Gemeinde Richterswil

Umzonung Gartenstrasse (Kat. Nr. 6327)

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Fassung für die Gemeindeversammlung

Suter • von Känel • Wild • AG
Siedlung Landschaft Verkehr Umwelt
Förrlibuckstrasse 30 8005 Zürich skw.ch
Tel. +41 (0)44 315 13 90 info@skw.ch

31052 – 26.11.2014

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 Kommunaler 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
6.1 Verfahren 14
6.2 Vorprüfung 15

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. April 2014 bis 10. Juni 2014. Die Vorlage wird den Stimmberechtigten zusammen mit der Umzonung Gartenstrasse am 11. März 2015 der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet.

Wohn- und Pflegeheim Etzelblick

Der Gemeinderat bewilligte am 8. Juli 2013 das Neubauprojekt des Wohn- und Pflegeheimes Gartenstrasse auf Kat. Nr. 6327 an der Gartenstrasse. Am 20. Dezember 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 Gartenstrasse wurden in einer Kurzstudie untersucht. Am 10. Februar 2014 beschloss der Gemeinderat, die Umzonung zu prüfen und bei positiven Signalen des Kantons weiter zu verfolgen. Mit Schreiben vom 17. März 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. Es handelt 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 Planungs- und Baukommission 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.

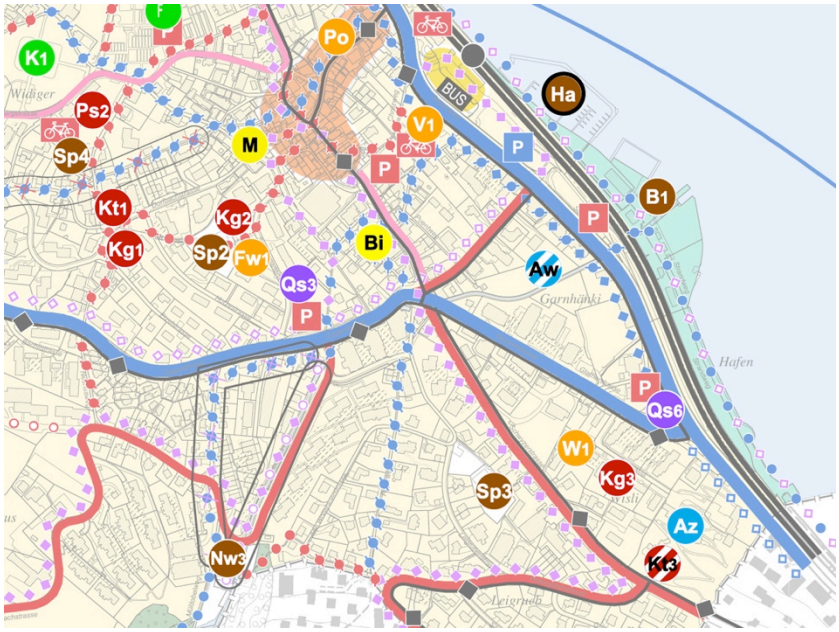
2.2 Kommunaler Richtplan

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

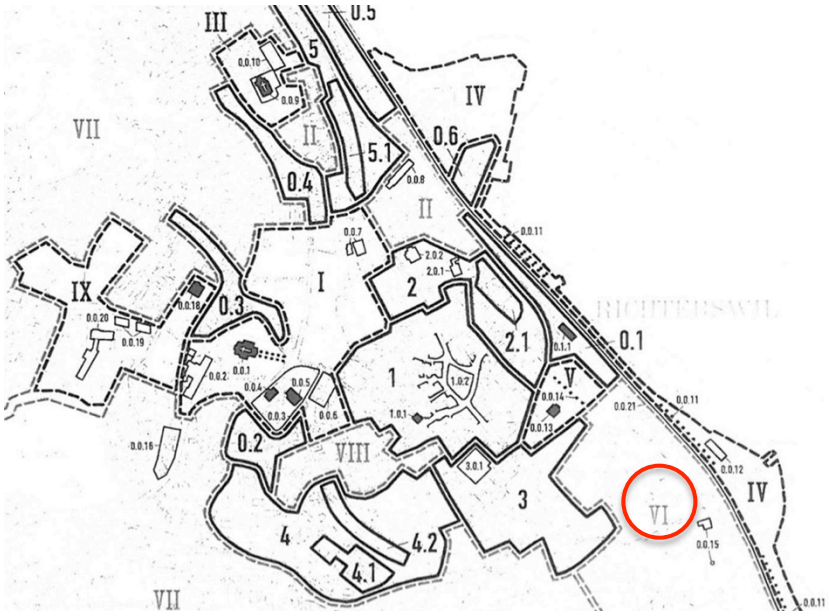
Der Dorfkern Richterswil ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung als Ortsbild von kantonaler Bedeutung festgesetzt (BDV Nr. 125 vom 4.2.2002). Das zur Umzonung vorgesehene Grundstück Kat. Nr. 6327 liegt ausserhalb des entsprechenden Ortsbildperimeters.

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.



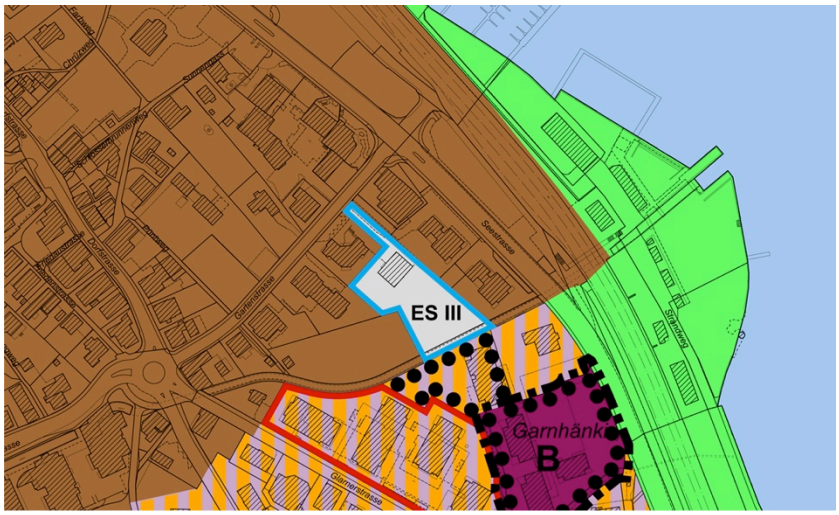
Die Inhalte des ISOS sind im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, im Zonenplan sowie im Kernzonenplan bereits weitgehend berücksichtigt. Im vorliegenden Fall drängen sich keine besonderen Massnahmen auf. Auch nach der Umzonung des Grundstückes Kat. Nr. 6327 in eine Zone für öffentliche Bauten ist im unmittelbaren Umfeld der Kernzone weiterhin auf eine angepasste Bebauung zu achten, welche auf die benachbarten Strukturen Rücksicht nimmt. Damit ist die vom ISOS angestrebte Vermeidung einer überdimensionierten Überbauung im Wesentlichen gewährleistet (vgl. auch Erläuterungen zum Ortsbild in Kap. 5 und zu den nicht berücksichtigten Anliegen in Kap. 6.2).

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 Umzonung 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 Umzonung angepasster Perimeter

Weitere Anpassungen Kernzonenplan 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 Umzonungsvorlage Gartenstrasse und werden lediglich im Interesse der Transparenz aufgeführt.

Teilrevision der Nutzungsplanung (Stand öffentliche Auflage 11.4. – 10.6.2014)

5. Auswirkungen

Zweckmässigkeit

Gemäss der Beurteilung des Amtes für Raumentwicklung (ARE) im Schreiben vom 17. März 2014 sind keine Gründe ersichtlich, welche die vorgesehene Umzonung als unzweckmässig erscheinen lassen. Im Vorprüfungsbericht vom 6. November 2014 hat das ARE diesen Sachverhalt bekräftigt.

Theoretische Einwohnerkapazität

Die Siedlungsfläche bleibt unverändert. Bei Erstellung des im kommunalen Richtplan vorgegebenen Wohn- und Pflegeheimes verändert sich auch die Einwohnerkapazität nicht.

Ortsbild

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:

- § 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 Restgefährdung (gelb-weisser Bereich) tangiert. Auf diese kleine Hochwassergefährdung kann mit allfälligen Massnahmen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens reagiert werden.

Am 1. Januar 2011 ist das revidierte Gewässerschutzgesetz in Kraft getreten. Nach Art. 36a Abs. 1 GSchG ist der Raumbedarf der Gewässer,

der für den Schutz vor Hochwasser, die Gewährleistung der natürlichen Funktionen des Gewässers und für die Gewässernutzung erforderlich ist, bei allen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere beim Erlass von Bau- und Zonenordnungen.

Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraums nach Art. 41a Gewässerschutzverordnung (GSchV) kommt gemäss Vorprüfungsbericht die Übergangsbestimmung zur Anwendung, wonach beidseits des Mülibaches ein Uferstreifen von 11 m (8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle) von Bauten und Anlagen freizuhalten ist. Dieser wird durch den Gewässerraum abgelöst, der bis am 31. Dezember 2018 durch den Kanton festzulegen ist.

Hiezu ist zu bemerken, dass im Rahmen des bewilligten Bauprojektes für das Wohn- und Pflegeheim Gartenstrasse mit der zugehörigen Verfügung der Baudirektion (BVV 13-0840) vom 14. Juni 2013 ein reduzierter Gewässerabstand von 5 m bewilligt worden ist. Im Rahmen des Baurekursgerichtsentscheides (BRGE II Nrn. 0180/2013 und 0181/2013) vom 20. Dezember 2013, in welchem diese die Baubewilligung samt Verfügung aufhob, war der Gewässerabstand kein Rekursgegenstand.

Störfallvorsorge

Der Planungsperimeter liegt teilweise im Konsultationsbereich einer störfallrelevanten Bahnanlage. Gemäss Planungshilfe des Bundes (Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge; ARE, BAFU, BAV, BFE, ASTRA, 2013) sollten grundsätzlich keine empfindlichen Einrichtungen wie Altersheime im Konsultationsbereich geplant werden.

Aufgrund der nicht allzu hohen Gefahrgutmengen, welche auf dem Schienenabschnitt transportiert werden, und der Lage in der zweiten Häuserzeile kann der Umzonung zugestimmt werden. Schutzmassnahmen bleiben freiwillig.

6. Mitwirkung

6.1 Verfahren

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Gartenstrasse) wurde von der Planungs- und Baukommission beantragt und vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet.

Die Revisionsvorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 29. August 2014 bis 28. Oktober 2014 öffentlich aufgelegt.

Anhörung

Die Nachbargemeinden Wädenswil, Hütten, Schönenberg und Wollerau, die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) sowie die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) wurden zur Anhörung eingeladen.

Die Gemeinde Hütten hat sich nicht vernehmen lassen. Von den übrigen Planungsträgern liegen Stellungnahmen ohne Anträge vor.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Von zwei Antragstellern sind drei Einwendungen eingegangen. Die abgelehnten Anliegen werden gemäss § 7 PBG im Bericht zu den Einwendungen aufgeführt und die Nichtberücksichtigung begründet. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 6. November 2014 vor. Die Auswertung des Vorprüfungsberichtes ist im Kapitel 6.2 abgehandelt.

Festsetzung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Gartenstrasse) wird den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom 11. März 2015 zur Beschlussfassung vorgelegt.

Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen.

6.2 Vorprüfung

Kantonale Anliegen

Die nachstehende Zusammenfassung zeigt, welche Anliegen aus der Vorprüfung in die Teilrevision Nutzungsplanung eingeflossen sind und zu welchen Empfehlungen der Gemeinderat eine andere Auffassung vertritt.

Berücksichtigte Anliegen

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat verschiedene Änderungen angeregt. Folgende Anliegen wurden im Bericht aufgenommen:

- Es wird korrigiert, dass es sich nicht um eine geringe, sondern lediglich um eine Restgefährdung durch Hochwasser handelt
- Der Bericht wird um die Hinweise zum Hochwasserschutz Gewässerraum und zur Störfallvorsorge ergänzt

Nicht berücksichtigte Anliegen

Einzelne Empfehlungen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden nicht aufgenommen. Nachfolgend wird auf diese Anliegen kurz eingegangen und die Nichtberücksichtigung kurz begründet.

ISOS

Empfehlung ARE:
Im Bericht seien die Aussagen zum ISOS nicht korrekt festgehalten und es sei darzulegen, ob mit der Umzonung die ungeschmälerte Erhaltung des ISOS bzw. die darin formulierten Zielsetzungen erreicht werden.

Begründung der Nichtberücksichtigung:
Das ARE gibt keine Hinweise dazu, in welcher Weise die Aussagen zum ISOS im Bericht nicht korrekt sein sollen. Was die Vereinbarkeit der Umzonung mit dem ISOS anbelangt, wird im Bericht darauf hingewiesen, dass im unmittelbaren Umfeld der Kernzone ohnehin auf eine angepasste Bebauung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG zu achten ist. Mit dieser Rücksichtnahme ist die vom ISOS angestrebte Vermeidung einer überdimensionierten Überbauung sichergestellt. Wäre dem nicht so, hätte das ARE in der Vorprüfung zusätzliche begrenzende Grundmasse verlangen müssen (z.B. zu Geschosszahl und Gebäudehöhe).

Ortsbildperimeter

Empfehlung ARE:
Die Vorlage tangiere entgegen den Erläuterungen im Bericht nach Art. 47 RPV den Perimeter des überkommunalen Ortsbildes nicht.

Begründung der Nichtberücksichtigung:
Der Sachverhalt ist im Bericht korrekt dargestellt. Auf Seite 7 ist klar dargelegt, dass das zur Umzonung vorgesehene Grundstück ausserhalb des Ortsbildperimeters liegt.