

Umzonung Gartenstrasse (Kat. Nr. 6327)

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Fassung für die öffentliche Auflage



Inhalt	1. Einleitung	3
	1.1 Ausgangslage	3
	1.2 Aufgabenstellung	4
	1.3 Ablauf der Teilrevision	4
	1.4 Grundlagen	5
	2. Grundlagen Planungsrecht	6
	2.1 Planungs- und Baugesetz	6
	2.2 Kommunalen Richtplan	6
	2.3 Bau- und Zonenordnung	7
	2.4 Überkommunales Ortsbild	7
	2.5 ISOS	8
	3. Anpassung Zonenplan	9
	4. Anpassung Kernzonenplan	10
	5. Auswirkungen	12
	6. Mitwirkung	14

Auftraggeber

Gemeinde Richterswil

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Laufende Teilrevision der Nutzungsplanung

Zurzeit ist die Teilrevision der Nutzungsplanung im Gange. Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG erfolgte vom 11.4.2014 bis 10.6.2014. Die Vorlage wird den Stimmberechtigten zusammen mit der Umzonung Gartenstrasse im März 2015 der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

Wohn- und Pflegeheim Etzelblick

Der Gemeinderat bewilligte am 8.7.2013 das Neubauprojekt des Wohn- und Pflegeheimes Etzelblick auf Kat. Nr. 6327 an der Gartenstrasse. Am 20.12.2013 trat das Baurekursgericht auf zwei dagegen eingereichte Rekurse ein und hob die Baubewilligung auf. Der Grund dafür war, dass das im Projekt zum Abbruch vorgesehene Gebäude Vers. Nr. 1275 an der Gartenstrasse 7 im gültigen Kernzonenplan der Gemeinde gelb bezeichnet ist, womit es nur unter Beibehaltung des Gebäudeprofils und der Erscheinung umgebaut oder ersetzt werden dürfe.

Im Rahmen der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung wird die Streichung dieses gelb bezeichneten Gebäudes vorgesehen.

Kurzstudie

In der Zone für öffentliche Bauten (OeB) besteht wegen der geringeren Vorschriftendichte ein deutlich grösserer Gestaltungsspielraum als in der Kernzone. Die Spielräume einer entsprechenden Umzonung der Liegenschaft Kat. Nr. 6327 und die Auswirkungen auf das Neubauprojekt des Wohn- und Pflegeheimes wurden in einer Kurzstudie untersucht. Am 10.2.2014 beschloss der Gemeinderat, die Umzonung zu prüfen und bei positiven Signalen des Kantons weiter zu verfolgen. Mit Schreiben vom 17.3.2014 nahm die Baudirektion Zürich positiv zur geplanten Umzonung Stellung.

Umzonung Gartenstrasse als Einzelgeschäft

Daher wird nun eine Umzonung Kat. Nr. 6327 von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten angestrebt. Der Gemeinderat wünscht dafür ein Einzelgeschäft an einer späteren Gemeindeversammlung (voraussichtlich 1. Hälfte 2015). Es handelt es sich um eine weitere Teilrevision der Nutzungsplanung.

1.2 Aufgabenstellung

Teilrevisionsvorlage

Es ist eine genehmigungsfähige Revisionsvorlage für die Gemeindeversammlung auszuarbeiten, die den Bedürfnissen und Zielen sowie den rechtlichen Rahmenbedingungen entspricht. Dabei ist der Mitwirkung durch die Bevölkerung und weiteren interessierten Kreisen angemessen Beachtung zu schenken.

Bestandteile

Die Umzonung Gartenstrasse umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Kernzonenplan (nur Perimeter)
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (nach öffentlicher Auflage)
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Im vorliegenden erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV werden die Änderungen kommentiert und begründet sowie die Auswirkungen dargelegt.

1.3 Ablauf der Teilrevision

Arbeits- und Verfahrensschritte

Der Ablauf der Teilrevision Nutzungsplanung sieht wie folgt aus:

- Entwurf Revisionsvorlage (Zonenplan, Kernzonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV)
- Beratung Revisionsentwurf in der Planungskommission mit Bereinigung
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage, Vorprüfung und Anhörung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ)
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung und Anhörung mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen

1.4 Grundlagen

Übergeordnete Grundlagen

Es werden folgende Grundlagen verwendet:

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Kantonaler Richtplan (festgesetzt vom Kantonsrat vom 24.3.2014)
- Regionaler Richtplan Zimmerberg, 1998
- Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (BDV Nr. 125 vom 4.2.2002)
- ISOS (Fassung vom 2.12.2012)

Kommunale Grundlagen

- Bau- und Zonenordnung vom 21.4.1994 (mit seitherigen Änderungen) / Teilrevision Bau- und Zonenordnung vom 18.3.2014 (Fassung öffentliche Auflage)
- Zonenplan vom 2.12.2008 / Teilrevision Zonenplan vom 18.3.2014 (Fassung öffentliche Auflage)
- Kernzonenplan vom 21.4.1994 / Teilrevision Kernzonenplan vom 18.3.2014 (Fassung öffentliche Auflage)
- Kommunaler Richtplan vom 12.3.2014 (noch nicht genehmigt)
- Schreiben des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 17.3.2014

2. Grundlagen Planungsrecht

2.1 Planungs- und Baugesetz

Zone für öffentliche Bauten

Gemäss § 60 PBG können einer Zone für öffentliche Bauten Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.

Die Voraussetzung ist erfüllt, weil sich das Grundstück im Besitz der Politischen Gemeinde Richterswil befindet.

2.2 Kommunalen Richtplan

Wohn- und Pflegeheim
Gartenstrasse im Richtplan
enthalten

Die Revision der kommunalen Richtplanung wurde von der Gemeindeversammlung am 12.3.2014 festgesetzt, ist aber noch nicht rechtskräftig.

Das Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse ist im kommunalen Richtplan (Teilplan 2, Bereich öffentliche Bauten und Anlagen), unter der Bezeichnung [Aw] als geplant aufgeführt. Ebenfalls im kommunalen Richtplan aufgeführt sind das zum Ausbau vorgesehene Alterszentrum Im Wisli AZW [Aw] und die bestehende Pflegewohngruppe Drei Eichen in Samstagern [Ap]. In allen drei Fällen handelt es sich um Anlagen für das Sozial- und Gesundheitswesens.

Mit dem Eintrag im Kommunalen Richtplan ist das öffentliche Interesse ausgewiesen und eine Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten begründet.



2.3 Bau- und Zonenordnung

Bauvorschriften

In der Zone für öffentliche Bauten (OeB) gelten gemäss dem rechtskräftigen Art. 24 BZO folgende Bauvorschriften:

- 1) *In der Zone für öffentliche Bauten gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften.*
- 2) *Gegenüber privaten Nachbargrundstücken gilt ein Grenzabstand von der Hälfte der Gebäudehöhe, mind. jedoch 5.00 m.*

Als kantonalrechtliche Bauvorschriften im Sinne von Abs. 1 gelten insbesondere der Strassen- und Wegabstand (§ 265 PBG), der Gewässerabstand (Art. 41a GSchV), der Grundabstand von 3.50 m (§ 270 PBG, der jedoch durch Abs. 2 relativiert wird), der Mehrhöhenzuschlag (§ 270 PBG), die Anzahl von 7 Vollgeschossen (§ 49a PBG) oder die Gebäudehöhe von 25 m (§ 282 PBG).

2.4 Überkommunales Ortsbild

Kernzone nicht zwingend

Der Dorfkern Richterswil ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung als Ortsbild von kantonaler Bedeutung festgesetzt (BDV Nr. 125 vom 4.2.2002). Das zur Umzonung vorgesehene Grundstück Kat. Nr. 6327 liegt ausserhalb des entsprechenden Ortsbildperimeters und wird vom Inventarplan nur mit einer kleinen Grundstückecke erfasst.

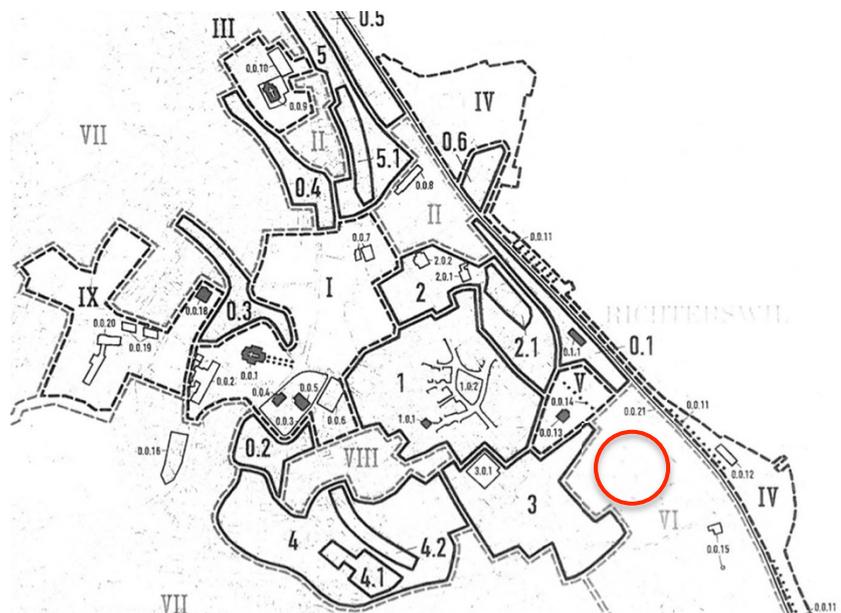
Dies bedeutet, dass eine Zuordnung zur Kernzone nicht zwingend ist und Spielraum für eine andere Zonierung besteht.



2.5 ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Der Ortskern Richterswil ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Das zur Umzonung vorgesehene Grundstück Kat. Nr. 6327 an der Gartenstrasse ist der Umgebungsrichtung U-Ri VI mit Erhaltungsziel b zugewiesen. Das ISOS postuliert, diesen Bereich mit geeigneten Nutzungsanweisungen vor überdimensionierter Überbauung zu bewahren. Die geltenden Zonenvorschriften der Kernzone, der WG 3 sowie der private Gestaltungsplan Zinggeler-Areal stellen dies sicher.



Die Inhalte des ISOS sind im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, im Zonenplan sowie im Kernzonenplan bereits weitgehend berücksichtigt. Im vorliegenden Fall drängen sich keine besonderen Massnahmen auf. Im unmittelbaren Umfeld der Kernzone ist ohnehin auf eine angepasste Bebauung zu achten.

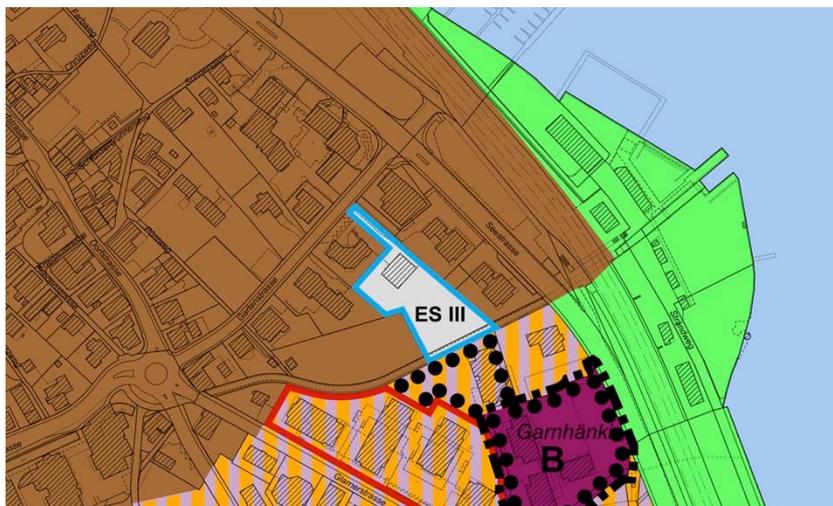
3. Anpassung Zonenplan

Mit einer Umzonung des Grundstückes Kat. Nr. 6327 von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten (OeB) erfährt der Zonenplan folgende Anpassung:

Rechtskräftige Zonierung



Angepasste Zonierung

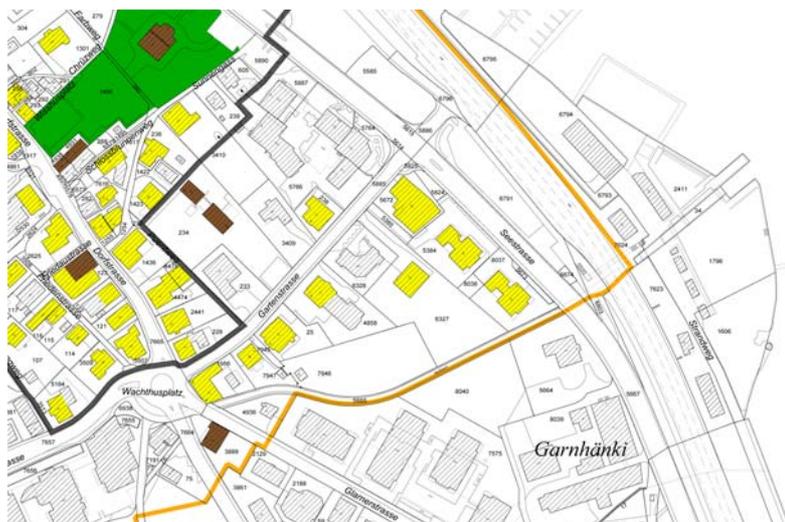


Der neuen Zone für öffentliche Bauten wird die Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Damit bleibt die Störintensität dieselbe wie bisher in der Kernzone und in der angrenzenden Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3.

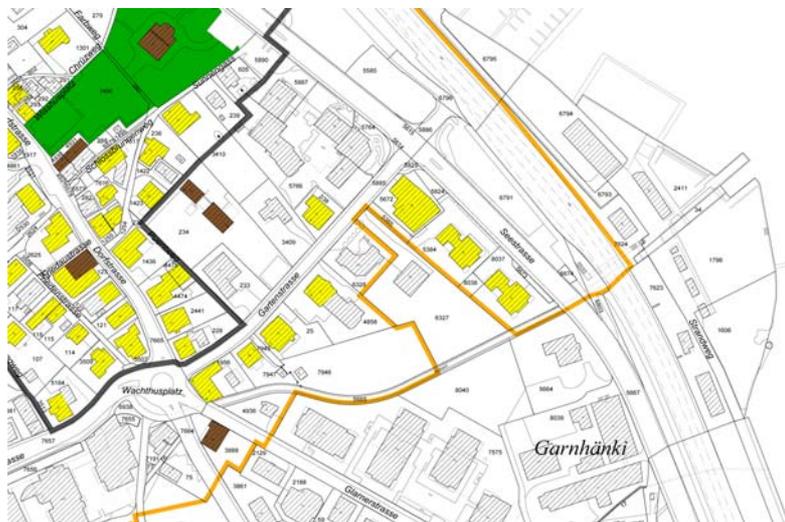
4. Anpassung Kernzonenplan

Mit der Umzoning des Grundstückes Kat. Nr. 6327 von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten (OeB) erfährt der Kernzonenplan lediglich eine Anpassung des Perimeters (orange Linie).

Rechtskräftige Inhalte
(Kernzonenplan 1993/2006)



Mit Umzoning angepasster
Perimeter



Weitere Anpassungen Kern-
zonenplan mit Teilrevision
der Nutzungsplanung

Die im Rahmen der separaten Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung (Stand öffentliche Auflage 11.4. – 10.6.2014) vorgesehenen Anpassungen des Kernzonenplanes sind nicht Gegenstand der Umzoningvorlage Gartenstrasse und werden lediglich im Interesse der Transparenz aufgeführt.

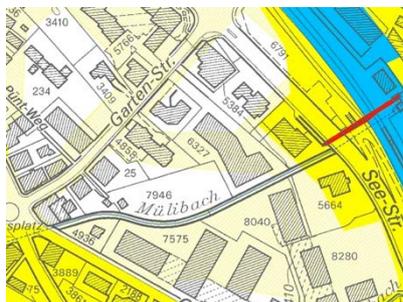
Teilrevision der Nutzungs-
planung (Stand öffentliche
Auflage 11.4. – 10.6.2014)



5. Auswirkungen

Zweckmässigkeit	Gemäss der Beurteilung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) im Schreiben vom 17.3.2014 sind keine Gründe ersichtlich, welche die vorgesehene Umzonung als unzweckmässig erscheinen lassen.
Theoretische Einwohnerkapazität	Die Siedlungsfläche bleibt unverändert. Bei Erstellung des im kommunalen Richtplan vorgegebenen Wohn- und Pflegeheimes verändert sich auch die Einwohnerkapazität nicht.
Ortsbild	<p>Grundsätzlich besteht in der Zone für öffentliche Bauten ein deutlich grösserer Gestaltungsspielraum als in der Kernzone. Zahlreiche Detailvorschriften der BZO müssen nicht beachtet werden und Projektänderungen sind aus gestalterischer Sicht einfacher zu bewerkstelligen. Dies bedeutet allerdings noch nicht, dass geringere Ansprüche zu erfüllen sind:</p> <ul style="list-style-type: none">• § 238 PBG verlangt die befriedigende Gesamtwirkung für sich und im Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung. Mit der Umzonung in die OeB befindet sich die bauliche Umgebung auf drei Seiten in der Kernzone. Faktisch sind daher hinsichtlich Massstäblichkeit und Materialisierung dieselben Einordnungsgebote zu beachten.• Die Gemeinde sollte bei ihrer Bautätigkeit eine gewisse Vorbildfunktion wahrnehmen. Dies bedeutet, dass sie zurückhaltend ist mit der Beanspruchung von gestalterischen Erleichterungen, die sie privaten Bauherrschaften selber nicht zugestehen würde. Wünschbar ist daher eine Gestaltungshaltung, die sich wie bisher an einem zeitgemässen Bauen in der Kernzone orientiert.
Luft und Lärm	Hinsichtlich der Luft- und Lärmbelastung ergeben sich durch die Umzonung keine Veränderungen.
Boden	Die Umzonung tangiert keine Fruchtfolgeflächen oder anderes Kulturland.
Altlasten	Das Umzonungsgrundstück Kat. Nr. 6327 ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) nicht aufgeführt.

Naturgefahren



Das an den Mülibach grenzende Umzonungsgrundstück Kat. Nr. 6327 wird von einer geringen Hochwassergefährdung (Hinweisbereich) tangiert. Es handelt sich um eine Restgefährdung, auf die mit allfälligen Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens reagiert werden kann.

6. Mitwirkung

Öffentliche Auflage	Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Gartenstrasse) wird vom Planungs- und Baukommission beantragt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die Revisionsvorlage wird gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 29.8.2014 bis 28.10.2014 öffentlich aufgelegt.
Anhörung	Gleichzeitig wird die Revisionsvorlage der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ), der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie den Nachbargemeinden Wädenswil, Schönenberg, Hütten und Wollerau zur Anhörung unterbreitet.
Einwendungen	Während der Auflagefrist kann sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen vorbringen. Die Anliegen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und fliessen bei positiver Beurteilung ganz oder teilweise in die Revisionsvorlage ein. Die abgelehnten Anliegen werden gemäss § 7 PBG im Bericht zu den Einwendungen aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen.
Vorprüfung	Die Revisionsvorlage wird dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse aus der Vorprüfung werden in den vorliegenden Bericht gemäss Art. 47 RPV einfließen.
Festsetzung	Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Gartenstrasse) wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom Frühjahr 2015 zur Beschlussfassung vorgelegt.
Genehmigung	Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen.