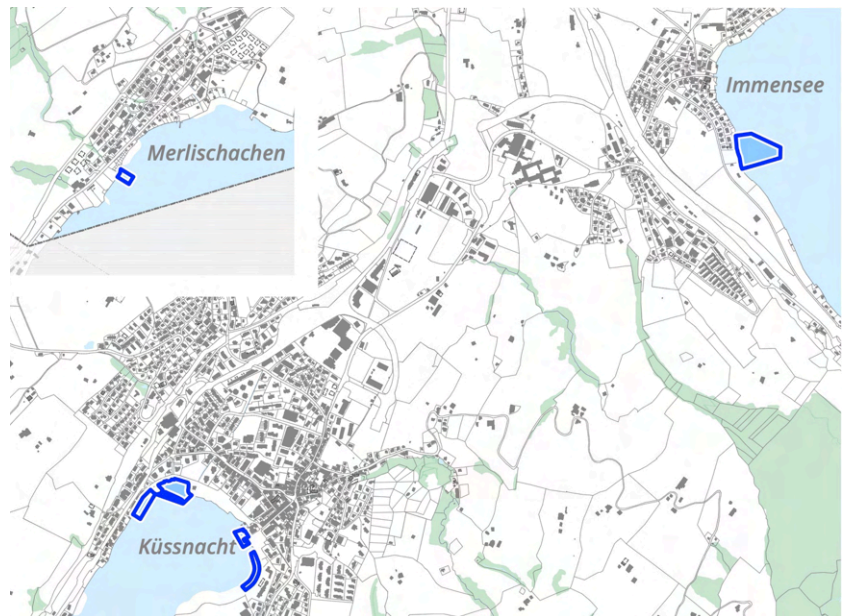


3.12 Hafenanlagen

Erläuterungen

Bestehende Hafenanlagen sind gemäss Ziffer «V-7.1 Schiffsverkehr» des kantonalen Richtplans in der kommunalen Nutzungsplanung einer entsprechenden Zone zuzuweisen. Im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision werden die Hafenanlagen der neuen «Zone für Hafenanlagen Ha» zugewiesen. Diese Zone ist den Seegewässern überlagert. Die Zone Hafenanlage dient dem Schiffsbetrieb und der Platzierung von Booten unter Inanspruchnahme von Seegebiet. Zweckgebundene Bauten und Anlagen müssen auf die landschaftliche Umgebung Rücksicht nehmen und sich einfügen.

Übersicht Hafenanlagen



3.13 Seilbahnkorridor

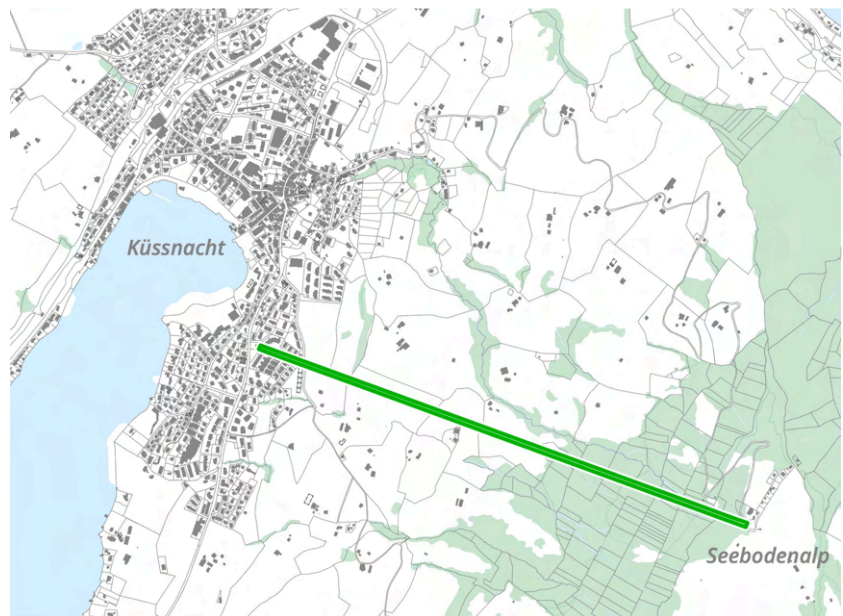
Erläuterungen

Seilbahnprojekte mit ihren Nebenanlagen unterliegen der Planungspflicht gemäss Art. 2 Raumplanungsgesetz vom 22. Juni 1979 (RPG, SR 700). Für das Trasse der Luftseilbahn Küssnacht–Seebodenalp wird gemäss der Auflage im kantonalen Vorprüfungsbericht ein Seilbahnkorridor ausgeschieden.

Der Seilbahnkorridor ist dabei der Grundnutzung überlagert. In der Zone Seilbahnkorridor sind die technisch erforderlichen Bauten und Anlagen für den Bau, den Betrieb, den Unterhalt und die Erneuerung einer Seilbahn nach Massgabe der Anforderungen der Bundesgesetzgebung zulässig. Weiter sind Bauten und Anlagen gut in das Orts- und Landschaftsbild zu integrieren. Nicht mehr benötigte Anlageteile sind zurückzubauen.

Der Seilbahnkorridor wird mit einer Breite von 20 m ausgeschieden und verläuft teilweise über Waldareal. Die rechtskräftige Rodungsbe-willigung umfasst im gesamten vom Seilbahnkorridor betroffenen Waldareal eine Breite von rund 14.5 m. Für waldderechtlich relevante Vorhaben ausserhalb des Bereichs der rechtskräftigen Rodungsbe-willigung müsste eine Einzelfallbeurteilung durch das Amt für Wald und Natur vorgenommen werden.

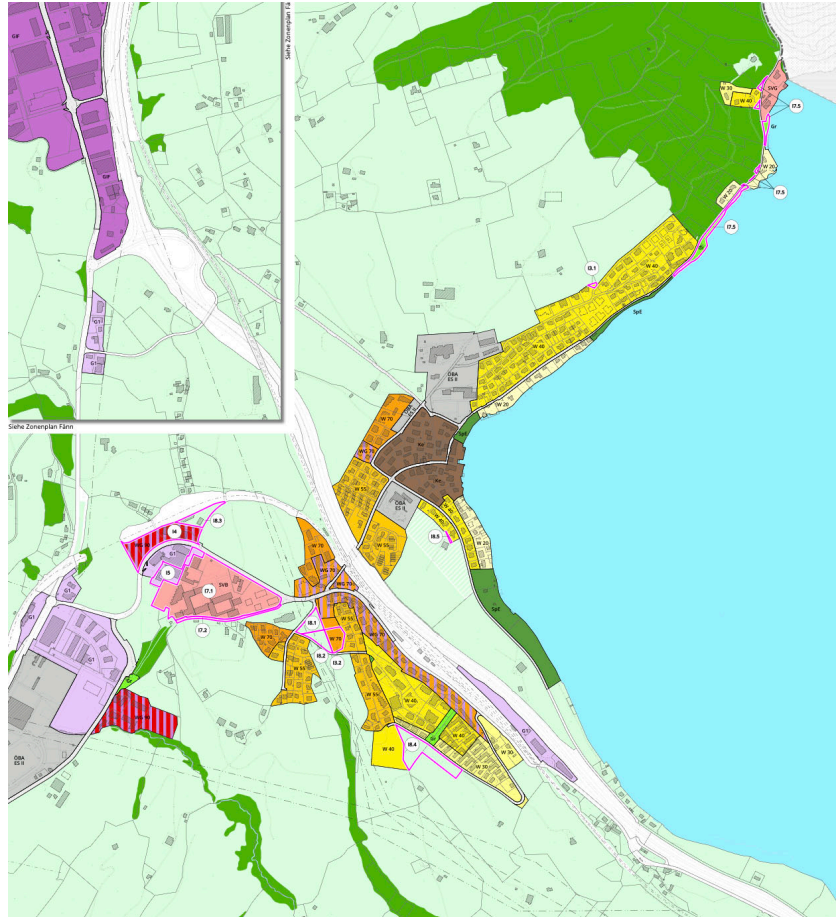
Schema Seilbahnkorridor



4 DIE WICHTIGSTEN ÄNDERUNGEN IM ZONENPLAN

4.1 Immensee

Ausschnitt Zonenplan Immensee



Wichtige Änderungen

(Nummerierung siehe Zonenplan)

Sämtliche Änderungen sind auf dem Zonenplan beschriftet. Nachfolgend sind lediglich die wichtigsten Revisionsinhalte erläutert:

- 15 / 17.1 Bethlehem:
Das «Missionshaus Bethlehem» wird in eine Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem umgezont (offene Bauzone gemäss § 17 PBV). Es darf nur auf der Basis eines Gestaltungsplans gebaut werden. Eine Teilfläche wird auf Antrag der Grundeigentümerschaft der Gewerbezone zugeteilt (15).
- 18.1 / 18.2 / 13.2 Helgenstöckli:
Zur besseren Bebaubarkeit wird die Bauzone aufgrund der bestehenden Hochspannungsleitung arrondiert.
- 14 Rütimattweg:
Das Areal wird von der Gewerbezone in die WG 90 umgezont. Das Gebiet ist gestaltungsplanpflichtig (Mehrwertabgabe).
- Gebiet Baumgarten:
Im Gebiet Baumgarten werden nicht zonierte Flächen der Grünzone zugewiesen.

4.2 Küssnacht

Ausschnitt Zonenplan Küssnacht



Wichtige Änderungen

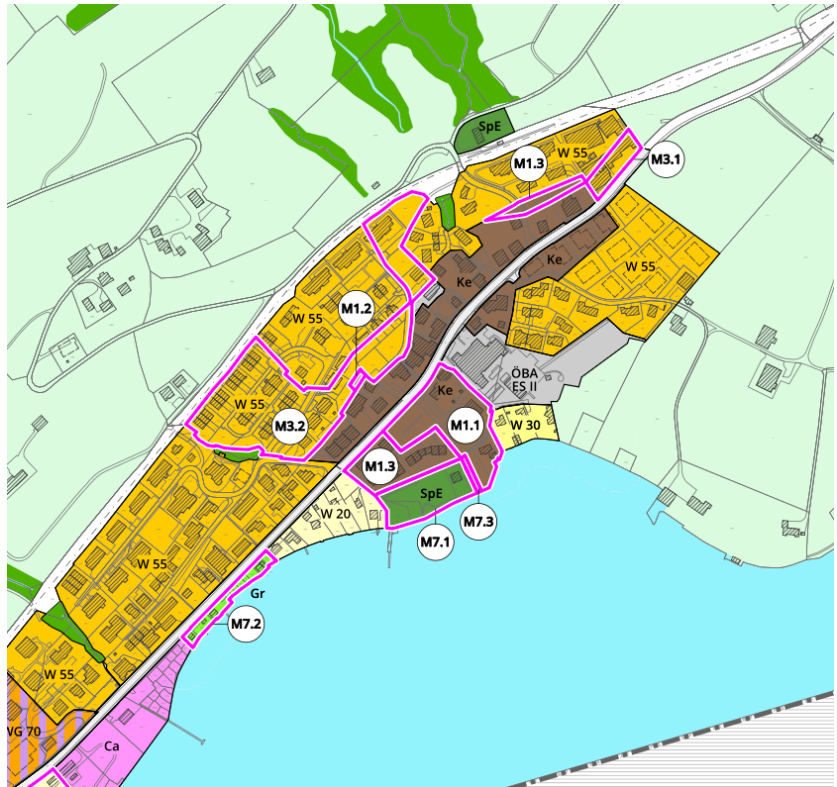
(Nummerierung siehe Zonenplan)

Sämtliche Änderungen sind auf dem Zonenplan beschriftet. Nachfolgend sind lediglich die wichtigsten Revisionsinhalte erläutert:

- K2.1 bis K2.7 Zentrumszone:
Die Zentrumszone wird bis zum Bahnhof ausgeweitet. Dementsprechend wird die Kernzone entlang der Bahnhofstrasse reduziert. Das Bahnhofsgebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt (Mehrwertabgabe).
- K4.5 Wohn- und Gewerbezone WG 70:
Die Fläche der heutigen P+R-Anlage wird der WG 70 zugewiesen und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert (Kap. 3.10).
- K4.6 bis K4.11 Mischzonen WG 90 und WG 100:
Entlang der Greppenstrasse, Oberdorfstrasse und Nordstrasse wird die Zonierung vereinheitlicht. Die Grundstücke werden einer Mischzone zugewiesen, wo auch gewerbliche Nutzungen zulässig sind.
- K3.8 Wohnzone W 40:
Die Zonierung am Hang wird vereinheitlicht. Die Gebiete werden von der W 30 (ehemals WL) der W 40 zugewiesen.
- Oberdorf, Boden, Chälmatt, Blattli:
Das Gebiet wird im inneren Bereich einheitlich einer W 70 zugeteilt und mit dem Perimeter Innenentwicklung / Siedlungserneuerung überlagert. In diesem Perimeter ist eine Ausnützungsziffer 0.80 erlaubt (bisher 0.70).
- K1.1 Kernzonen:
Die bestehende Kernzone K2 wird aufgehoben. Die Grundstücke werden neu der Kernzone Ke zugeteilt.
- K7.1 Seeplatz:
Der Seeplatz wird von der Kernzone der Zone für Sport und Erholung zugeteilt (bisher Kernzone). Hier wird eine Platzgestaltung angestrebt.

4.3 Merlischachen

Ausschnitt Zonenplan Merlischachen



Wichtige Änderungen

(Nummerierung siehe Zonenplan)

Sämtliche Änderungen sind auf dem Zonenplan beschriftet. Nachfolgend sind lediglich die wichtigsten Revisionsinhalte erläutert:

- M1.1 / M1.3 Kernzone:
Die Grundstücke am Chappelmattweg werden der Kernzone zugewiesen (bisher Kurzzone). Eine Höhenbeschränkung im Kernzonenplan stellt sicher, dass die Gebäude am See nicht zu hoch erscheinen. Im betroffenen Bereich wird der Gewässerraum des Dorfbachs und des Vierwaldstättersees noch auszuscheiden sein. Die Parzellen KTN 1692 und 1608 werden durch den Gewässerraum in der Bebaubarkeit eingeschränkt.
- M7.1 Badi:
Die Badi wird der Zone für Erholung und Sport zugeteilt (bisher Zone für öffentliche Bauten).
- M3.1 und M3.2 Hanglagen:
Die Hanglagen werden einheitlich der W 55 zugeteilt. Die Gestaltungsplanpflicht entfällt.
- M3.3 Umzonung Kurzzone in Wohnzone W20:
Die Anpassung M3.3 sieht eine Umzonung von der Kurzzone in eine Wohnzone vor. Mit der Umzonung werden der Seezugang und die Revitalisierung des Gewässers rechtlich sichergestellt.

Zone Seezugang



4.4 Seebodenalp

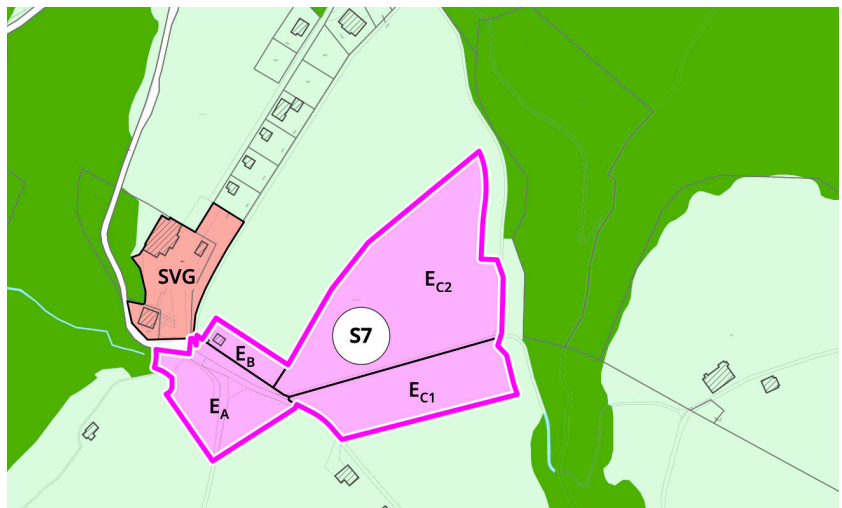
Wichtige Änderungen

Auf der Seebodenalp wird die Zonierung gestützt auf das Konzept der Korporation Berg und Seeboden (dat. 11.5.22) bereinigt. Die neue Erholungszone Seebodenalp ist für die Einrichtung und den Betrieb von Anlagen und Ausstattungen im Zusammenhang mit dem Ausflugsziel Seebodenalp bestimmt. Für die im Zonenplan bezeichneten Teilgebiete gelten folgende Nutzungsvorgaben:

- Das Teilgebiet A dient der Erschliessung und Parkierung;
- Im Teilbereich B ist ein Informationspavillon mit Ausstattungen für den Freizeitsport wie WC, Umkleidekabine, Dusche udgl. erlaubt
- In den Teilgebieten E_{C1} und E_{C2} sind temporäre Freizeiteinrichtungen für Sportanlässe udgl. erlaubt. Das Teilgebiet E_{C1} darf bei Grossanlässen als temporärer Parkplatz genutzt werden. Der Boden darf für diese Nutzungen nicht versiegelt werden.

Bauten und Anlagen sind schonungsvoll in die Umgebung zu integrieren.

Ausschnitt Seebodenalp



4.5 Fänn

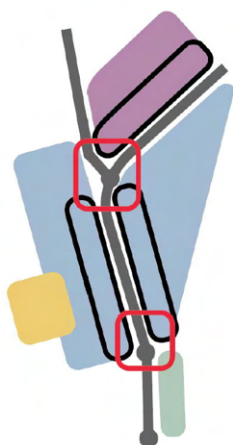
Wichtige Änderungen

Im Gewerbegebiet Fänn soll sowohl eine bauliche Verdichtung als auch die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven Betrieben gefördert werden. Hier wird eine speziell für das Gebiet zugeschnittene Zonierung geschaffen.

Gestützt auf die Vorgaben im kantonalen Richtplan und das erarbeitete Entwicklungskonzept gelten in der neuen Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn insbesondere die folgenden Nutzungsvorgaben:

- Es werden arbeitsplatzorientierte Nutzungen in dichter Bauweise angestrebt. Der Bezirksrat kann im Baubewilligungsverfahren eine häusliche Grundstücksnutzung verlangen. Die bisherige Überbauungsziffer 60 % wird aufgehoben.
- Hochhäuser sind erlaubt.
- Verkehrsintensive Einrichtungen wie beispielsweise Einkaufszentren oder Freizeitanlagen wie Multiplexkinos sind nicht mehr zulässig. Die Verkaufsfläche darf 500 m² pro Gebäude und 20 % der bewilligten anrechenbaren Geschossfläche nicht überschreiten. Von dieser Flächenbeschränkung sind Verkaufsflächen im Zusammenhang mit einem produzierenden Betrieb (Fabrikladen usw.) ausgenommen, sofern das Mass der Verkaufsfläche in Bezug auf die anrechenbare Bruttogeschossfläche des Gesamtbetriebs untergeordnet ist.
- Lagernutzungen sind nur noch zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit einem Betrieb in der Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn stehen und die Lagernutzung nicht den Betriebszweck darstellt.

Entwicklungskonzept Fänn
Quelle: Metron



Nord: Transformationsgebiet

- Vorrang: Grössere, wertschöpfungsstarke Neuansiedlungen von überregionaler Bedeutung
- Ergänzend: spezifische Nutzungen

Ost & West: Bestandesgebiet

- Vorrang: Betriebe von regionaler und überregionaler Bedeutung

Süd: Transformationsgebiet

- Betriebe von regionaler Bedeutung oder
- „Experimentierfeld“ (siehe Erläuterungen unten)

Siedlungsentwicklungsgebiet gem. kant. Richtplan (SEG)

- langfristige Reserve

Bereiche für höhere Gebäude

- inkl. Quartiersversorgung und Hotellerie

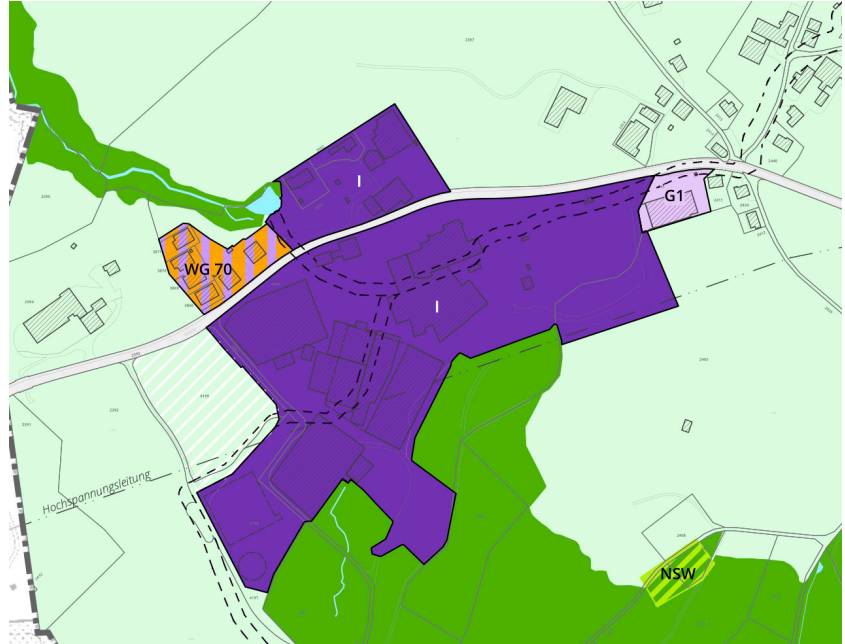
Bereiche für dichtere arbeitsplatzorientierte Nutzungen

4.6 Haltikon

Keine Änderungen

Die Zonierung in Haltikon bleibt unverändert.

Ausschnitt Haltikon



5 KERNZONENPLÄNE

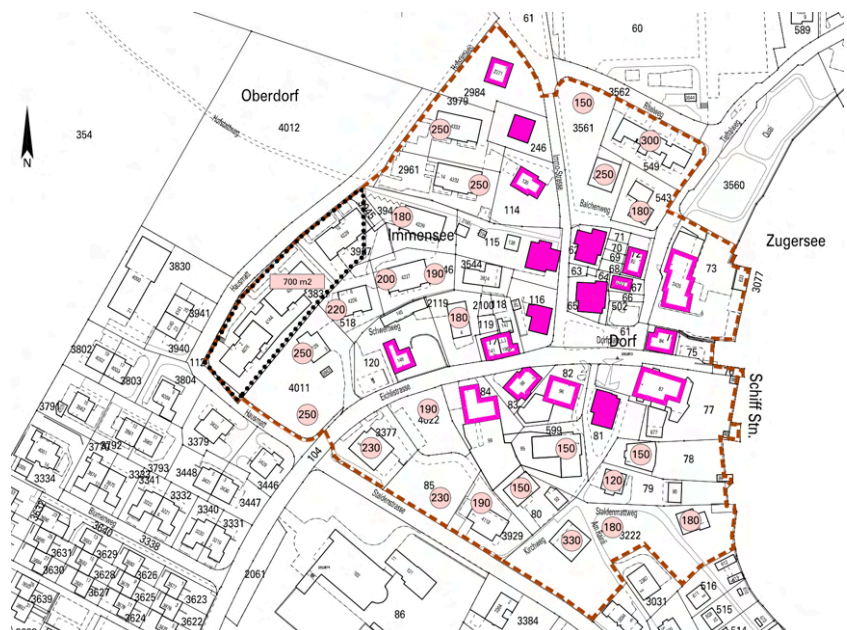
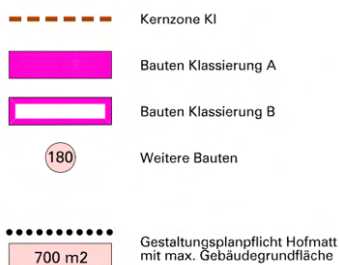
Allgemeines

Die aktualisierten Kernzonenpläne bauen auf den bisherigen Festlegungen auf. Zusätzlich zu den Vorgaben für die ortsbildprägenden Gebäude, die bereits in den rechtskräftigen Kernzonenplänen bezeichnet waren, sind neu die für das Ortsbild wichtigen Fassadenstellungen sowie die Platz- und Strassenräume in den Kernzonenplänen dargestellt.

Plandarstellungen






- **Perimeter**
Die Perimeter der Kernzonen wurden aktualisiert und mit den heutigen Gegebenheiten abgeglichen. Es besteht neu nur noch eine Kernzone (Ke), welche gesamthaft im Kernzonenplan abgebildet wird.
- **Freiräume sowie ausgeprägte Strassen- und Platzbereiche**
Diese Flächen sind als Bestandteil des Ortsbilds in ihrem Charakter zu erhalten respektive gestalterisch aufzuwerten. Es sind kernzontypische Materialien und Bepflanzungen zu verwenden. Die Übergangsbereiche auf den Baugrundstücken bewirken jedoch kein Bauverbot.
- **Ortsbildprägende Bauten (braun)**
Die braunen Gebäude sind in Bezug auf die Situierung und die räumliche Ausprägung für das Erscheinungsbild der Ortskerne besonders wichtig.
- **Übrige Gebäude (grau)**
Diese weiteren Bauten dürfen unter Wahrung der Lage und kubischen Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden.
- **Ortsbildprägende Fassaden (dicke schwarze Linie)**
Diese für das Ortsbild wichtigen Fassadenstellungen sind bei Um- und Ersatzbauten (mit einem Spielraum von 1.0 m) zu übernehmen.

Rechtskräftiger Kernzonenplan
Immensee







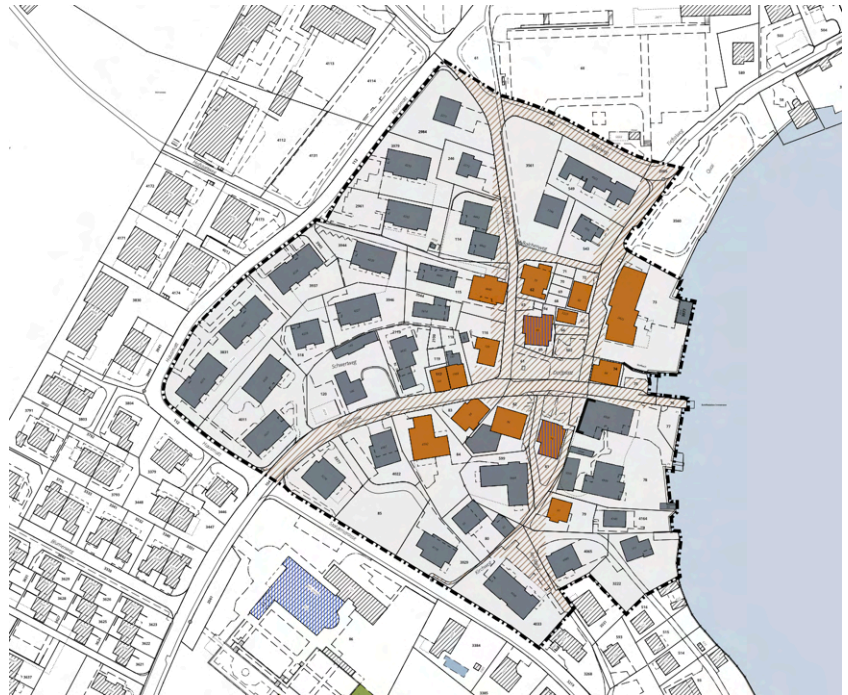
Neuer Kernzonenplan Immensee

Verbindliche Planinhalte

-  Perimeter Kernzone
-  wichtige Strassen, Platz- und Übergangsbereiche
-  Ortsbildprägende Bauten
-  Ortsbildprägende Fassaden
-  Übrige Gebäude

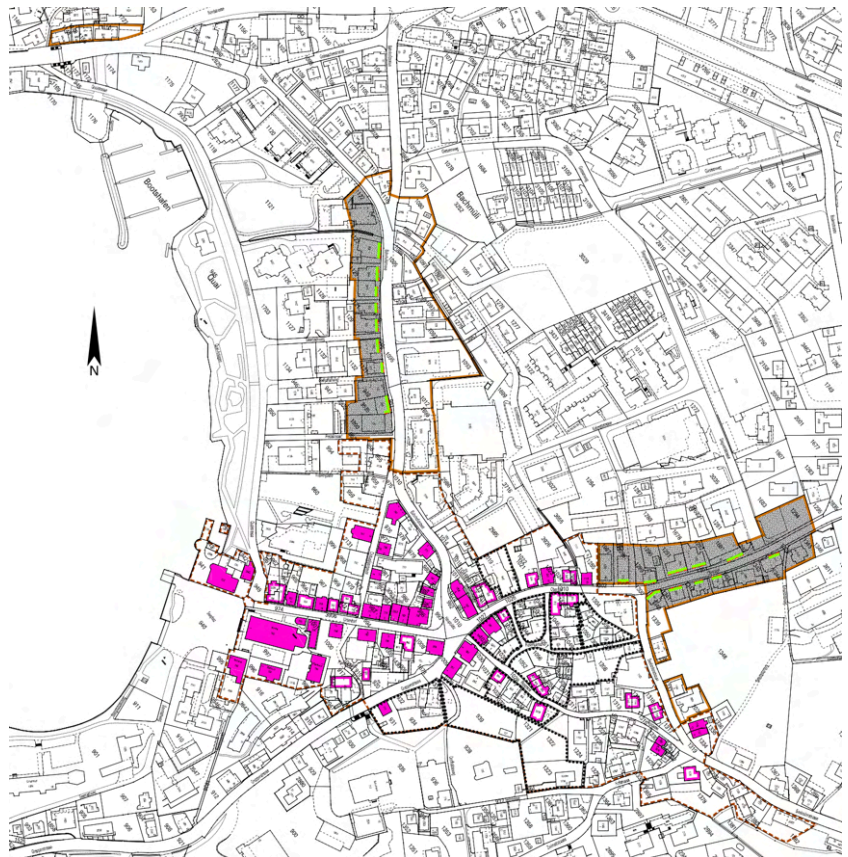
Informationsinhalte

-  Gewässer
-  Wald / bestockte Fläche
-  Gebäude ausserhalb Kernzonenperimeter
-  Kantonales Inventar geschützter und schützenswerter Bauten Stand Dezember 2022








Rechtskräftiger Kernzonenplan
 Küssnacht

-  Kernzone KI
-  Bauten Klassierung A
-  Bauten Klassierung B
-  Kernzone KII
-  Einzelbauweise
-  Gestaltungsbaulinie
-  Gestaltungsplanpflicht







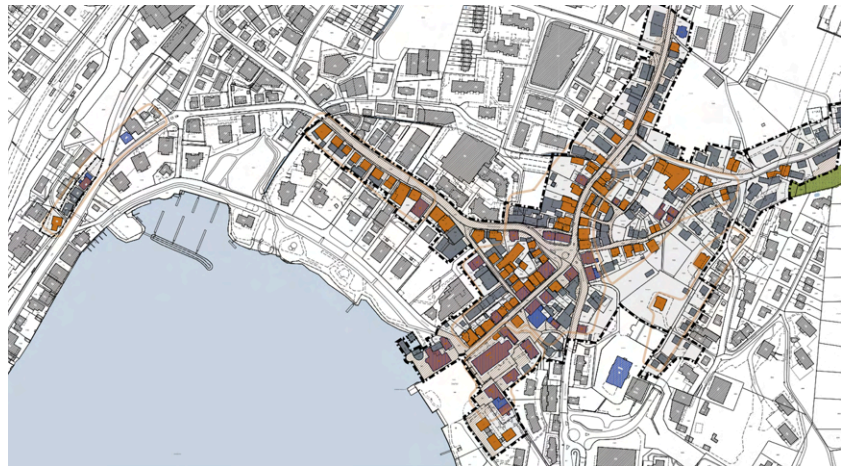
Neuer Kernzonenplan Küssnacht

Verbindliche Planinhalte

-  Perimeter Kernzone
-  wichtige Strassen, Platz- und Übergangsbereiche
-  Ortsbildprägende Bauten
-  Ortsbildprägende Fassaden
-  Übrige Gebäude






Informationsinhalte

-  Gewässer
-  Wald / bestockte Fläche
-  Gebäude ausserhalb Kernzonenperimeter
-  Kantonales Inventar geschützter und schützenswerter Bauten Stand Dezember 2022









Neuer Kernzonenplan Merlischachen

Verbindliche Planinhalte

-  Perimeter Kernzone
-  wichtige Strassen, Platz- und Übergangsbereiche
-  Ortsbildprägende Bauten
-  Ortsbildprägende Fassaden
-  Übrige Gebäude

Informationsinhalte

-  Gewässer
-  Wald / bestockte Fläche
-  Gebäude ausserhalb Kernzonenperimeter
-  Kantonales Inventar geschützter und schützenswerter Bauten Stand Dezember 2022
-  Höhenbeschränkung (Art. 3.1 Abs. 10 lit. f)
-  Öffentlicher Seezugang (Art. 5.6)



6 DAS NEUE BAUREGLEMENT

6.1 Allgemeine Vorschriften

Zweck und Geltungsbereich

Das Baureglement (BauR) gilt grundsätzlich für das gesamte Bezirksgebiet. Vorbehalten bleibt jedoch das übergeordnete Recht. Beispielsweise regelt das eidgenössische Raumplanungsgesetz das Bauen in der Landwirtschaftszone abschliessend. Für die Gewässerräume ist die eidgenössische Gewässerschutzverordnung massgebend. Diese Aufzählung ist nicht abschliessend.

Grundsätze

Dieser Artikel enthält einen Grundsatz zur baulichen Entwicklung, die entsprechend den räumlichen Gegebenheiten in den Orten differenziert erfolgen soll. Der Bezirksrat kann im Interesse eines einheitlichen Vollzugs von Bauvorschriften, für die ein Ermessensspielraum besteht, themen- oder ortsteilspezifische Vollzugsrichtlinien veröffentlichen. Damit soll eine transparente und einheitliche Anwendung der Bauvorschriften sichergestellt werden.

Kommunale Planungsinstrumente

In dieser Ziffer wird auf die weiteren Planungsinstrumente des Bezirks verwiesen. Sonderregelungen in den Gestaltungsplänen gehen den allgemeinen Bauvorschriften im BauR vor.

Zuständigkeit

Jede Gemeinde ist verpflichtet, die vom kantonalen Recht vorgeschriebenen Kommissionen zu bestellen. Die Zuständigkeiten im Bauwesen sind in Ziffer 1.4 geregelt.

Gestaltungsplanpflicht

Der Zonenplan definiert mehrere Gebiete, für welche eine Gestaltungsplanpflicht gilt. Untergeordnete Änderungen und Erweiterungen an bestehenden Gebäuden können auch ohne Gestaltungsplan bewilligt werden. Mit Gestaltungsplänen kann die Ausnützungsziffer erhöht werden. Die qualitativen Anforderungen und die Mindestfläche eines Gestaltungsplans sind im PBG geregelt.

Zur Sicherstellung einer besonders guten städtebaulichen und ausser-räumlichen Einordnung in das Siedlungs- und Landschaftsbild kann ein Konkurrenzverfahren oder eine fundierte städtebauliche Analyse und eine Volumenstudie in Varianten verlangt werden.

Mehrwertausgleich

Gemäss den Vorgaben aus dem revidierten eidgenössischen Raumplanungsgesetz sind Planungsvorteile mit einer Mehrwertabgabe auszugleichen. Der Bezirk Küssnacht erhebt für die im Zonenplan bezeichneten Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrerts.

Zwischennutzungen

Für Zwischennutzungen innerhalb der Bauzonen kann der Bezirksrat neu befristete Abweichungen von den Zonenvorschriften und den Baureglementsvorschriften für maximal 3 Jahre bewilligen. Damit können brachliegende Gebäude befristet flexibler genutzt werden.

6.2 Zonensystematik

Bauzonen

Der Bezirk teilt das Baugebiet in 21 unterschiedliche Bauzonen (Grundnutzung) ein. Die Übersicht im BauR gibt Auskunft über die jeweiligen Lärmempfindlichkeitsstufen

Bauzonenüberlagerungen

Die Grundzonierung wird in einigen Gebieten durch überlagernde Zonen ergänzt. Dazu zählen (nicht abschliessend): Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung, Gestaltungsplanpflichtperimeter, Hochhausperimeter, Zone für öffentlichen Seezugang, Gewässerräume (Erlass in einem separaten Verfahren).

Nichtbauzonen

Für die im BauR aufgeführten Nichtbauzonen gelten ergänzend die Vorschriften der übergeordneten Raumplanungs- und Spezialgesetzgebung.

Schutzzonen

Die Gefahrenzonen und die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt und der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung unterbreitet.

6.3 Zonenvorschriften

Kernzone

In der Kernzone gelten weiterhin erhöhte gestalterische Anforderungen an Bauten, Anlagen und die Umgebungsflächen. Viele Vorschriften wurden sinngemäss aus dem alten BauR übernommen, jedoch auf die neuen Kernzonenpläne abgestimmt.

Zentrumszone

Bauten in der Zentrumszone sollen einen gestalterischen Bezug zum öffentlichen Aussenraum besitzen, was im neuen BauR präzisiert wird. Erdgeschosse haben eine lichte Raumhöhe von mindestens 3.5 m aufzuweisen, was städtebaulich begründet ist. In der Zentrumszone gilt weiterhin eine Gewerbeverpflichtung von 20 %.

Wohnzonen

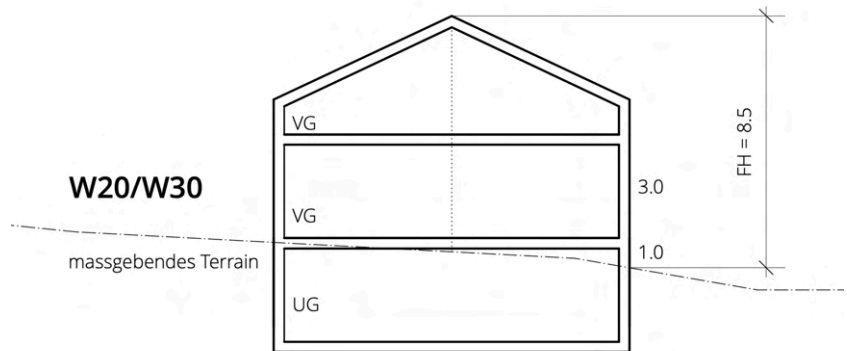
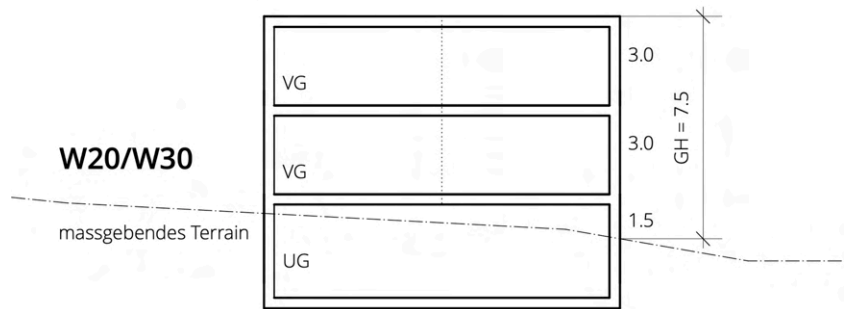
Die Wohnzonen dienen primär der Wohnnutzung.

Wohn- Gewerbebezonen

Die Mischzonen der Wohn- Gewerbezone sind für Wohnnutzungen und höchstens mässig störende Gewerbe- sowie Dienstleistungsbetriebe bestimmt. Das Verhältnis der beiden Nutzungen wird nicht weiter festgelegt. Die Gewerbeverpflichtung entfällt.

Gewerbebezonen	Die Nutzungsvorgaben für die Gewerbebezonen bleiben unverändert.
Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn	Die Gewerbe- und Industriezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn hat zum Ziel, die bauliche Verdichtung und Ansiedlung von Betrieben zu fördern. Es sind weiterhin Betriebe der ES IV erlaubt. Die Lagernutzung und die Verkaufsnutzungen werden eingeschränkt. Es werden arbeitsplatzorientierte Nutzungen in dichter Bauweise angestrebt.
Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	Die Zonenvorschriften bleiben weitgehend unverändert.
Zone für Sport und Erholungsan- lagen	Die Zonenvorschriften bleiben weitgehend unverändert.
Zone mit speziellen Vorschriften Bethlehem	Die Zonenvorschriften bleiben weitgehend unverändert.
Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Seebodenalp	Die Grundstücke waren zuvor der Kurzzone zugewiesen. Die neuen Bestimmungen wurden sinngemäss aus dem alten BauR übernommen (Art. 87 bis Art. 90 a BauR).
Zone mit speziellen Vorschriften für Gaststätten und touristische Einrichtungen Baumgarten	Die Regelung entspricht weitgehend dem alten Baureglement (Art. 89 a BauR). Für Wohnbauten gelten die Vorschriften der Wohnzone W 30. Die Grundeigentümer können im Rahmen eines Gestaltungsplans nach den Vorschriften der Wohnzone W 55 bauen, wobei die Anforderungen gemäss Abs. 3 zu erfüllen sind (min. 40 % Gastronutzung / öffentlich begehbarer Grünflächen und Seezugang).
Gebäudedimensionen	<p>Die Tabelle zu den Gebäudedimensionierungen zeigt, welche Grundmasse in den jeweiligen Zonen gelten. In der Zonenbezeichnung wird neu die geltende Ausnutzungsziffer angegeben. Bisher war die Geschosszahl in der Zonenbezeichnung ersichtlich.</p> <p>Für alle Zonen wird neu eine Gebäudehöhe definiert, was den Vollzug erleichtert.</p> <p>Wird in den Zonen WG 70, WG 90 und WG 100 das oberste Geschoss nicht als Vollgeschoss, sondern als Dachgeschoss mit einem Schrägdach oder als Attikageschoss ausgebildet, reduziert sich die maximal zulässige Gebäudehöhe um 3 m. Diese Regelung ist nötig, weil Attikageschosse und das Giebdreieck auf der Giebelfassade nicht zur Gebäudehöhe zählen.</p> <p>Die nachfolgenden Grafiken zeigen die erlaubten Gebäude- und Firsthöhen.</p>

W 20 / W 30

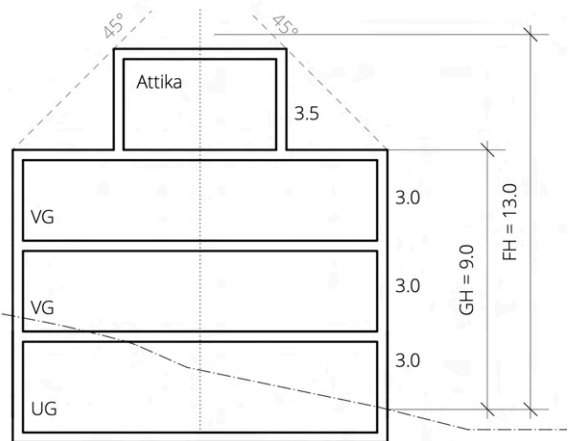


W 40 / W 55



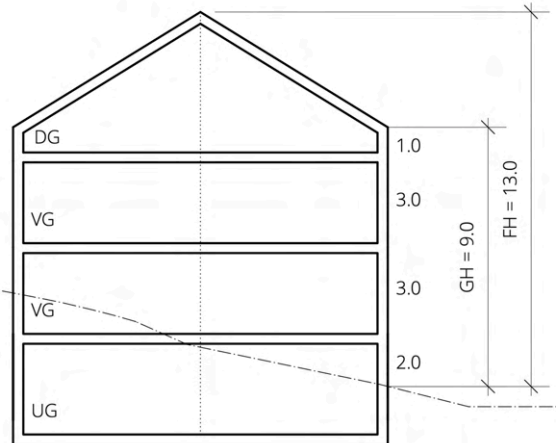
W40 / W55

massgebendes Terrain

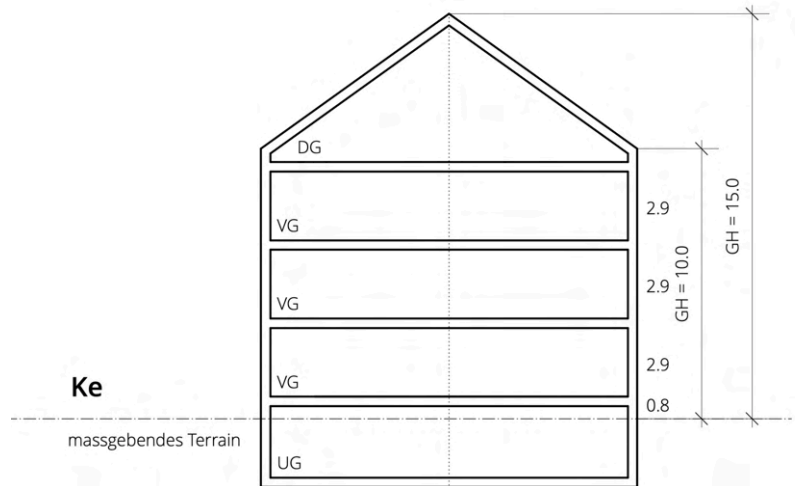


W40 / W55

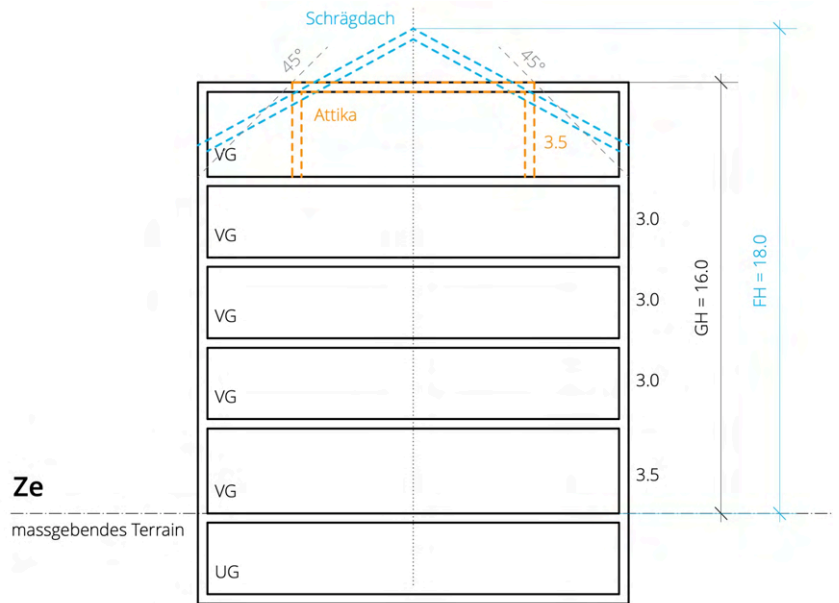
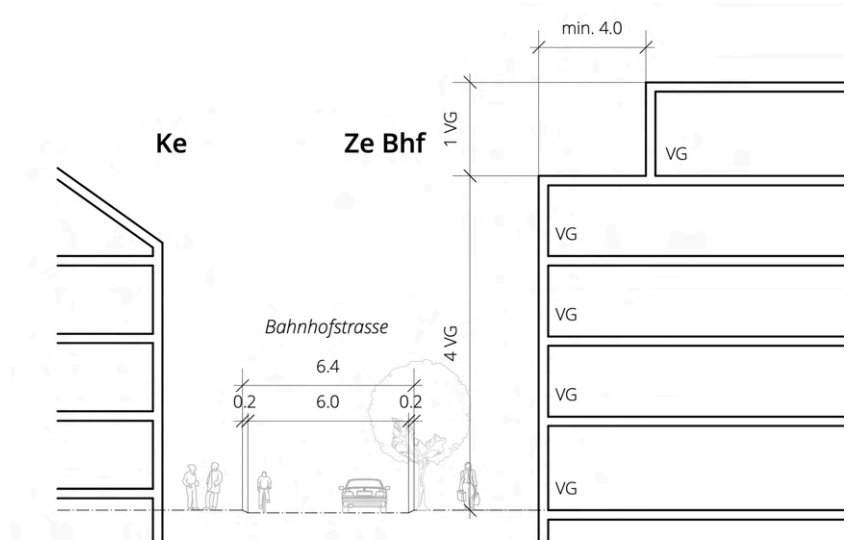
massgebendes Terrain



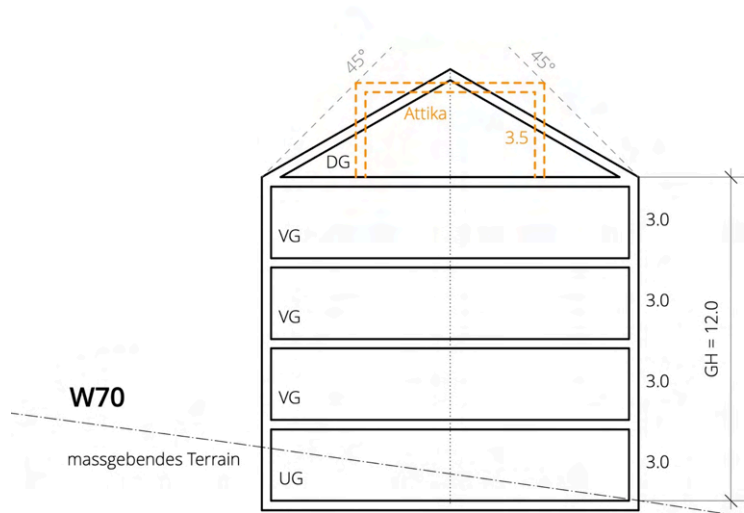
Kernzone Ke



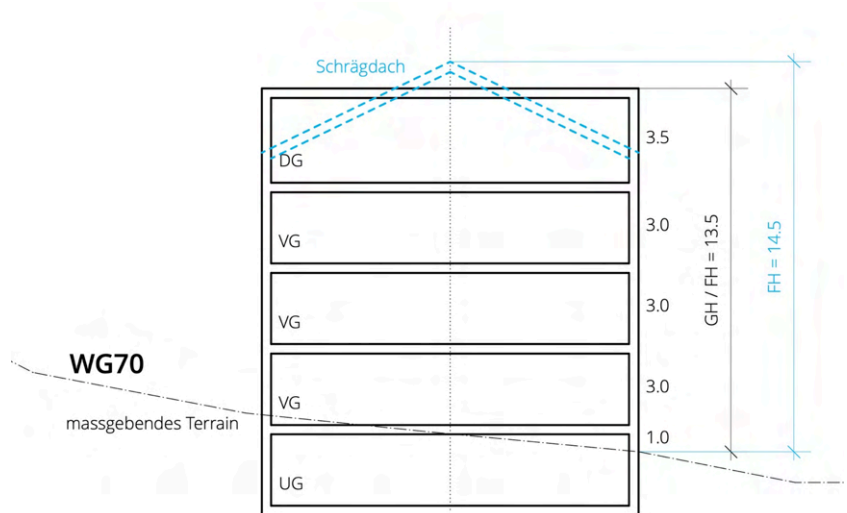
Zentrumszone Ze



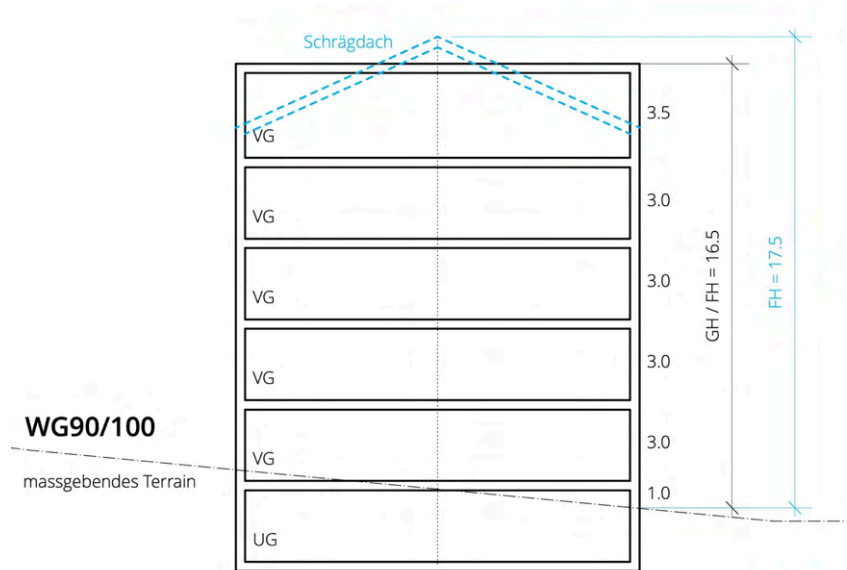
W 70



WG 70



WG 90 / WG 100



Ergänzende Bauzonenvorschriften

Unter den ergänzenden Vorschriften wird beispielsweise der Gewerbeanteil festgelegt. Überdies werden die Überlagerungen des Zonenplans genauer erläutert, darunter der Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung, welcher für das Gebiet Oberdorf, Boden, Chäl matt, Blattli relevant ist.

Förderung von preisgünstigen Wohnungen

Das neue BauR sieht einen Ausnützungszuschlag beim Bau von preisgünstigen Wohnungen vor. Die Ausnützungsziffer darf in den Zonen W 70, WG 70, WG 90 und WG 100 um die anrechenbare Fläche der preisgünstigen Wohnungen, jedoch höchstens um 20 % erhöht werden. Diese zusätzliche Nutzung kann nur von gemeinnützigen Bauträgern beansprucht werden, da diese Bestimmung bei privaten Grundeigentümern kaum umgesetzt werden kann und die Gefahr von Missbrauch besteht. Der Bezirksrat unterstellt die preisgünstigen Wohnungen dem eidgenössischen Wohnraumförderungsgesetz (WFG) oder regelt die Anforderungen an den preisgünstigen Wohnungsbau, insbesondere Mietzinsobergrenzen, die baulichen Anforderungen sowie die langfristige Sicherstellung.

Abweichungen bei Gestaltungsplänen

Die Anforderungen an Gestaltungspläne sind im Planungs- und Baugesetz geregelt.

Das alte Baureglement sah bei Gestaltungsplänen generell einen AZ-Bonus von 0.05 vor. Neu erhöht sich dieser Bonus zwischen 5 % und 20 %, je nach Dichte der jeweiligen Zone. Damit wird der Gestaltungsplan für die Sicherstellung einer qualitätsvollen Verdichtung gestärkt.

Im Interesse der Qualitätssicherung setzt die Erarbeitung von Gestaltungsplänen voraus, dass das dem Gestaltungsplan zugrundeliegende Richtprojekt das Ergebnis eines nach anerkannten Regeln durchgeführten Konkurrenzverfahrens ist. Alternativ kann auf ein Konkurrenzverfahren verzichtet und die Erarbeitung des Richtprojekts durch einen vom Bezirksrat bestimmten Fachbeirat begleitet werden.

Perimeter für Hochhäuser

Der Zonenplan bezeichnet die Gebiete, in denen die Erstellung von Hochhäusern zulässig ist. Die qualitativen Anforderungen an die Hochhäuser werden in einer Vollzugsrichtlinie definiert.

Zone öffentlicher Seezugang

Bereits das alte BauR verlangte entlang des Seeufers in Merlischachen und in Immensee (Baumgarten) die Gewährleistung des öffentlichen Seezugangs. Der Seezugang in Merlischachen wird mittels Vertrag gesichert. In Immensee (Baumgarten) kann der Seezugang sichergestellt werden, wenn sich die Grundeigentümerschaft freiwillig für die Erarbeitung eines Gestaltungsplans entscheidet.

Weitere Zonen

Die Zone für Camping C, die Golfzone GoGP, die Erholungszone Seebodenalp E, die Grünzone Gr, die Ablagerungszone Ab, die Deponiezone De, die Zone Hafenanlage Ha, die Zone Seilbahnkorridor Sk und die Verkehrszone werden unter den weiteren Zonen zusammengefasst.

Schutzzonen

Die Gefahrenzonen und die Gewässerzonen werden in einer separaten Revision erlassen.

Neu wird aufgrund der kantonalen Vorprüfung eine Schutzzone historischer und kultureller Stätten eingeführt. Terrainveränderungen in dieser Zone sind bewilligungspflichtig und dem Amt für Kultur (Archäologie) zur Stellungnahme zu unterbreiten.

6.4 Bauvorschriften

Einordnung

Der Einordnungsartikel stellt sicher, dass sich Bauten gut in das bauliche und landschaftliche Umfeld integrieren. Inwieweit diese Anforderungen im konkreten Fall erfüllt sind, ist im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen.

Besondere Abstände

Zu öffentlichen und privaten Strassen gelten die Abstandsvorschriften des Planungs- und Baugesetzes bzw. des Strassengesetzes. Der Bezirksrat kann in der Kernzone und der Zentrumszone kleinere Strassenabstände bewilligen oder das Bauen auf die Strassengrenze ermöglichen.

Grundstückerschliessung und Abfallentsorgungsanlagen

Erschliessungs- und Parkieranlagen sollen flächensparend und rationell ausgestaltet werden. Ein- und Ausfahrten sind nach den gültigen VSS-Normen, die Grundstücksentwässerung nach den Vorgaben des Verbands der Schweizer Abwasser- und Gewässerschutzfachleute zu realisieren. Durch den Verweis auf die gängigen Normen und Verordnungen wird sichergestellt, dass diese den geltenden Standards entsprechen.

Parkierung und Mobilität

Der Artikel zur Parkierung und Mobilität regelt unter anderem den Mindestanteil der zu erstellenden Parkplätze bei Wohnbauten:

- 1 Parkfeld bei Wohnungen mit maximal 2.5 Zimmern
- 1.5 Parkfelder bei Wohnungen mit mehr als 2.5 Zimmern
- Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 4 Wohneinheiten zusätzlich mindestens 1 Besucherparkfeld zu erstellen und zu signalisieren.

Bei anderen Nutzungsarten ist die Anzahl Parkplätze nach den Vorgaben der VSS-Norm zu erstellen.

Neu werden die Voraussetzungen für autoarme Nutzungen geschaffen. So können in Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüte B aufweisen, weniger Parkplätze erstellt werden, sofern ein reduzierter Parkplatzbedarf mit einem Mobilitätskonzept nachgewiesen werden kann.

Ebenso können durch den Bezirksrat im Entwicklungsschwerpunkt Fänn Massnahmen zur Verkehrsreduktion verlangt werden, wie dies in der kantonalen Vorprüfung gefordert wurde.

ÖV-Güteklassen (Geoportal des Bundes
map.geo.admin.ch)

- Klasse A: sehr gute Erschliessung
- Klasse B: gute Erschliessung
- Klasse C: mittelmässige Erschliessung
- Klasse D: geringe Erschliessung



Veloabstellplätze

Zur Förderung des Veloverkehrs sind unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten genügend Abstellplätze für Velos zu erstellen. Die zu erstellende Anzahl richtet sich dabei nach den Vorgaben des VSS.

Gemeinschaftliche Aussenraumflächen

Die Vorschrift regelt die minimal zu erstellenden gemeinschaftlichen Aussenflächen. Bei Bauten mit fünf und mehr Wohnungen und bei Gestaltungsplänen sind zusammenhängende, aufenthaltsfreundlich gestaltete gemeinschaftliche Aussenflächen mit genügend bedarfsgerechten Angeboten für unterschiedliche Altersgruppen zu erstellen und dauerhaft zu erhalten.

Lärmschutz

In den im Zonenplan besonders bezeichneten Gebieten gilt der bundesrechtliche Planungswert gemäss eidgenössischer Lärmschutzverordnung (LSV). Es besteht aufgrund der Gesetzgebung keine Möglichkeit von Ausnahmen.

Die neuen Vorgaben gemäss Art. 24 USG bei Auf- und Umzonungen sind im Kapitel 8.3 beschrieben.

Umgebungsgestaltung

Das neue BauR definiert Mindestanforderungen an die Umgebungsgestaltung. Zusammen mit dem Baugesuch für Neu- oder Ersatzbauten ist ein Umgebungsplan einzureichen.

Dachgestaltung und Fassaden

Das BauR definiert die Anforderungen an:

- die Grösse von Dachaufbauten (Kernzonen max. 1/3 der Fassadenlänge);
- die Ausgestaltung von Dachaufbauten (technisch erforderliches Mass / Anlagen der Haustechnik wie Klima- und Wärmerückführungselemente udgl. dürfen auf dem Dach nur angebracht werden, wenn der Gesamtcharakter der Gebäude dadurch nicht gestört wird);
- die Begrünung von Flachdächern bei Neubauten;
- die Ausgestaltung von Glas- und Fassadenflächen, damit sie von Vögeln als Hindernisse wahrgenommen werden.

6.5 Baubegriffe und Messweisen

Inhalt

Das Baureglement definiert für die folgenden Baubegriffe die massgebenden Messweisen:

- Ausnützungsziffer
- Anrechenbare Landfläche
- Ausnützungstransfer
- Unterteilung und Vereinigung von Grundstücken
- Gebäude
- Terrassenhäuser
- Baubereich
- Geschosse
- Firsthöhe
- Gebäudelänge
- Aussenwärmedämmung
- Geländer
- Minimale Raumgrössen und Belichtung

Kantonales Recht

Ergänzend dazu sind die folgenden Definitionen der kantonalen Planungs- und Baugesetzgebung zu beachten:

- Für die Messweise des Grenzabstands gilt § 59 PBG.
- Die Gebäudehöhe ist gemäss § 60 PBG zu ermitteln.
- Für Nebenbauten und unterirdische Bauten gilt § 61 PBG.
- Für die ungleiche Verteilung der Grenzabstände gilt § 62 PBG.
- Der Gebäudeabstand wird gemäss § 63 PBG gemessen.
- Der Strassenabstand wird gemäss § 65 PBG gemessen.
- Der Gewässerabstand wird gemäss § 66 PBG gemessen.
- Der Waldabstand wird gemäss § 67 PBG gemessen.
- Andere Abstandsvorschriften sind gemäss § 68 PBG zu ermitteln.

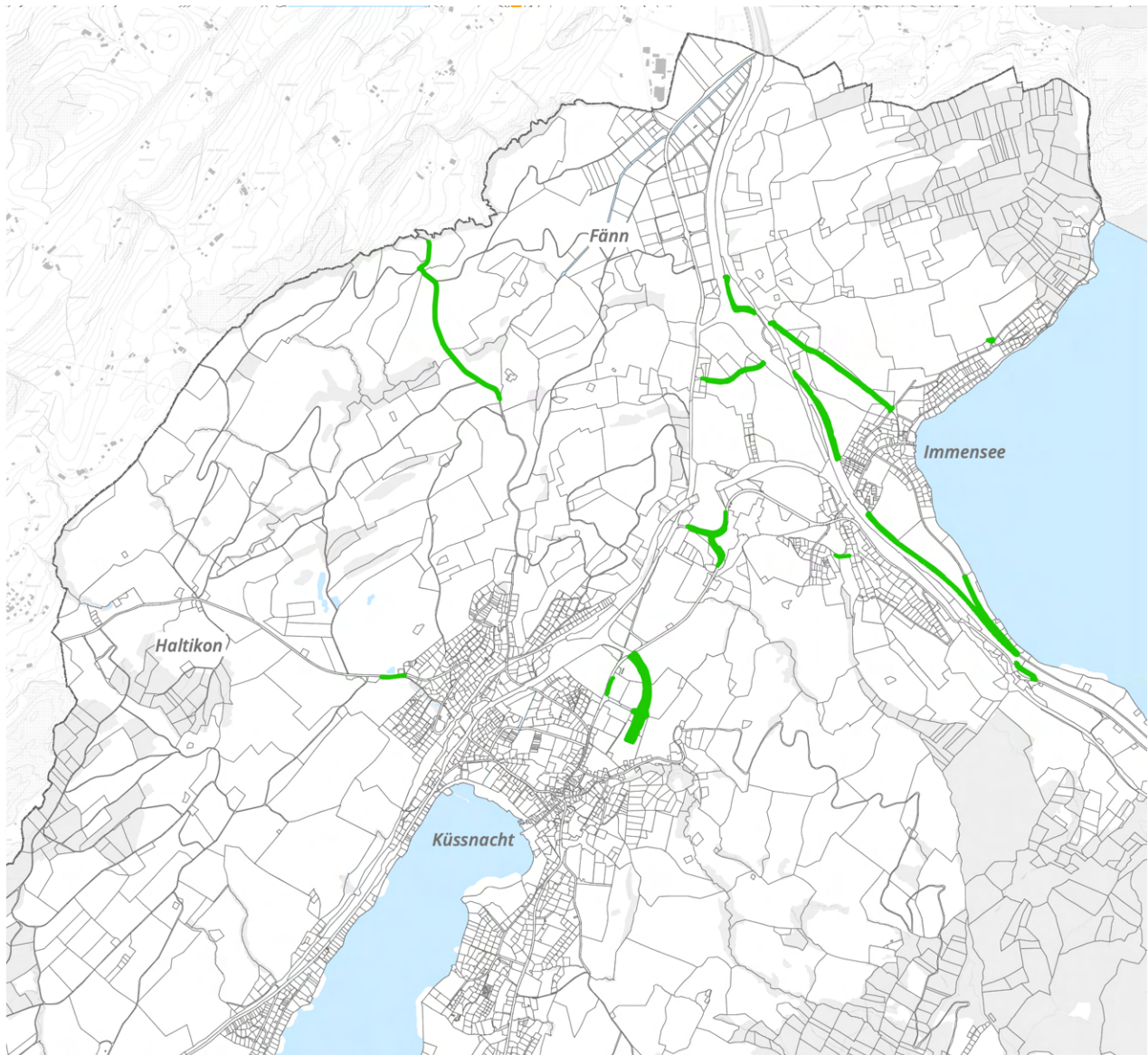
6.6 Schlussbestimmungen

Inhalt

Geregelt werden die Gebühren, das Übergangsrecht, die Aufhebung des bisherigen Rechts sowie das Inkrafttreten der neuen Nutzungsplanung.

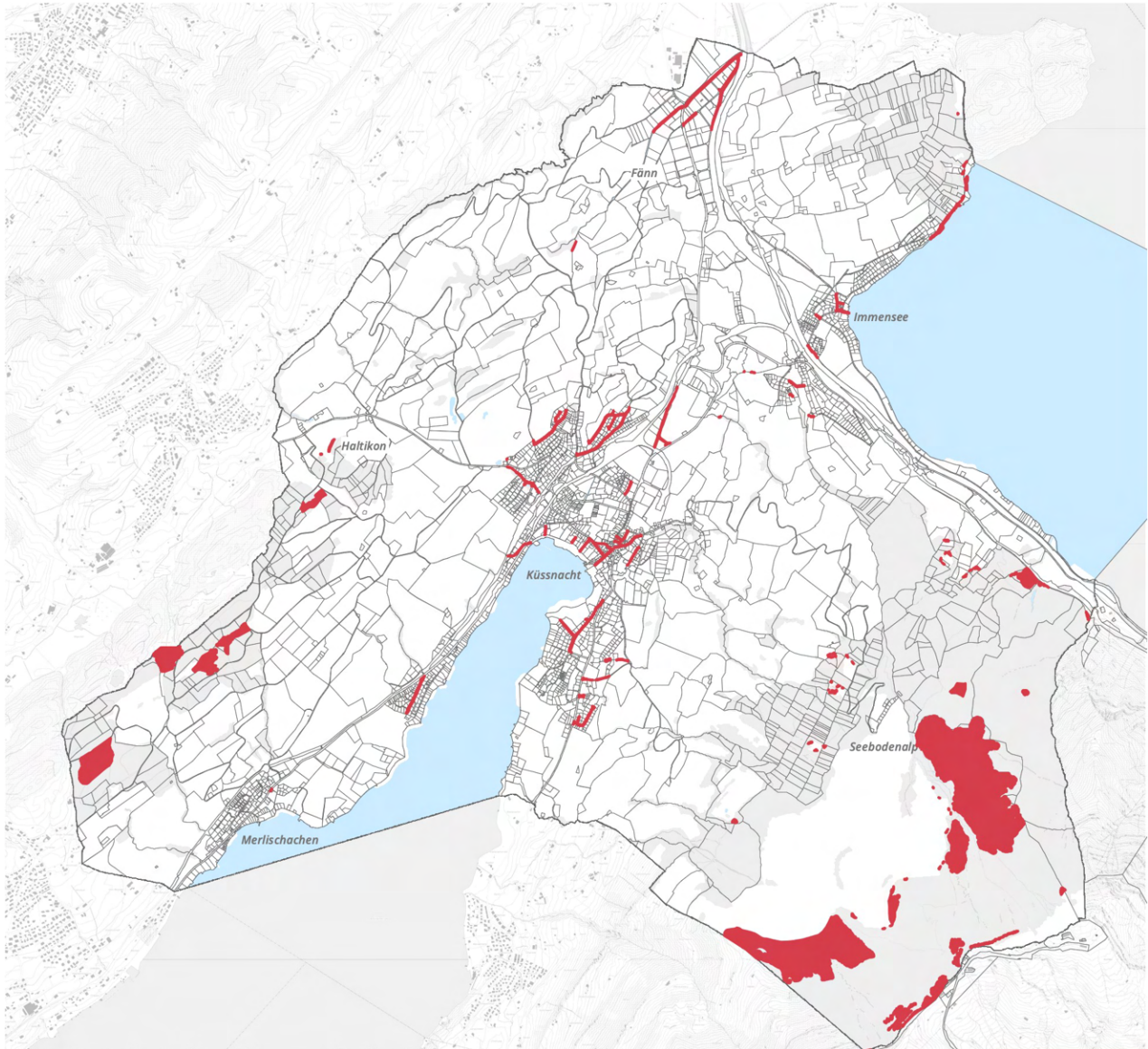
Verkehrsflächen

Die folgenden Strassenflächen werden von der Landwirtschaftszone der Verkehrszone zugewiesen. Unter anderem wurde im Rahmen der zweiten Vorprüfung gefordert, dass das Areal der Nationalstrasse ausschliesslich dem Strassenbetrieb und der Funktion der Nationalstrasse dient und daher der Verkehrsfläche zuzuweisen ist. Entsprechend wurden diese Grundstücke der Strassenfläche (Nichtbauzone) zugewiesen.



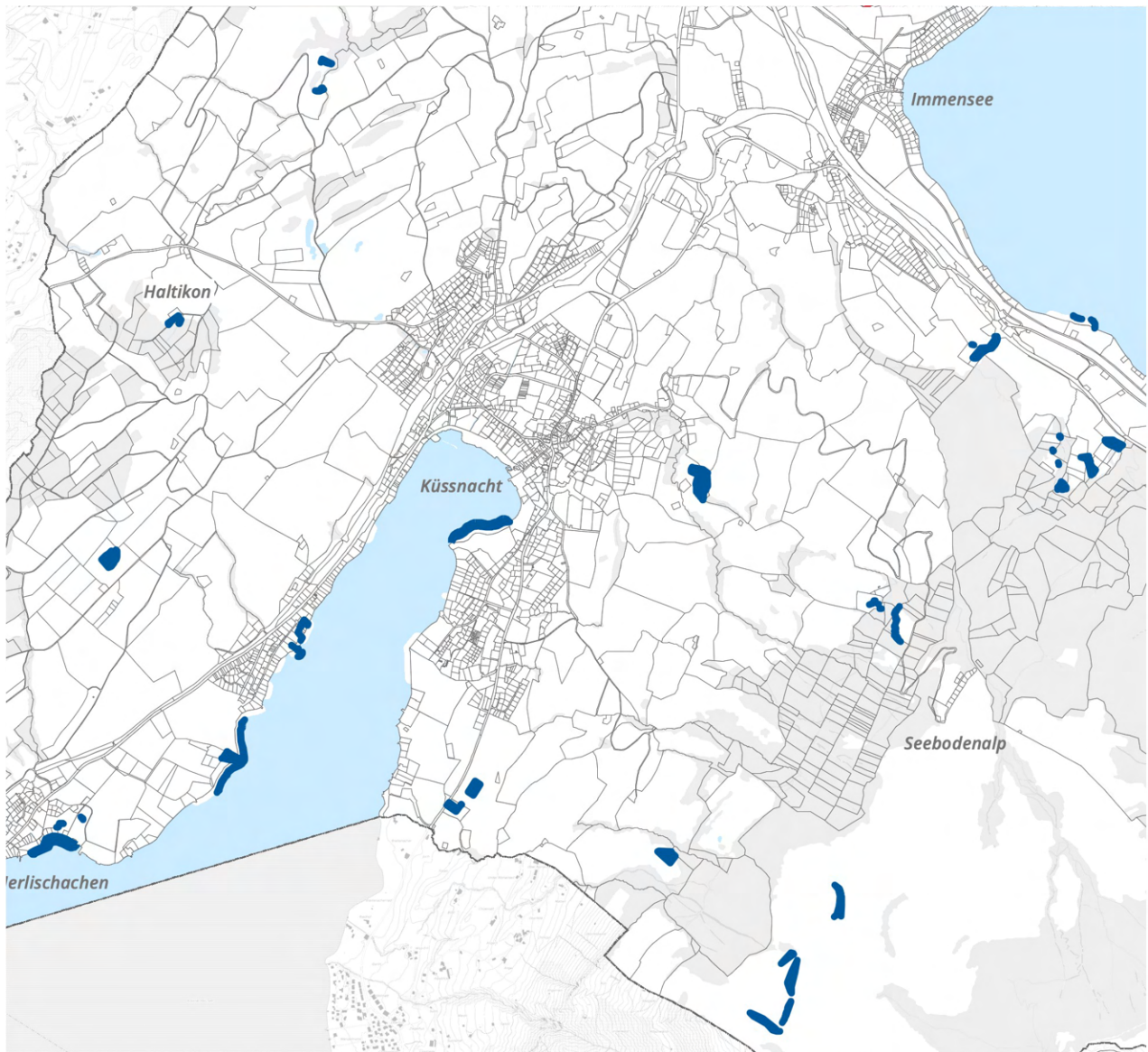
Übriges Gemeindegebiet

Bis anhin bezeichnete der Zonenplan Flächen als übriges Gemeindegebiet. Diese Flächen werden im Rahmen der Revision einer Verkehrszone, Verkehrsfläche, Landwirtschaftszone oder vereinzelt einer Bauzone zugewiesen.



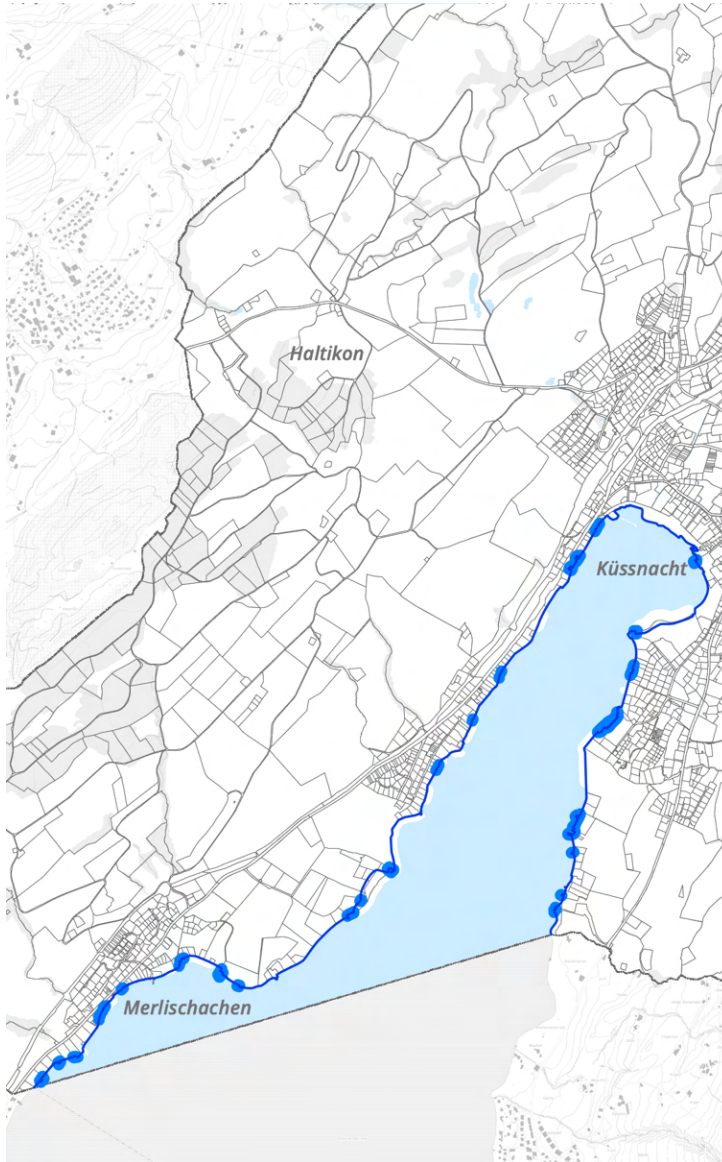
Nicht zonierte Flächen

Vereinzelt gibt es im rechtskräftigen Zonenplan Flächen, die keiner Zone zugewiesen sind, was im Rahmen dieser Revision bereinigt wird.



Seeuferlinie

2022 wurden für den Bezirk die Gewässerräume sowie die Uferlinie des Vierwaldstättersees sowie des Zugersees bestimmt. Diese Uferlinie definiert neu die Zonengrenze gegenüber den Wasserflächen. Im Rahmen der technischen Bereinigung werden die Zonengrenzen mit der Uferlinie abgestimmt.



AUSWIRKUNGEN



8 BERICHTERSTATTUNG

Einleitung

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde einen Bericht ausfertigt.

Darin ist festzuhalten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt. Im Weiteren hat sie darüber Auskunft zu geben, wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung trägt, welche Nutzungsreserven im weitgehend bebauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

8.1 Gemeindeentwicklung

Theoretische Einwohnerkapazität

Der rechtskräftige Zonenplan (nur Wohn-, Misch- sowie Zentrumszonen) besitzt Reserven für insgesamt 14'100 Personen (Einwohner und Beschäftigte).

Die Um- und Aufzonungen im neuen Zonenplan ermöglichen eine massvolle bauliche Entwicklung des bestehenden Siedlungsgebiets. Durch die Revision der Nutzungsplanung steigt das theoretische Fassungsvermögen des Zonenplans (in den Wohn-, Misch- sowie Zentrumszonen) auf zirka 15'700 Personen (E+B) an.

Die Bevölkerungsprognosen des kantonalen Amtes für Raumentwicklung geht sogar von einem geringeren Bevölkerungswachstum im Bezirk Küssnacht für die nächsten 15 Jahre aus. Der neue Zonenplan des Bezirks Küssnacht vermag diese Bevölkerungswachstumsprognose für die kommenden 15 Jahre zu decken.

Arbeitsplatzkapazität

Die Arbeitsplatzkapazität bleibt grundsätzlich unverändert. Die punktuellen Verkleinerungen der Gewerbe- und Industriezonen werden durch den Verzicht auf eine Überbauungsziffer, die Möglichkeit zur Schaffung von Hochhäusern und die Massnahmen zur Sicherstellung einer gemischten Nutzung in den Zentrumsgebieten (Mindestgewerbeanteil von 20 % in den Zentrumszonen / gewerblich genutzte Erdgeschosse in der Kernzone) bei weitem kompensiert.

Die haushälterische Nutzung der Arbeitszonen wird künftig im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung nach Art. 30 a Abs. 2 RPV aufgezeigt.

Kernzonen

Die differenzierten Kernzonenpläne gewährleisten zusammen mit den aktualisierten Vorschriften, dass sich Neubauten rücksichtsvoll in die historischen Strukturen integrieren. Das ISOS wurde in die Interessenabwägung einbezogen (siehe Beilagebericht).

Zentrumszone

Die vergrösserte Zentrumzone in Küssnacht hat das Ziel, das Zentrum für die Versorgung der Bevölkerung zu stärken und den öffentlichen Raum als Aufenthalts- und Begegnungsraum aufzuwerten.

Die Vorschriften für diese Zentrumzone gewährleisten, dass am Ortsbild qualitativ weitergebaut wird.

Massvolle Innenentwicklung im Gebiet Oberdorf, Boden, Chäl matt, Blattli

Der Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung gewährleistet im Gebiet Oberdorf, Boden, Chäl matt, Blattli eine angemessene und mit dem Ausnützungszuschlag von rund 14 % auch wirtschaftlich interessante Weiterentwicklung der Quartiere im Nahbereich des Zentrums. In diesen Gebieten ist eine Zunahme der Anzahl Wohneinheiten und Einwohner erwünscht.

Zonen für öffentliche Bauten

Die Zonenfläche für öffentliche Bauten wird im Rahmen dieser Revision leicht erhöht, was der Erfüllung von öffentlichen Aufgaben dient. Der Handlungsspielraum zur Errichtung öffentlicher Bauten und Anlagen wird mit den Zonenplananpassungen leicht erhöht.

Verkehrszonen und Verkehrsflächen

Sämtliche Strassenflächen im Baugebiet werden neu einer Bauzone oder einer Verkehrszone zugewiesen, was ohne Einfluss auf die Zonenkapazitäten bleibt, da die Flächen baulich nicht ausgenutzt werden können. Die Strassen im Nichtbaugebiet werden neu als Verkehrsflächen zoniert. Diese technischen Bereinigungen dienen der Klärung.

Reservebauzonen

Der alte Zonenplan bezeichnet mehrere Reservebauzonen. Sie werden im Zonenplan neu nur noch zur Information dargestellt. Mit dem Kanton ist zu prüfen, an welchen Orten das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan flächenneutral arrondiert werden soll. Bei ausgewiesenem Bedarf kann der Bezirk das Siedlungsgebiet einer Bauzone zuweisen.

Abstimmung Siedlung und Verkehr

Die folgenden Revisionsinhalte sind im Interesse einer nachhaltigen Mobilitätsentwicklung:

- Die bauliche Verdichtung ist auf die gut an den öffentlichen Verkehr angebotenen Gebiete ausgerichtet. Die Erhöhung der Personendichte erfolgt im Nahbereich des Bahnhofs.
- Die Regelungen zu den Pflichtparkplätzen wurden überarbeitet. Im Vergleich zum alten BauR profitieren die Grundeigentümer von der Möglichkeit, weniger Parkplätze realisieren zu müssen.
- Im BauR wird die Möglichkeit zur Realisierung von autoarmen Nutzungen geschaffen.

8.2 Umwelt

Siedlungsökologie

Die Flachdachbegrünung, die Vorschriften im BauR zur Umgebungsbegrünung mit einheimischen und standortgerechten Pflanzen sowie die Vorgaben zur Ausgestaltung der Siedlungsränder leisten einen Beitrag zur Steigerung der Siedlungsökologie.

Klima

Die prognostizierten künftigen klimatischen Bedingungen sind in die Überlegungen zur Entwicklung im Bezirk Küssnacht eingeflossen. Die Siedlungsbegrünung erhält dadurch einen neuen Stellenwert. Bäume, Grün- und Freiflächen sind nicht nur Identitätsträger, sondern auch Schattenspende und beeinflussen das Lokalklima. Grünflächen und begrünte Dächer helfen überdies mit Hochwasserspitzen zu brechen.

Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume erfolgt in einer separaten Teilrevision der Nutzungsplanung.

Kulturland

Im Rahmen dieser Gesamtrevision werden einige Fruchtfolgeflächen durch neue Bauzonen beansprucht. Die Kompensation ist vor der Genehmigung vertraglich sichergestellt.

Naturgefahren

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. Die Naturgefahren werden zusammen mit den Gewässerräumen in der separaten Teilrevision der Nutzungsplanung geregelt.

Störfallvorsorge

Die Bahnlinie Rotkreuz-Arth/Goldau ist im Risikokataster aufgeführt. Die Revision des Zonenplans führt im Konsultationsbereich zu keiner Erhöhung der Personenpotenziale.

8.3 Lärmrechtliche Vorgaben bei der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (USG)

Neue Vorgaben USG und LSV

Per 1. April 2026 treten das revidierte Umweltschutzgesetz (USG) und die darauf angepasste Lärmschutzverordnung (LSV) in Kraft.

Ziel der Änderungen ist es, die Koordination von Lärmbekämpfung und Raumentwicklung zu verbessern. Das revidierte Gesetz präzisiert mit Artikel 22 die lärmschutzrechtlichen Kriterien für Baubewilligungen in lärmbelasteten Gebieten, um die Rechtssicherheit im Vollzug zu erhöhen. Gleichzeitig erleichtert es die Umsetzung von Bauprojekten in lärmbelasteten Gebieten, was die raumplanerisch gewünschte Innenentwicklung unterstützt.

Art. 24 USG

Art. 24 Anforderungen an Bauzonen

¹ Bauzonen für Wohngebäude oder andere Gebäude, die dem längeren Aufenthalt von Personen dienen, dürfen nur ausgeschieden werden, wenn die Planungswerte eingehalten werden können.

² In Bauzonen dürfen Änderungen von Nutzungsplänen, mit denen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden soll, nur beschlossen werden, wenn die Immissionsgrenzwerte eingehalten werden können.

³ In Abweichung der Absätze 1 und 2 können Bauzonen ausgeschieden oder Änderungen von Nutzungsplänen in Bauzonen beschlossen werden, wenn:

- a. daran ein überwiegendes Interesse zur Siedlungsentwicklung nach innen besteht;
- b. innerhalb der Bauzone oder in deren Nähe ein der Dichte und Nutzungsart der Zone entsprechender und für die betroffene Bevölkerung zugänglicher Freiraum vorhanden ist, welcher der Erholung dient; und
- c. Massnahmen, insbesondere bei Strassenverkehrsanlagen sowie bei Gebäuden und deren Umfeld, festgelegt werden, die in akustischer Hinsicht zu einer angemessenen Wohnqualität beitragen.

Voraussetzung zur Schaffung zusätzlicher Wohneinheiten

¹⁾

Planerische Massnahmen:
z.B. Gestaltungsplanpflicht / Zonierung

Gestalterische Massnahmen:
Lärmoptimierte Grundrisse und Nutzungsverteilung

Bauliche Massnahmen:
z.B. Lärmschutzwand

Mit Artikel 24 revUSG wurden neue Bestimmungen für die Beurteilung von Bauzonen eingeführt. Insbesondere sind neu Einzonungen oder Umzonungen unter bestimmten Bedingungen auch dann möglich (Absatz 3), wenn die massgebenden Belastungsgrenzwerte nicht eingehalten werden können (Absätze 1 und 2).

Artikel 29 Absatz 1 LSV wird an den Grundsatz von Artikel 24 Absatz 1 und Absatz 2 revUSG angepasst. Er nennt drei Massnahmenkategorien «planerisch», «gestalterisch» und «baulich»¹⁾, die zur Einhaltung der massgebenden Belastungsgrenzwerte eingesetzt werden können. Diese Kategorien sind in der LSV bereits verankert und betreffen insbesondere Massnahmen an der Lärmquelle und auf dem Ausbreitungsweg sowie Massnahmen im Zusammenhang mit der Nutzung der Bauzone (nicht abschliessend). Diese Massnahmen sollen sicherstellen, dass:

- bei der Ausscheidung neuer Bauzonen für lärmempfindliche Nutzungen die Planungswerte (Artikel 24 Absatz 1 revUSG); oder
- bei der Änderung von Nutzungsplänen zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum die Immissionsgrenzwerte (Artikel 24 Absatz 2 revUSG)

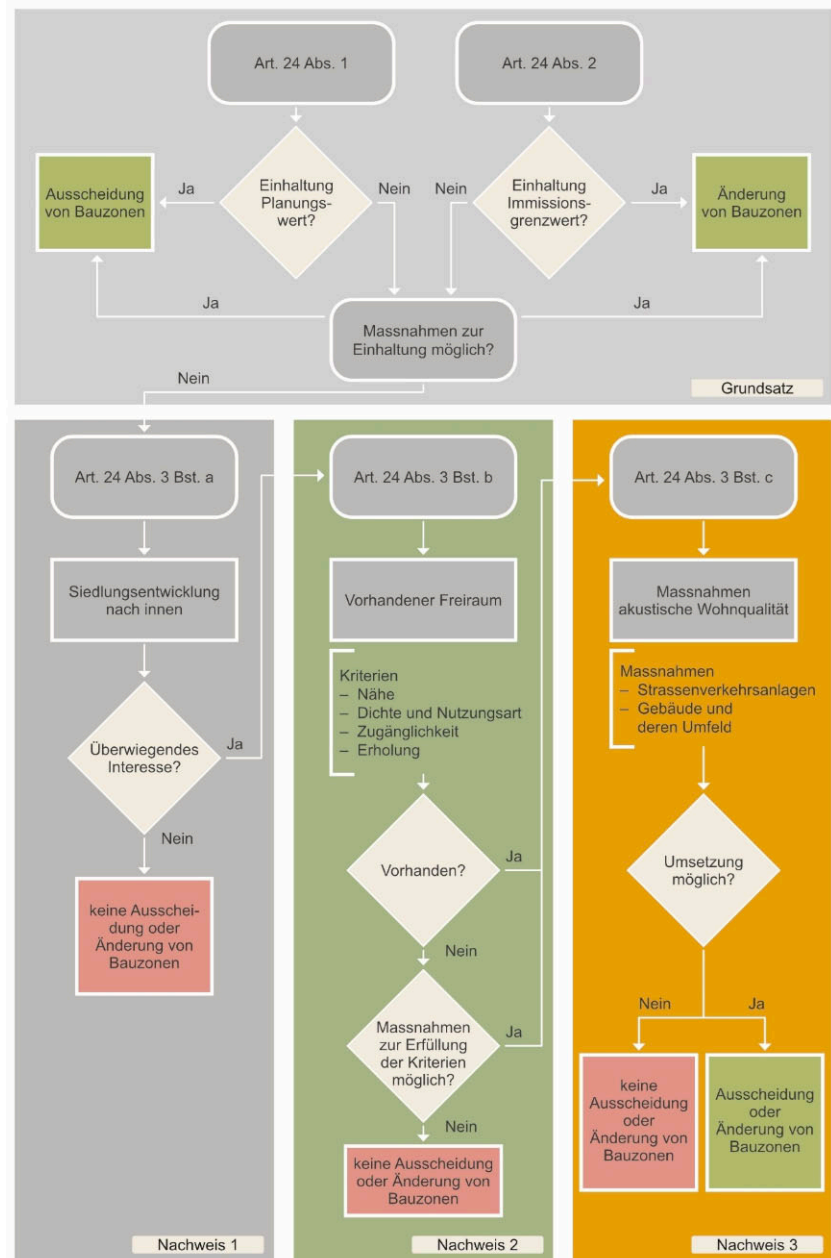
eingehalten werden.

Vorgaben Planerlassverfahren

Soweit solche Massnahmen zum Schutz der betroffenen Zone vor Lärm verhältnismässig sind, müssen sie aufgrund der in Artikel 24 revUSG verankerten Pflicht im Rahmen des Planerlassverfahrens vorgesehen werden.

Bleiben die massgebenden Belastungsgrenzwerte überschritten, so ist gemäss Artikel 24 Absatz 3 revUSG zu prüfen, ob die Voraussetzungen für eine Ausnahme erfüllt werden (siehe Abbildung).

Systematik Artikel 24 revUSG
 Quelle: Fachbericht der OST «Bauzonen in lärmbelastenden Gebieten»



Auf- und Umzonungen

In den folgenden, im Zonenplan bezeichneten Gebieten wird im Rahmen dieser Revision zusätzlicher Wohnraum geschaffen:

Küssnacht
 (Nummerierung siehe Zonenplan)

Gebiet	Beurteilung in Bezug auf Art. 24 Abs. 2 revUSG
Aufzonungen K3.5 in die W 70	Die Grundstücke grenzen nicht an Lärmquellen. Art. 24 Abs. 2 ist eingehalten.
Aufzonungen K3.8 in die W 40	Die Grundstücke grenzen nicht an Lärmquellen. Art. 24 Abs. 2 ist eingehalten.
Aufzonungen K4.6, K4.8 und K4.11 in die WG 100	Die Grundstücke grenzen nicht an Lärmquellen. Art. 24 Abs. 2 ist eingehalten.
Aufzonungen K4.13 und K4.14 in die WG 100	Die Grundstücke grenzen an die Oberdorfstrasse (T30). Gegebenenfalls sind zur Erfüllung von Art. 24 Abs. 2 Grundrisse lärmoptimiert auszugestalten.
Umzonung K4.9 und K4.10 von der Gewerbezone in die WG 100	Bestehende Wohngebäude. Die Grundstücke grenzen an die Nordstrasse. Teilweise Lärmschutzwand und Lärmschutzwall vorhanden. Zur Erfüllung von Art. 24 Abs. 2 sind Grundrisse lärmoptimiert auszugestalten oder gewerbliche Nutzungen zur Lärmquelle anzuordnen.
Umzonung K2.5 und K2.6 von der Gewerbezone in die Ze	Die Grundstücke grenzen an die Bahn und an die Nordstrasse. Die Gebiete werden mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Lärmschutz ist im GP verbindlich sicherzustellen.
Aufzonung K12 Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung	Einzelne Grundstücke grenzen an die Nordstrasse. Die Gebiete werden nicht pauschal aufgezont. Es sind erhöhte gestalterische Anforderungen zu erfüllen. Im Bereich der Nordstrasse sind Grundrisse lärmoptimiert auszugestalten oder gewerbliche Nutzungen zur Lärmquelle anzuordnen
Umzonung I4 von der Gewerbezone in die WG90	Die Grundstücke grenzen an die Bahn (Einschnitt) und an die Artherstrasse. Das Gebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Lärmschutz ist im GP verbindlich sicherzustellen.
Aufzonungen M3.2 in die W 55	Die Grundstücke grenzen nicht an Lärmquellen. Art. 24 Abs. 2 ist eingehalten.

Immensee
 (Nummerierung siehe Zonenplan)

Merlischachen
 (Nummerierung siehe Zonenplan)

Umzonung M3.3 von der Kurzzone in die W 20	Die Grundstücke grenzen an die Luzernerstrasse. Die Strasse ist gegenüber dem Baugrundstück erhöht. Gegebenenfalls sind Grundrisse lärmoptimiert auszugestalten.
--	--

Massnahmenspektrum

Gemäss Beurteilung können die IGW gemäss den Anforderungen von Art. 24 Abs. 2 USG mit folgenden Massnahmen eingehalten werden:

- Anordnung von Gewerberäumen in Richtung der Lärmquelle;
- Anordnung von nicht lärmempfindlichen Nutzungen (Nasszellen, Treppenhäuser, Laubengänge) in Richtung der Lärmquelle;
- Lärmabgewandte Anordnung von Lüftungsfenstern zu lärmempfindlichen Räumen;
- Erstellung von Balkonen mit massiven Brüstungselementen sowie Lärmloggien mit seitlichen Lüftungsfenstern;
- Vergrösserung des Gebäudeabstands zur Lärmquelle.

Die Überprüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

8.4 Berücksichtigung der Richtplanvorgaben

Selbstbindung

Die behördenverbindlichen Richtplanfestlegungen wurden im Rahmen dieser Revision konkretisiert und wo nötig grundeigentümergebunden umgesetzt. Die übergeordneten Vorgaben sind im separaten Beilagebericht zusammengefasst.

8.5 Berücksichtigung der Sachpläne des Bundes

Stellenwert des ISOS

Das ISOS dient in erster Linie als Entscheidungsgrundlage für den Bund bei der Erfüllung von Bundesaufgaben. Bei Bundesaufgaben entfaltet das ISOS gestützt auf Art. 6 des Natur- und Heimatschutzgesetzes (NHG) eine unmittelbare Wirkung. Durch diverse Bundesgerichtsentscheide hat das ISOS als Bundesinventar für Kantone und Gemeinden jedoch an Bedeutung gewonnen. In mehreren Entscheidungen wurde festgehalten, dass in der Richt- und Nutzungsplanung die Bundesinventare als besondere Form von Konzepten und Sachplänen des Bundes zu berücksichtigen sind.

Es wird jedoch nicht verlangt, dass die Kantone und Gemeinden die Ortsbildaufnahmen vorbehaltlos in ihre Nutzungsplanung aufnehmen, sondern dass diese im Rahmen der Nutzungsplanung in die Interessenabwägungen einfließen, was im vorliegenden Verfahren der Fall ist.

Reaktion auf der Ebene der Nutzungsplanung

Die im ISOS beschriebenen räumlichen Qualitäten und Erhaltungsziele werden wie folgt in der Nutzungsplanung berücksichtigt:

- Mit detailliertem Kernzonenplänen;
- mit Vorgaben zum Erhalt des Gebäudeprofils für ortsbildrelevante Gebäude;
- durch die Sicherstellung wichtiger Fassadenstellungen;
- durch die detaillierten Kernzonenvorschriften.

Mögliche Konflikte

Um das ISOS als berücksichtigt beurteilen zu können, ist eine umfassendere Interessenabwägung erforderlich. Diesbezüglich wird auf den separaten Beilagebericht zum ISOS verwiesen.

Bericht zu den Anpassungen aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung ersichtlich

8.6 Vorprüfungen

Die Rückmeldungen der ersten Vorprüfung wurden geprüft und umgesetzt. Der Bezirksrat stellte die Unterlagen dem Kanton freiwillig zu einer zweiten Vorprüfung zu. Die Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise und die damit einhergehenden Anpassungen aufgrund der beiden Vorprüfungen sind im Bericht zu den Anpassungen aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung ersichtlich.

Genehmigungsfähigkeit

Mit der Umsetzung der kantonalen Vorprüfungen ist die Gesamtrevision genehmigungsfähig.

Breites Mitwirkungsverfahren

8.7 Mitwirkung der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde laufend über den Planungsstand informiert. Es fanden insgesamt drei Mitwirkungsverfahren und zahlreiche Informationsveranstaltungen und Sprechstunden statt. Die Anliegen und Anträge aus der Bevölkerung wurden systematisch ausgewertet und sind in die politische Interessenabwägung eingeflossen. Der Beilagebericht gibt Auskunft über die vorgenommenen Anpassungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens.

Die Beilageberichte geben Auskunft über die vorgenommenen Anpassungen aufgrund des Mitwirkungsverfahrens und zum Ergebnis der öffentlichen Auflage.

8.8 Kantonale Mehrwertabgabe

Kantone müssen einen Mehrwert bei Einzonungen erheben

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Bei der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1^{bis} – 1^{sexies} RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Kanton hat PBG angepasst / Verordnung wird aktuell revidiert

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit der Revision des PBG nachgekommen (§ 36dff PBG). Um den Vollzug zu definieren, wurde die zugehörige Verordnung (PBV) revidiert.

Kantonale Mehrwertabgabe

Wird Land neu einer Bauzone zugewiesen, erhebt der Kanton auf den entstehenden Mehrwert eine Abgabe von 20 %. Davon fliesst 1/3 in die kantonale Kasse. 2/3 der Abgabe erhält der Bezirk. Für Mehrwerte kleiner Fr. 30'000.- ist keine Abgabe geschuldet.

Vorgaben gemäss PBG

Die Mehrwertabgabe ist im PBG wie folgt geregelt:

1. Grundsatz und Anwendungsbereich (§ 36d)

- Eine Mehrwertabgabe ist geschuldet bei Einzonungen (neu und dauerhaft Bauzone).
- Gemeinden können auch bei Um- oder Aufzonungen (insb. mit Gestaltungsplanpflicht) eine kommunale Mehrwertabgabe vorsehen.
- Keine Abgabe bei:
 - Plananpassung an bestehende rechtmässige Nutzung
 - Überführung in den OEREB-Kataster
 - Ein-/Umzonung zugunsten eines Gemeinwesens

2. Entstehung und Abgabepflicht (§ 36e)

- Anspruch entsteht mit Rechtskraft der Zonenplanänderung.
- Der Regierungsrat stellt die Abgabepflicht fest und lässt sie im Grundbuch anmerken.
- Abgabepflichtig ist der Eigentümer oder Baurechtsnehmer zu diesem Zeitpunkt; Pflicht geht bei Eigentumswechsel über.

3. Höhe und Bemessung (§ 36f)

- Abgabesatz: 20 % bei Einzonungen / bis max. 20 % bei Um-/Aufzonungen
- keine Abgabe unter CHF 30'000 Mehrwert.
- Berechnung: Differenz der Verkehrswerte vor/nach Planung (amtliche Schätzung).
- Verteilung: Einzonung: 1/3 Kanton, 2/3 Gemeinde / Um-/Aufzonung: vollständig Bezirk.

4. Festlegung der Abgabe (§ 36g)
 - Der Bezirksrat legt die Abgabe gestützt auf die Schätzung fest.
 - Der Abgabepflichtige wird vorher angehört.
 - Die Abgabe wird im Grundbuch angemerkt.
 - Die Verfügung ist beim Verwaltungsgericht anfechtbar.
5. Alternative: Infrastrukturverträge (§ 36h)
 - Statt der Abgabe kann die Gemeinde einen gleichwertigen Infrastrukturvertrag abschliessen.
 - Falls keine Einigung: ordentliche Veranlagung. Verträge sind öffentlich und Teil der Auflageakten.
6. Sicherung, Fälligkeit und Verjährung (§ 36i)
 - Gesetzliches Grundpfandrecht sichert die Forderung (auch ohne Eintrag gültig).
 - Fälligkeit bei: Veräusserung des Grundstücks oder Bauabnahme.
 - Verjährung: 10 Jahre nach Fälligkeit.
7. Verwendung der Mittel (§ 36j)
 - Zweckgebunden für raumplanerische Massnahmen, u.a.:
 - Erschliessung und Infrastruktur
 - Grünanlagen und Aufwertungen
 - Verkehr, Lärmschutz, Gewässerrevitalisierung
 - Planungskosten und Grundstückserwerb.

Ausführungsbestimmungen nach PBV

Die PBV enthält die folgenden Ausführungsbestimmungen:

1. Wertermittlung und Zuständigkeit (§ 26a)
 - Die kantonale Steuerverwaltung ermittelt den Verkehrswert und meldet ihn dem Bezirk (§ 26a Abs. 1).
 - Der Bezirk ist zentral zuständig für:
 - die Festlegung der Mehrwertabgabe;
 - die Anmeldung und Löschung des gesetzlichen Pfandrechts im Grundbuch;
 - das Inkasso der Abgabe (§ 26a Abs. 2).
 - Bereits im Planungsverfahren liefert der Bezirk eine Liste der betroffenen Grundstücke an den Kanton (§ 26a Abs. 3).
2. Information der Öffentlichkeit (§ 26b)
 - Der Bezirk informiert die Stimmberechtigten während der öffentlichen Auflage der Nutzungsplanung über die Mehrwertabgabe.
3. Verfügung und Grundbuch (§ 26c)
 - Der Bezirk:
 - stellt die Verfügung dem Amt für Raumentwicklung zu;
 - lässt die Abgabe und deren Höhe im Grundbuch anmerken;
 - veranlasst nach Zahlung oder Verjährung die Löschung (mit Zustimmung des Kantons).

4. Vollzug und Organisation (§ 26d)

- Der gesamte Vollzug sowie der Behördenverkehr erfolgen über eine elektronische Plattform, betrieben durch das Amt für Raumentwicklung.

5. Bestimmung der Abgabepflicht (§ 26e–26g)

- Grundsätzlich ist der Grundeigentümer abgabepflichtig (z.B. bei Verkauf).
- Bei Baurechten kann auch der Baurechtsnehmer abgabepflichtig sein (§ 26e).
- Spezialregeln:
 - Aufschub bei landwirtschaftlichen Ersatzbauten (§ 26f);
 - Zusammenrechnung zusammenhängender Grundstücke und Verhinderung von Umgehungen (§ 26g).

6. Besondere Berechnungsregeln (§ 26h)

- Minderwerte aus Auszonungen können mit Mehrwerten aus Einzonungen verrechnet werden, wenn ein sachlicher Zusammenhang besteht.

7. Finanzielle Abwicklung (§ 26i–26j)

- Die Gemeinde überweist den kantonalen Anteil an die kantonale Spezialfinanzierung (§ 26i).
- Der Kanton führt dafür eine eigene Spezialfinanzierung und belastet ihr die Verwaltungskosten (§ 26j).

Liste der mehrwertabgabepflichtigen Grundstücke nach §36d Abs. 1 PBG

Nachfolgend sind die für die Beurteilung einer kantonalen Mehrwertabgabe relevanten Einzonungen dargestellt.

Bei den kursiv dargestellten Planungsmassnahmen wird davon ausgegangen, dass keine mehrwertabgabepflichtige Einzonung vorliegt. Es handelt sich um technische Bereinigungen im ÖREB-Kataster oder um Anpassungen an die heutige Nutzweise.

Der Sachverhalt ist jedoch durch die massgebenden kantonalen Amtsstellen im Genehmigungsverfahren abschliessend zu beurteilen.

Nr.	Zonierung Ist gemäss ÖREB	Zonierung neu	Fläche m ²	Bemerkung
K3.7	Zonierung unklar / Verkehrszone?	Wohnzone W 70	438	Böschung
K4.5	Zonierung unklar / Verkehrszone?	Wohn- und Gewerbezone WG 70	3'607	P+R Anlage
K2.7	Zonierung unklar / Verkehrszone?	Zentrumszone Ze	2'529	Strassenfläche
K3.6	Zone Sport- und Erholungsanlagen	Wohnzone W 70	838	Parkplatz
K5	Landwirtschaftszone	Gewerbezone G1	5'383	Böschung
I3.1	Landwirtschaftszone	Wohnzone W 40	205	Zufahrtsstrasse
I7.2	Landwirtschaftszone	Verkehrszone	1'806	Strassenfläche
I8.1	Wohnzone W3	Landwirtschaftszone	-2'782	Auszonung / Arrondierung / keine
I3.2	Landwirtschaftszone	Wohnzone W 70	2'782	Abgabepflicht gemäss § 26h lit b PBV
M7.2	Übriges Gemeindegebiet	Grünzone	1'754	Gewässerraum
S7	Landwirtschaftszone	Erholungszone Seebodenalp	24'414	Teilweise Parkplätze
F5.2	Landwirtschaftszone	Gewerbe- und Industriezone ESP Fänn	640	Gewässerraum
F7.2	Übriges Gemeindegebiet	Grünzone	6'956	Gewässerraum
F7.1	Landwirtschaftszone	Deponiezone	1'590	
			50'160	Total Um- und Einzonungen
			6'228	Infolge Zuweise in eine Bauzone neu ausnützbar Flächen

Auszonungen

Nr.	Zonierung Ist gemäss ÖREB	Zonierung neu	Fläche m ²	Bemerkung
I8.3	Gewerbezone	Landwirtschaftszone	3'316	
I8.5	Wohnzone W2a	Landwirtschaftszone	110	
K8.2	Grünzone	Landwirtschaftszone	764	
K8.3	Zone für Sport- und Erholungsanlagen	Landwirtschaftszone	1'272	
			5'462	Total Auszonungen

Hinweis zur Einzonung K5 an der Artherstrasse

Im Zusammenhang mit dem Bau der Südumfahrung hat der Kanton der Grundeigentümerschaft die Einzonung des Landstreifens entlang der Artherstrasse in Aussicht gestellt. Es ist unklar, ob im Zusammenhang mit dem Landerwerb spezielle Vereinbarungen getroffen wurden. Die Fläche, die neu der Gewerbezone G1 zugewiesen wird, misst 5'383 m². Über die Erhebung einer kantonalen Mehrwertabgabe entscheidet der Kanton.

Hinweis auf die Umzonungen K6

In Küssnacht werden zwei Flächen von der Zone für Erholung und Sport in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen überführt. Diese Umzonungen sind nicht mehrwertabgabepflichtig (Ein-/Umzonung zugunsten Gemeinwesen gemäss § 36d Abs. 3 PBG).

9 FAZIT

Anforderungen

Die in der kantonalen Arbeitshilfe beschriebenen Anforderungen an die Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «urbaner Raum» vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen. Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden unter besonderer Berücksichtigung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angemessen ausgeschöpft.
- Mit dem Perimeter Innenentwicklung und Siedlungserneuerung wird im Gebiet Oberdorf, Boden, Chäl matt, Blattli eine zusätzliche Einwohnerkapazität geschaffen, was den übergeordneten Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht. Die Erhöhung der Einwohnerkapazität ist im Handlungsraum «urbaner Raum» angemessen.
- Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden konnten sich bei der Mitwirkung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Mit dem Räumlichen Entwicklungskonzept (REK) und dem darauf aufbauenden kommunalen Richtplan Verkehr liegt eine Gesamtschau vor, die wesentliche planerische Ziele für das ganze Bezirksgebiet umfasst. Die wichtigsten Themen und Postulate sind in die Revision der Nutzungsplanung eingeflossen.
- Der Bezirk hat mit dem planerischen Vorgehen eine vorbildliche Partizipation ermöglicht und für einen Ausgleich der unterschiedlichen Interessen gesorgt.
- Die Revisionsvorlage ist aus Sicht des Bezirksrats zweckmässig, verhältnismässig und angemessen und entspricht gemäss den kantonalen Vorprüfungen den gesetzlichen Anforderungen.