

Revision Nutzungsplanung

Fassung für die
Öffentliche Auflage

KAPAZITÄTSBERECHNUNG



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Inhalt

1. EINLEITUNG	3
1.1 Bevölkerungswachstum	3
1.2 Methode und Grundlagen	4
1.3 Raumtypen	5
1.4 Dimensionierungsgrundsätze	6
2. GRUNDLAGEN FÜR DIE KAPAZITÄTSBERECHNUNG	7
2.1 Reserven für die Innenentwicklung gemäss Raum+	7
2.2 Personendichte in Bauzonen IST	9
2.3 Beschäftigte in absoluten Zahlen	9
2.4 Einwohnerinnen und Einwohner in absoluten Zahlen	10
2.5 Total Personendichte in absoluten Zahlen	10
3 KAPAZITÄTSBERECHNUNG	11
3.1 Tabelle	11
3.2 Beurteilung Zonenplankapazität	13

Auftraggeber

Bezirk Küssnacht

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Adrian Grütter

Titelbild

SKW

1. EINLEITUNG

1.1 Bevölkerungswachstum

Kennwerte

Per Ende 2022 lebten 14'023 Personen im Bezirk Küssnacht. Im Durchschnitt der vergangenen 15 Jahre ist die Bevölkerung um 1.1 % beziehungsweise 140 Personen pro Jahr gewachsen. Die Werte können pro Jahr jedoch sehr stark variieren, zumal das Wachstum im aktuellen Marktumfeld abhängig von der Verfügbarkeit von Bauland und Wohnraum ist. Das überdurchschnittlich hohe Wachstum ab dem Jahr 2017 (+ 1.7 %/+ 220 Personen) ist eine Folge grösserer Arealentwicklungen, die Wohnraum auf den Markt gebracht haben.

Die Wohnbevölkerung beansprucht per Ende 2022 rund 167 ha Land, das einer Wohn-, Misch- oder Zentrumszone zugeteilt ist. Daraus resultiert eine mittlere Personendichte von rund 84 Personen pro ha Bauzonenfläche.

Bevölkerungswachstum

Quelle Kuessnacht.ch

Jahr	Total Bezirk	Küssnacht	Immensee	Merlischachen
2022	14023	9691	3083	1249
2021	13796	9584	2993	1219
2020	13555	9405	2914	1236
2019	13324	9291	2791	1242
2018	13126	9146	2727	1253
2017	12910	8960	2706	1244
2016	12579	8781	2564	1234
2015	12501	8819	2458	1224
2014	12491	8846	2426	1219
2013	12490	8856	2427	1207
2012	12484	8833	2433	1218
2011	12334	8766	2346	1222
2010	12316	8717	2358	1241
2009	12241	8689	2308	1244
2008	12148	8707	2251	1190
2007	11902	8500	2197	1205

Dimensionierung der Bauzonen nach Art. 15 RPG

Das eidgenössische Gesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt eine haushälterische Bodennutzung. Die Bauzonen sind so zu dimensionieren, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Land kann im Rahmen der laufenden Nutzungsplanungsrevision nur einer Bauzone zugewiesen werden, wenn der Nachweis erbracht ist, dass die inneren Nutzungsreserven konsequent mobilisiert und im erwähnten Zeitraum genutzt sind.

Verdichtung im Rahmen der Siedlungserneuerung

Kernthema der laufenden Nutzungsplanungsrevision ist die verdichtete Bauweise im Rahmen der Siedlungserneuerung. Der Bezirk Küssnacht hat seine diesbezügliche Entwicklungsstrategie in einem räumlichen Entwicklungskonzept aufgezeigt.

Der Fokus liegt dabei auf den gut erschlossenen Quartieren, in denen sich eine Erneuerung des Gebäudebestandes abzeichnet.

Berichterstattung

Der vorliegende Bericht beurteilt, ob der rechtskräftige beziehungsweise der neue Zonenplan unter Beachtung der Innenentwicklungsréserven den gesetzlichen Anforderungen nach Art. 15 RPG genügt.

1.2 Methode und Grundlagen

Arbeitshilfe Kanton

Die vorliegende Kapazitätsberechnung basiert auf der Arbeitshilfe zur Bauzonendimensionierung des Amts für Raumentwicklung (ARE) Kanton Schwyz (Stand Januar 2020). Für die Auslastungsberechnung hat das ARE ein Berechnungsmodell erstellt, das verwendet wurde.

Bauzonenauslastung

Die Bauzonendimensionierung basiert auf zahlreichen Parametern und Annahmen. Wichtigstes Resultat der Berechnung bildet die Bauzonenauslastung. Dieser Wert ist das Verhältnis zwischen den erwarteten Einwohner/Einwohnerinnen und Vollzeitbeschäftigten (E+B) in 15 Jahren und den Kapazitäten (räumliches Fassungsvermögen) in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen. Die Kernzonen werden der Zentrumszonen angerechnet.

$$\text{Bauzonenauslastung} = \frac{\text{Künftige Einwohnende und Vollzeitbeschäftigte (E+B)}}{\text{Bauzonkapazitäten WMZ}}$$

Bauzonenauslastung

Im Idealfall beträgt die Bauzonenauslastung 100 %. Das heisst, die bestehende Bauzone reicht gerade aus, um die erwartete Bevölkerung der nächsten 15 Jahre aufzunehmen. Liegt die Bauzonenauslastung über 100 %, reicht die Bauzone nicht aus. Liegt sie massgeblich unter 100 %, ist sie zu gross bemessen. Eine Auslastung unter 100 %, die sich vor allem aus Verdichtungsmassnahmen in den bebauten Zonen ergibt (z. B. Auf- und Umzonungen, hohe Verdichtungspotenziale im Bestand etc.), kann toleriert werden. Grössere Einzonungen dürfen nicht dazu führen, dass die Auslastung massgeblich unter 100 % fällt.

Massnahmenspektrum

Die Bauzonenauslastung kann im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision wie folgt beeinflusst werden:

- Aufzonen: Bauliche Dichte in geeigneten Gebieten erhöhen/Ausnützungsbonus bei Gestaltungsplänen erhöhen
- Umzonen: Gebiete einer anderen Nutzungszone zuweisen (z. B. Gewerbezone einer Mischzone zuweisen)
- Einzonen: Nichtbauzonen einer Bauzone zuweisen

Datengrundlagen

Als Datengrundlagen dienen folgende Datensätze

- Rechtskräftiger Zonenplan des Bezirks Küssnacht, Datensatz Stand April 2022
- Angaben zu den Einwohnern und Beschäftigten, Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz, Stand Juli 2022
- Bauzonenreserven gemäss Raum+ Kanton Schwyz, Stand Februar 2023
- STATENT-Daten, Bundesamt für Statistik vom Oktober 2022
- STATPOP-Daten, Bundesamt für Statistik vom November 2022
- Entwurf Zonenplan, Stand 13. Januar 2023

Abkürzungen

In den folgenden Kapiteln werden die Abkürzungen gemäss Handbuch verwendet:

E = Einwohnende (ständige Wohnbevölkerung)
B = Beschäftigte (Vollzeitäquivalent)
WMZ = Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen

1.3 Raumtypen

Kantonale Raumentwicklungsstrategie

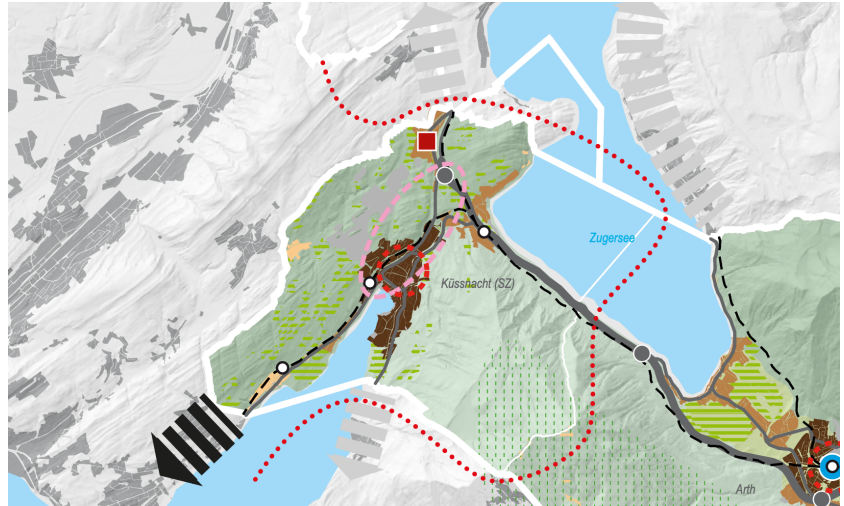
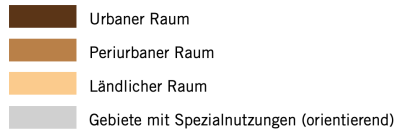
Der Richtplan des Kantons Schwyz definiert in der Raumentwicklungsstrategie vier unterschiedliche Raumtypen für den Siedlungsraum:

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

Raumtypen Bezirk Küssnacht

Der Kanton weist das Siedlungsgebiet des Bezirks Küssnacht folgenden Raumtypen zu:

Ortschaft Küssnacht	Urbaner Raum
Ortschaft Immensee sowie Entwicklungsschwerpunkt Fänn	Periurbaner Raum
Ortschaft Merlischachen	Ländlicher Raum



1.4 Dimensionierungsgrundsätze

Jährliches Wachstum

Das für die Dimensionierung der Bauzonen massgebliche jährliche Wachstum der Wohn- und Arbeitsbevölkerung ist im Richtplan differenziert für die drei Raumtypen festgelegt.

Der Kapazitätsberechnung liegen folgende Werte zu Grunde:

Urbaner Raum	Wachstum 0.80 %
Periurbaner Raum	Wachstum 0.77 %
Ländlicher Raum	Wachstum 0.57 %

Kommentar

Die kantonalen Prognosewerte liegen deutlich tiefer als das mittlere jährliche Wachstum im Bezirk Küsnacht:

Durchschnitt 15 Jahre = 1.1 %

Durchschnitt 5 Jahre = 1.7 %

2. GRUNDLAGEN FÜR DIE KAPAZITÄTSBERECHNUNG

2.1 Reserven für die Innenentwicklung gemäss Raum+

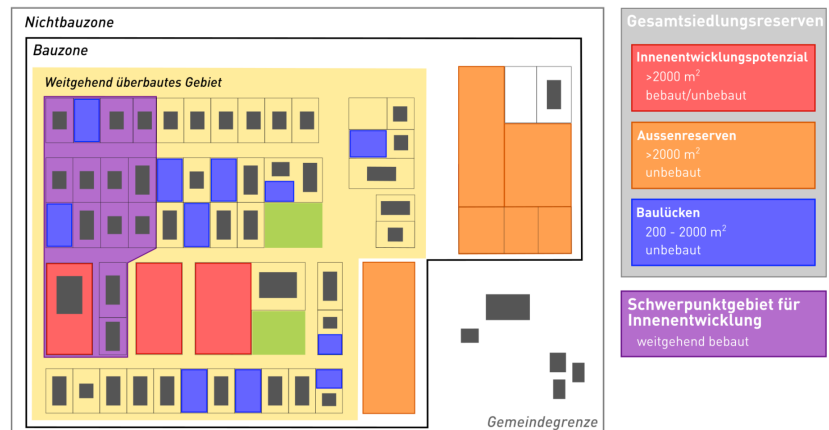
Datenmodell Raum+

Im Datenmodell Raum+ werden in den Bauzonen liegende Reserven ab einer Fläche von 200 m² erfasst. Die Kenntnisse über die räumliche Verteilung dieser Flächen ist eine wichtige Voraussetzung, um die Siedlungsentwicklung nach innen zu fördern und so die weitere Siedlungsausweitung zu begrenzen.

Die im Datenmodell Raum+ bezeichneten Flächen bilden die Grundlage, um die inneren Reserven des Zonenplans abschätzen zu können. Der Datensatz wurde im Februar 2023 aktualisiert. Die Flächen werden wie folgt differenziert:

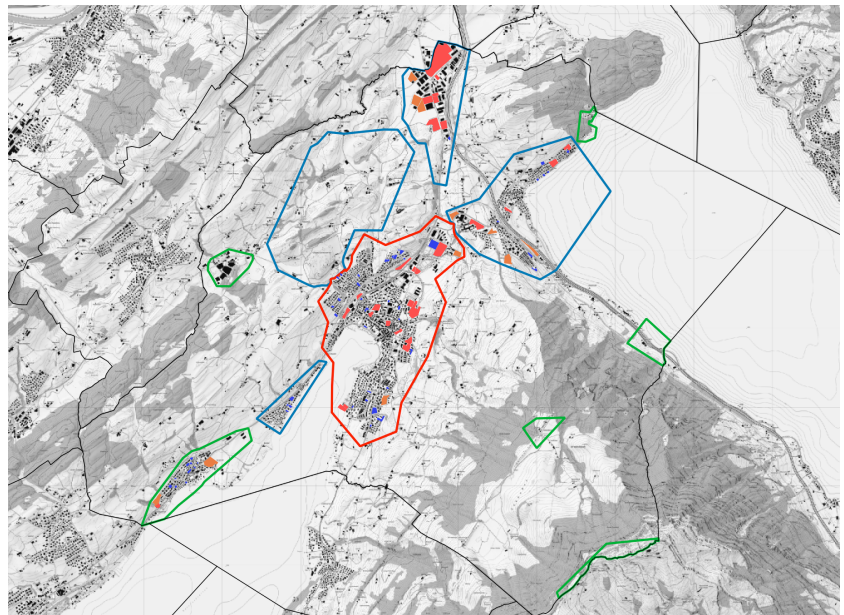
- Innenentwicklungspotenziale
- Baulücken
- Aussenreserven

Prinzipiskizze zu den Reserven für die Innenentwicklung

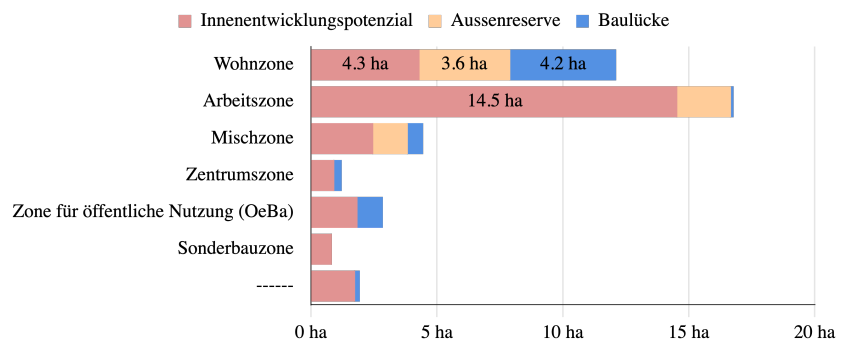


Räumliche Verortung
Datensatz Stand Februar 2023

- Innenentwicklungspotenzial
- Baulücke
- Aussenreserve



Flächen gemäss Raum+
(Export Februar 2023)



Reserven nach Raumtyp

Diese Flächen verteilen sich wie folgt auf die in Kap. 1.3 dargestellten Raumtypen:

	[ha]	W	M	Z
urban bebaut		74.7	15.0	16.1
urban unbebaut		6.5	1.4	1.4
urban total		81.2	16.4	17.5
periurban bebaut		34.1	7.1	4.0
periurban unbebaut		4.1	1.2	0
periurban total		38.2	8.3	4.0
ländlich bebaut		13.1	0.8	2.2
ländlich unbebaut		2.2	0.7	0.3
ländlich total		15.3	1.5	2.5

Erste Einschätzung

Insbesondere in den Arbeitszonen bestehen beträchtliche Nutzungsreserven. Die Arbeitszonen sind im Sinne einer ersten Einschätzung genügend gross dimensioniert.

Die inneren Reserven in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ-Zonen) betragen rund **18 ha**. Die mittlere Personendichte liegt im Bezirk aktuell bei rund 84 Personen pro ha WMZ-Zonen. Daraus resultiert eine Kapazität für ca. 1'500 Personen. Die Kapazität reicht für:

- 7 Jahre, wenn die mittlere Bevölkerungszunahme der vergangenen 5 Jahre extrapoliert wird
- 10 Jahre, wenn die mittlere Bevölkerungszunahme der vergangenen 15 Jahre extrapoliert wird
- 13 Jahre, wenn die Bevölkerungszunahme für urbane Räume gemäss kantonalem Richtplan (+0.8 %) extrapoliert wird
- 14 Jahre, wenn die Bevölkerungszunahme für periurbane Räume gemäss kantonalem Richtplan (+0.77 %) extrapoliert wird

2.2 Personendichte in Bauzonen IST

Vorgaben gemäss kantonalem Richtplan

Ausgangslage für die Berechnung der Bauzonenauslastung bilden die nachfolgenden, im Anhang 2 des Erläuterungsberichts zum kantonalen Richtplan für den Bezirk Küssnacht festgelegten Werte («Basisdichte für Dichtepfad»).

Basisdichte für Dichtepfad nach Erläuterungsbericht kantonalen Richtplan, Anhang Tabelle 2

Raumtyp	E+B/ha in Wohnzonen	E+B/ha in Mischzonen	E+B/ha in Zentrumszonen
urban	70	108	154
periurban	45	55	110
ländlich	58	46	104

2.3 Beschäftigte in absoluten Zahlen

Datenbasis

Auf Basis der STATENT-Daten des Bundesamts für Statistik (Oktober 2022/Stand 2020) wurde die Anzahl der Vollzeitäquivalente in den drei unterschiedlichen Raumtypen analysiert.

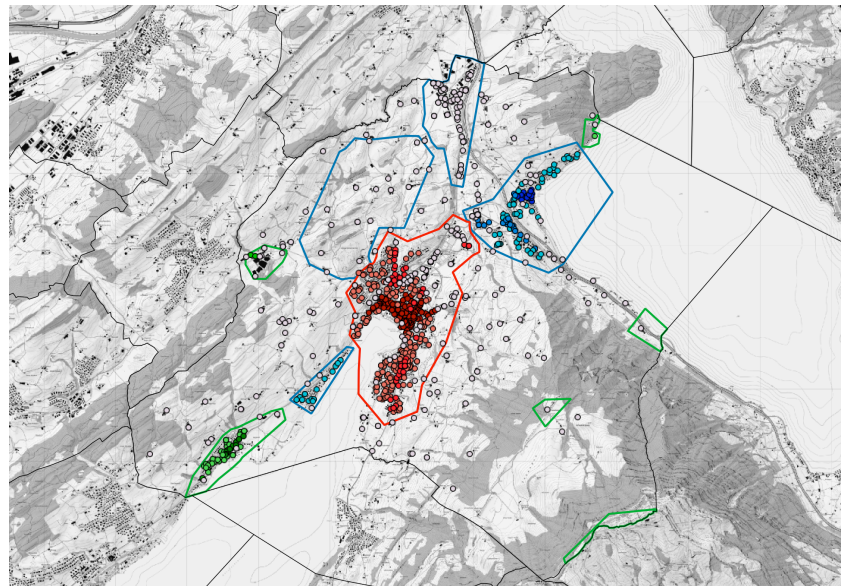
Die Punkte stellen einzelne Betriebe mit Beschäftigten gemäss den Daten des BFS dar.

Farblegende:

Rot = urban

Blau = periurban

Grün = ländlich



Gemäss Datensatz arbeiten heute folgende Anzahl Personen (Vollzeitäquivalent) in den W/M/Z-Zonen:

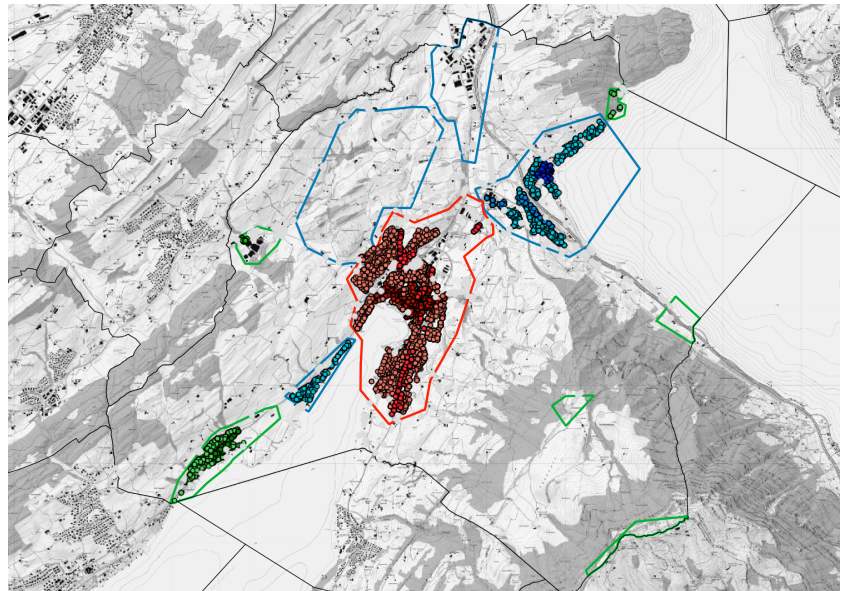
	W	M	Z
urban	307	536	1010
periurban	69	152	39
ländlich	43	7	70

2.4 Einwohnerinnen und Einwohner in absoluten Zahlen

Auf Basis der STAPOPOP-Daten des Bundesamts für Statistik (Oktober 2022/Stand 2021) wurde die heutige Anzahl der Einwohnerinnen und Einwohner (nur die ständige Wohnbevölkerung) in den drei unterschiedlichen Raumtypen analysiert.

Rot = urban
Blau = periurban
Grün = ländlich
Gelb = Abgrenzung WMZ

Die Punkte stellen einzelne Adressen mit Bewohnenden gemäss den Daten des BFS dar.



Im Datensatz sind total 14'011 Einwohnerinnen und Einwohner vermerkt. Die Einwohnerinnen und Einwohner verteilen sich wie folgt in den WMZ-Zonen (2'018 Personen wohnen ausserhalb der WMZ-Zonen, weshalb eine andere Summe resultiert):

	W	M	Z
urban	5'431	1'268	1'828
periurban	1'783	371	403
ländlich	704	47	158

2.5 Total Personendichte in absoluten Zahlen

Für die Kapazitätsberechnung ist das Total aus E+B relevant, welches sich räumlich wie folgt in den WMZ verteilt:

	W	M	Z
urban	5'738	1'804	2'838
periurban	1'852	523	442
ländlich	747	54	228

3 KAPAZITÄTSBERECHNUNG

3.1 Tabelle

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Bauzonenkapazität des rechtskräftigen beziehungsweise des im Entwurf vorhandenen Zonenplans. Das Berechnungsmodell liefert folgende Informationen:

- die Gesamtkapazitäten der WMZ-Zonen (inkl. spezielle Auf-, Um- oder Einzonungspotenziale sowie eine künftige Siedlungsverdichtung)
- das erwartete Bevölkerungs- und Beschäftigtenwachstum für die folgenden 15 Jahre
- die kommunale Bauzonenauslastung vor und nach der Zonenplanrevision
- die vergangene Siedlungsentwicklung (Zonengrösse, Bevölkerung, bebaute Zonen und daraus ableitbare Siedlungsdichte)

Amt für Raumentwicklung Kanton Schwyz
Kommunale Bauzonendimensionierung
Modell "Gemischte Raumtypen"
Stand Modell: 28.01.2020/VE

Bezirk Küssnacht
Version vom: Februar 2023
Stand: Entwurf

Einzugebende Werte
Variable, zu definierende Werte
Werte gemäss kantonalem Richtplan
Flächen WMZ-Zonen (ha)
Einwohner E / Beschäftigte B / Dichte E+B/ha
Kapazitäten E+B (Einwohner + Beschäftigte)
Auslastung Bauzone (%)

Hinweis zu den Zonenflächen:
Bauzonflächen ohne Verkehrsflächen für Basis- und Groberschliessung eingeben
(Feinerschliessungsflächen werden **nicht** abgezogen)
Zonenflächen immer als positive Werte eingeben (auch Auszonungen)

A Ausgangslage (rechtskräftiger Zonenplan)					Zusatzangaben					Beschluss Richtplan				
Stand 2023					Stand der vorliegenden Berechnung 2023					Zieljahr 2038				
Betrachtungszeitraum 15 Jahre					Stand der Daten: STATPOP 2021 STATENT 2020									
Zeitpunkt für Dichteziel gemäss RP 2040														
A1 Bebaute WMZ-Zonen (ha), Stand 2023					WMZ	W	M	Z	A0					
urban					105.81	74.70	15.04	16.07						
periurban					45.23	34.13	7.11	3.99						
ländlich					16.00	13.08	0.77	2.15						
Gesamt					167.04	121.90	22.93	22.21						
A2 Unbebaute WMZ-Zonen (ha), Stand 2023					WMZ	W	M	Z	A21					
urban					9.25	6.47	1.37	1.40	% von WMZ	Hortung (ha)	Anteil %			
periurban					5.24	4.08	1.16	0.00	8.0%					
ländlich					3.29	2.22	0.74	0.33	10.4%					
Gesamt					17.78	12.78	3.27	1.73	17.1%					
									9.6%	0.00				
A3 Bauzonen WMZ gesamt (ha)					WMZ	W	M	Z						
urban					115.06	81.17	16.42	17.47						
periurban					50.47	38.21	8.27	3.99						
ländlich					19.29	15.30	1.52	2.48						
Gesamt					184.82	134.68	26.20	23.94						
A4 E+B, Stand: E [2021] / B [2020]					WMZ	W	M	Z	A41					
urban					10'380	5'738	1'804	2'838	E+B in 15 Jahren	% p.a.	E+B			
periurban					2'817	1'852	523	442	urban	0.80%	11'626			
ländlich					1'029	747	54	228	periurban	0.77%	3'142			
E+B Gesamt					14'226	8'337	2'381	3'508	ländlich	0.57%	1'117			
Stand der vorliegenden Berechnung 2023									Gesamt für Jahr:	2038	15'885			
									Wachstum E+B		1'659			
A5 Dichte bebaute Zonen (E+B/ha)					WMZ	W	M	Z						
aktuelle Dichten														
urban					98.1	76.8	119.9	176.6						
periurban					62.3	54.3	73.6	110.7						
ländlich					64.3	57.1	69.7	106.2						
Gesamt					85.2	68.4	103.8	157.9						
A51 Basisdichten für Dichtepfad (E+B/ha)					WMZ	W	M	Z	A52					
urban					89.0	70.0	108.0	154.0	Dichtepfad	Dichteziel für 2040 (E+B)/ha	Anrechnung bis 2038	Dichteziel 2038	Bereits erfüllt	Verbleibender Dichtepfad bis 2038
periurban					53.0	45.0	55.0	110.0	urban	97.9	9.2%	97.2	10.2%	-0.2%
ländlich					63.0	58.0	46.0	104.0	periurban	58.3	9.2%	57.9	17.5%	-7.5%
Gesamt									ländlich	63.0	Dichte halten	63.0	64.3	Erfüllt! Neue Dichte möglich! halten.
A6 Kapazität ohne Dichtepfad (E+B)					WMZ	W	M	Z	A61					
urban					10'240	5'682	1'773	2'691	Kapazität mit Dichtepfad (E+B)				E+B	
periurban					2'675	1'719	455	439	urban				11'182	
ländlich					1'216	887	70	258	periurban				2'921	
Gesamtkapazität					14'131	8'289	2'297	3'388	ländlich				1'216	
Kapazität für zusätzliche E+B					-95								Gesamtkapazität	15'319
													Kapazität für zusätzliche E+B	1'093
													Potenzialbedarf für zusätzliche E+B	566
A7 Auslastung ohne Dichtepfad					112.4%								A71 Auslastung mit Dichtepfad	103.7%

Revision Nutzungsplanung Bezirk Küssnacht Kapazitätsberechnung

B Revidierter Zonenplan					Zusatzangaben					Beschluss Richtplan
B1 Wichtige Aufzonungen innerhalb WMZ (ha)					B11 E+B/ha (mögliche Gesamtdichte nach Auf- oder Umzonung)					
	WMZ	W	M	Z	W	M	Z	E+B	Anrechnung	E+B
urban	19.00	10.90	6.70	1.40	77	120	177	1'890	80%	1'512
periurban	0.00				-			-	80%	-
ländlich	0.00				-			-	80%	-
Gesamt	19.00	10.90	6.70	1.40				1'890	Kapazität:	1'512
B2 Umzonungen neu in WMZ (ha)					B21					B-3.1 c)
	WMZ	W	M	Z	W	M	Z	E+B	Anrechnung	E+B
urban	3.62		1.97	1.65		120	177	529	80%	423
periurban	0.00				74			-	80%	-
ländlich	0.66			0.66			106	70	80%	56
Gesamt	4.28	0.00	1.97	2.31				599	Kapazität:	479
B3 Einzonungen in WMZ (ha)					B31					B-3.2 h)
	WMZ	W	M	Z	W	M	Z	E+B	Anrechnung	E+B
urban	1.22		0.37	0.85		108	185	198	100%	198
periurban	0.00							-	100%	-
ländlich	0.00							-	100%	-
Gesamt	1.22	0.00	0.37	0.85				198	Kapazität:	198
B4 Auszonungen aus WMZ (ha)					B51 Dichte gem. Dichtepfad ASi (E+B/ha)					
urban	0.00				97.2					E+B
periurban	0.00				57.9					9'336
ländlich	0.00				63.0 (Dichte halten)					2'921
Gesamt	0.00	0.00	0.00	0.00					Kapazität:	1'216
B5 Restliche Bauzonen WMZ (ha), für Dichtepfad					B61 Gesamtkapazität (E+B) mit Dichtepfad					
urban	96.06	70.27	9.72	16.07	urban					E+B
periurban	50.47	38.21	8.27	3.99	periurban					11'468
ländlich	19.29	15.30	1.52	2.48	ländlich					2'921
Gesamt	165.82	123.78	19.50	22.54	Gesamt					15'661
B6 Bauzonen WMZ gesamt revidiert (ha)					Kapazität für zusätzliche E+B					1'435
urban	119.91	81.17	18.76	19.98	B71 Auslastung mit Dichtepfad					101.4%
periurban	50.47	38.21	8.27	3.99						B-3.1 b)+c)
ländlich	19.95	15.30	1.52	3.14						
Gesamt	190.33	134.68	28.54	27.11						

Block B: Revidierter Zonenplan

Inputdaten seitens Gemeinde: Auf-, Um- und Einzonungskapazitäten

- B1 und B11: Eingabe von wichtigen, grösseren Aufzonungen in WMZ-Zonen (z.B. W2 in WG3). Es sind die Flächen sowie die künftig mögliche Gesamtdichte anzugeben (diese Dichte berücksichtigt auch allfällig bereits bestehende E+B). Die einzugebende Gesamtdichte muss aber über der Ist-Dichte liegen, da es sich sonst nicht um eine Aufzonung handelt. Ein Anrechnungsfaktor unter 100 % muss erläutert und gut begründet werden (z.B. Zonierung/Etappierung des Areals über 15 Jahre hinaus, langfristige Transformation im Bestand). Haben die Aufzonungen nur ein geringes Zusatzpotenzial (z.B. Erhöhung Nutzungsziffer), müssen sie nicht speziell aufgeführt werden. Sie werden automatisch im Block B5 unter den «restlichen Bauzonen» berücksichtigt, wo der generelle Dichtepfad angerechnet wird.
- B2 und B21: Eingabe von Umzonungen von Nicht-WMZ-Zonen in WMZ-Zonen (z.B. OEBA in W4). Es sind die Flächen sowie die künftig mögliche Gesamtdichte anzugeben (also inkl. bereits bestehender E+B). Ein Anrechnungsfaktor unter 100 % muss wie unter B11 erläutert werden.
Hinweis zu B2: Umzonungen von bspw. Arbeitszonen in WMZ-Zonen dürfen nicht dazu führen, dass dadurch andere Neueinzonungen für Arbeitszonen nötig werden.
- B3 und B31: Eingabe von Einzonungen. Es sind mindestens die Dichten gemäss Richtplan (B-3.2 h) einzugeben. Wenn die Einzonung höhere Dichten vorsieht, sind diese einzugeben.
Hinweis zu B3: Es ist nicht zulässig nur mit Einzonungen zu rechnen. Prioritär sind die Kapazitäten aus Auf- oder Umzonungen einzurechnen. Erst wenn dieser Spielraum ausgeschöpft ist, können Einzonungsflächen eingegeben werden.
- B4: Eingabe von Flächen die infolge Umzonungen «aus den WMZ fallen» (z.B. Umzonungen von WMZ in Arbeitszone / Zone für öffentliche Bauten und Anlagen / Freihaltezone oder Auszonungen).
- B51: Nach Abzug der oben aufgeführten Flächen wird auf die restlichen Bauzonen flächendeckend der Dichtepfad angerechnet.
- B6 und B61: Darstellung der Gesamtfläche der revidierten Bauzonen sowie ihrer Gesamtkapazität (Total der diversen Teilkapazitäten). Diese Gesamtkapazität ist die Grundlage zur Berechnung der Bauzonenauslastung.

Wichtigste Ergebnisswerte

- B11, B21 und B31: Neue Kapazitäten die durch Auf-, Um- oder Einzonungen geschaffen werden.
- B61: Gesamtpotenzial in allen Bauzonen (bebaut und unbaut, inkl. Verdichtungspotenzial aus Dichtepfad).
- B71: Kommunale Bauzonenauslastung des revidierten Zonenplans. Sie darf grundsätzlich nicht unter 100 % liegen (ausgenommen eine solche Situation entsteht speziell durch Potenziale in den bebauten Bauzonen oder durch Verdichtungsmassnahmen). In der Gesamtbeurteilung durch den Kanton können aber spezielle Situationen mitberücksichtigt werden (z.B. Hortungsflächen, Zweitwohnungsanteil, Gewichtung Dichtepfad, Schutzaspekte, spezielle Siedlungsstrukturen u.a.).



B Revidierter Zonenplan					Zusatzangaben				
B1 Wichtige Aufzonungen (innerhalb WMZ) (ha)					E+B/ha (mögliche Gesamtdichte nach Auf- oder Umzonung)				
urban	0.00	W	M	Z	W	M	Z	E+B	Anrechnung
periurban	0.00				1			-	100%
ländlich	0.00							-	100%
Gesamt	0.00	0.00	0.00	0.00				Kapazität:	-
B2 Umzonungen neu in WMZ (ha)					B21				
urban	0.00	W	M	Z	W	M	Z	E+B	Anrechnung
periurban	0.00				2			-	100%
ländlich	0.00							-	100%
Gesamt	0.00	0.00	0.00	0.00				Kapazität:	-
B3 Einzonungen in WMZ (ha)					B31				
urban	0.00	W	M	Z	W	M	Z	E+B	Anrechnung
periurban	0.00				85		83	-	100%
ländlich	0.00				70		78	-	100%
Gesamt	0.00	0.00	0.00	0.00	50		50	-	100%
B4 Auszonungen aus WMZ (ha)					B51 Dichte gem. Dichtepfad AS1 (E+B/ha)				
urban	0.00	W	M	Z	urban				E+B
periurban	0.00								5
ländlich	0.00								Kapazität:
Gesamt	0.00	0.00	0.00	0.00					-
B5 Restliche Bauzonen WMZ (ha), für Dichtepfad					B61 Gesamtkapazität (E+B) mit Dichtepfad				
urban	0.00	0.00	0.00	0.00	urban				E+B
periurban	0.00	0.00	0.00	0.00	periurban				6
ländlich	0.00	0.00	0.00	0.00	ländlich				8
Gesamt	0.00	0.00	0.00	0.00	Gesamt				-
B6 Bauzonen WMZ gesamt revidiert (ha)					Kapazität für zusätzliche E+B				
urban	0.00	0.00	0.00	0.00	B71 Auslastung mit Dichtepfad				
periurban	0.00	0.00	0.00	0.00					9
ländlich	0.00	0.00	0.00	0.00					
Gesamt	0.00	0.00	0.00	0.00					

Hinweis

Gemäss den Empfehlungen in der ersten und zweiten Vorprüfung wurden die Auf- und Umzonungen (Tabelle B1 und B2) zu 80% angerechnet.

3.2 Beurteilung Zonenplankapazität

Rechtskräftiger Zonenplan

Der rechtskräftige Zonenplan vermag das prognostizierte Wachstum in den Teilräumen des Bezirks Küssnacht nicht vollständig zu decken.

Daher sind im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision Um- und Aufzonungen sowie punktuelle Einzonungen vorzusehen, damit der Zonenplan den 15-jährigen Bedarf an Bauland zu decken vermag.

Entwurf neuer Zonenplan

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wichtigsten Zonenplananpassungen mit Relevanz auf die Zonenplankapazitäten.

Mit diesen Massnahmen wird das theoretische Einwohner- und Beschäftigtenpotenzial im Vergleich zum rechtskräftigen Zonenplan um rund 800 Personen erhöht.

Name		Neue Zone	Typ	Raumtyp	WMZ	LF (m2)	AZ	aGF	Total E+B	Total E	Total B	Zone heute	AZ heute	aGF	Personen	Einwohner	Delta E+B
Allgemeine Flächen																	
Zwimattstrasse	A	Neue W70	B1	urban	W	1285	0.7	900	14	14	0	W2b	0.55	707	11	11	3
Kernzone Merlisbach	B	Neue K	B2	ländlich	Z	6639	unb.	2656	41	41	0	Kurzzone	0.35	2324	36	36	5
Immensee Schwarzenbach	C	Neue WG	B2	periurban	M	11006	0.9	9905	152	122	30	G	-	-	30	-	122
Bär (ehem LGK)	D	Neue Ze	B2	urban	Z	9260	1.2	11112	171	103	68	Baer-LGK	-	-	27	-	144
Bär (ehem G)	E	Neue Ze	B2	urban	Z	7284	1.2	8741	134	81	54	G	-	-	161	-	27
Bahnhof	F	Neue WG70	B3	urban	M	3723	0.7	2606	40	32	8	SBB	-	-	0	-	40
Bahnhof	G	Neue Ze	B3	urban	Z	1942	1.2	2330	36	22	14	SBB	-	-	0	-	36
Flächen Perimeter IE																	
Bodenstrasse Nord	H	Neue WG90	B1	urban	M	8012	1	8012	123	99	25	WG3	0.7	5608	86	69	37
Bodenstrasse Süd	I	Neue WG90	B1	urban	M	2508	1	2508	39	31	8	W3	0.7	1756	27	27	12
Siegmattstrasse	J	Neue WG100	B1	urban	M	2490	1	2490	38	31	8	W4	0.9	2241	34	34	4
Kelmattstrasse	K	Neue WG90	B1	urban	M	8888	1	8888	137	109	27	ZII	0.7	6222	96	77	41
Nordstrasse (ehem WG3)	L	Neue WG90	B1	urban	M	4560	0.9	4104	63	51	13	WG3	0.7	3192	49	39	14
Nordstrasse (ehem W3)	M	Neue WG90	B1	urban	M	1360	0.9	1224	19	15	4	W3	0.7	952	15	15	4
Nordstrasse (ehem G)	N	Neue WG90	B2	urban	M	15768	0.9	14191	218	175	44	G	-	-	139	-	79
Gsteigstrasse	O	Neue WG90	B2	urban	M	3956	0.9	3560	55	44	11	G	-	-	13	-	42
IE W70	P	Neue W70	B1	urban	W	75776	0.8	60621	933	933	-	W3	0.7	53043	816	816	117
IE W70	Q	Neue W70	B1	urban	W	22841	0.8	18273	281	281	-	ZII	0.7	15989	246	197	35
IE WG90	R	Neue WG90	B1	urban	M	39580	1	39580	609	487	122	WG4	0.9	35622	548	438	61
IE Ze	S	Neue Ze	B1	urban	Z	13941	1.3	18123.3	279	167	112	ZI	1.2	16729	257	206	21
IE W55	T	Neue W55	B1	urban	W	9031	0.6	5418.6	83	83	-	W2b	0.55	4967	76	76	7
										3465	2919	547					
													* bei Mischzonen 80% Wohnen / Bei Gewerbe 0%				
													2668				
													2041				
													798				

* bei Mischzonen 80% Wohnen / Bei Gewerbe 0%

Bevölkerungspotenzial

Gemäss dem kantonalen Datenmodell wird die Zonenplankapazität um rund 1400 Personen erhöht. Der Zonenplan besitzt damit ein errechnetes Fassungsvermögen für die WMZ-Zonen aller drei Raumtypen für das Jahr 2038 von rund 15'700 Personen (Einwohner und Beschäftigte). Diese Kapazität reicht aus, um das Bevölkerungswachstum der kommenden 10 bis 15 Jahre aufnehmen zu können.

Einzonungen

Der Kanton bezeichnet im Kapitel B-3.2 des kantonalen Richtplans Siedlungserweiterungsgebiete (SEG). Unter Ausschöpfung der Innenentwicklungspotenziale, sind diese Gebiete für Einzonungen vorgesehen.

Die vorhandene Bauzonenauslastung sowie der Nachweis des Dichtepfads sind massgebend zur Beurteilung von Einzonungen. Im Rahmen dieser Nutzungsplanungsrevision ist lediglich kleinere Einzonung vorgesehen.

Langfristige Reserven

Die Siedlungserweiterungsgebiete (SEG) bleiben unverändert bestehen. Diese Flächen wurden nicht hinsichtlich ihrer Eignung als Bauzone überprüft. Im Rahmen einer nachgelagerten Revision sind die Siedlungserweiterungsgebiete in Bezug auf die Siedlungsentwicklungsstrategie des Bezirks zu überprüfen. Gemäss der kantonalen Richtplanvorgabe sind Umlagerungen der Siedlungserweiterungsgebiete bis 1.5 ha ohne Anpassung des kantonalen Richtplans möglich. Grössere Umlagerungen bedingen ein Richtplanverfahren.

Teilweise liegen die SEG auf Fruchtfolgeflächen (FFF). Zwar erfolgte aus kantonomer Sicht bereits eine Abwägung zugunsten der Siedlungsentwicklung. Allerdings wäre bei Einzonungen eine vertiefte Interessensabwägung vorzunehmen, wenn FFF betroffen sind. FFF müssen gleichwertig und verbindlich kompensiert werden, sofern die Interessensabwägung zugunsten der Einzonung ausfällt.

Siedlungserweiterungsgebiet (Potenzielle Bauzonen) gemäss kantonalem Richtplan (rot)

