

Revision Richt- und Nutzungsplanung

BERICHT ZUR BEREINIGUNG AUFGRUND DER MITWIRKUNG UND VORPRÜFUNG

Beilagebericht

Anliegen zu Zonenplan, BauR und kommunalem Richtplan "Verkehr": Auswertung Mitwirkung 2023			Bezirk Küssnacht: Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Mitwirkung 2023)	
Nr.	Thema	Ort	Antrag	Auswertung
A. Baureglement				
75	Allgemein	Alle	Bessere Übersichtlichkeit der Vorschriften (zu viele Absätze pro Vorstoß)	Struktur im BauR wird nochmals geprüft und wo möglich vereinfacht
76	Allgemein	Alle	In der Schweizerischen Gesetzgebung sind Vorschriften als Artikel oder Paragraphen bezeichnet. Es ist nicht klar, wie aus dem BauR abgeleitet werden soll.	Struktur im BauR wird nochmals geprüft
81	Allgemein	Alle	Nicht klar, ob einzelne Vorschriften Ziffern oder Artikel sind	Struktur im BauR wird nochmals geprüft und wo möglich vereinfacht
82	Allgemein	Alle	Viele Artikel konnten unterschiedlich interpretiert werden. Vorschriften zu Mkw, GP, Anforderungen und d.h. nicht praktikabel. Gespräch gewünscht. Überarbeitung neues BauR in einer Arbeitsgruppe mit hiesigen Architekten.	Skizzen im BauR werden ergänzt
87	Allgemein	Alle	Überarbeitung neues BauR in einer Arbeitsgruppe mit hiesigen Architekten.	Gespräch wird mit allen Architekten geführt. Eine separate Arbeitsgruppe ist nicht vorgesehen.
88	Allgemein	Alle	Förderung LV, OV, preisgünstiger Wohnungsbau, Grünflächen	Kann nicht berücksichtigt werden. Eine separate Arbeitsgruppe ist nicht vorgesehen.
94	Teilweise	Alle	Gemeinschaftlicher Schulhausantrag	Kann nicht berücksichtigt werden. Grundsätze sind im kommunalen Richtplan enthalten. Umsetzung ist
95	Allgemein	Alle	Wachsende Parkfelder für Behinderte	Kann nicht berücksichtigt werden. Nicht Gegenstand BauR.
14	Allgemein	Alle	Ausweisung des Zugangs zur Ergänzung: "Die gesamten Bauten und Anlagen sowie der Lebensraum steht somit allen Menschen zur Verfügung, die kurz-, mittel- oder langfristig mobilitätlich oder sensorisch eingeschränkt sind."	Kann nicht berücksichtigt werden. Es gelten die Vorgaben des PStG mit Verweis auf die SIA Norm 500.
17	Allgemein	Alle	Vorschrift zu gebäudebeschränkten Tierarten (Gebäudebrücken) aufnehmen	Kann nicht berücksichtigt werden. Bei Gestaltungsplan kann gegebenenfalls ein Mindestanteil
23	Grundzüge	Alle	Konkrete Vorgaben zur Nutzung erneuerbarer Energien und zur Energieeffizienz	Kann nicht berücksichtigt werden. Es gilt der neue sektorale Energiegesetz und die Energieverordnung.
29	Zuständigkeiten	Alle	Prüfen, ob einzelne Gebühre Abhängigkeiten von der AZ haben und ob dies neu geregelt werden muss, wenn die AZ in einzelnen Zonen möglich	Kann nicht berücksichtigt werden. Es können nicht alle Aspekte im BauR abgedeckt werden. Mit Vollzug
48	GP-Pflicht	Alle	Energetische Massnahmen ohne Einprachmöglichkeit der Nachbarn	Kann nicht berücksichtigt werden. Gebühre sind im Gebäudemerkmal geregelt und abhängig vom Voll
57	GP-Pflicht	Alle	BauR 1.5: ergänzen "Bei Bauvorhaben mit Gestaltungsplanpflicht ist ein Mindestanteil von 20% an preisgünstigen Wohnungen zu erreichen. Als preisgünstig gelten Wohnungen, die höchstens der Bevölkerung entsprechen."	Kann nicht berücksichtigt werden. Eintragungsverfahren bewilligt. PV-Anlagen bedürfen eines Erfüllungsbereichs. Für
57	GP-Pflicht	Alle	BauR 1.5: Verbindliche Kriterien definieren, wann Gestaltungsplanpflicht auferlegt wird.	Kann nicht berücksichtigt werden. Prinzipielle Wohnungen zählen zu den möglichen Vorzügen, die gemäss
57	GP-Pflicht	Alle	BauR 1.5.2: Möglichkeit von der Gestaltungsplanpflicht abzuweichen ist zu streichen.	Wird berücksichtigt. Folgt in Absatz 2 wird korrigiert. Es muss "Gestaltungsplan" anstatt
60	Mehrwertgabe	Alle	Sind alle Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht von Mkw betroffen?	Gestaltungspflicht" nennen. Im Zonenplan sind abschliessend alle Gebiete bezeichnet, wo eine GP-Pflicht
64	Mehrwertgabe	Alle	BauR 1.6: Keine Mkw einführen	Gestalten sinnvoll. Formulierung im BauR wird jedoch präzisiert.
66				Nein. Die Gebiete, in denen eine Mkw zu bestehen ist, sind im Zonenplan separat bezeichnet
72				Gemäss Bundesgesetzgebungs "Mkw" müssen Gemeinden bei Umzügen die monetären Planungsanforder
				Revisions ersucht. Offen ist, ob diese Gebiete durch eine zukünftige Revision des PStG korrigiert wird. Der
				revisiert jedoch für sinnvoll, zumal die Grundeigentümer aufgrund dieser Umzügen von einem finanziellen
				profitieren.

Inhalt

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

Auftraggeberin

Bezirk Küssnacht am Rigi

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Adrian Grütter

1 EINLEITUNG

Mitwirkung

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

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

1. Vorprüfung

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

Eingehende Prüfung

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

2. Vorprüfung

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

Hinweis auf die Nummerierung der BZO-Artikel

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

2 ZONENPLAN

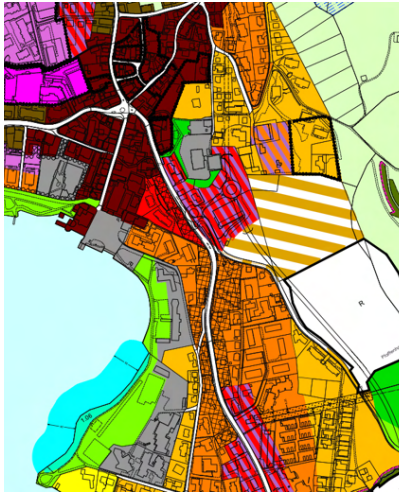
2.1 Änderungen aufgrund Mitwirkung

Änderungen Nr. Z1

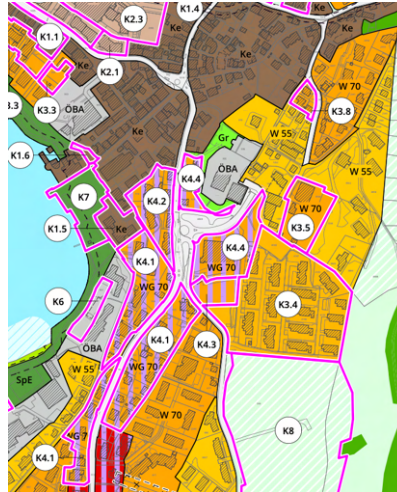
Begehren 40 / 63

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

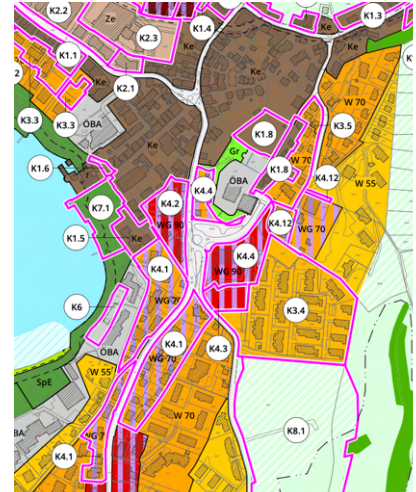
- Zonenplan wurde überprüft und dahingehend angepasst, dass keine Abzonungen erfolgen.



Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z2

Begehren 15

Gesamtrevision Nutzungsplanung und das Projekt Gewässerräume sollen zusammengeführt werden.

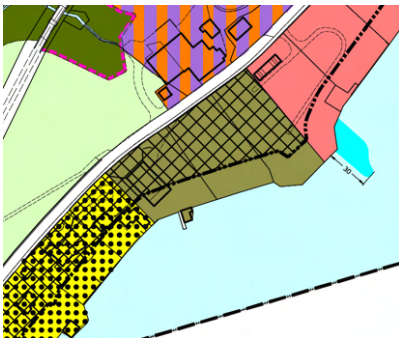
- Koordination wurde sichergestellt

Änderung Nr. Z3

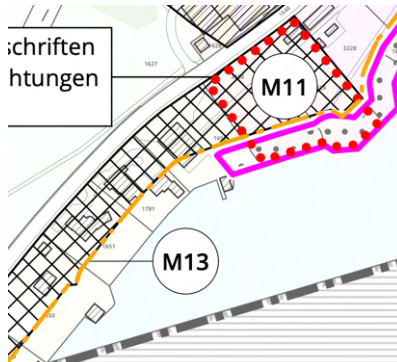
Begehren 15

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

- Bereich wurde angepasst



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z4

Begehren 15

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

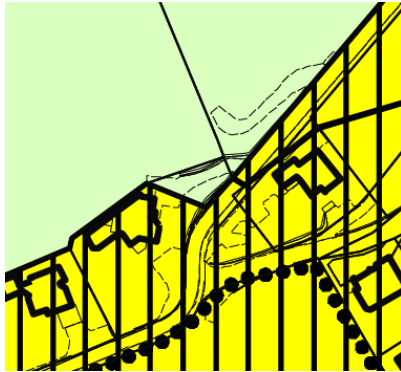
- Kosten und Unterhalt werden vertraglich geregelt.

Änderung Nr. Z5

Begehren 13

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

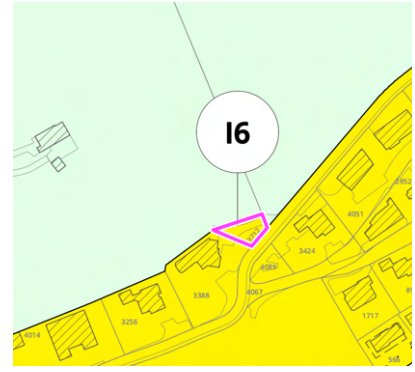
- Zonenplan wurde angepasst. Für die Einzonung wird allenfalls eine kantonale Mehrwertabgabe fällig.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z6

Begehren 24

Anliegen der Wasserversorgung berücksichtigen

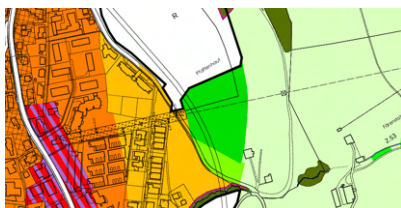
- Anliegen wird im Richtplan umsetzen (Standort für Seewasserfassung). Zonenplananpassung erfolgt mit Projekt.

Änderung Nr. Z7

Begehren 38

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

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



rechtskräftiger Zonenplan



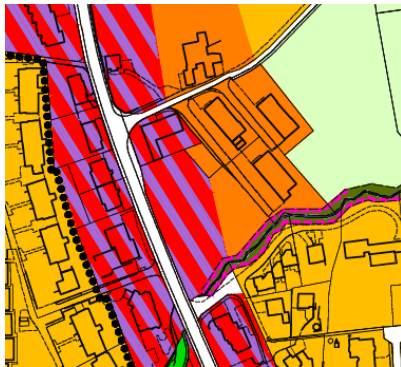
Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z8

Begehren 79



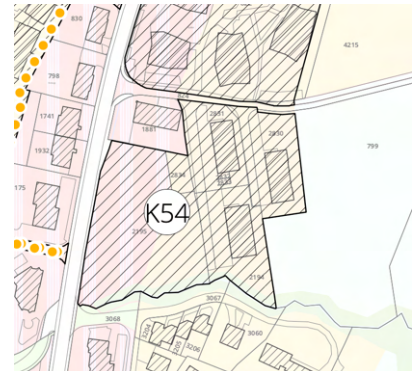
rechtskräftiger Zonenplan

Gs. 2195/2831 u. w.: GP "Spätmatt" ist nicht eingetragen.

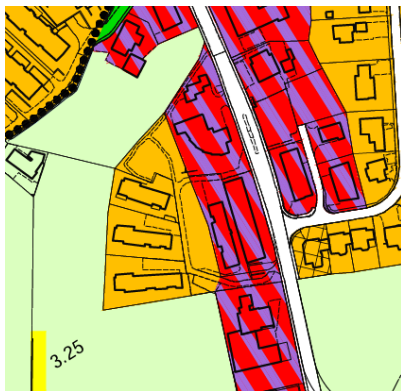
- GP K54 wurde zur Information ergänzt.



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

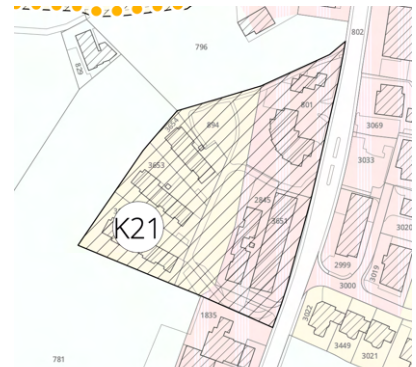


rechtskräftiger Zonenplan

Gestaltungsplan Breitfeld



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z9

Begehren 64

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

- Zonenplan und Legende wurden angepasst

Änderung Nr. Z10

Begehren 2

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

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

Änderung Nr. Z11

Begehren 55/50

:

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

- Zonenplan und BauR wurde entsprechend angepasst (ES IV)

Änderung Nr. Z12

Begehren 79

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

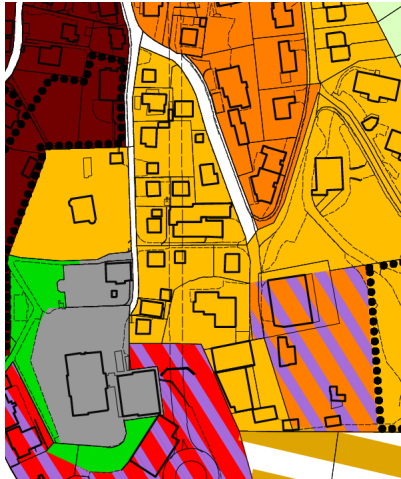
- Der Bericht «Kapazitätsberechnung» enthält dazu alle Informationen. Dieser Bericht wird zusammen mit den verbindlichen Unterlagen öffentlich aufgelegt werden.

Änderung Nr. Z13

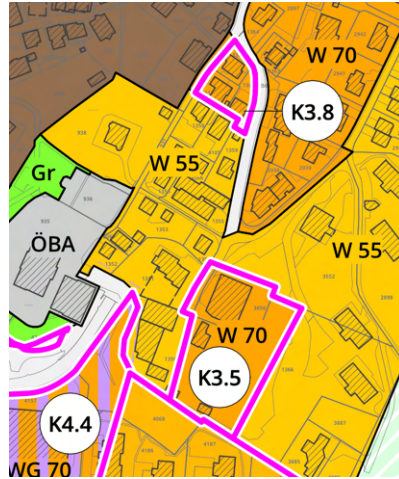
Begehren 77

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

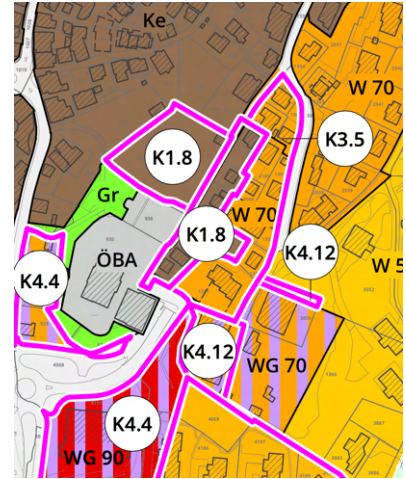
- Zonierung im Bereiche Hofstrasse wurde gesamthaft überprüft und gestützt auf den Eintrag im ISOS angepasst.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



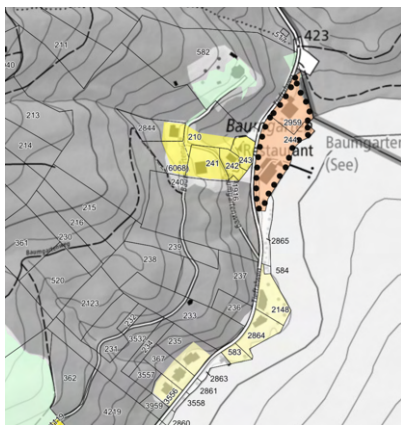
Zonenplan neu

Änderung Nr. Z15

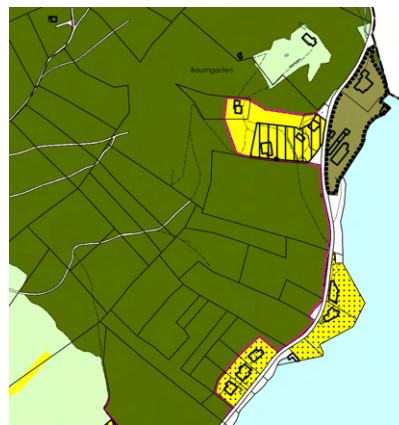
Begehren 52

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

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



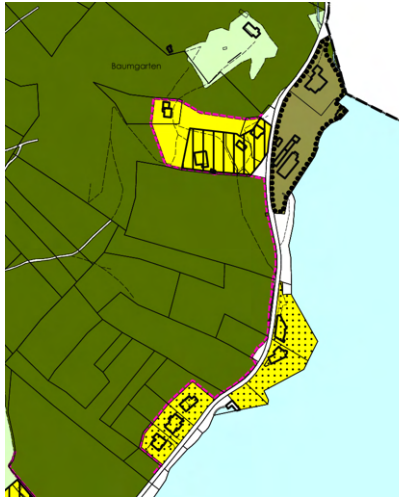
Zonenplan GIS



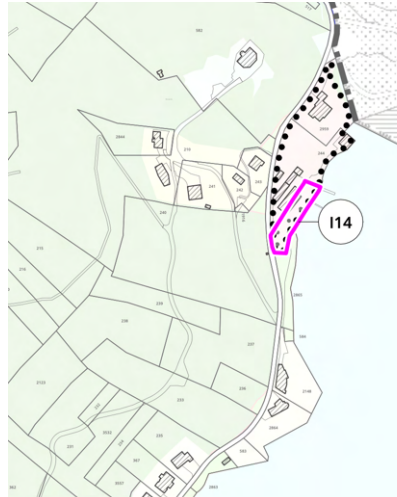
Rechtskräftiger Zonenplan



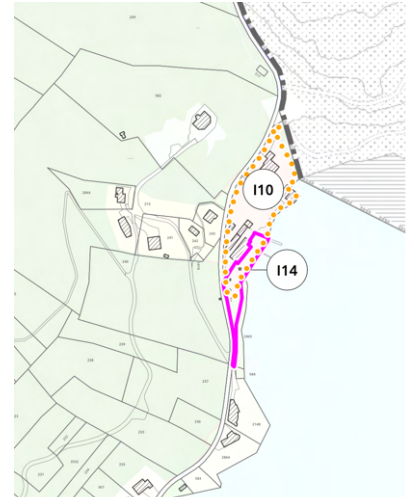
Zonenplan Mitwirkung



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z16

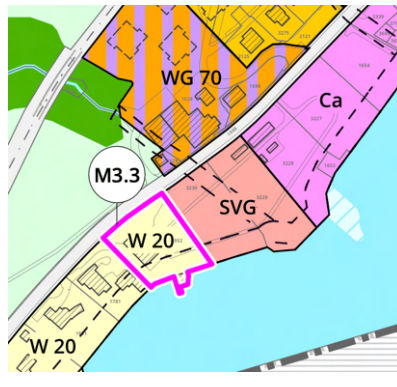
Begehren 29

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

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



Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z17

Begehren 39

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

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

Änderung Nr. Z18

Begehren 38

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

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

Änderung Nr. Z19

Begehren 38

Erweiterung der Skiabfahrtszone (resp. Zone SpE) bis Landwirtschaftsgrenze Richtung Alpenhof.

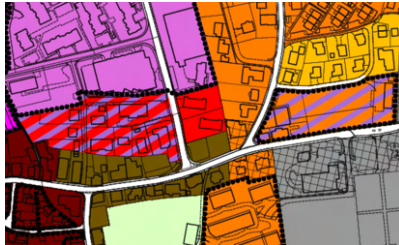
- Wird nicht berücksichtigt. Auf eine Skiabfahrtszone wird verzichtet, zumal der neue Seilbahnkorridor eine Freihaltung bewirkt. Zonenplan wird entsprechend angepasst.

Änderung Nr. Z20

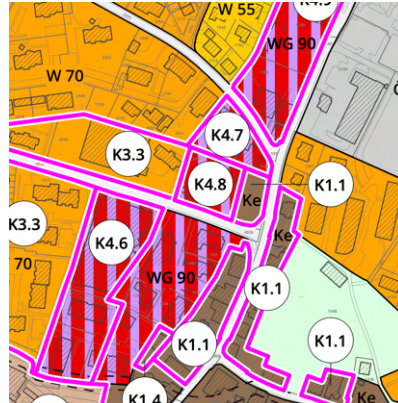
Begehren 35

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

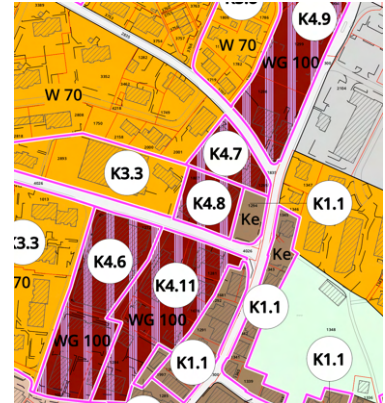
- Das Gebiet wird im Sinne des Antrags aufgezoht (AZ neu 1.0), zumal eine Verdichtung den raumplanerischen Zielen entspricht. Im Perimeter Innentwicklung kann eine AZ 1.1 gemäss Antrag umgesetzt werden. Mit Gestaltungsplänen ist eine AZ 1.2 möglich.



Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z21

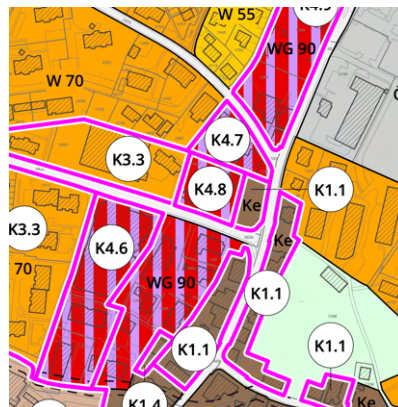
Begehren 59

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

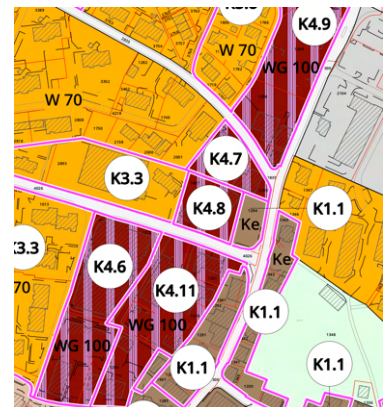
- Das Gebiet wird im Sinne des Antrags aufgezoht (AZ neu 1.0), zumal eine Verdichtung den raumplanerischen Zielen entspricht. Im Perimeter Innentwicklung kann eine AZ 1.1 gemäss Antrag umgesetzt werden. Mit Gestaltungsplänen ist eine AZ 1.2 möglich.



Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



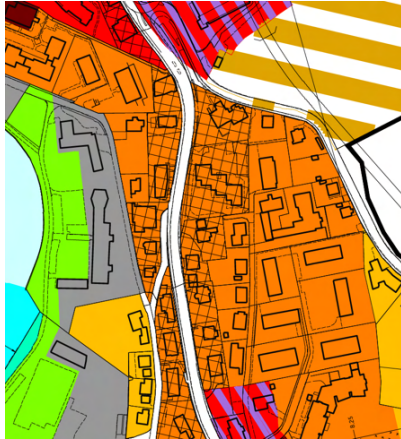
Zonenplan neu

Änderung Nr. Z22

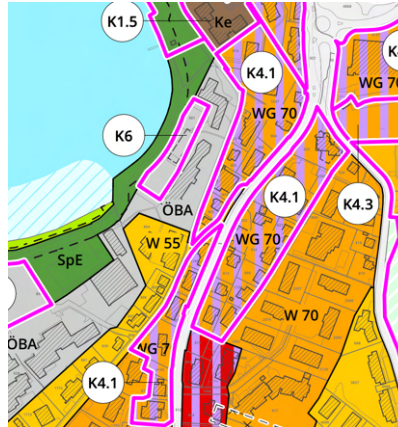
Begehren 51

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

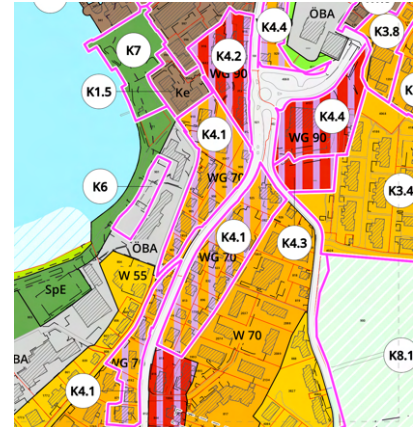
- Aufgrund Lärmsituation sind WG-Zonen (mit ES III) sinnvoll. Die Pflicht zur Realisierung von Gewerbeflächen wird aufgehoben. Das Gebiet 4.2 wird der WG 90 zugeteilt. Mit dieser Anpassung bewirkt der neue Zonenplan gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan keine Einschränkung.



Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z23

Begehren 64

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

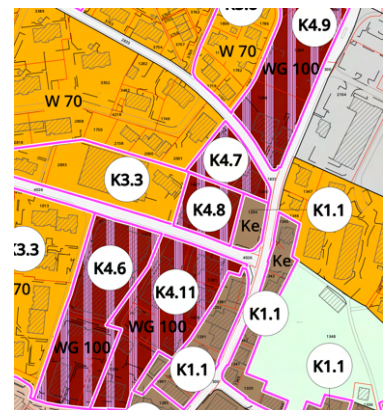
- Das Gebiet wird im Sinne des Antrags aufgezonnt (AZ neu 1.0), zumal eine Verdichtung den raumplanerischen Zielen entspricht. Im Perimeter Innentwicklung kann eine AZ 1.1 gemäss Antrag umgesetzt werden. Mit Gestaltungsplänen ist eine AZ 1.2 möglich.



Rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z24

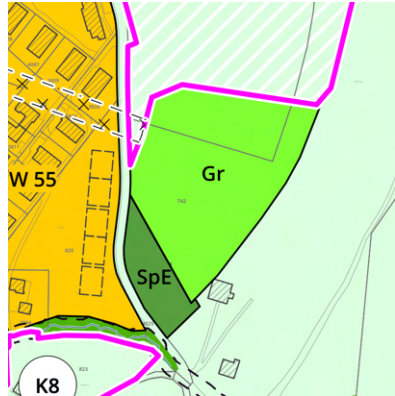
Begehren 50

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

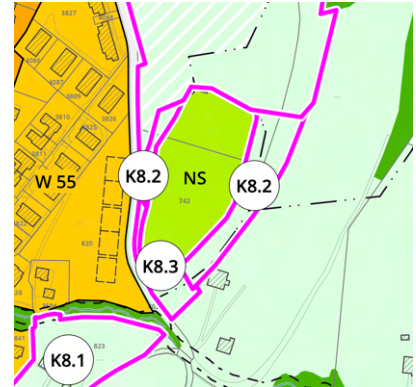
- Zonierung wird gemäss der kantonalen Vorprüfung angepasst (Naturschutzzone).



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Änderung Nr. Z25

Begehren 32, 43

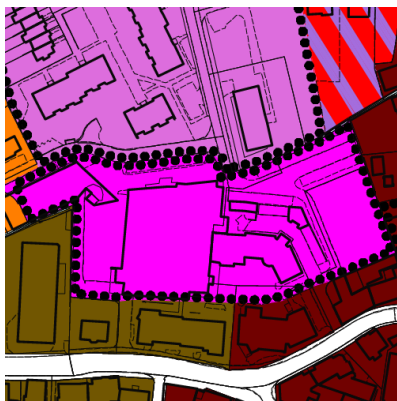
Aufhebung des realisierten GP "Stutzerhus Teil I+II" (sowie Änderung Art. 78 BauR)

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

Änderung Nr. Z26

Keine Gestaltungsplanpflicht für Kat. Nr. 2985

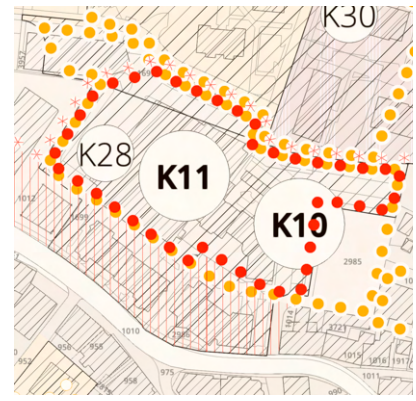
- Der Zonenplan wurde gemäss Antrag angepasst, zumal keine Entwicklungsabsichten im Zusammenhang mit dem angrenzenden Gestaltungsplangebiet K28 besteht.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

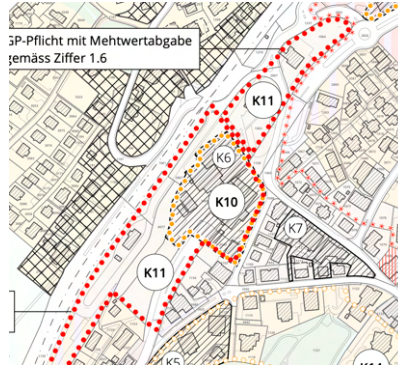
Änderung Nr. Z27

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

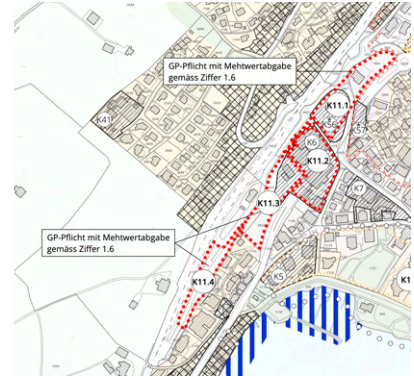
- Der Perimeter und das BauR wurden im Sinne des Antrags angepasst.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung

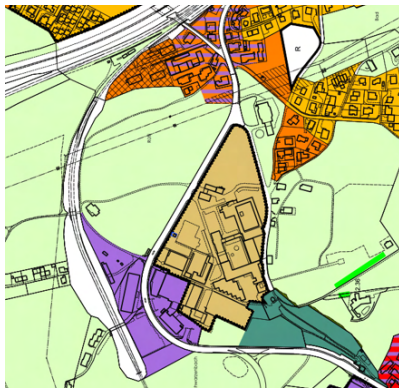


Zonenplan neu

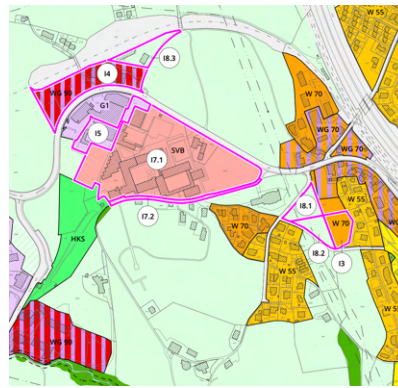
Änderung Nr. Z28

Zonenfläche Bethlehem gemäss Antrag flächengleich arrondieren.

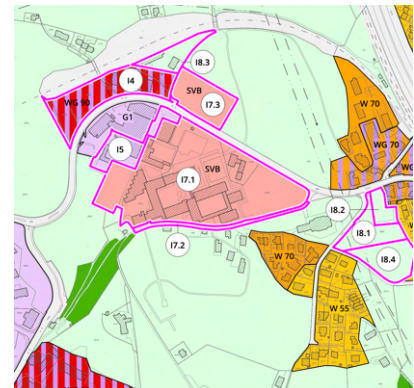
- Der Antrag kann aufgrund der kantonalen Vorprüfung nicht berücksichtigt werden, da die Entwicklung ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebiets erfolgt. Überdies muss der Verlust an Fruchtfolgefläche kompensiert werden. Das Anliegen soll in einer nachgelagerten Teilrevision geprüft werden.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung

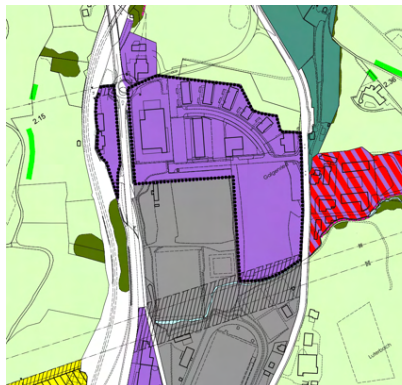


Beantragte Zonierung (kann nicht berücksichtigt werden)

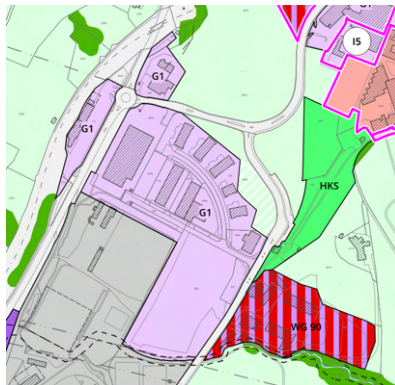
Änderung Nr. Z29

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

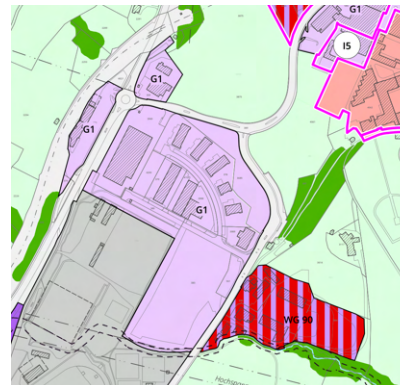
- Der Zonenplan wurde im Sinne des Antrags angepasst. Der Verlust der Fruchtfolgefläche ist zu kompensieren und vertraglich zu sichern.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung

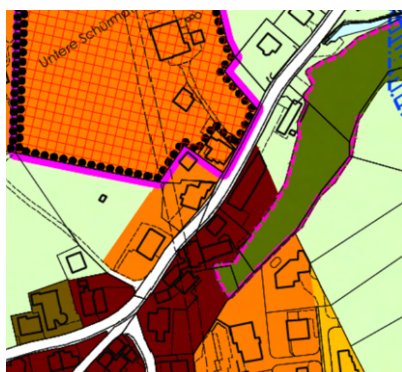


Zonenplan neu

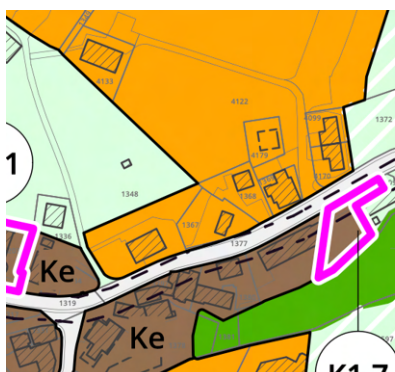
Änderung Nr. Z30

Zonierung entlang Seebodenstrasse prüfen.

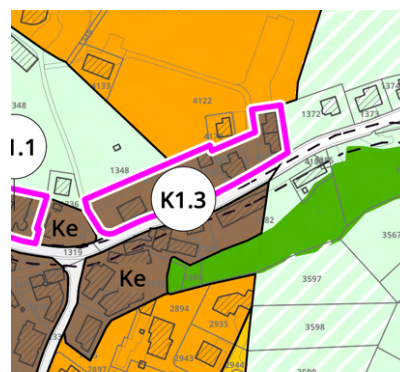
- Die Zonierung wurde geprüft. Die Grundstücke nördlich der Seebodenstrasse werden der Kernzone zugewiesen.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

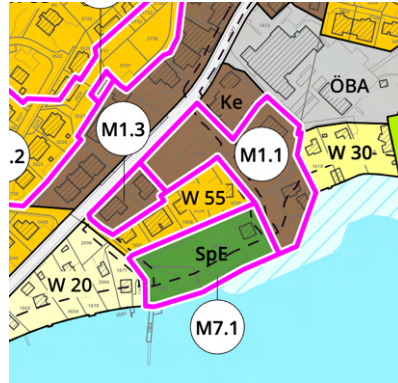
Änderung Nr. Z31

Kernzonenabgrenzung in Merlischachen prüfen.

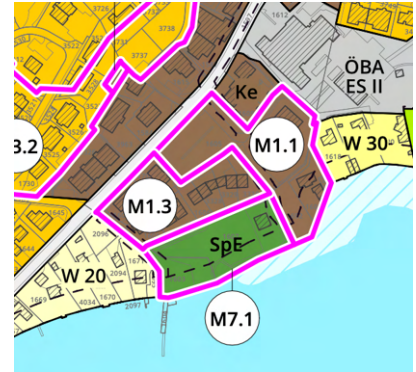
- Die Zonierung wurde geprüft. Die Zone W55 wird aufgehoben und die Grundstücke werden der Kernzone zugewiesen. Damit bestehen innerhalb dieses Bereichs einheitliche Bauvorschriften, was sachgerecht und zweckmässig ist.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

2.2 Anpassungen aufgrund Vorprüfungsbericht

Vorbehalt 1

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

- Fehler, wurde bereinigt.

Vorbehalt 2

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

- Legende wurde angepasst.

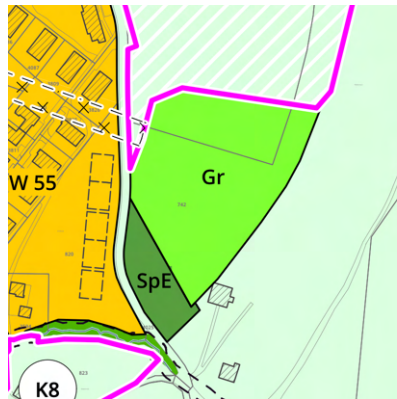
Vorbehalt 3

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

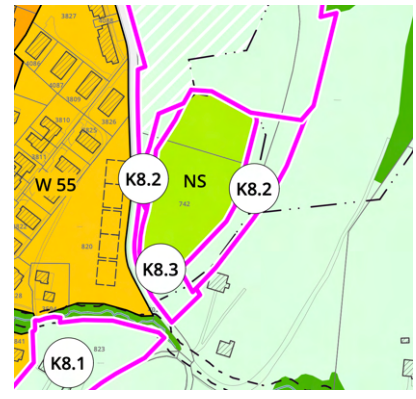
- Zonierung wurde angepasst
- Laichgebiet als Information aufgenommen



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Vorbehalt 4

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

- SEG entsprechend dem Vorbehalt angepasst.

Empfehlung 5

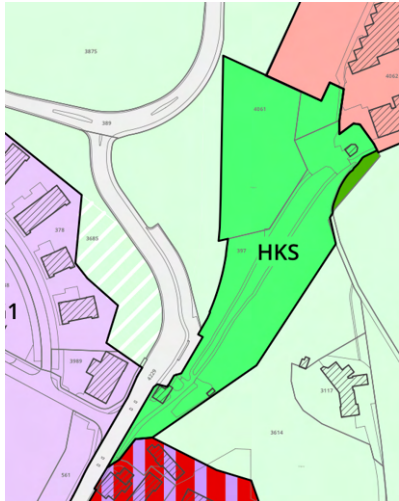
Im Zonenplan ist die in der Legende erwähnte Skiabfahrtszone nicht aufgeführt. Der Eintrag ist entweder in den Zonenplan aufzunehmen oder im Falle einer Änderung gegenüber dem rechtskräftigen Zonenplan ist die Aufgabe der Skiabfahrtszone zu erläutern.

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

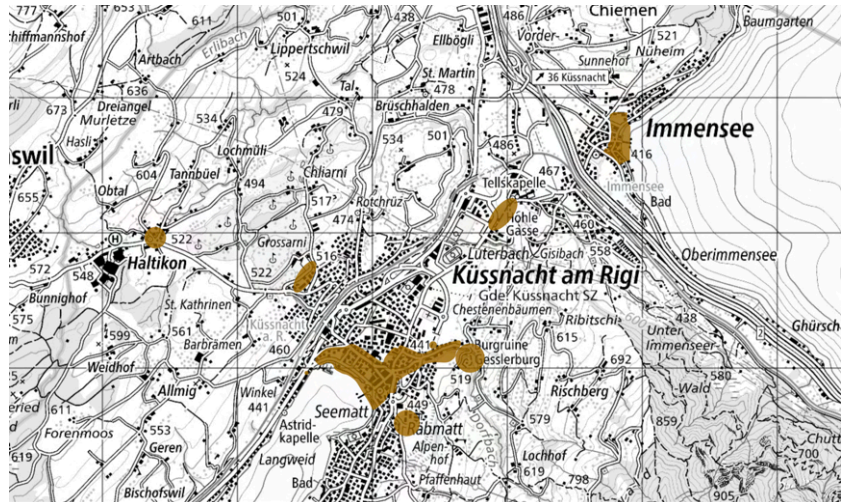
Hinweis 6

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

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



Zonenplan Mitwirkung

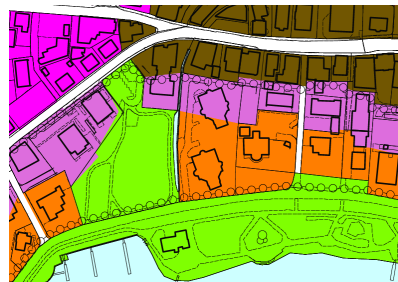


Ausschnitt WebGIS, archäologische Gebiete.

Hinweis 7

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

- Der Hinweis wird für das Baubewilligungsverfahren zur Kenntnis genommen.



rechtskräftiger Zonenplan

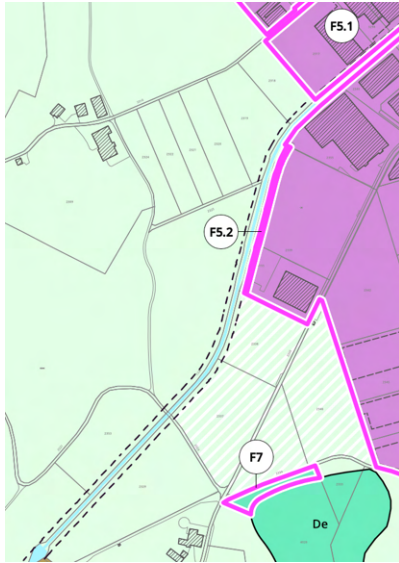


Zonenplan Mitwirkung

Vorbehalt 8

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

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



Zonenplan Mitwirkung

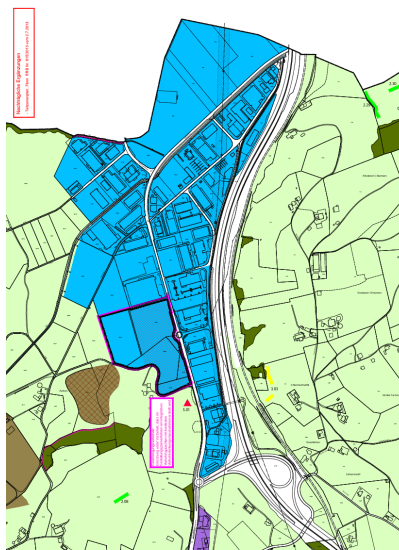


FFF gemäss GIS Kanton Schwyz

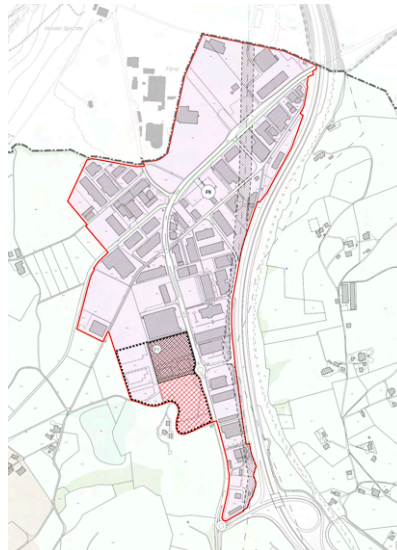
Hinweis 9

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

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



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung

Vorbehalt 10

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

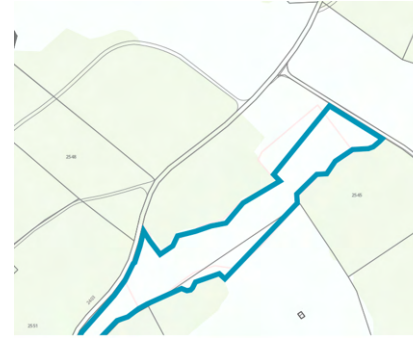
- Der Zonenplan wurde angepasst.



GIS Kanton



Zonenplan Mitwirkung

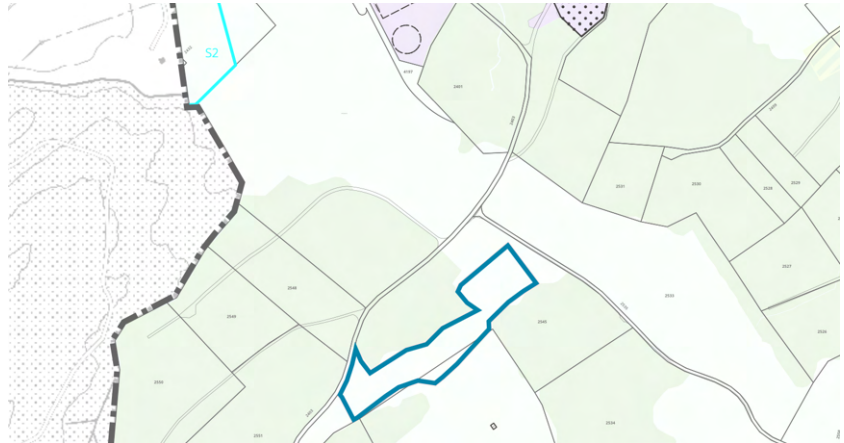


Zonenplan neu

Empfehlung 11

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

- Die Informationsinhalte in der Legende wurden angepasst.



Hinweis 12

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

- Die Zone SpZ wird aufgehoben.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

Hinweis 13

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

- Die Legende wurde ergänzt.

Hinweis 14

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

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

Hinweis 15

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

- Der Hinweis wird für das Baubewilligungsverfahren zur Kenntnis genommen.

Vorbehalt 16

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

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

Vorbehalt 17

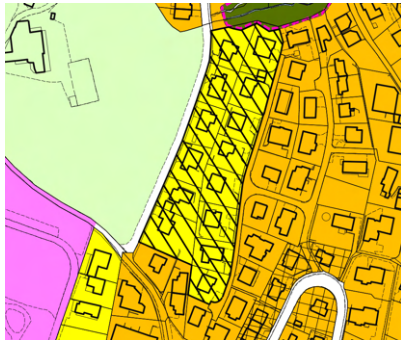
Der «Erholungszonen Seebodenalp mit den Teilbereichen A, B, C1, C2» sind Lärmempfindlichkeitsstufen zuzuweisen.

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

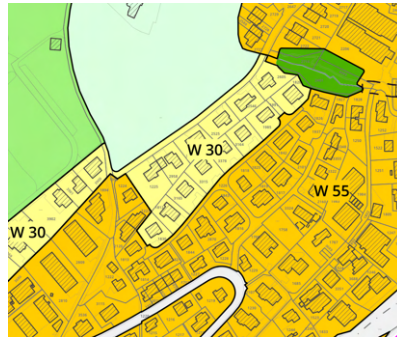
2.3 Weitere Anpassungen

Im Rahmen der Zonenplanüberprüfung wurden zudem die folgenden Änderungen vorgenommen.

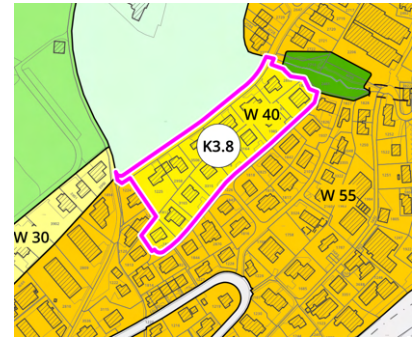
- Das Gebiet unterhalb Jaistweg in Küssnacht besitzt bereits heute eine AZ 0.40 und wurde falsch im Zonenplan übertragen, was korrigiert wird (unverändert W 40).



rechtskräftiger Zonenplan

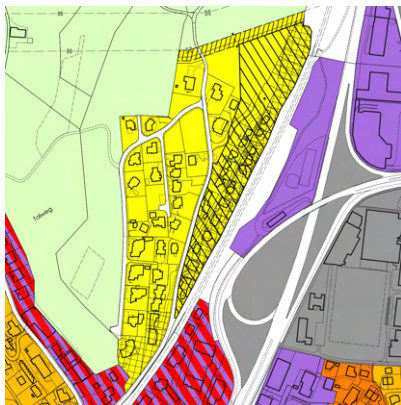


Zonenplan Mitwirkung

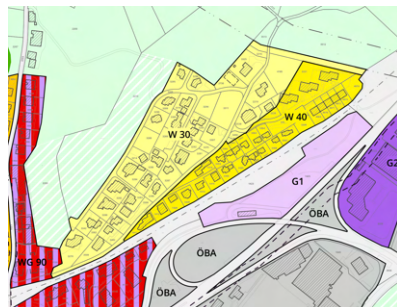


Zonenplan neu

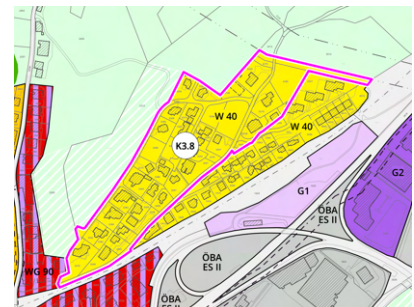
- Analog dem Gebiet Jaistweg wird das Gebiet an der Bürgenstockstrasse / Bürgenstockhöchi einheitlich der W40 zugewiesen.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



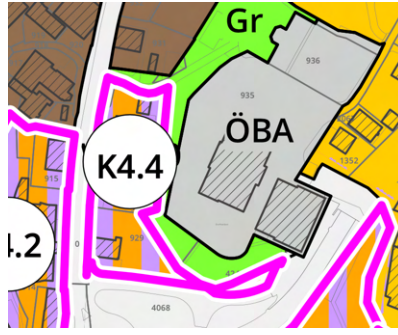
Zonenplan neu



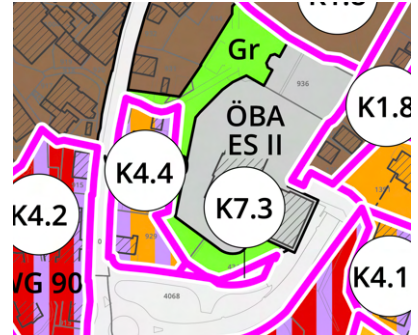
- Im Bereich des Portals der SUK auf dem Grundstück Nr. 4240 wird der Zonenverlauf den örtlichen Gegebenheiten angepasst. Da es sich um ein Grundstück im Besitz des Bezirks handelt, welches zusammen mit der angrenzenden Parzelle 935 den Freiraum des Schulhaus Dorfhalde bildet, wird die Restfläche der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



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

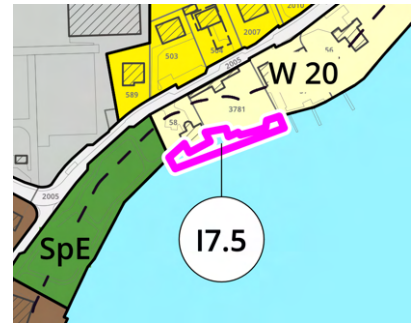
- Im Bereich der Grundstücke Nrn. 58 und 3781 sind Teilflächen des Zugersees der W 20 zugeteilt. Im Rahmen der Überarbeitung wird hier eine Bereinigung auf die Uferlinie vorgenommen, zumal die Seefläche weder überbaut noch baulich ausgenutzt werden kann.



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

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



rechtskräftiger Zonenplan

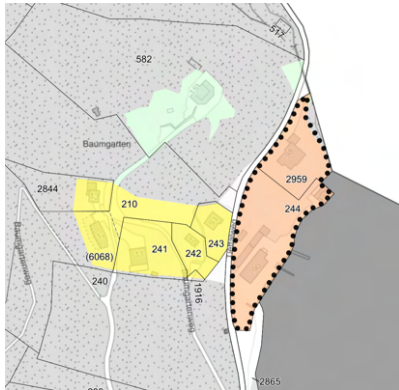


Zonenplan Mitwirkung

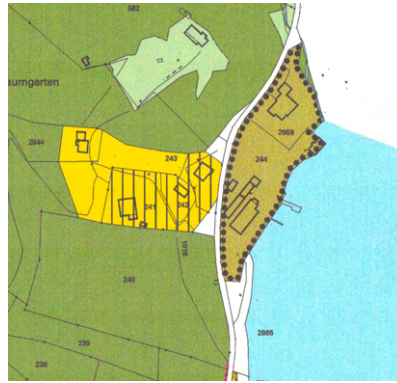


Zonenplan neu

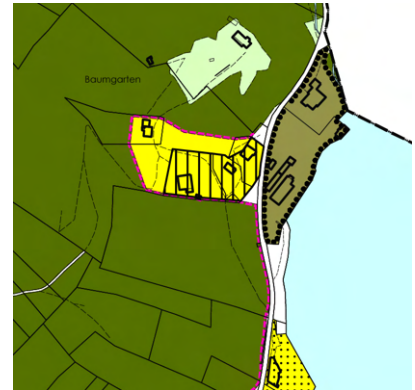
- Im Gebiet Baumgärtli bestehen Differenzen zwischen dem Datensatz auf dem WebGIS und dem rechtskräftig unterzeichneten Zonenplan. Im Rahmen der Anpassungen wurde die Zonierung in diesem Gebiet auf den rechtskräftigen Zonenplan angepasst.



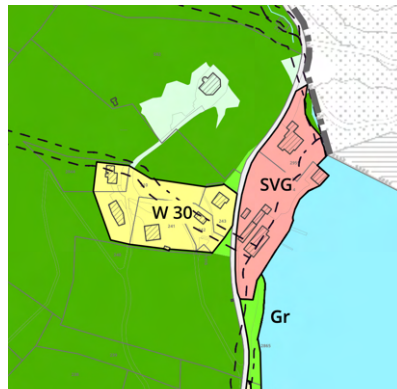
Zonenplan GIS Schwyz



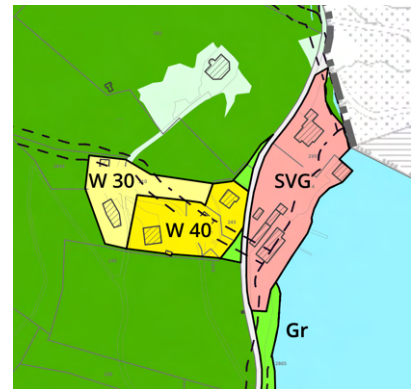
rechtskräftiger unterzeichneter Zonenplan



Zonenplan Webseite Bezirk
(Zonengrenze bei Gebäude 91)

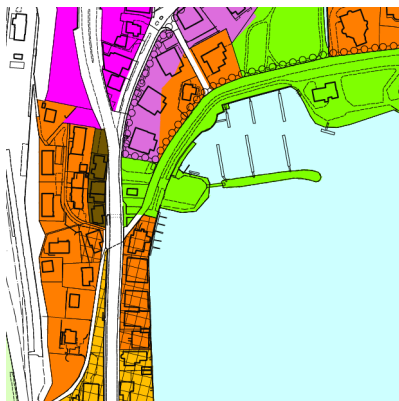


Zonenplan Mitwirkung

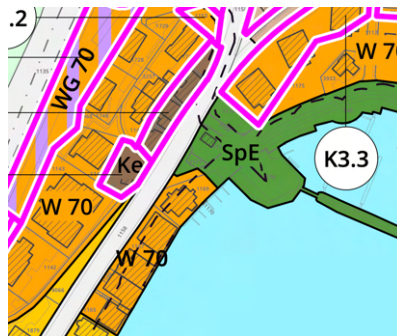


Zonenplan neu

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



rechtskräftiger Zonenplan



Zonenplan Mitwirkung



Zonenplan neu

3 KERNZONENPLÄNE

3.1 Änderungen aufgrund Mitwirkung

Änderung Nr. K1

Begehren 40, 61

Wurde der Kernzonenplan mit ISOS, Denkmalpflege und Schutzverbänden abgeglichen?

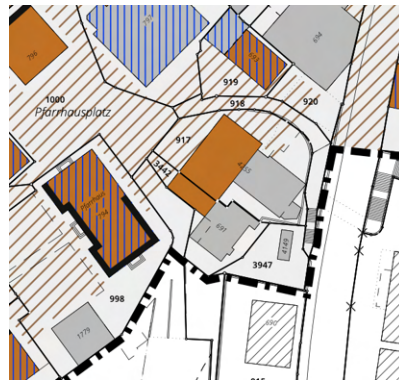
- Die Denkmalpflege hat im Rahmen der Vorprüfung dazu Stellung genommen.

Änderung Nr. K2

Begehren 27.1

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

- Das Anliegen wurde umgesetzt.



Kernzonenplan Mitwirkung



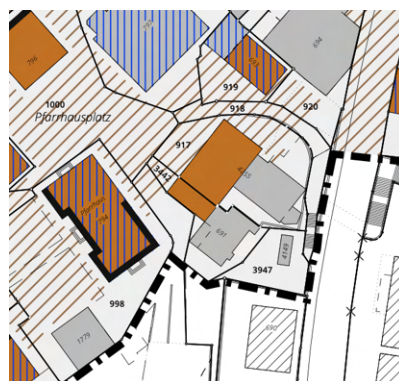
Kernzonenplan neu

Änderung Nr. K3

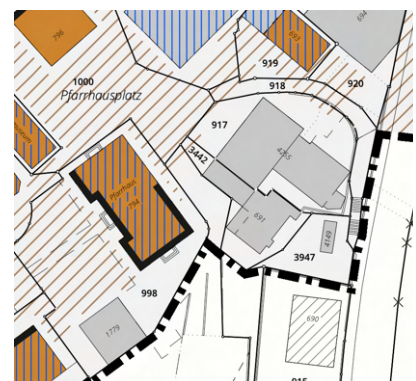
Begehren 27

Gs. 917, 3442 Pfarrhausplatz: Grundstücksflächen nicht als "wichtige Strassen, Platz- und Übergangsbereiche" klassifizieren.

- Die als "wichtige Strassen, Platz- und Übergangsbereiche" deklarierten Grundstücksflächen wurden im Sinne des Anliegens reduziert.



Kernzonenplan Mitwirkung



Kernzonenplan neu

Änderung Nr. K4

Begehren 37.1

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

- Der Kernzonenplan wurde angepasst.



Kernzonenplan Mitwirkung



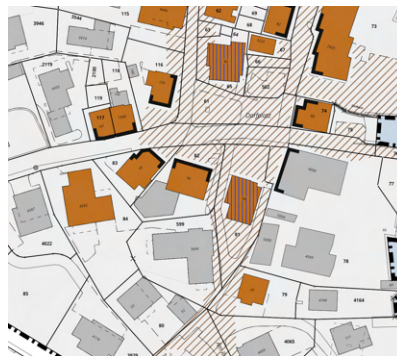
Kernzonenplan neu

Änderung Nr. K5

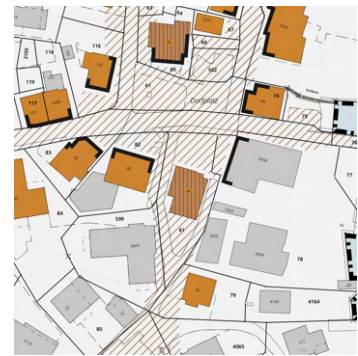
Begehren 37.2

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

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



Kernzonenplan Mitwirkung



Kernzonenplan neu

Änderung Nr. K6

Begehren 37.7

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

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



Kernzonenplan Mitwirkung



Kernzonenplan neu

Änderung Nr. K7

Begehren 37.4

Balchenweg als "wichtigen Strassen, Platz- und Übergansbereich" klassifizieren

- Das Anliegen wurde berücksichtigt.



Kernzonenplan Mitwirkung



Kernzonenplan neu

Änderung Nr. K8

Begehren 2

Gs. 73: Grundstücksflächen nicht als "wichtigen Strassen, Platz- und Übergansbereiche" klassifizieren

- Das Anliegen wurde berücksichtigt.



Kernzonenplan Mitwirkung



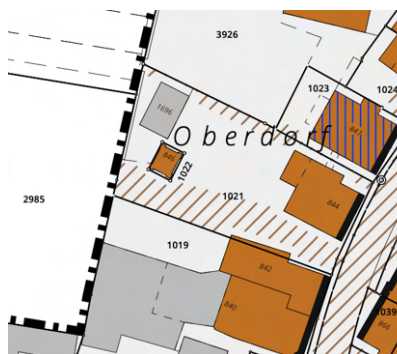
Kernzonenplan neu

Änderung Nr. K9

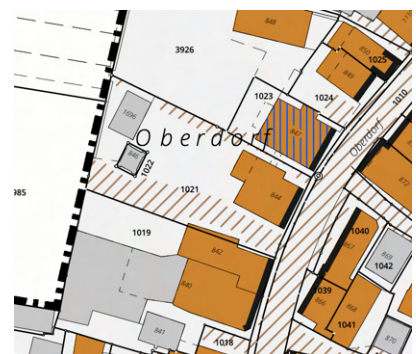
Begehren 17

Gs. 1021: Trafogebäude nicht als ortsbildprägendes Gebäude markieren

- Das Anliegen wurde berücksichtigt.



Kernzonenplan Mitwirkung



Kernzonenplan neu

3.2 Änderungen aufgrund Vorprüfung

Hinweis 18

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

- Der Planungsbericht wurde um diesen Hinweis ergänzt.



4 BAUREGLEMENT

4.1 Änderungen aufgrund Mitwirkung

Änderung Nr. BauR1

Begehren 23, 72, 79, 41

Struktur des neuen BauR nicht verständlich.

- Das BauR wurde aufgrund der Inputs neu strukturiert.

Änderung Nr. BauR2

Begehren 37

Verbindliche Kriterien festlegen, wann Gestaltungsplanpflicht auferlegt wird.

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

Änderung Nr. BauR3

Begehren 60

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

- Das Baureglement wurde im Sinne der Anträge angepasst.

Änderung Nr. BauR4

Begehren 62

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

- Das Baureglement wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR5

Begehren 54, 23

Keine Vollgeschosse anstelle Attikageschosse zulassen. Vorschriften zur Geschosshöhe belassen.

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

Änderung Nr. BauR6

Begehren 27, 40

Verzicht auf Konkurrenzverfahren bei Gestaltungsplänen.

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

Änderung Nr. BauR7

Begehren 15

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

- Die Fragen zu Kosten und Unterhalt werden vertraglich geregelt.

Änderung Nr. BauR8

Begehren 40

Die Ersatzabgabe soll erst bei Baustart und nicht bereits bei der Baufreigabe fällig sein.

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR9

Begehren 4, 45

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

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR10

Zahlreiche Begehren

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

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR11

Begehren 40, 45

Verbot der Dachterrassennutzung auf dem Attikageschoss streichen.

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR12

Begehren 40, 45, 70, 75,

Auf Regelung zur Terrainveränderung verzichten.

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR13

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

Alte AZ-Definition beibehalten.

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR14

Begehren 75

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

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR15

Begehren 15, 75

Gewässerraum soll zur anrechenbaren Landfläche zählen.

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

Änderung Nr. BauR16

Begehren 42, 79,

Untergeschosse sollen wie heute erlaubt sein.

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags angepasst.

Änderung Nr. BauR17

Begehren 64

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

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

4.2 Änderungen aufgrund Vorprüfung

Vorbehalt 19

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

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags präzisiert.

Vorbehalt 20

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

- Das BauR wurde im Sinne des Antrags präzisiert.

Empfehlung 21

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

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

Hinweis 22

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

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

Vorbehalt 23

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

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

Vorbehalt 23

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

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

Empfehlung 24

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

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

Hinweis 25

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

- Im Zonenplan Landschaft wurde der Wildtierkorridor ergänzt.

Hinweis 26

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

- Die Struktur des BauR wurde angepasst.

Empfehlung 27

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

- Das BauR wurde gemäss der Empfehlung angepasst.

Empfehlung 28

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

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

Empfehlung 29

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

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

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

- Das BauR wird gemäss Variante 1 angepasst.

Empfehlung 30

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

- Das BauR wurde gemäss der Empfehlung angepasst.

Empfehlung 31

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

- Das BauR wurde gemäss der Empfehlung angepasst.

Empfehlung 32

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

- Das BauR wurde gemäss der Empfehlung angepasst.

Hinweis 33

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

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

Hinweis 34

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

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

Empfehlung 35

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

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

Hinweis 36

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

- Das BauR wurde gemäss dem Hinweis angepasst.

5. ZWEITE KANTONALE VORPRÜFUNG

Empfehlung

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

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

Empfehlung

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

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

Hinweis

Gemäss der Lärmschutzverordnung benötigt auch die Grünzone eine Lärmempfindlichkeitsstufe.

- Die Legenden werden angepasst und das Baureglement ergänzt.

Hinweis

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

- Der Abgleich erfolgt, sobald das angepasste KSI vorliegt.

Empfehlung

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

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

Vorbehalt 2

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

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

Empfehlung

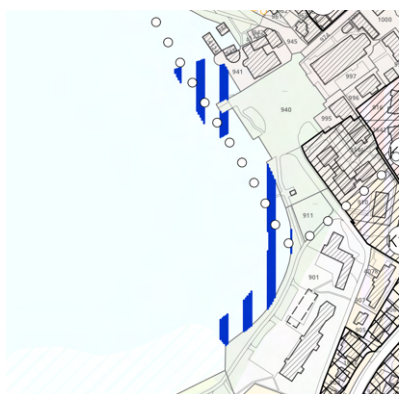
Die Änderung K3.6 sieht eine Umzonung von der Zone für Sport- und Erholungsanlagen (SpE) in eine Wohnzone vor. Der Gewässerraum des Giessenbachs (Nr. 663-0000) wird tangiert. Die Parzelle kann bei einer Einzonung nur ausserhalb des Gewässerraumes minimal bebaut werden und die Zufahrt zur verbleibenden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

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

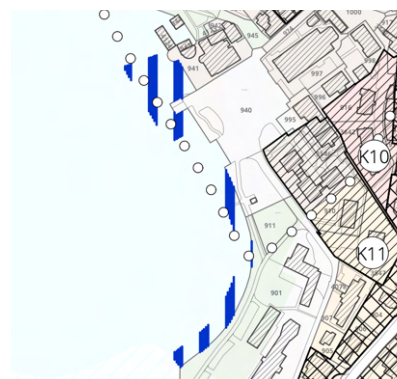
Empfehlung

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

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



Zonenplan 2. Vorprüfung

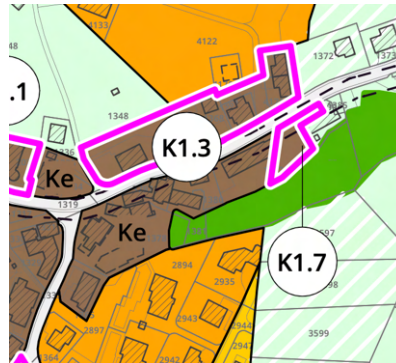


Zonenplan überarbeitet

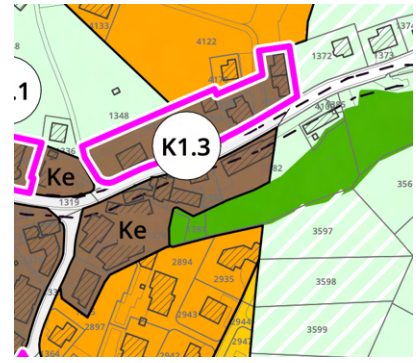
Empfehlung

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

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



Zonenplan 2. Vorprüfung



Zonenplan überarbeitet

Hinweis

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

- Der Zonenplan wird angepasst

Hinweis

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

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

Vorbehalt

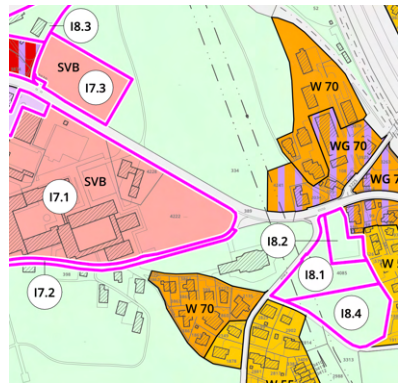
Die im Eigentum des ASTRA stehenden Parzellen KTN 3190, 3198 und 3218 sind teilweise der Landwirtschaftszone zugewiesen. Das ASTRA weist darauf hin, dass das Areal der Nationalstrasse ausschliesslich dem Strassenbetrieb und der Funktion der Nationalstrasse dient. Das ASTRA verlangt die Zuordnung dieser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

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

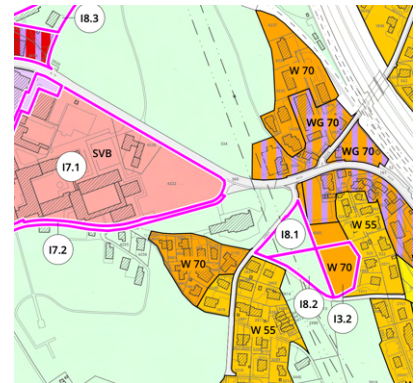
Vorbehalt

Die Änderung 17.3 wurde im Zuge der zweiten Vorprüfungsvorlage neu in die Nutzungsplanung aufgenommen und erfüllt die Grundvoraussetzungen für eine Einzonung nicht. Am vorgesehenen Ort befindet sich gemäss dem kantonalen Richtplan kein SEG. Ferner stellt die Kantonsstrasse eine klare Siedlungsabgrenzung dar. Es wird zudem keine konkrete Nutzungsabsicht vorgebracht. Ausserdem wird nicht dargelegt, inwiefern die bestehenden Bauzonenreserven (KTN 4222 bei 17,i) nicht gebraucht werden können. Die Kompensation der Fruchtfolgeflächen müsste sichergestellt werden. Wir gehen davon aus, dass ein konkreter Bedarfsnachweis, respektive ein Nutzungskonzept derzeit nicht vorliegt und das Gebiet - sofern an der Einzonung festgehalten werden sollte - im Hinblick auf eine nachfolgende Nutzungsplanrevision noch vorbereitet wird. Es wird empfohlen, die Einzonung vorerst zurückzustellen, um die laufende Nutzungsplanung nicht zu verzögern.

- Auf die Einzonung wird vorerst verzichtet. Die Zonierung soll im Rahmen einer nachgelagerten Teilrevision angepasst werden.



Zonenplan 2. Vorprüfung



Zonenplan überarbeitet

Hinweis

Die Gewerbezone Entwicklungsschwerpunkt Fänn (GEF) ist Inhalt des Zonenplans und ist deshalb auch in der Legende aufzuführen.

- Die Legende wird ergänzt.

Empfehlung

Die Gewässerabstandslinie (M13) soll aufgehoben werden. Aufgrund der zeitlichen Verschiebung zwischen der Nutzungsplanungsrevision und dem separaten Verfahren zur Gewässerraumfestlegung sowie der Änderung des Gewässerabstands von 20 m zu 15 m besteht die Gefahr von Rechtsunsicherheit. Um die Anwendung der Übergangsbestimmungen gemäss der Gewässerschutzverordnung zu verhindern, empfehlen wir, die Aufhebung der Gewässerabstandslinie (M13) im Verfahren zur Festlegung der Gewässerräume zu vollziehen.

- An der Situation wird festgehalten, da ohnehin die Übergangsbestimmungen nach Bundesrecht gelten, bis die Gewässerräume rechtskräftig ausgeschieden sind. Die bestehende Gewässerabstandslinie wäre nur zu beachten, wenn diese weiter vom Ufer entfernt liegt, als der Uferstreifen nach Bundesrecht.

Empfehlung

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

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

Hinweis

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

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

Empfehlung

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

- Die Abgrenzung war fehlerhaft und wurde aktualisiert.

Hinweis

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

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

Empfehlung

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

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

Hinweis

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

- Eine entsprechende Übersicht wurde im Planungsbericht ergänzt.

Empfehlung

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

- Die Berechnung wurde angepasst

Vorbehalt

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

- Der Satz im Bericht wird gelöscht.

Empfehlung

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

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

Empfehlung

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

- Das Baureglement wurde im Sinne der Empfehlung ergänzt.

Hinweis

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

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

Hinweis

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

- Die Nummerierung wurde angepasst.

Hinweis

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

- Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Hinweis

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

- Das Baureglement wurde entsprechend präzisiert.

Hinweis

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

- Die Vollzugsrichtlinie wird nachgelagert an die öffentliche Auflage erarbeitet.

Hinweis

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

- Der Zonentitel wurde angepasst.

Hinweis

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

- Der Schreibfehler wurde korrigiert.

Hinweis

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

- Der Schreibfehler wurde korrigiert.

Hinweis

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

- Der Schreibfehler wurde korrigiert.

6. WEITERE ANPASSUNGEN

Hinweis

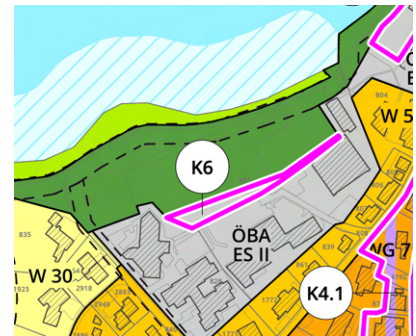
Nachgelagert an die zweite Vorprüfung wurden die folgenden Anpassungen vorgenommen.

Schulareal Seematt

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



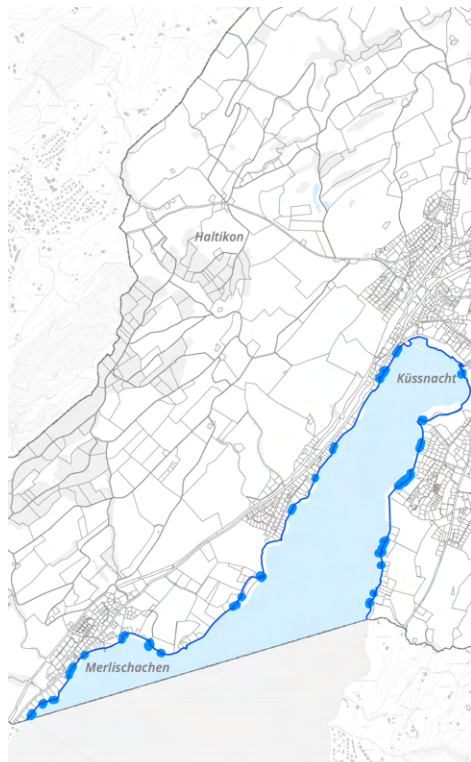
Zonenplan 2. Vorprüfung



Zonenplan überarbeitet

Seeufer

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



Astrid-Kapelle

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



Zonenplan 2. Vorprüfung



Zonenplan überarbeitet

Hohle Gasse

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



Zonenplan 2. Vorprüfung



Zonenplan überarbeitet

Bahnhof Küssnacht

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



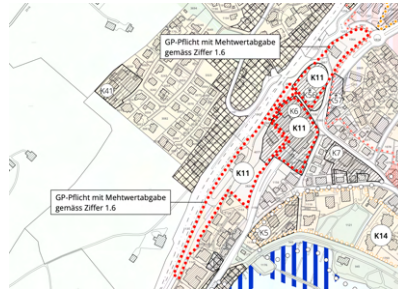
Zonenplan 2. Vorprüfung



Zonenplan überarbeitet

Bahnhof Küssnacht

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



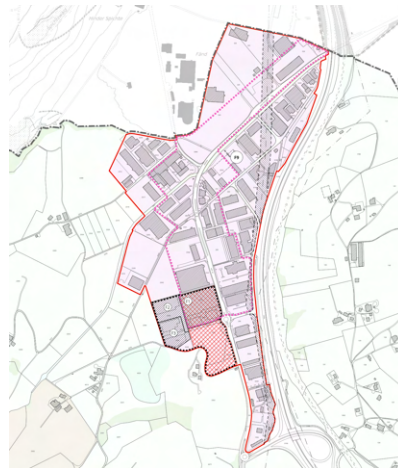
Zonenplan 2. Vorprüfung



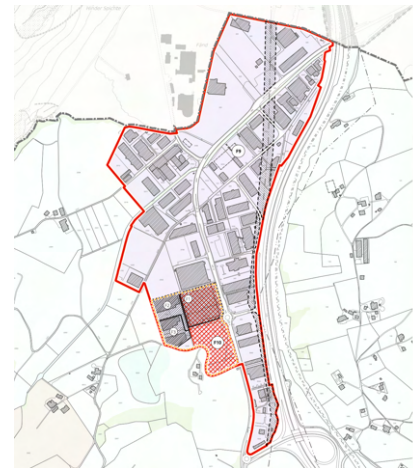
Zonenplan überarbeitet

Perimeter Zugerstrasse

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



Zonenplan 2. Vorprüfung



Zonenplan überarbeitet

ANHANG

Übersicht der Mitwirkungsbegehren

Bezirk Küssnacht: Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Mitwirkung 2023)

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

Bericht zur Bereinigung aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung

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

Bericht zur Bereinigung aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung

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

Bericht zur Bereinigung aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung

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

Bericht zur Bereinigung aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung

2	Ortsbildprägende Bauten/Fassaden/Strassen	Immensee	Gs. 73: Grundstücksflächen nicht als "wichtige Strassen, Platz- und Übergangsbereiche" klassifizieren	Wird berücksichtigt
3	Ortsbildprägende Fassaden	Küssnacht	Gs. 968: Fassade nicht als ortsbildprägend markieren. Ist nicht im ISOS.	Kann nicht berücksichtigt werden. Stellung des Gebäudes ist wichtig (unabhängig von Gestaltung).
17	Ortsbildprägende Bauten	Küssnacht	Gs. 1021: Trafogebäude nicht als ortsbildprägendes Gebäude markieren.	Wird berücksichtigt
34	Ortsbildprägende Bauten	Merlischachen	Gs. 1584: Haus Linde nicht als ortsbildprägendes Gebäude markieren. Oder ganz klare Definition von "ortsbildprägend" ergänzen.	Kann nicht berücksichtigt werden. ISOS: Erhaltungsziel A. Volumen und Fassadeinstellung sind wichtig. Klassifizierung kommt nicht einer Unterschutzstellung gleich.
61	Bauten	Merlischachen Immensee	ISOS muss berücksichtigt werden bzw. Interessensabwägung	Wird bereits berücksichtigt. Siehe Anhang zum Planungsbericht zum Thema ISOS. Interessensabwägung wurde vorgenommen.
C Zonenplan				
40	Allgemein	Alle	Keine materiellen Abwertungen durch Abzonungen. Heutige Zonenvorschriften beibehalten oder Aufzonungen prüfen.	Wird bereits berücksichtigt. Die zulässigen Gebäudedimensionen werden gegenüber dem alten BauR nicht reduziert.
63	Allgemein	Alle	Keine materiellen Abwertungen durch Abzonungen und keine Einzonungen.	Wird bereits berücksichtigt. Die zulässigen Gebäudedimensionen werden gegenüber dem alten BauR nicht reduziert. Es werden keine Einzonungen vorgenommen. Lediglich das Bahnareal beim Bahnhof Küssnacht wird in eine Bauzone umgewandelt. Dabei handelt es sich aber nicht um Landwirtschaftszone, sondern um ÜG.
15	Allgemein	Alle	Gesamtrevision Nutzungsplanung und das Projekt Gewässerräume sollen zusammengeführt werden	Wird bereits berücksichtigt. Am Schluss werden die Teilprojekte in einen Gesamtzonenplan zusammengeführt
79	Zonenplankapazität	Alle	Es ist in den Unterlagen nicht ersichtlich, welche Bevölkerungskapazität der neue Zonenplan mit den zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten aufweist	Der Planungsbericht enthält dazu alle Informationen. Der Planungsbericht wird zusammen mit den verbindlichen Unterlagen öffentlich aufgelegt werden.
1	Zonen	Küssnacht	Gs. 1174: W 70 anstatt SpE	Kann nicht berücksichtigt werden. Grundstück ist eigenständig nicht bebaubar.
69	Zonen	Küssnacht	Gebiet K3.5: WG 70 anstatt W 70	Kann nicht berücksichtigt werden. Bestehendes Gewerbe besitzt Bestandegarantie.
77	Zonen	Küssnacht	Gebiet K3.8: Bereich Hofstrasse W 60 oder W 70 anstatt W 55	Das Gebiet an der Hofstrasse ist im ISOS aufgeführt und wird der Kernzone zugewiesen
70	Zonen	Küssnacht	Gebiet K6: Keine Umzonung in Zone ÖBA	Wird teilweise berücksichtigt
70	Zonen	Küssnacht	Gebiet K7: Keine Umzonung in SpE	Kann nicht berücksichtigt werden. Bauten, die der Erholungsnutzung dienen, bleiben zulässig (BauR wird präzisiert).
15	Zone Seezugang	Merlischachen	Gs. 1652: Zone öffentlicher Seezugang im Osten bis max. 1 m an westliche Wand des Bootshauses. Distanz vom Seeufer max. 4 m.	Wird berücksichtigt
15	Zone Seezugang	Merlischachen	Zone öffentlicher Seezugang: Bauliche Möglichkeiten sowie Kosten und Unterhalt klären.	Wird berücksichtigt. Wird vertraglich geregelt werden.
53	Zone Seezugang	Immensee	Keine Zone öffentlicher Seezugang im Baumgarten	Die Abgrenzung der Zone öffentlicher Seezugang im Gebiet Baumgarten wird angepasst. Diese Zone entspricht der Vorschrift im alten BauR Art. 89 Abs. 3 lit c.
65	Zone Seezugang	Immensee	Zone öffentlicher Seezugang im Baumgarten vergrössern	Kann nicht berücksichtigt werden.
20	Zonen	Merlischachen	Zone SVG: Unklar, wie der Seezugang in der Zone SVG geregelt wird.	Wird bereits berücksichtigt. Wird vertraglich geregelt.
6	Zonen	Küssnacht	Gs. 741 Gesslerburg: keine Wasserschutzzone	Kann nicht berücksichtigt werden. Dies ist nicht Gegenstand der Nutzungsplanung. Für die Gewässerschutzgebiete ist das Umweltschutzdepartement des Kantons Schwyz zuständig.
7	Zonen	Alle	Neue Gebiete mit Zone ÖBA für Schulhäuser anstatt Reduktion der Grünzone beim Schulhaus Seematt	Wird teilweise berücksichtigt. Zonenausdehnung ÖBA beim Schulhaus Seematt wird reduziert. Neue Gebiete (neben Werkhof u.a.) für Zone ÖBA werden im Zuge der separaten Schulhausplanung geprüft.
11	Zonen	Küssnacht	Gs. 1348, 4257: Keine Bauzone für die Zufahrt zur geplanten Wohnsiedlung Untere Schürmatt (Gs. 4122)	Wird berücksichtigt
60	Zonen	Küssnacht	Gs. 1711: WG 70 oder WG 90 anstatt G1.	Kann nicht berücksichtigt werden. Wohnnutzungen sind an dieser dezentralen Lage nicht geeignet.
19	Zonen	Immensee	Gs. 113, 1949, 4115: Wohnzone anstatt Lw-Zone (Einzonung)	Kann nicht berücksichtigt werden. Grossflächige Einzonungen sind nicht möglich.
19	Zonen	Küssnacht	Gs. 1225 und ganzes Quartier: W 40 oder W 55 anstatt W 30	Kann nicht berücksichtigt werden. Aufzonung ist an dieser dezentralen Lage (Siedlungsrand) nicht sinnvoll.
20	Zonen	Merlischachen	Gs. 1652: Schutz der natürlichen Bepflanzung am Seeufer	Kann nicht berücksichtigt werden. Es gelten die Vorschriften für den Gewässerraum gemäss Verordnung zum Gewässerschutzgesetz.
13	Zonen	Immensee	Gs. 3712: W 40 anstatt Lw-Zone (Einzonung)	Wird berücksichtigt (Kleinflächige Arrondierung)
24	Zonen	Alle	Anliegen der Wasserversorgung berücksichtigen	Wird berücksichtigt
25	Zonen	Alle	Gebiet Sumpf u.a.: Landhauszone anstatt W 30	Wird bereits berücksichtigt. Die neue W 30 entspricht der alten Landhauszone.
29	Zonen	Merlischachen	Gs. 3229, 3230: W 30 anstatt SVG. Zufahrt klären. Heilbach offenerlegen.	Wird teilweise berücksichtigt (W 20). Aufzonung in W 30 ist aus raumplanerischer Sicht nicht sinnvoll. Seezugang wird grundbuchlich sichergestellt.
68	Zonen	Immensee	Gs. 2144: In W 40 soll AZ erhöht werden.	Kann nicht berücksichtigt werden. Hanglagen und empfindliches Siedlungsgebiet sollen nicht pauschal verdichtet werden.
39	Zonen	Küssnacht	Zone für Standort neues Schulhaus beim Werkhof oder innerhalb Ebnet Areal beim Fussballplatz.	Neue Gebiete (neben Werkhof u.a.) für Schulhäuser (Zone ÖBA) werden im Zuge der separaten Schulhausplanung geprüft.
38	Zonen	Alle	Skiabfahrtzone umbenennen in Zone für Sport und Erholungsanlagen (SpE).	Kann nicht berücksichtigt werden. Zone SpE wäre mit finanzieller Entschädigung verbunden. Zonentyp wird noch abgeklärt.
38	Zonen	Seebodenalp Küssnacht	Erweiterung der Skiabfahrtzone (resp. Zone SpE) bis Landwirtschaftsgrenze Richtung Alpenhof.	ditto
38	Zonen	Seebodenalp Küssnacht	Freihaltezone Seilbahnkorridor: Im Gebiet Krähbühl den Regierungsratsbeschluss und Bedingungen des BAV aus Baubewilligung für Luftseilbahn umsetzen.	Wird berücksichtigt. Seilbahnzone wird im Zonenplan und im BauR ergänzt.
35	Zonen	Küssnacht	Gs. 1297, 1298, 1299: W 90 in diesem Gebiet ungenügend. AZ auf 1.10 erhöhen. Bebauungsstudie vorhanden.	Die Zonen W 90 und WG 90 werden mit der AZ 1.0 belegt werden, zumal eine Verdichtung in diesen Gebieten den siedlungsbaulichen Zielen entspricht (W 100 und WG 100).
37	Zonen	Immensee	Gs. 3874, 3934: keine WG 90 (bereits genügend neue Wohnungen)	Kann nicht berücksichtigt werden
59	Zonen	Küssnacht	Gs. 1272 Migros: WG 90 ungenügend. Höhere AZ. Projekt für Aufstockung.	Die Zonen W 90 und WG 90 werden mit der AZ 1.0 belegt werden, zumal eine Verdichtung in diesen Gebieten den siedlungsbaulichen Zielen entspricht (W 100 und WG 100).
54	Zonen	Küssnacht	Gs. 1135 Bahnhof: ÜG belassen anstatt Zentrumzone/WG 70	Kann nicht berücksichtigt werden. Bauliche Verdichtung und Wohnen nahe beim Bahnhof soll ermöglicht werden.
79	Zonen	Alle	Gs. 2195/2831 u. w.: GP "Spätmatt" ist nicht eingetragen.	Wird berücksichtigt. Fehler wird korrigiert.
51	Zonen	Küssnacht	Änderungen Gebiet K4.1 und K4.2: Gewerbe kann in den engen Platzverhältnissen nicht umgesetzt werden. WG 70 bedeutet Abstufung. Gegenüber W4 mit AZ 0.90. Warum die vielen neuen WG-Zonen anstatt W-Zonen?	Aufgrund Lärmsituation sind WG-Zonen (mit ES III) sinnvoll. Der Gewerbeanteil wird von 20 % auf 10 % reduziert werden. Das Gebiet 4.2 wird der WG 90 zugeteilt beziehungsweise wird neu mit AZ 1.0 belegt (WG 100)
64	Zonen	Alle	9 Grundstücke, welche eine tiefere AZ aufweisen als beim letzten Zonenplan-Entwurf aus dem Jahr 2018. AZ nach oben korrigieren.	Die Zonen W 90 und WG 90 werden mit der AZ 1.0 belegt werden, zumal eine Verdichtung in diesen Gebieten den siedlungsbaulichen Zielen entspricht (W 100 und WG 100).
64	Zonen	Alle	"Mögliches Siedlungsgebiet gemäss kantonalen Richtplan": Bis wann erfolgt Einzonung?	Kann nicht berücksichtigt werden. Einzonung aufgrund RPK erst möglich, wenn der Bedarf nachgewiesen werden kann. Auch dann besteht kein Garantie für eine Einzonung, da sich die möglichen Gebiete auch raum- und verkehrsplanerisch dafür eignen müssen.
64	Zonen	Alle	Gebäude Kelmatt 19 mit Hinweis K 2.4 versehen. Legende dazu fehlt.	Wird berücksichtigt
64	Zonen	Alle	Kernzone strassenseitige Fassade: "Pflicht für Gewerbenutzung" ändern auf "Nicht-Wohnen".	Wird berücksichtigt
64	GP-Pflicht	Alle	Gemeinsame GP-Pflicht Areal Glashütte und Gs. 2985 aufheben. GP-Pflicht pro Grundstück.	Kann nicht berücksichtigt werden. Bereits der rechtskräftige Zonenplan legt für dieses Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht fest. Am Perimeter wird festgehalten, zumal enge räumliche Fragestellungen bestehen und die Zufahrten gemeinsam zu regeln sind.
53	GP-Pflicht	Immensee	Gs. 244: Keine GP-Pflicht.	Kann nicht berücksichtigt werden. Auch im alten BauR darf nur auf der Grundlage eines Gestaltungsplans gebaut werden.
2	Zonen	Fänn Küssnacht	Gestaltungsplanpflicht für Erstellung von Hochhäusern: Gebiete F9 und K9 sind Hochhausgebiete (Perimeter). Weisen aber keine GP-Pflicht (Perimeter) auf.	Wird bereits berücksichtigt. Dies ist kein Fehler. Die Gestaltungsplanpflicht gilt nur für den Fall, wenn ein Hochhaus gebaut wird (keine generelle Gestaltungsplanpflicht).
55	Zonen	Fänn	Gewerbezone "Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Fänn": ES IV (wie Industriezone im alten BauR) anstatt ES III.	Wird berücksichtigt. Fehler wird korrigiert.
52	Zonen	Küssnacht	Gebiet K6: Keine Umzonung in Zone ÖBA	Wird teilweise berücksichtigt
62	Zonen	Alle	Kein Perimeter für Hochhäuser	Kann nicht berücksichtigt werden. Die bauliche Verdichtung und Hochhäuser entsprechenden den siedlungsbaulichen Zielen. Bereits der rechtskräftige BauR erlaubt im Gebiet Fänn den Bau von Hochhäusern. Im neuen BauR werden die qualitativen Anforderungen an die Hochhäuser generell erhöht.
	Zonen	Alle	Keine Seebodenalp-Zone	Kann nicht berücksichtigt werden. Die neue Nutzungsplanung schafft Rechtssicherheit für das bedeutenden Ausflugsziel Seebodenalp. Dabei werden insbesondere auch temporäre Nutzungen geregelt.
65	Zonen	Immensee	Baumgarten: W 40 anstatt W 30.	Kann nicht berücksichtigt werden. Empfindliche Lage im Wald.
50	Zonen	Fänn	Fänn: Industriezone mit ES IV.	Wird berücksichtigt. ES III wird auf ES IV geändert.

Bericht zur Bereinigung aufgrund der Mitwirkung und Vorprüfung

50	Zonen	Fänn	Fänn: Industriezone ohne Beschränkung Gebäudehöhe.	Wird bereits berücksichtigt.
50	Zonen	Küssnacht	Pfaffenhaut Gs. 400 (Teil) und 742 (Teil): Landwirtschaftszone oder Grünzone anstatt Zone SpE.	Wird sinngemäss berücksichtigt (Naturschutzzone)
50	Zonen	Küssnacht	Gebiet K8: Die Flächen der Siedlungserweiterung gemäss Kantonaalem Richtplan (KRP) oberhalb der Wohnsiedlung Rübmatte verbinden und die Fläche im Sinne einer durchgehenden Siedlungslinie dazwischen ergänzen.	Kann nicht berücksichtigt werden. Massgebend sind die Abgrenzungen im KRP.
2	Zonen	Küssnacht	Zonentypen G1 und G2 (Gewerbe) zusammenfassen	Kann nicht berücksichtigt werden. In G2 können Hochhäuser realisiert werden. Dies ist in den Gebieten der G1 nicht sinnvoll.
2	Zonen	Küssnacht	Gs. 4185 u.a.: W 40 anstatt W 30	Kann nicht berücksichtigt werden. Die empfindlichen Bauzonen am Hang und am See sollen nicht pauschal mit einer höheren AZ belegt werden.
53	Gewässerraum	Immensee	Gs. 244: Kein Gewässerraum beim Rinnsal (Gewässer 000-2720) Baumgarten. Bach ist eingedolt und sehr klein.	Separates Verfahren (Gewässerräume).
32 43	Zonen	Merlischachen	Zentrum Merlischachen: Schlosshotel-Zone anstatt Erweiterung der Kernzone belassen.	Kann nicht berücksichtigt werden. Die Kernzone im Zentrum von Merlischachen ist aus siedlungsbaulichen Überlegungen sinnvoll und zweckmässig.
7 32 43	Zonen	Merlischachen	Aufhebung des realisierten GP "Stutzerhus Teil I+II" (sowie Änderung Art. 78 BauR)	Aufhebung des GP in einem separaten Verfahren. Aufhebung Gestaltungsplanpflicht wird berücksichtigt.
7	Zonen	Merlischachen	Gebiet Stutzerstrasse: W 55	Wird bereits berücksichtigt