

6431 Schwyz, Postfach 1180

Bezirksrat Küssnacht  
Seeplatz 2/3  
Postfach 176  
6403 Küssnacht am Rigi

Unser Zeichen A2023-0269 / MaS (2023.0225)  
Direktwahl +41 41 819 1800  
E-Mail petra.steimen@sz.ch  
Datum 8. September 2023

**Bezirk Küssnacht: Revision Nutzungsplanung**  
Vorprüfung

Sehr geehrter Herr Bezirksammann  
Sehr geehrte Damen und Herren Bezirksräte

Mit Bezirksratsbeschluss Nr. 589 vom 14. Dezember 2022 (Eingang: 3. März 2023) unterbreiten Sie dem Amt für Raumentwicklung die Revision der Nutzungsplanung zur Vorprüfung. Im Nachgang wurden der Zonenplan Landschaft (16. März 2023) sowie die Erläuterungsberichte zur Nutzungsplanung (8. April 2023) zur Vorprüfung eingereicht. Gegenstand der Vorprüfung sind:

- Zonenplan Küssnacht, 1 : 5000 vom 13. Januar 2023 (verbindlich);
- Zonenplan Fänn, 1 : 5000 vom 13. Januar 2023 (verbindlich);
- Zonenplan Haltikon, 1 : 5000 vom 13. Januar 2023 (verbindlich);
- Zonenplan Immensee, 1 : 5000 vom 13. Januar 2023 (verbindlich);
- Zonenplan Merlischachen, 1 : 5000 vom 13. Januar 2023 (verbindlich);
- Zonenplan Seebodenalp, 1 : 5000 vom 13. Januar 2023 (verbindlich);
- Zonenplan Landschaft, 1 : 7500 vom 16. März 2023 (verbindlich);
- Kernzonenplan Immensee, 1 : 5000 vom 13. Januar 2023 (verbindlich);
- Kernzonenplan Küssnacht, 1 : 5000 vom 13. Januar 2023 (verbindlich);
- Kernzonenplan Merlischachen, 1 : 5000 vom 13. Januar 2023 (verbindlich);
- Baureglement vom 13. Januar 2023 (verbindlich);
- Schutzreglement vom 16. März 2023 (verbindlich);
- Erläuterungsberichte nach Art. 47 RPV vom 8. April 2023 (orientierend);
- Erläuterungsbericht Zonenplan Landschaft nach Art. 47 RPV vom 16. März 2023 (orientierend).

Die zeitliche Verzögerung des Vorprüfungsberichts ist mit der gestaffelten Eingabe der Vorprüfungsakten und der erstmaligen Anwendung des Berechnungswerkzeugs für die Bauzonendimensionierung respektive mit den dadurch zu klärenden Punkten zu erklären. Wir bitten um Verständnis.

## **A. Ausgangslage**

Der Bezirk Küssnacht hat die Revision der Nutzungsplanung in den letzten zwei Jahren neu gestartet. Dabei stützt er sich auf das im November 2020 erarbeitete räumliche Entwicklungskonzept (REK) ab. Im REK wurden Siedlungs-, Verkehrs- und Landschaftsräume in einer gesamtheitlichen Betrachtungsweise aufeinander abgestimmt. Das REK stellt eine solide Grundlage für die kommunale Nutzungsplanung dar.

Die Revision beinhaltet eine grundlegende Überarbeitung des Baureglements. Die Rahmenbedingungen für die Erneuerung und Verdichtung der Quartiere sollen verbessert werden. Die Zentrumszone wird bis zum Bahnhof erweitert und die Siedlungserneuerung im Oberdorf gefördert. Es sind ferner Anpassungen zu den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht geplant. Für die Gewerbe- und Industriezonen soll die Überbauungsziffer abgeschafft werden. Im Gebiet Fänn und in der Gewerbezone Chli Ebnet ist eine Hochhauszone vorgesehen. Die Kernzonenpläne sollen auf das ISOS abgestimmt werden und beinhalten neu die für das Ortsbild wichtigen Fassadenstellungen sowie die Übergangsbereiche. Ferner ist in Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht neu eine Mehrwertabgabe von 20 % des Bodenmehrwertes vorgesehen. Die neue Nutzungsplanung soll die rechtskräftige Nutzungsplanung aus dem Jahr 1997 gesamtheitlich ersetzen. Die Gewässerräume werden in einer separaten Teilnutzungsplanung festgelegt.

## **B. Würdigung**

Das im Vorfeld zur Nutzungsplanung erarbeitete REK wird ausdrücklich begrüsst. Die Stimmbevölkerung konnte sich im Zuge des Mitwirkungsverfahrens vom 24. Januar 2023 bis zum 24. Februar 2023 zur umfassenden Erneuerung der Nutzungsplanung äussern. Die Auseinandersetzung des Bezirks und des Planungsbüros mit den Festlegungen im kantonalen Richtplan sticht ebenfalls positiv hervor.

Die Siedlungsentwicklung nach innen, die Stärkung der Zentrumszone und die allgemeine Aufwertung des Siedlungsbereichs erzeugen nachhaltige Impulse. Das Volkswirtschaftsdepartement würdigt die Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht.

## **C. Vernehmlassung**

Zur Revision der Nutzungsplanung haben sich die Schweizerischen Bundesbahnen, SBB (Stellungnahme vom 4. April 2023), das Bundesamt für Strassen, ASTRA (25. April 2023), das Baudepartement (6. April 2023), das Umweltdepartement (24. April 2023), das Amt für Landwirtschaft (25. April 2023), die kantonale Denkmalpflege (25. April 2023) und die Fachstelle Archäologie (19. April 2023) geäußert.

## **D. Vorprüfungsergebnisse**

In der Vorprüfung werden von kantonalen Seite Vorbehalte, Empfehlungen und Hinweise festgehalten. Vorbehalte können dem Regierungsrat in der vorliegenden Form nicht zur Genehmigung beantragt werden und sind zu bereinigen. Empfehlungen weisen auf präzisierungsbedürftige Punkte hin, deren abschliessende Beurteilung vorbehalten bleibt und Hinweise dienen der Orientierung.

## ***D.1 Allgemein***

[V] Nach der Erstintegration der Geodaten in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) wurden Abweichungen zum rechtskräftigen Zonenplan festgestellt. Die Ergebnisse der Differenzermittlung liegen im Anhang bei. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit. Die Abweichungen sind vor der Weiterentwicklung der Nutzungsplanung zu berücksichtigen und zu bereinigen. Dem Bezirk wird empfohlen, mit dem aktualisierten Datensatz weiterzuarbeiten.

[E] Bei Verdichtungsmassnahmen ist die Festlegung des Vorgehens mittels einer Priorisierung für die Umsetzung sachdienlich. Im Sinne einer planmässigen Umsetzung der Verdichtungsmassnahmen wird der Bezirk Küssnacht eingeladen, die Siedlungsverdichtungsgebiete mit Prioritäten zu versehen. Der Grundsatz «Innen- vor Aussenentwicklung» ist zu beachten.

[E] Änderungen, welche die Landwirtschaftszone betreffen, sind gemäss dem Amt für Landwirtschaft (AFL) für die Genehmigungsvorlage zu begründen. Die Bilanzierung der Flächen wird vom AFL gewünscht.

[E] Bei den BLN-Gebieten, Biotopen von nationaler Bedeutung sowie den kommunalen Schutzzonen und Schutzobjekten handelt es sich um orientierende Planinhalte. Das Amt für Wald und Natur (AWN) empfiehlt eine entsprechende Ergänzung der Zonenpläne.

## ***D.2 Zonenplan Küssnacht***

Das Konzept des Zonenplans strebt eine qualitätsvolle Innenverdichtung an, während der äussere Siedlungsgürtel bewahrt und nur moderat weitergebaut werden soll.

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

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

[V] 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.

[V] 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.

[E] 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.

[H] 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.

[H] 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.

## ***D.3 Zonenplan Fänn***

Im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt «Fänn» soll die Förderung von Arbeitsplätzen und der Wertschöpfung durch eine qualitätsvolle bauliche Verdichtung erreicht werden.

[V] 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.

[H] 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.

#### ***D.4 Zonenplan Haltikon***

[V] 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.

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

#### ***D.5 Zonenplan Immensee***

Der Konzeptplan für Immensee sieht die Umzonung des «Missionshaus Bethlehem» vor. Im Bereich Immensee sind keine Verdichtungsmassnahmen geplant.

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

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

[H] 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.

#### ***D.6 Zonenplan Merlischachen***

Für Merlischachen ist eine Höhenbeschränkung für Gebäude am See vorgesehen.

[H] 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.

#### ***D.7 Zonenplan Seebodenalp***

Auf der Seebodenalp ist eine neue Erholungszone für touristische Zwecke vorgesehen. Die Massnahme ist mit dem kantonalen Touristischen Raumkonzept abgestimmt und wird begrüsst.

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

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

## **D.8 Zonenplan Landschaft**

Der rechtskräftige Zonenplan Landschaft aus dem Jahr 2003 mit den Schutzzonenbestimmungen von 2006 soll ebenfalls im Zuge der neuen Nutzungsplanung revidiert werden. Das kommunale Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsschutzobjekte (14. Juli 2022) dient dabei als Grundlage für die vorliegende Revision. Die Naturschutzobjekte wurden analysiert und nachgeführt. Das Baureglement wird um den Schutz von gebäudebewohnenden Tierarten ergänzt. Die Bestimmungen zu den Schutzobjekten werden neu nicht mehr im Baureglement sondern im dafür vorgesehenen Schutzreglement aufgeführt. Das Volkswirtschaftsdepartement begrüsst die Anpassungen am Zonenplan Landschaft.

[V] Die Bestockung bei «HFU38» gehört gemäss dem AWN zum Waldareal und kann somit nicht als Hecke ausgeschieden werden. Der Eintrag sei zu bereinigen.

[V] Die Fruchtfolgeflächen (FFF) welche durch die Schutzobjekte betroffen sind, sind gemäss dem AFL im Zonenplan und im Planungsbericht zu ergänzen. Die bisher und künftig beanspruchten FFF sind dabei zu unterscheiden und die Bewirtschaftungsmöglichkeiten seien aufzuzeigen.

[E] Die Bekämpfung von Neobiota stellt eine wichtige Massnahme zum Schutz der Umwelt dar. Laut dem AFL sollte in Art. 7 Reglement über den Schutz der Natur- und Landschaftsobjekte die Bekämpfung und Eindämmungsstrategie der Neobiota aufgenommen werden.

[H] Auf die bekannten und potenziell bedeutenden archäologischen Fundstellen (siehe WebGIS Kanton Schwyz: archäologische Gebiete (generalisiert)) ist im Erläuterungsbericht Rücksicht zu nehmen. Die Überprüfung geschieht auf Stufe Baugesuch.

[H] Das AFK weist auf die Einhaltung der Vorgaben aus § 12 Denkmalschutzgesetz vom 6. Februar 2019 (DSG, SRSZ 720.100) hin.

[H] Die im Planungsbericht (Seite 8) erwähnten Pufferzonen erschweren gemäss dem AFL die Bewirtschaftung und führen zu einem landwirtschaftlichen Minderertrag, welcher zu entgelten ist.

[H] Der Sachplan Fruchtfolgeflächen (SP FFF) vom 8. Mai 2020 ist unter den nationalen Grundlagen (Planungsbericht Seite 5) zu ergänzen.

[H] Das kommunale Inventar der schutzwürdigen Landschaftselemente und Biotope dient als Grundlage zur Erarbeitung des Zonenplans Landschaft. Das AWN wünscht die Zusendung des Inventars.

[H] In Anbetracht der klimatischen Veränderungen empfiehlt das AWN die Art. 11 Abs. 2 und Art. 12 Abs. 2 des Reglements über den Schutz der Natur- und Landschaftsobjekte wie folgt anzupassen: «... von gleichwertigen einheimischen und klimafitten Arten ...». Im gleichen Sinne seien die Art. 11 Abs. 3 und Art. 12 Abs. 3 zu ergänzen: «... darf nur aus einheimischen und klimafitten Gehölzarten bestehen».

## **D.9 Kernzonenplan Merlischachen**

[H] 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.

## **D.10 Baureglementsentwurf (BauR-E)**

Das Baureglement erfährt eine gesamthafte Überarbeitung. Das Amt für Raumentwicklung erachtet die Übernahme des komplexen Regelwerkes in das neue, schlankere Reglement als gelungen.

### ***D.10.1 Kapitel 1: «Allgemeines»***

[V] 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.

[V] 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).

[E] 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.

[H] Es werden einige neue Gebiete gestaltungsplanpflichtig. Es ist zu prüfen, ob die Mindestfläche für Gestaltungspläne gemäss § 24 Abs. 1 PBG von 3'000 m<sup>2</sup> (1'500 m<sup>2</sup> in der Kernzone) erreicht wird.

### ***D.10.2 Kapitel 3: «Zonenvorschriften»***

[V] 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 Wertschöpfung des Arbeitsplatzgebietes erhöht werden. Das Volkswirtschaftsdepartement fordert eine Orientierung am Nutzungsprofils und die Umsetzung städtebaulicher Massnahmen im Sinne der Ausführungen.

[V] 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.

[E] 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.

[H] 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.

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

#### **D.10.3 Kapitel 4: «Bauvorschriften»**

[E] 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.

[E] 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.

[E] 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.

[E] 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.

[E] 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...».

[E] 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.

[H] 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.

[H] 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.

#### **D.10.4 Kapitel 5: «Baubegriffe und Messweisen»**

[E] 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.

[H] 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.

## ***D.11 Erläuterungsberichte***

### ***D.11.1 «Kapazitätsberechnung»***

Das Werkzeug zur Berechnung der Bauzonendimensionierung wurde erstmalig für eine Revision der Nutzungsplanung im Kanton eingesetzt. Die Berechnung der Ausgangslage (Teil A des Berechnungsmodells) ist dabei nachvollziehbar. Die rechtskräftige Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht weist gemäss unserer Berechnung eine Bauzonenauslastung von rund 102 % aus. Hierzu folgende Hinweise:

[H] Für die Auslastungsberechnung sind nebst den aktuellsten STATPOP- und STATENT-Einträgen (Daten vom Bundesamt für Statistik zu den Einwohnern und Beschäftigten) die aktuellsten Nutzungsplan- und Raum+ Daten (Stand Juni 2023) zu verwenden. Wie bereits unter Punkt C.1 dargelegt, sind die Daten der Nutzungsplanung anhand der Differenzermittlung vorgängig zu bereinigen.

[H] Gemäss kantonalem Richtplan (Beschluss B-4.1) ist die Siedlungsdichte im urbanen Siedlungsraum bis im Jahr 2040 um 10 % zu verdichten. Auszugehen ist dabei von der Basisdichte im Jahr 2016. Der Betrachtungszeitraum einer Nutzungsplanung beträgt 15 Jahre, womit der Planungshorizont der Nutzungsplanung des Bezirks Küssnacht bis ins Jahr 2038 reicht. Folglich ist der ganze Dichtepfad von 10 % anzuwenden (nicht die in der Tabelle eingetragenen 6 %). Die Berechnung zeigt, dass der Bezirk Küssnacht bereits heute die Siedlungsdichte um rund 9 % im urbanen und rund 16 % im perirubanen Raum erhöht hat und damit die Ziele des Dichtepfades gemäss dem kantonalen Richtplan erreicht.

Auch der revidierte Zonenplan (Teil B des Berechnungsmodells) weist gemäss unseren Berechnungen eine Auslastung von knapp über 100 % aus. Zur Berechnung folgende Hinweise:

[H] Die Dichten in den Abschnitten B1 und B2 der Tabelle sind zu hoch. Sie liegen realistischerweise im Bereich der heutigen Ist-Dichten.

[H] Da es sich vorwiegend um Aufzonungen im Bestand handelt, welche wohl über den Planungshorizont von 15 Jahren erfolgen werden, kann die Anrechnung auf 80 % reduziert werden.

### ***D.11.2 «Beilagenbericht zur Berücksichtigung der Erhaltungsziele im ISOS»***

Im Beilagenbericht zum ISOS werden der Handlungsbedarf, die konkreten Massnahmen für den Ortsbildschutz sowie die Bestimmungen für die Kernzonen aufgeführt.

[V] Dem Erhaltungsziel A wird mit einem Volumenschutz begegnet. Die kantonale Denkmalpflege beurteilt dies als kritisch. Die im kantonalen Richtplan geforderte Berücksichtigung bzw. Interessensabwägung zum Substanzerhalt werde in der Revision der Nutzungsplanung nicht gebührend berücksichtigt. Aus Sicht der Denkmalpflege fehlt die entsprechende Interessensabwägung: «Substanzerhalt versus Ersatzneubau». Der Beilagenbericht sei folglich zu ergänzen.

[E] Auf zwei im ISOS-Perimeter mit dem Erhaltungsziel A bewerteten Baugruppen (0.3 und 0.5) wird im Beilagenbericht nicht eingegangen. Eine angemessene Beurteilung der Baugruppen ist gemäss der kantonalen Denkmalpflege zu ergänzen.

## **D.12 Weitere Anmerkungen**

[V] Gemäss der Lärmschutzverordnung ist in den Zonenplänen auch für die Grünzone eine Lärmempfindlichkeitsstufe festzulegen.

[E] Die Bezeichnung «Schutzzone historischer und kultureller Stätten» (HSK) ist gemäss dem AFK durch die neue Bezeichnung «Archäologische Schutzzone» abgelöst worden. Das AFK empfiehlt die Anpassung der Begrifflichkeit.

[H] Die Bezeichnung «kantonale Landwirtschaftszone» ist in «Landwirtschaftszone» umzubenennen.

[H] Die Zonenpläne Siedlung und der Zonenplan Landschaft sind in Bezug auf die eingetragene Bauzone aufeinander abzustimmen.

[H] Seitens SBB wird auf die Übertragungsleitungen «UL 216», «UL 219» und «UL 222» aufmerksam gemacht. Es sei jeweils ein Korridor von ca. 50 m zu den Bauten freizuhalten.

[H] Die FFF sind laut dem AFL langfristig und zusammenhängend zu sichern, die Bewirtschaftung darf nicht erschwert und die Bodenqualität muss berücksichtigt werden. Die Beanspruchung von FFF verlangt eine Kompensation in gleicher Quantität und Qualität. Die Sicherung der FFF ist bundesrechtlich gefordert und in Art. 104a BV geregelt.

[H] Der Sachplan Fruchtfolgeflächen (SP FFF) vom 8. Mai 2020 ist unter den nationalen Grundlagen (Planungsbericht Seite 5) zu ergänzen.

[H] Für die kommunalen Naturschutzzonen sowie die weiteren Naturschutzobjekte ist gemäss dem AWN eine Aufnahme im Baureglement unter Art. 2.1 «Schutzzonen» und Art. 6.2 «Zonensystematik» zu prüfen.

[H] Das kantonale Schutzinventar (KSI) wird momentan überarbeitet. Die Inventarrevision des Bezirks Küssnacht dauert vermutlich bis im Frühjahr 2024.

[H] Das Amt für Geoinformation (AGI) merkt an, dass für die Genehmigungseingabe maschinenlesbare INTERLIS-Daten mitzuliefern sind.

## **E. Schlussfolgerungen**

Wir danken dem Bezirk Küssnacht für die bisher geleistete Arbeit.

Die Vorprüfung kann unter Berücksichtigung der Genehmigungsvorbehalte als abgeschlossen betrachtet werden. Insbesondere sind folgende Vorbehalte zu bereinigen:

- Für das Amphibienlaichgebiet Nr. 171 «Pfaffenhaut» von nationaler Bedeutung ist die Zonierung und das SEG anzupassen (Seite 3).
- Für den Seilbahnkorridor Seebodenalp (Seite 4) kann im Sinne eines effizienten Vorgehens ein nachgelagertes Teilzonenplanverfahren in Betracht gezogen werden.
- Für die Hafenanlagen ist die Zuordnung zu einer spezifischen Nutzungszone gemäss dem kantonalen Richtplan auszuweisen.
- Allfällige Änderungen der Zonierung aufgrund der Bereinigung der ÖREB Daten (vgl. Anhang) sowie der Nachführung der aktuellen Raum+ Daten sind bei der Bauzonen-Kapazitätsberechnung zu berücksichtigen.
- Die Überprüfung der Geodaten erfolgt in der Genehmigungseingabe.

Das Volkswirtschaftsdepartement hofft, Sie mit diesen Angaben zu unterstützen. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse  
**Volkswirtschaftsdepartement**



Petra Steimen-Rickenbacher  
Regierungsrätin

**Beilagen:**

- Eingabedossiers (2-fach, ein Exemplar verbleibt beim ARE)
- WebGIS-Differenzermittlung Küssnacht

Kopie (ohne Beilagen):

- ASTRA, Filiale Zofingen, Brühlstrasse 3, 4800 Zofingen
- SBB Immobilien, Grundstücksmanagement, Bahnhofstrasse 12, 4600 Olten
- Baudepartement; Umweltdepartement; Amt für Kultur; Amt für Landwirtschaft
- EWS AG, Gotthardstrasse 6, 6438 Ibach

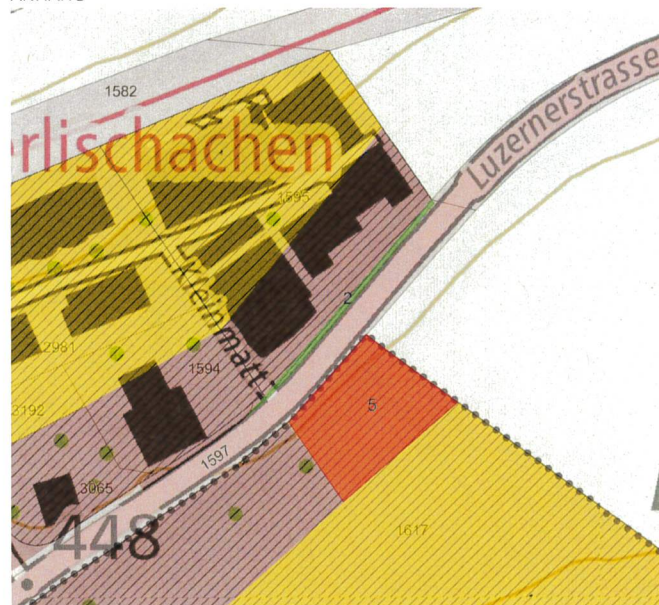
Versand: **12. SEP. 2023**

# ÖREB-Differenzermittlung

Bezirk Küssnacht

01.09.2023

ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küssnacht

Fehlernummer: 2

Fehlerinhalt:  
Grundnutzung

Rechtskräftiger Papierplan:  
VFIB

ÖREB:  
KI

0 25 50 m

ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küssnacht

Fehlernummer: 1

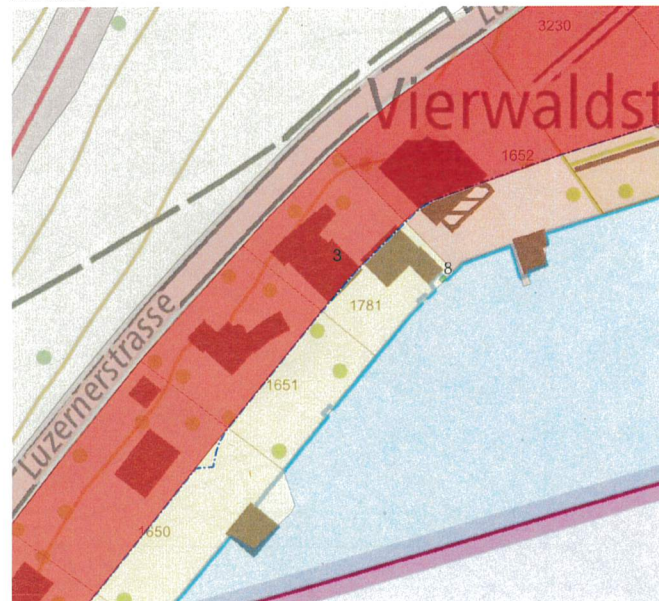
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung

Rechtskräftiger Papierplan:  
keine GPP eingetragen

ÖREB:  
GPP (Abklärung ob GPP  
rechtskräftig ist)

0 25 50 m

ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küssnacht

Fehlernummer: 3

Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung

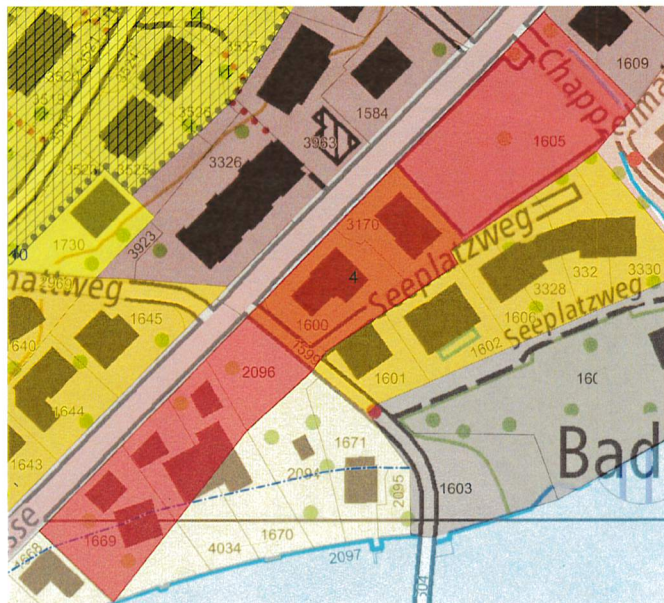
Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet

ÖREB:  
none

0 25 50 m

EINGEGANGEN  
14. SEP. 2023

# ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

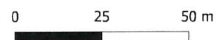
Bezirk Küssnacht

Fehlernummer: 4

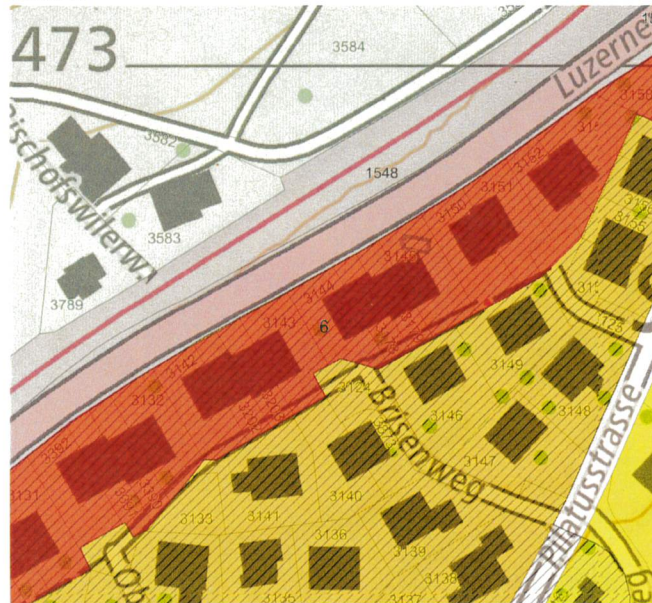
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung

Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet

ÖREB:  
none



# ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

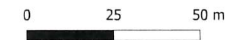
Bezirk Küssnacht

Fehlernummer: 6

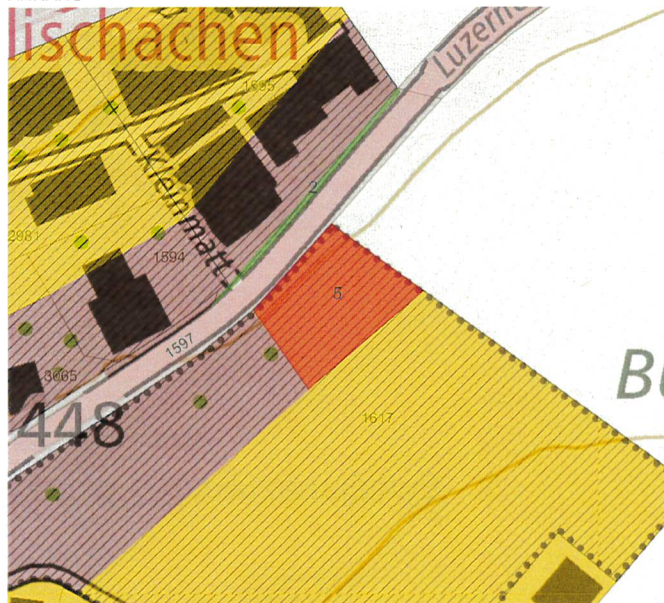
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung

Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet

ÖREB:  
none



# ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

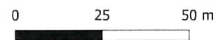
Bezirk Küssnacht

Fehlernummer: 5

Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung

Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet

ÖREB:  
none



# ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

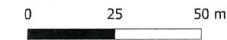
Bezirk Küssnacht

Fehlernummer: 7

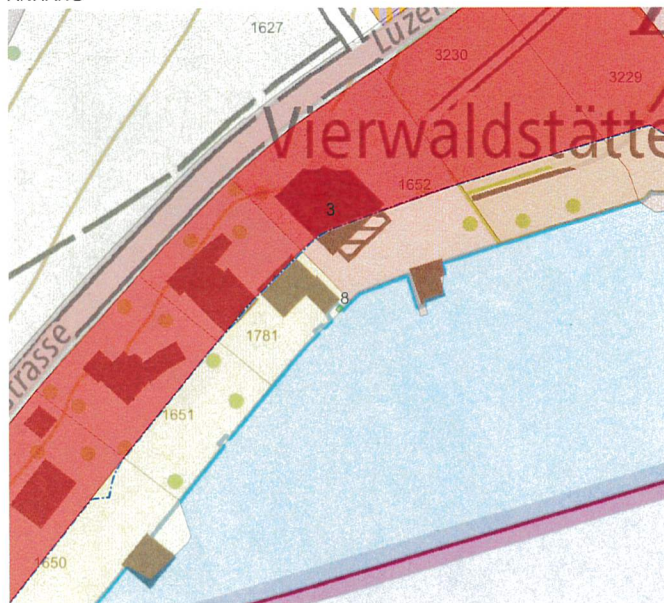
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung

Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet

ÖREB:  
none



# ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küssnacht

Fehlernummer: 8

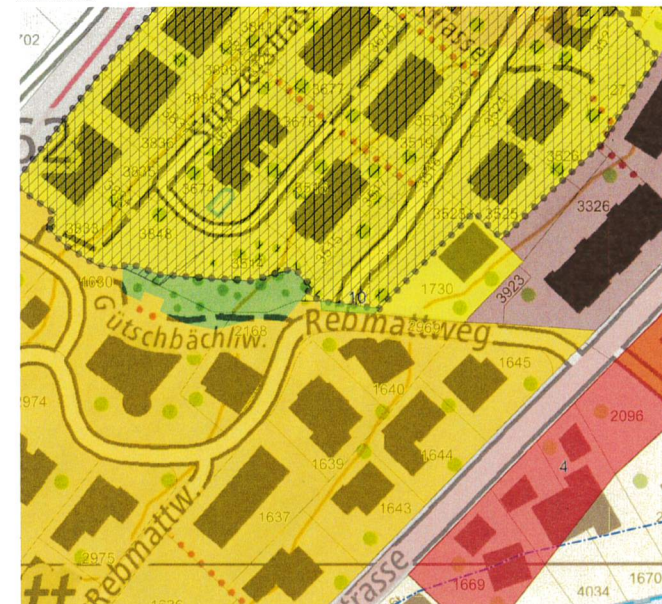
Fehlerinhalt:  
Grundnutzung

Rechtskräftiger Papierplan:  
Gw

ÖREB:  
WLB



# ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küssnacht

Fehlernummer: 10

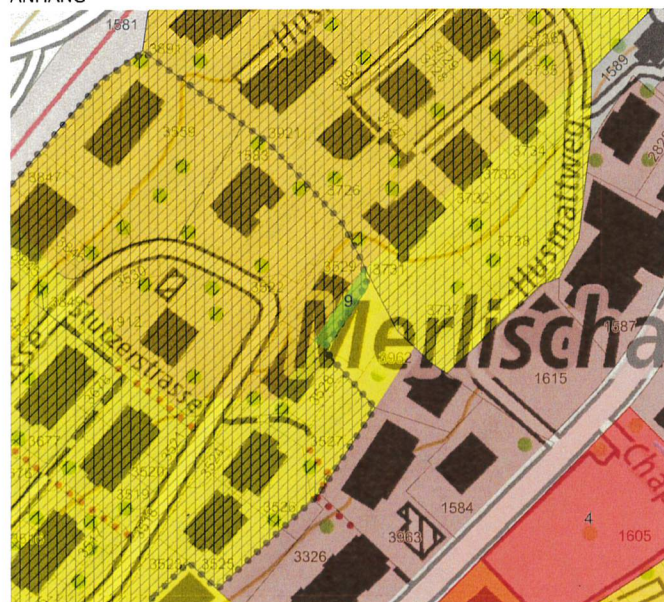
Fehlerinhalt:  
Grundnutzung

Rechtskräftiger Papierplan:  
W2B

ÖREB:  
W2A



# ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

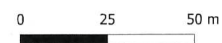
Bezirk Küssnacht

Fehlernummer: 9

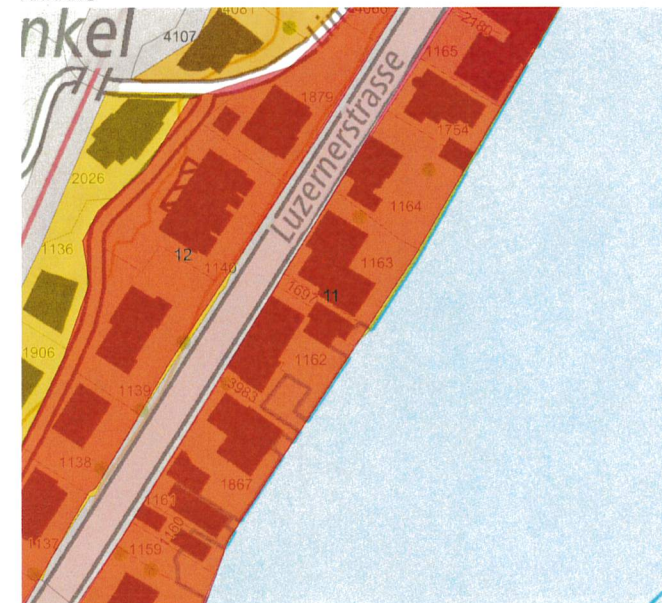
Fehlerinhalt:  
Grundnutzung

Rechtskräftiger Papierplan:  
W2A

ÖREB:  
W2B



# ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

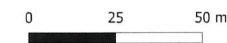
Bezirk Küssnacht

Fehlernummer: 11

Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung

Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet

ÖREB:  
none



# ANHANG

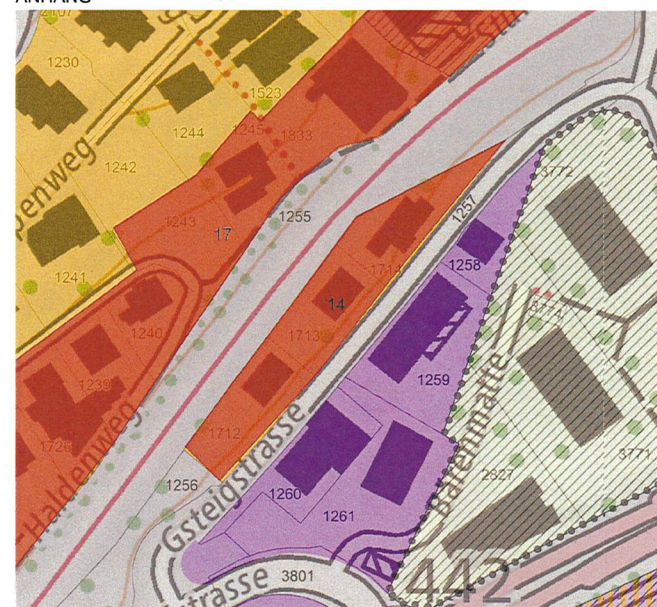


Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küssnacht  
 Fehlernummer: 12  
 Fehlerinhalt:  
 Fehler überlagerte Festlegung  
 Rechtskräftiger Papierplan:  
 Lärmvorbelastetes Gebiet  
 ÖREB:  
 none



# ANHANG

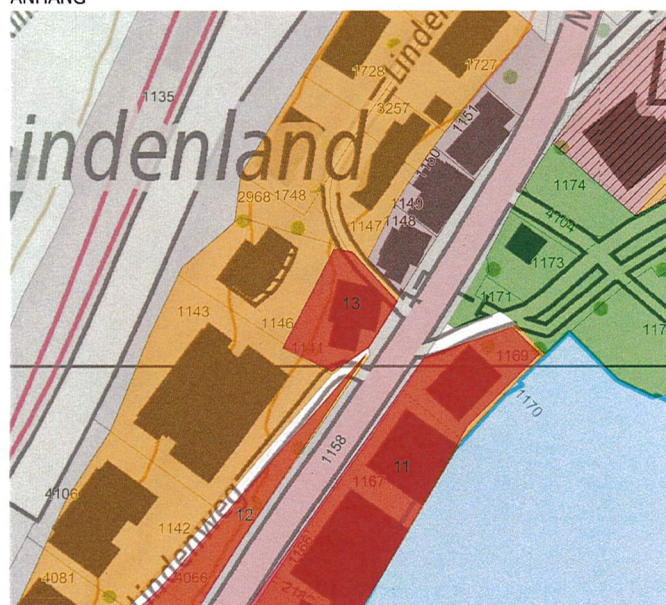


Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küssnacht  
 Fehlernummer: 14  
 Fehlerinhalt:  
 Fehler überlagerte Festlegung  
 Rechtskräftiger Papierplan:  
 Lärmvorbelastetes Gebiet  
 ÖREB:  
 none

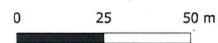


# ANHANG

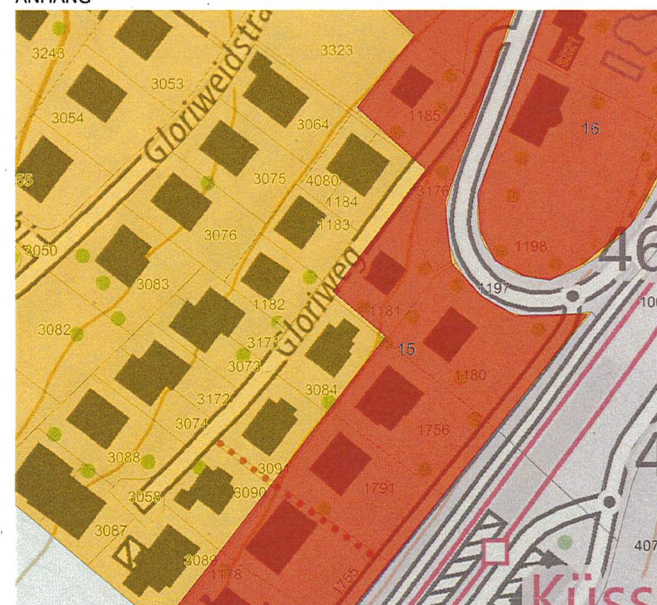


Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küssnacht  
 Fehlernummer: 13  
 Fehlerinhalt:  
 Fehler überlagerte Festlegung  
 Rechtskräftiger Papierplan:  
 Lärmvorbelastetes Gebiet  
 ÖREB:  
 none

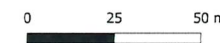


# ANHANG

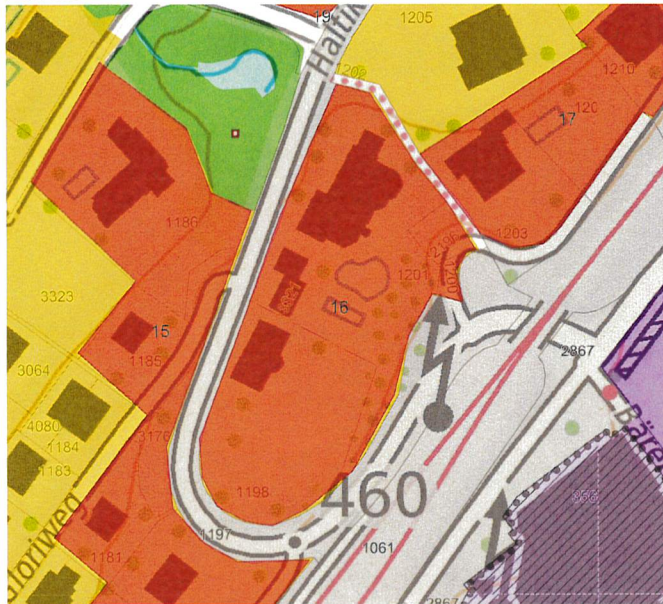


Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küssnacht  
 Fehlernummer: 15  
 Fehlerinhalt:  
 Fehler überlagerte Festlegung  
 Rechtskräftiger Papierplan:  
 Lärmvorbelastetes Gebiet  
 ÖREB:  
 none



# ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küsnacht

Fehlernummer: 16

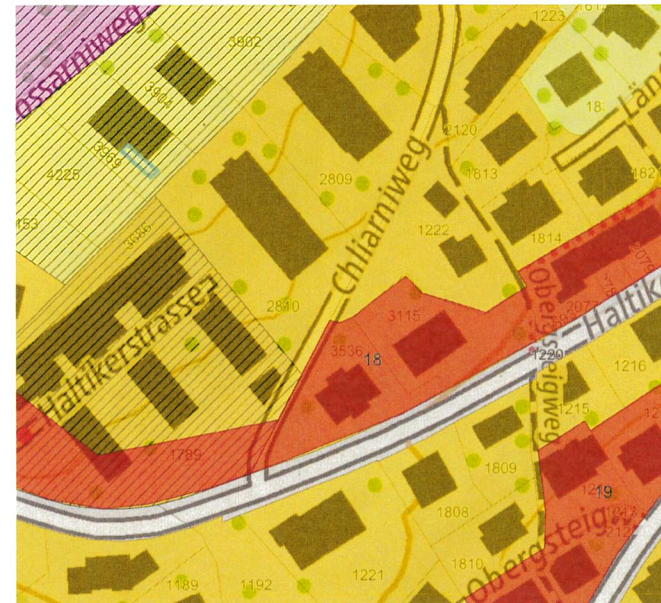
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung

Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet

ÖREB:  
none



# ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

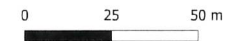
Bezirk Küsnacht

Fehlernummer: 18

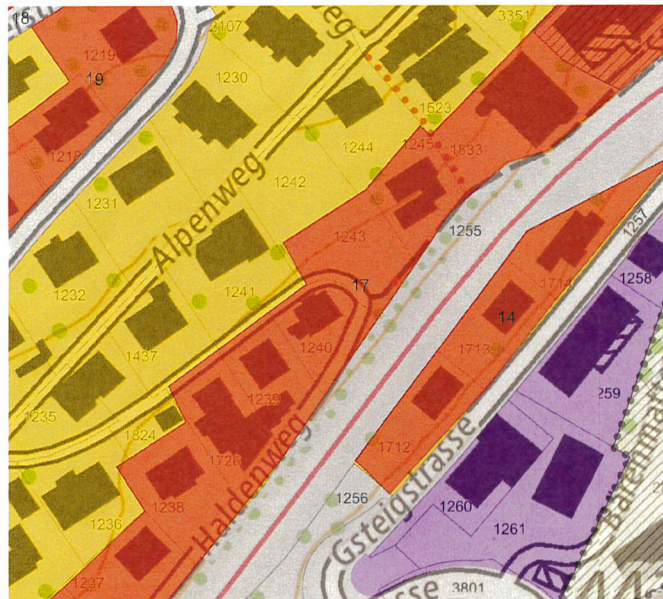
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung

Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet

ÖREB:  
none



# ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

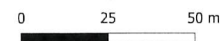
Bezirk Küsnacht

Fehlernummer: 17

Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung

Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet

ÖREB:  
none



# ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

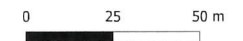
Bezirk Küsnacht

Fehlernummer: 19

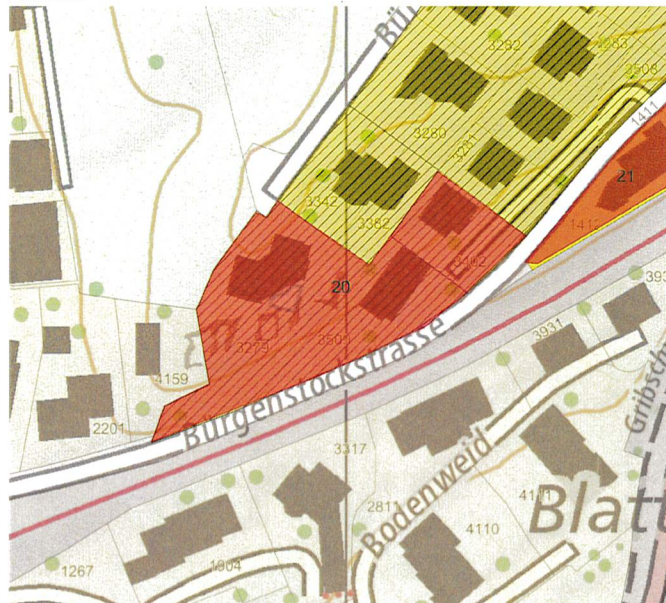
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung

Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet

ÖREB:  
none



ANHANG

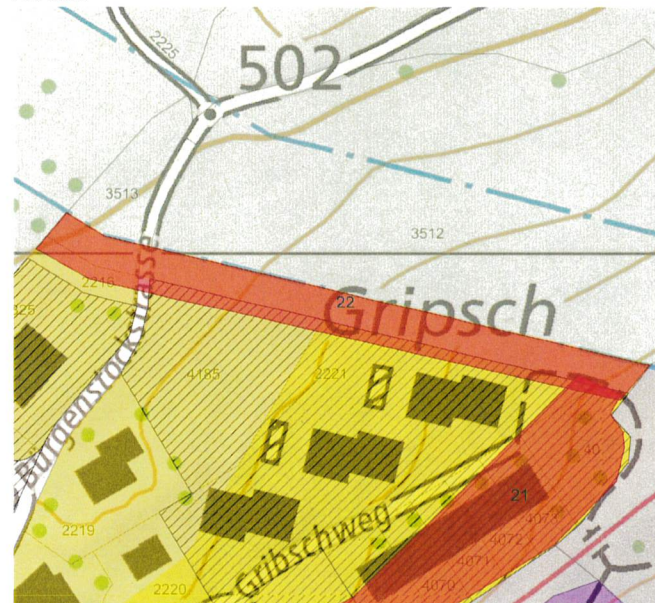


Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küsnacht  
Fehlernummer: 20  
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung  
Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet  
ÖREB:  
none

0 25 50 m

ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küsnacht  
Fehlernummer: 22  
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung  
Rechtskräftiger Papierplan:  
Baubeschränkung  
(Genehmigungsvorbehalt  
eidg. Starkstrominspektorat)  
ÖREB:  
none

0 25 50 m

ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küsnacht  
Fehlernummer: 21  
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung  
Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet  
ÖREB:  
none

0 25 50 m

ANHANG

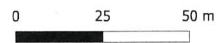


Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küsnacht  
Fehlernummer: 23  
Fehlerinhalt:  
Grundnutzung  
Rechtskräftiger Papierplan:  
WL  
ÖREB:  
W2B

0 25 50 m

Bezirk Küssnacht  
Fehlernummer: 24  
Fehlerinhalt:  
Grundnutzung  
Rechtskräftiger Papierplan:  
WL  
ÖREB:  
W2A



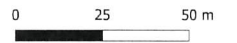
Bezirk Küssnacht

Fehlernummer: 26

Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung

Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet

ÖREB:  
none

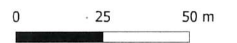


Bezirk Küssnacht  
Fehlernummer: 25  
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung  
Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet  
ÖREB:  
none



This is a detailed map of a residential area in Berlin. The map shows several streets, including Seemattweg and Grepperstrasse. Various building footprints are depicted in different colors (red, yellow, grey, green). Lot numbers are visible throughout the area, such as 901, 907, 908, 904, 906, 905, 925, 924, 926, 923, 922, 921, 920, 919, 918, 917, 916, 915, 914, 913, 912, 911, 910, 909, 908, 907, 906, 905, 904, 903, 902, 901, 900, 899, 898, 897, 896, 895, 894, 893, 892, 891, 890, 889, 888, 887, 886, 885, 884, 883, 882, 881, 880, 879, 878, 877, 876, 875, 874, 873, 872, 871, 870, 869, 868, 867, 866, 865, 864, 863, 862, 861, 860, 859, 858, 857, 856, 855, 854, 853, 852, 851, 850, 849, 848, 847, 846, 845, 844, 843, 842, 841, 840, 839, 838, 837, 836, 835, 834, 833, 832, 831, 830, 829, 828, 827, 826, 825, 824, 823, 822, 821, 820, 819, 818, 817, 816, 815, 814, 813, 812, 811, 810, 809, 808, 807, 806, 805, 804, 803, 802, 801, 800, 799, 798, 797, 796, 795, 794, 793, 792, 791, 790, 789, 788, 787, 786, 785, 784, 783, 782, 781, 780, 779, 778, 777, 776, 775, 774, 773, 772, 771, 770, 769, 768, 767, 766, 765, 764, 763, 762, 761, 760, 759, 758, 757, 756, 755, 754, 753, 752, 751, 750, 749, 748, 747, 746, 745, 744, 743, 742, 741, 740, 739, 738, 737, 736, 735, 734, 733, 732, 731, 730, 729, 728, 727, 726, 725, 724, 723, 722, 721, 720, 719, 718, 717, 716, 715, 714, 713, 712, 711, 710, 709, 708, 707, 706, 705, 704, 703, 702, 701, 700, 699, 698, 697, 696, 695, 694, 693, 692, 691, 690, 689, 688, 687, 686, 685, 684, 683, 682, 681, 680, 679, 678, 677, 676, 675, 674, 673, 672, 671, 670, 669, 668, 667, 666, 665, 664, 663, 662, 661, 660, 659, 658, 657, 656, 655, 654, 653, 652, 651, 650, 649, 648, 647, 646, 645, 644, 643, 642, 641, 640, 639, 638, 637, 636, 635, 634, 633, 632, 631, 630, 629, 628, 627, 626, 625, 624, 623, 622, 621, 620, 619, 618, 617, 616, 615, 614, 613, 612, 611, 610, 609, 608, 607, 606, 605, 604, 603, 602, 601, 600, 599, 598, 597, 596, 595, 594, 593, 592, 591, 590, 589, 588, 587, 586, 585, 584, 583, 582, 581, 580, 579, 578, 577, 576, 575, 574, 573, 572, 571, 570, 569, 568, 567, 566, 565, 564, 563, 562, 561, 560, 559, 558, 557, 556, 555, 554, 553, 552, 551, 550, 549, 548, 547, 546, 545, 544, 543, 542, 541, 540, 539, 538, 537, 536, 535, 534, 533, 532, 531, 530, 529, 528, 527, 526, 525, 524, 523, 522, 521, 520, 519, 518, 517, 516, 515, 514, 513, 512, 511, 510, 509, 508, 507, 506, 505, 504, 503, 502, 501, 500, 499, 498, 497, 496, 495, 494, 493, 492, 491, 490, 489, 488, 487, 486, 485, 484, 483, 482, 481, 480, 479, 478, 477, 476, 475, 474, 473, 472, 471, 470, 469, 468, 467, 466, 465, 464, 463, 462, 461, 460, 459, 458, 457, 456, 455, 454, 453, 452, 451, 450, 449, 448, 447, 446, 445, 444, 443, 442, 441, 440, 439, 438, 437, 436, 435, 434, 433, 432, 431, 430, 429, 428, 427, 426, 425, 424, 423, 422, 421, 420, 419, 418, 417, 416, 415, 414, 413, 412, 411, 410, 409, 408, 407, 406, 405, 404, 403, 402, 401, 400, 399, 398, 397, 396, 395, 394, 393, 392, 391, 390, 389, 388, 387, 386, 385, 384, 383, 382, 381, 380, 379, 378, 377, 376, 375, 374, 373, 372, 371, 370, 369, 368, 367, 366, 365, 364, 363, 362, 361, 360, 359, 358, 357, 356, 355, 354, 353, 352, 351, 350, 349, 348, 347, 346, 345, 344, 343, 342, 341, 340, 339, 338, 337, 336, 335, 334, 333, 332, 331, 330, 329, 328, 327, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 315, 314, 313, 312, 311, 310, 309, 308, 307, 306, 305, 304, 303, 302, 301, 300, 299, 298, 297, 296, 295, 294, 293, 292, 291, 290, 289, 288, 287, 286, 285, 284, 283, 282, 281, 280, 279, 278, 277, 276, 275, 274, 273, 272, 271, 270, 269, 268, 267, 266, 265, 264, 263, 262, 261, 260, 259, 258, 257, 256, 255, 254, 253, 252, 251, 250, 249, 248, 247, 246, 245, 244, 243, 242, 241, 240, 239, 238, 237, 236, 235, 234, 233, 232, 231, 230, 229, 228, 227, 226, 225, 224, 223, 222, 221, 220, 219, 218, 217, 216, 215, 214, 213, 212, 211, 210, 209, 208, 207, 206, 205, 204, 203, 202, 201, 200, 199, 198, 197, 196, 195, 194, 193, 192, 191, 190, 189, 188, 187, 186, 185, 184, 183, 182, 181, 180, 179, 178, 177, 176, 175, 174, 173, 172, 171, 170, 169, 168, 167, 166, 165, 164, 163, 162, 161, 160, 159, 158, 157, 156, 155, 154, 153, 152, 151, 150, 149, 148, 147, 146, 145, 144, 143, 142, 141, 140, 139, 138, 137, 136, 135, 134, 133,

Bezirk Küsnacht  
Fehlernummer: 27  
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung  
Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet  
ÖREB:  
none



ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

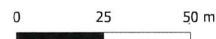
Bezirk Küsnacht

Fehlernummer: 28

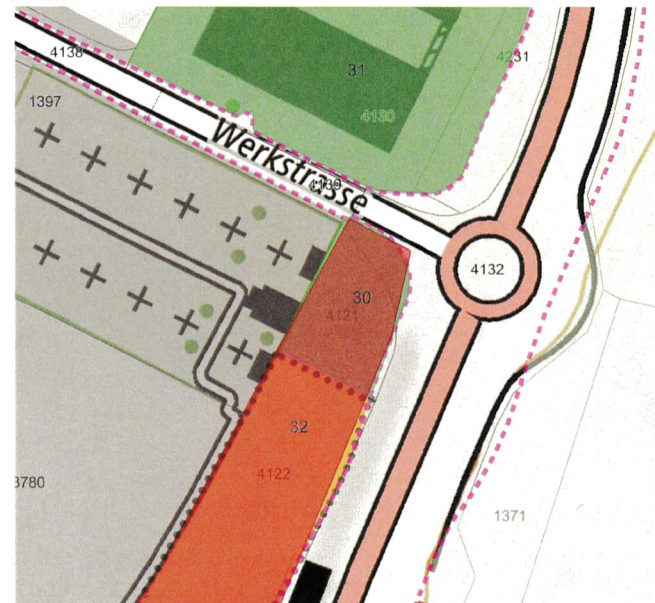
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung

Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet

ÖREB:  
none



ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

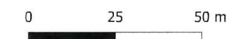
Bezirk Küsnacht

Fehlernummer: 30

Fehlerinhalt:  
Grundnutzung

Rechtskräftiger Papierplan:  
Oe ES III

ÖREB:  
Oe ES II



ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küsnacht

Fehlernummer: 29

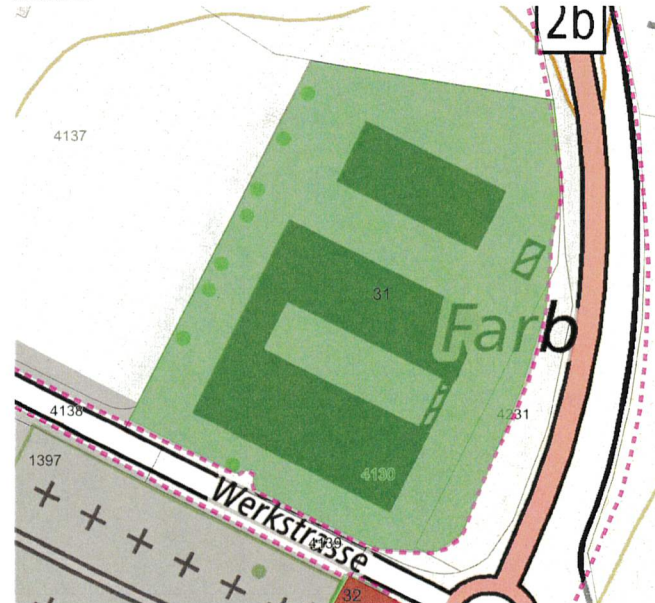
Fehlerinhalt:  
Grundnutzung

Rechtskräftiger Papierplan:  
HKS

ÖREB:  
Wald



ANHANG



Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küsnacht

Fehlernummer: 31

Fehlerinhalt:  
Grundnutzung

Rechtskräftiger Papierplan:  
Oe ES III

ÖREB:  
Oe ES II

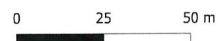


# ANHANG

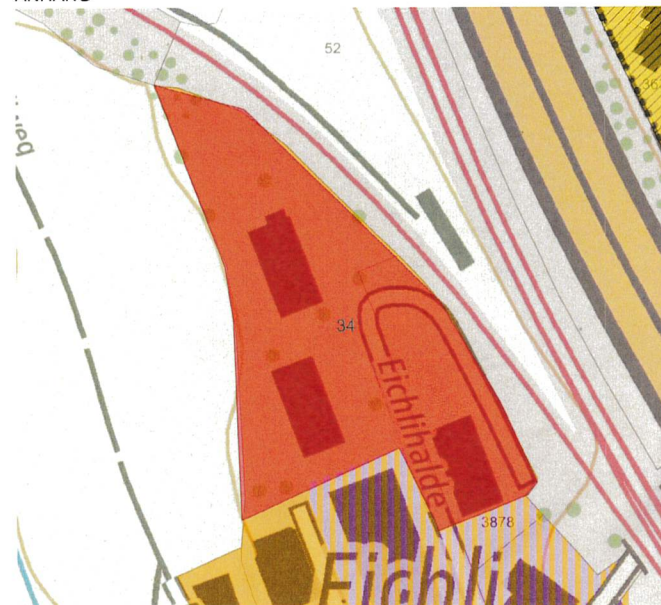


Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küsnacht  
Fehlernummer: 32  
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung  
Rechtskräftiger Papierplan:  
Einhaltung Planungswert  
gemäss LSV  
ÖREB:  
none

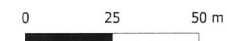


# ANHANG

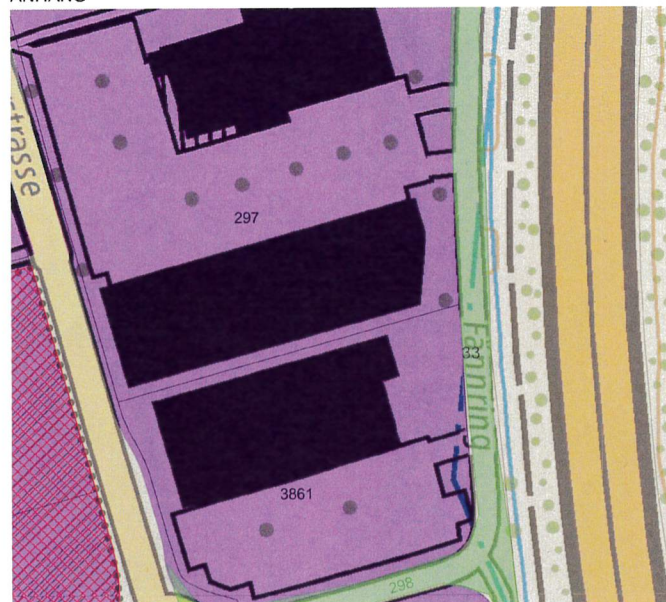


Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küsnacht  
Fehlernummer: 34  
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung  
Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet  
ÖREB:  
none

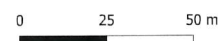


# ANHANG

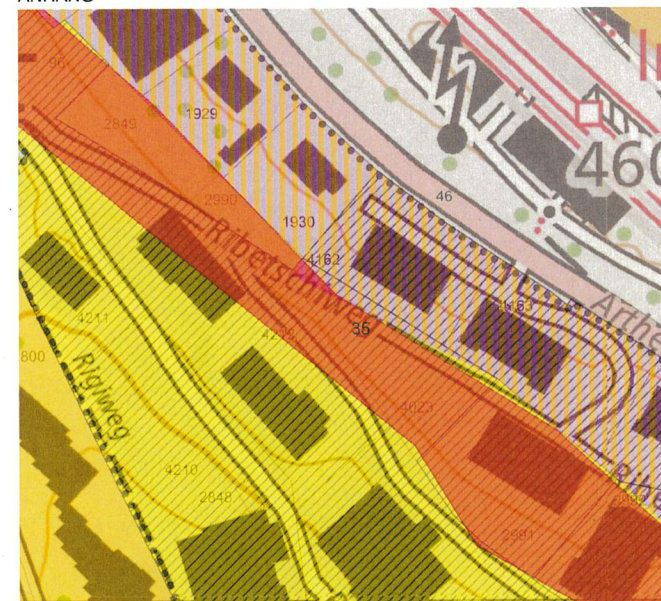


Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küsnacht  
Fehlernummer: 33  
Fehlerinhalt:  
Grundnutzung  
Rechtskräftiger Papierplan:  
I  
ÖREB:  
VFIB



# ANHANG

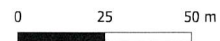


Quelle: ÖREB-Kataster mit Differenzflächen

Bezirk Küsnacht  
Fehlernummer: 35  
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung  
Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet  
ÖREB:  
none



Bezirk Küßnacht  
Fehlernummer: 36  
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung  
Rechtskräftiger Papierplan:  
Lärmvorbelastetes Gebiet  
ÖREB:  
none



Bezirk Küßnacht  
Fehlernummer: 37  
Fehlerinhalt:  
Fehler überlagerte Festlegung  
Rechtskräftiger Papierplan:  
GPP  
ÖREB:  
none

