



Aufhebung Sondernutzungspläne

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

11.09.2025

Entwurf für die Mitwirkung



Gemeinde Künten

Aufhebung Sondernutzungspläne

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV

IMPRESSUM

Auftragsnummer	1100.1362.002
Auftraggeber	Gemeinde Künten
Datum	11.09.2025
Datei	H:\200_Projekte\1100\1400\1462_Künten Revision Nutzungsplanung\02 Planung\25 Planungsbericht Aufhebung SNP\2025-09- 11_Planungsbericht_Aufhebung_SNP_Künten.docx
Seitenanzahl	18
Titelbild	Bauzonenplan mit Luftbild 2024 (AGIS)

VERFASSER

Manuel Basler	Dipl. Kulturing. ETH	Ba
René Fischer	BSc FHO in Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung	Fi
Pascal Duppich	BSc FHO in Stadt-, Verkehrs- und Raumplanung	Du

VERSIONEN

Index	Änderung	Verfasser	Datum
a	Entwurf	Du	28.08.2023
b	Entwurf für den Gemeinderat	Fi / Ba	19.03.2025
c	Entwurf für die Mitwirkung	Ba	11.09.2025



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage	2
2. Allgemeine Sachthemen	4
2.1 Sichtzonen	4
2.2 Baulinien	4
2.3 Strassenlinien.....	4
3. Überbauungspläne.....	5
3.1 Überbauungsplan Bürli.....	5
3.2 Überbauungsplan Unterdorf / Hofacher	6
3.3 Überbauungsplan Chlostermatt	7
3.4 Überbauungsplan Künterstrasse.....	8
4. Gestaltungspläne	9
4.1 Gestaltungsplan Bürli	9
4.2 Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark	11
4.3 Gestaltungsplan Breiti	12
4.4 Gestaltungsplan Chüeweid	13
4.5 Gestaltungsplan Breite II	14
5. Planungsablauf	15
5.1 Mitwirkung	15
5.2 Kantonale Vorprüfung	15
5.3 Öffentliche Auflage	15
5.4 Beschluss	15
5.5 Genehmigung.....	15

1. Ausgangslage

Im Rahmen der Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollten die rechtskräftigen Sondernutzungspläne (Erschliessungs- und Gestaltungspläne nach §§ 17 und 21 BauG) überprüft werden, da Anpassungen der Zonierung, der Vorschriften in der Bau- und Nutzungsordnung usw. zu Differenzen führen können. Dies erfolgt in einem separaten, parallel zur Nutzungsplanung laufenden Verfahren, damit bei Bedarf einzelne Regelungen in die allgemeine Nutzungsplanung integriert werden können.

Nach neuem Recht kann die Aufhebung der Sondernutzungsplanung durch den Gemeinderat beschlossen und durch das kantonale Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) genehmigt werden. Mit der Aufhebung werden die für das Baubewilligungsverfahren zu beachtenden Dokumente reduziert. Damit wird dieses Verfahren vereinfacht und unklare Rechtsgrundlagen sowie rechtliche Widersprüche vermieden.

Auf dem Gebiet der Gemeinde Künten gibt es neun rechtsgültige Sondernutzungspläne (siehe Tabelle 1 und Abbildung 1 **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Es handelt sich dabei um Erschliessungspläne gemäss § 17 BauG (Überbauungspläne) und um Gestaltungspläne gemäss § 21 BauG.

Tabelle 1: Rechtskräftige Sondernutzungspläne

Nr.	Name	Genehmigung Kanton	Aufheben
1	Überbauungsplan Bürlü	1982	Ja
2	Überbauungsplan Unterdorf / Hofacher	1987	Ja
3	Überbauungsplan Chlostermatt	1987	Ja
4	Überbauungsplan Künterstrasse	1992	Ja
1	Gestaltungsplan Bürlü	1982	Ja
2	Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark	2008	Nein
3	Gestaltungsplan Chüeweid	2011 / 2014	Nein
4	Gestaltungsplan Breiti	2013 / 2016	Nein
5	Gestaltungsplan Breite II	2025	Nein

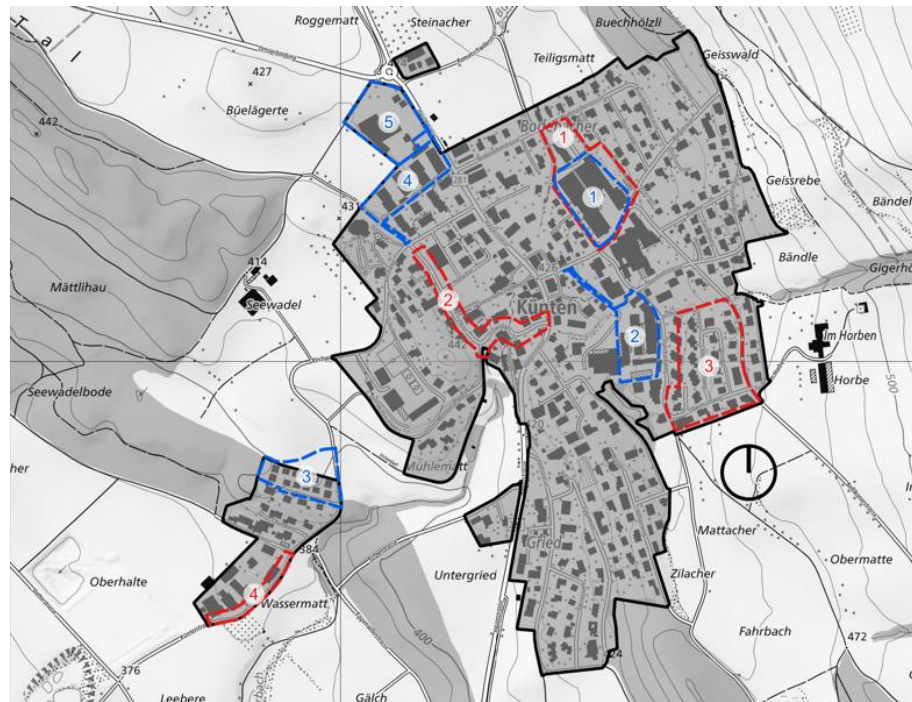


Abbildung 1: Übersicht Sondernutzungspläne (Erschliessungspläne rot; Gestaltungspläne blau)

2. Allgemeine Sachthemen

2.1 Sichtzonen

Die Sichtzonen werden gemäss § 110 Abs. 3 BauG bei Gemeindestrassen durch den Gemeinderat zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit festgesetzt. Die Gemeinde kann deshalb die Sichtzonen mit den heutigen Gesetzesgrundlagen auch ohne Sondernutzungspläne durchsetzen. Nötigenfalls sind die Sichtzonen einzelfallweise durch den Gemeinderat zu verfügen. Dabei stützt er sich gemäss § 42 BauV auf das Merkblatt "Sicht an Knoten und Ausfahrten" des Departementes BVU vom 1. März 2011.

2.2 Baulinien

Baulinien begrenzen die Bebauung und ersetzen die gesetzlichen Abstandsvorschriften. Gemäss § 111 BauG gilt entlang von Gemeindestrassen jedoch ohnehin ein gesetzlicher Mindestabstand von 4 m resp. 6 m entlang von Kantonsstrassen. Entspricht die Baulinie diesen Abständen, kann sie aufgehoben werden. Baulinien, welche ohne erkennbaren Grund die gesetzlichen Abstände überschreiten sind ebenfalls aufzuheben, da sie eine nicht verhältnismässige Einschränkung der Grundeigentümer darstellen. Dabei handelt es sich in der Regel um veraltete Regelungen.

2.3 Strassenlinien

Strassenlinien bezeichnen gemäss § 6 BauV die räumliche Ausdehnung neuer oder neu zu gestaltender Verkehrswege (Strassen, Gehwege etc.). Sie umfassen die Fläche, welche zur Erstellung oder zum Ausbau abzutreten ist (in der Regel an die Gemeinde). Die Strassenlinien können aufgehoben werden, nachdem die betroffenen Erschliessungsanlagen realisiert wurden. Wurden trotz rechtskräftiger Strassenlinien über längere Zeit keine Verkehrswege realisiert, können die Strassenlinien ebenfalls aufgehoben werden, sofern die Planungen nicht mehr weiterverfolgt werden.

3. Überbauungspläne

Sämtliche Überbauungspläne wurden im Rahmen einer Georeferenzierung mit den aktuellen Daten der Amtlichen Vermessung abgeglichen.

3.1 Überbauungsplan Bürli

Genehmigungsinhalt sind die Baulinien. Diese wurden in einem Abstand von 6 m zur Chelleracher- und Bellikonerstrasse ausgeschieden. Parallel zu einer projektierten Strassenachse östlich des Taracell-Areals sollte zudem ein 20 m breiter Korridor mittels Baulinien freigehalten werden.



Abbildung 2: Überbauungsplan Bürli, genehmigt am 16.11.1982

Die projektierte Strassenachse östlich des Taracell-Areals wurde nie realisiert und ist inzwischen veraltet. Im Rahmen der Gesamtrevision Nutzungsplanung ist zudem für dieses Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen.

Fazit

Der Überbauungsplan «Bürli» kann aufgehoben werden.

3.2 Überbauungsplan Unterdorf / Hofacher

Die Sammelstrasse (orange), Erschliessungsstrasse (gelb) und der Gehweg (violett) sind lediglich Orientierungsinhalt.

Genehmigungsinhalt sind die Baulinien entlang der bestehenden und geplanten Strassen. Der Abstand der Baulinien zu den Strassenparzellen liegt dabei bei minimal 4 m und maximal 6.5 m. Weiterer Genehmigungsinhalt ist die Pflicht zulasten der Parzelle 107, eine Wendemöglichkeit bei der Überbauung des Grundstücks zu erstellen sowie eine Sichtzone (blau) im Bereich der Einmündung in die Kantonsstrasse.

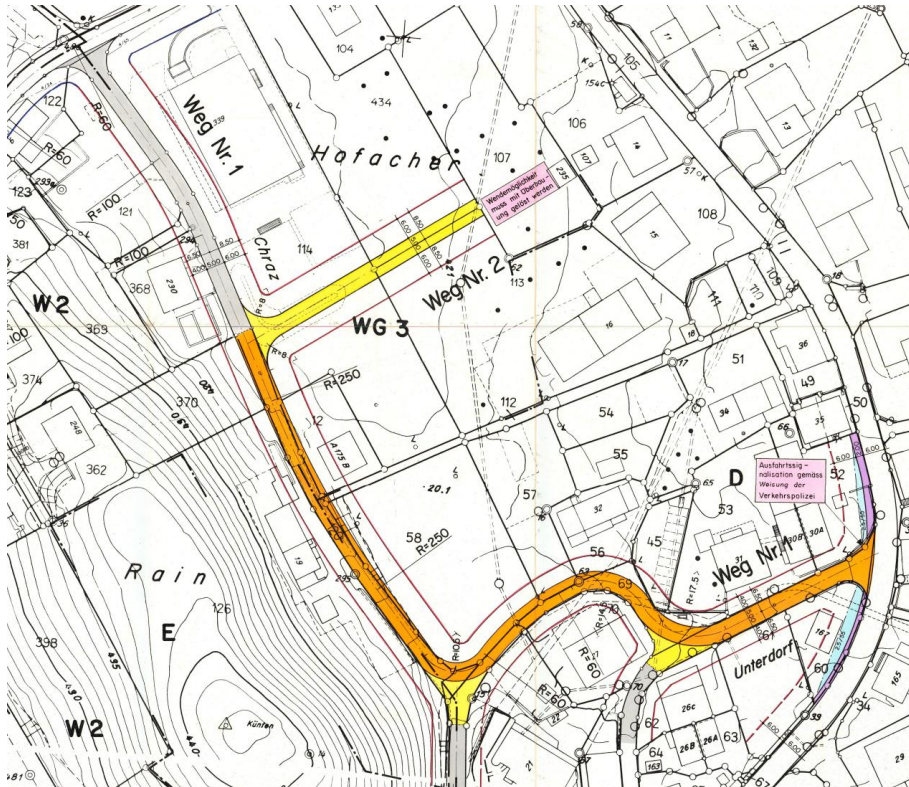


Abbildung 3: Überbauungsplan Unterdorf / Hofacher, genehmigt am 24.07.1987

Das Gebiet befindet sich gemäss Planungsentwurf der Gesamtrevision Nutzungsplanung in der Dorfzone und in der Zone Dorfentwicklung und ist im Gebiet «Mitte» mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert. Die Qualitätssicherung kann daher über die BNO sichergestellt werden, weshalb Baulinien mit einem grösseren Abstand als dem gesetzlichen Mindestabstand nicht mehr erforderlich sind.

Die zum Zeitpunkt des Überbauungsplans geplanten Neu- und Ausbauten wurden erstellt und die Parzellierung angepasst. Ebenfalls wurde die Ausfahrtssignalisation auf die Kantonsstrasse erstellt.

Fazit

Der Überbauungsplan «Unterdorf / Hofacher» kann aufgehoben werden.

3.3 Überbauungsplan Chlostermatt

Die Erschliessungsstrasse (gelb), der Gehweg (hellviolett) und der Gehweg mit beschränktem Fahrverkehr (violett) sind lediglich Orientierungsinhalt.

Genehmigungsinhalt sind die Baulinien mit einem 6 m Abstand zum Fahrbachweg und zur Bellikonerstrasse. Entlang sämtlicher geplanter Strassen und Gehwege wurden zudem Baulinien im Abstand von 4 m ausgeschieden. Im nördlichen Bereich (Chräbsbach, Gehweg) finden sich zudem weitere Baulinien. Weiterer Genehmigungsinhalt ist die projektierte Strassenlinie entlang des Fahrbachwegs.

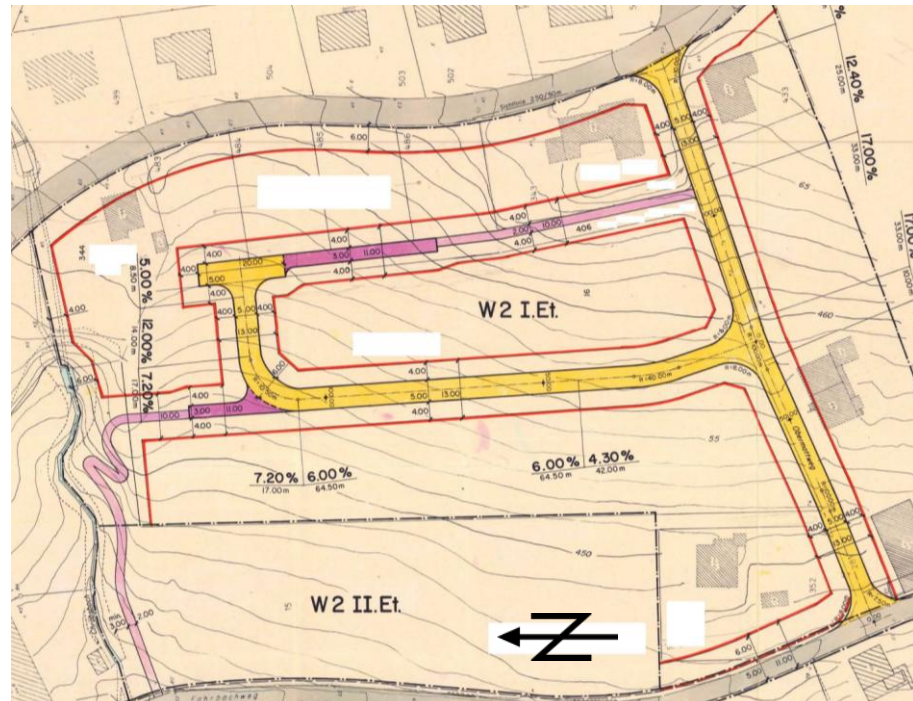


Abbildung 4: Überbauungsplan Chlostermatt, genehmigt am 24.11.1987

Die im Rahmen des Überbauungsplans geplanten Erschliessungsanlagen wurden vollständig realisiert. Bei der Realisierung kam es dabei gegenüber dem Plan zu einigen kleineren Abweichungen, die vorgesehenen Breiten wurden jedoch eingehalten. Die Strassenparzelle des Fahrbachwegs wurde jedoch nie gemäss der projektierten Strassenlinie angepasst.

Das Gebiet ist heute vollständig überbaut. Punktuell bestehen Abweichungen zu den Baulinien, die gesetzlichen Strassenabstände sind jedoch eingehalten. Entlang des Chräbsbachs ist die Baulinie obsolet, da hier bereits der Gewässerraum und die Uferschutzzone gelten.

Fazit

Der Überbauungsplan «Chlostermatt» kann aufgehoben werden.

3.4 Überbauungsplan Künterstrasse

Genehmigungsinhalt ist eine Strassenlinie, welche die angepasste Strassenparzelle der Künterstrasse umfasst. Ebenfalls Genehmigungsinhalt ist die Baulinie im Abstand von 4 m zur Künterstrasse.

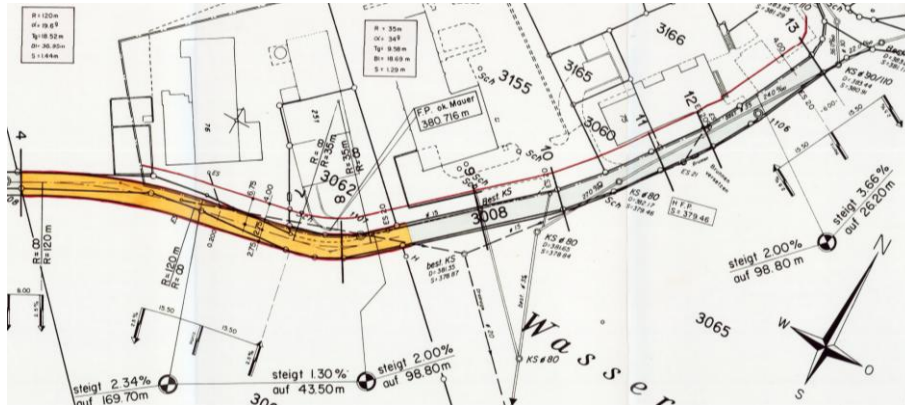


Abbildung 5: Überbauungsplan Künterstrasse, genehmigt am 24.03.1992

Die geplante Umlegung der Künterstrasse inkl. Anpassung der Strassenparzelle wurde realisiert. Die Baulinie von 4 m entspricht zudem bereits dem gesetzlichen Mindestabstand für Gemeindestrassen.

Fazit

Der Überbauungsplan «Künterstrasse» kann aufgehoben werden.

4. Gestaltungspläne

4.1 Gestaltungsplan Bürli

Ursprünglicher Zweck war die Erweiterung der Fabrik und die Begrünung des Fabrikareals. Genehmigungsinhalt sind der Situationsplan (keine Legende vorhanden) sowie die Sondernutzungsvorschriften. Die Begrünung und die Erweiterungen wurden mehrheitlich realisiert.

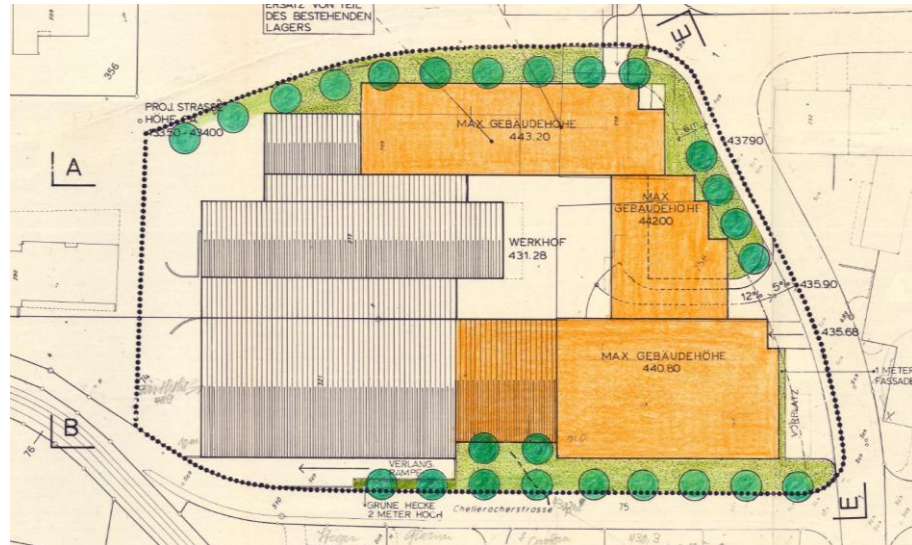


Abbildung 6: Gestaltungsplan Bürli, genehmigt am 16.11.1982

Künftig wird eine Umnutzung des Areals angestrebt. Diesbezüglich wurden für das Taracell-Areal im Rahmen einer räumlichen Vertiefungsstudie diverse Massnahmen festgelegt und mit spezifischen Zonenvorschriften (Zone «Areal Taracell») im Entwurf BNO verankert (siehe Abbildung 7 und Tabelle 2).



Abbildung 7: Ausschnitt Entwurf Bauzonenplan, Stand 10.09.2025

Tabelle 2: Entwurf Vorschriften Zone „Areal Taracell“ (§ 13a BNO), Stand 10.09.2025

¹Die Zone «Areal Taracell» dient der Transformation in ein attraktives Mischgebiet mit einem breiten Wohnangebot sowie einem Angebot öffentlicher und gemeinschaftlicher Nutzungen. Dienstleistungsbetriebe und mässig störendes Gewerbe wie z.B. Büros, Gewerbe- und Verkaufsgeschäfte bis maximal 300 m² Nettoladenfläche sind ebenfalls zugelassen.
²Über die ganze Zone ist ein Studienauftrag nach SIA Ordnung 143 durchzuführen. Als Grundlage für den Studienauftrag gilt die vom Gemeinderat verabschiedete Vertiefungsstudie gemäss § 5d Abs. 2 als richtungsweisende Grundlage (insbesondere Kapitel 2.9 der Studie). Der Gemeinderat schliesst mit den Grundeigentümern eine Planungsvereinbarung ab und ist im Beurteilungsgremium vertreten.
³Im Rahmen des Studienauftrags sind die wesentlichen Qualitäten des Gesamtareals nachzuweisen: • hohe Durchgrünung und dichter Baumbestand • Hochwertige öffentliche und halböffentliche Orte mit dichter öffentlicher Durchwegung • Entlang der Bellikonerstrasse kann sich Kleingewerbe niederlassen. • Das Gebiet ist attraktiv für Zufussgehende und Velofahrende. Die Parkplätze sind unterirdisch in Tiefgaragen und möglichst kompakt unter den Bauten anzuordnen. Alternativ kann eine zentrale, oberirdische und mehrstöckige Parkierungsanlage geschaffen werden. • Die Bauten und Freiräume übertreffen die gängigen Standards der Nachhaltigkeit. Dies betrifft die Materialisierung, die Konstruktion, die Aussenraumgestaltung und die Energiegewinnung.
⁴Die Zone ist unterteilt in die drei Teilperimeter auf Bürli Nord (A), Bürli Süd (B) und Oberdorf (C), welche eigene Quartieridentitäten und eine unterschiedliche bauliche Dichte besitzen. Die Richtwerte für die anzustrebende Ausnützung orientieren sich an der Vertiefungsstudie und sind wie folgt definiert: A: 0.65 / B: 0.75 / C: 0.8
⁵Bauprojekte sind etappiert über die drei Teilperimeter gemäss Absatz 4 zu erarbeiten und haben die Resultate des Studienauftrags zu berücksichtigen. Zur Qualitätssicherung setzt der Gemeinderat bis hin zur Realisierung der Bauten und Freiräume ein Beurteilungsgremium oder externe Fachperson(en) ein.

Fazit

Der Gestaltungsplan «Bürli» kann aufgehoben werden. Mit den neuen Zonenvorschriften ist die Qualitätssicherung für die künftige Umnutzung gewährleistet.

4.2 Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark

Der Gestaltungsplan „Wohn- und Gewerbepark“ definiert den Umgang mit dem bestehenden Fabrikareal, möglichen Umnutzungen sowie einer Tiefgarage. Zudem werden die Umgebungsgestaltung und das Verkehrskonzept festgelegt.

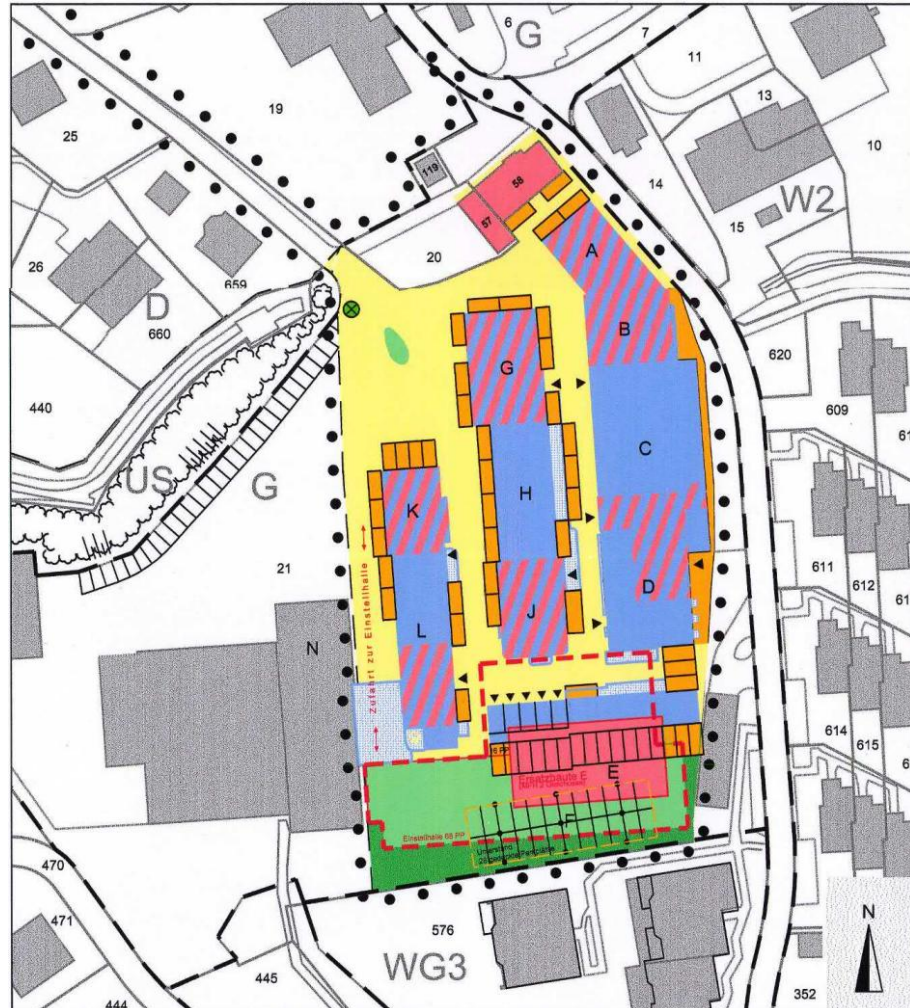


Abbildung 8: Gestaltungsplan Wohn- und Gewerbepark, 13.08.2008

Für den Perimeter des Wohn- und Gewerbeparks (Birchmeier-Areal) wurden in einer räumlichen Vertiefungsstudie diverse Massnahmen festgelegt und mittels Gestaltungsplanpflicht im Entwurf BNO verankert. Zudem wurde eine Richtlinie ausgearbeitet, wie künftig mit dem Bestand umgegangen werden soll. Eine Weiterentwicklung des Areals ist langfristig zusammen mit der angrenzenden Arbeitszone angedacht, welche bei Bedarf in einer späteren Teilrevision der Nutzungsplanung in eine Mischzone umgezont werden soll. Die Gestaltungsplanpflicht gilt über das ganze Areal.

Fazit

Eine Aufhebung des Gestaltungsplans «Wohn- und Gewerbepark» ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht sinnvoll. Die Aufhebung soll erst im Rahmen des Gestaltungsplans für eine weitergehende Umnutzung und im Zusammenhang mit der Offenlegung des Fahrbachs erfolgen.

4.3 Gestaltungsplan Breiti

Ursprünglicher Zweck war die koordinierte Erschliessung und Bebauung von Mehrfamilienhäusern. Das Projekt wurde vollständig realisiert. Im Jahr 2016 wurde eine Teiländerung genehmigt, bei welcher der Perimeter erweitert wurde.



Abbildung 9: Gestaltungsplan Breiti, 22.05.2013



Abbildung 10: Teiländerung Gestaltungsplan Breiti, 16.11.2016

Die Sondernutzungsvorschriften und der Situationsplan werden weiterhin als sinnvoll erachtet.

Fazit

Der Gestaltungsplan «Breiti» wird beibehalten.

Der nördlich (in Rot) eingezeichnete Bereich für die Erschliessung überlappt sich mit dem Gestaltungsplan «Breite 2» (siehe Kapitel 4.5) und wurde mit der Genehmigung von dessen aufgehoben.

4.4 Gestaltungsplan Chüeweid

Ursprünglicher Zweck war die koordinierte Bebauung eines Einfamilienquartiers. Das Projekt wurde vollständig realisiert und die Gebäude sind erst wenige Jahre alt. Hier ist deshalb in den nächsten 15 Jahren (Zeithorizont Nutzungsplanung) keine bauliche Entwicklung zu erwarten. Im Jahr 2014 wurde eine Teiländerung genehmigt, bei welcher zusätzliche Baufelder für Sitzplatzüberdachungen ausgeschieden wurden.

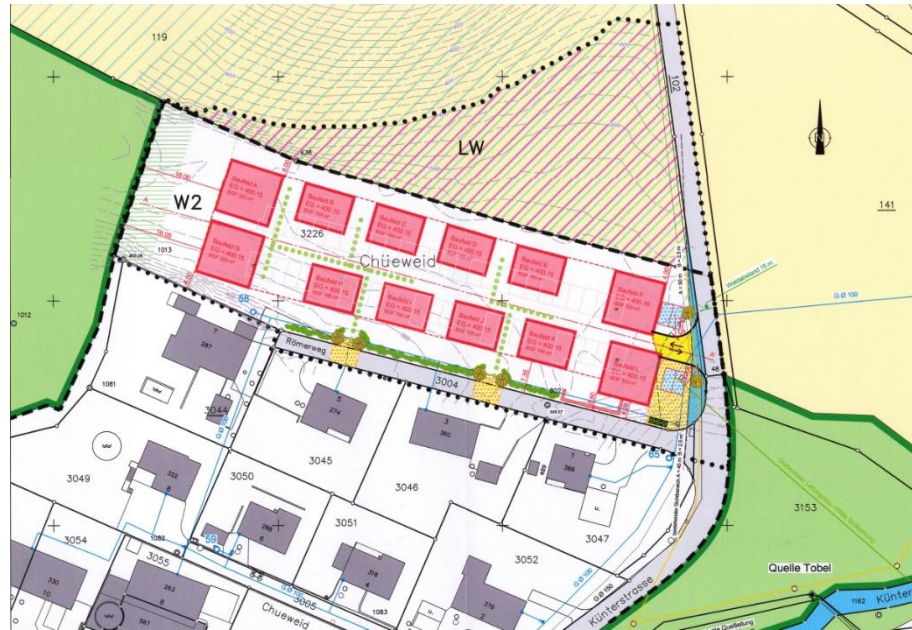


Abbildung 11: Gestaltungsplan Chüeweid, 25.01.2011



Abbildung 12: Teiländerung Gestaltungsplan Chüeweid, 22.01.2014

Im Gestaltungsplan finden sich zahlreiche aktuelle Regelungen, welche auch bei weiteren Baugesuchen beizuziehen sind.

Fazit

Der Gestaltungsplan «Chüeweid» wird beibehalten.

4.5 Gestaltungsplan Breite II

Zweck ist die koordinierte Erschließung und Bebauung des Areals am nördlichen Siedlungsrand mit Mehrfamilienhäusern.



Abbildung 13: Gestaltungsplan Breite II, 17.02.2025

Der Gestaltungsplan wurde 2025 genehmigt, der Realisierungszeitpunkt ist noch nicht bekannt.

Fazit

Der Gestaltungsplan «Breite II» wird beibehalten.

5. Planungsablauf

Das Verfahren zur Aufhebung erfolgt parallel zur Gesamtrevision Nutzungsplanung.

5.1 Mitwirkung

Das Mitwirkungsverfahren für die Aufhebung der Sondernutzungspläne wird zeitgleich mit jenem der Gesamtrevision Nutzungsplanung durchgeführt.

5.2 Kantonale Vorprüfung

Der Planungsentwurf wird nach Durchführung des Mitwirkungsverfahrens zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Fachstellen prüfen die Vorlage und der Kreisplaner erstellt den Vorprüfungsbericht zu Händen des Gemeinderats.

5.3 Öffentliche Auflage

Nach Vorliegen der abschliessenden Vorprüfung wird der Planungsentwurf öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig findet die Mitwirkung statt.

Die Mitwirkung und die Öffentliche Auflage kann in begründeten Fällen zusammengelegt werden. Da im vorliegenden Fall die Aufhebung der Sondernutzungspläne keine Auswirkungen auf die tatsächlichen Gegebenheiten hat, ist eine Zusammenlegung sachgerecht.

Die Publikation erfolgt im kantonalen Amtsblatt sowie im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde.

5.4 Beschluss

Der Gemeinderat beschliesst nach der öffentlichen Auflage die Aufhebung der Sondernutzungspläne. Der Beschluss wird im Amtsblatt während 30 Tagen publiziert. Gleichzeitig wird die Vorlage zur Genehmigung eingereicht.

5.5 Genehmigung

Das Departement Bau, Verkehr und Umwelt genehmigt die Aufhebung der Sondernutzungspläne. Die Genehmigung wird im Amtsblatt während 30 Tagen publiziert. Anschliessend wird die Aufhebung rechtskräftig.

