

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART. 47 RPV

Aufhebung Gewässerabstandslinie Grenzbach



Inhalt	1 EINLEITUNG	3
	2 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN	4
	2.1 Bund	4
	2.2 Kanton	4
	2.3 Region	5
	2.4 Gemeinde	6
	3 GEWÄSSERABSTANDSLINIE	7
	3.1 Werdegang	7
	3.2 Raumplanerische Betrachtungen	7
	3.3 Formelle Aufhebung	10
	4 AUSWIRKUNGEN	11
	4.1 Einzelaspekte	11
	4.2 Fazit	12
	5 MITWIRKUNG	13
	5.1 Verfahren	13
	5.2 Ergebnis der Mitwirkung	13

Auftraggeber

Gemeinde Richterswil

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

Titelbild

Symbolbild Bachtobel (richterswil.ch / Bild 155)

1 EINLEITUNG

Anlass

Gestützt auf eine raumplanerische Stellungnahme des Ortsplaners hat der Gemeinderat beschlossen, die geltende Gewässerabstandslinie beim Grenzbach aufzuheben. Der Gewässerraum Grenzbach soll zusammen mit dem Projekt Sanierung Grenzbach festgesetzt werden, womit ein Teil der Funktion der Gewässerabstandslinie übernommen würde. Aus der Sicht der Gemeinde ergeben sich dadurch positive Synergien für das laufende Projekt Neubau Altersheim Wisli.

Die formelle Aufhebung der Gewässerabstandslinie erfordert eine entsprechende Vorlage, die losgelöst von der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung als separates Geschäft behandelt werden soll. Angestrebt wird eine Vorlage an die Gemeindeversammlung im Dezember 2021.

Bestandteile Teilrevisionsvorlage

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Gewässerabstandslinienplan
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- ev. Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Verfahren

Der Ablauf des Verfahrens sieht wie folgt aus:

- Erarbeitung Revisionsentwurf
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen mit Anhörung der Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ), parallel dazu Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE)
- Auswertung der Einwendungs- und Vorprüfungsresultate
- Bereinigung Revisionsentwurf
- Verabschiedung durch Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung
- Festsetzung durch Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch Baudirektion
- Rekursmöglichkeit während 30 Tagen

Grundlagen

Folgende Grundlagen werden verwendet

- Planungs- und Baugesetz (PBG)
- Rechtskräftiger kantonalen Richtplan
- Rechtskräftiger regionaler Richtplan Zimmerberg
- GIS-ZH → www.maps.zh.ch
- Bau- und Zonenordnung Richterswil, 16. Juli 2015
- Zonenplan Richterswil, 29. September 2016

2 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Bund

ISOS

Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Richterswil ist mit zwei Gebieten im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Dazu gehören der Dorfkern (ISOS 5629) und die Mülener (ISOS 5544).

Die Teilrevision Nutzungsplanung tangiert diese Gebiete nicht.

BLN

Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Richterswil ist im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) enthalten. Im südlichen Gemeindegebiet ist das BLN-Gebiet 1307 "Glaziallandschaft Lorze – Sihl mit Höhrnenkette und Schwantenu" eingetragen.

Die Teilrevision Nutzungsplanung tangiert dieses BLN-Gebiet nicht.

IVS

Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf der historischen Wege, ihrer Geschichte, ihrem Zustand und ihrer Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz. In Richterswil bestehen verschiedene Wegabschnitte von nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung.

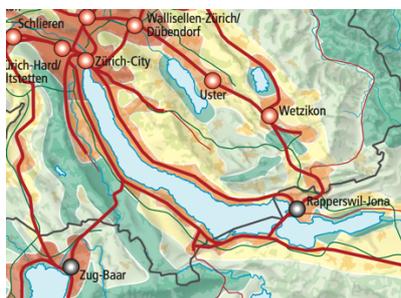
Die Teilrevision Nutzungsplanung tangiert diese IVS-Inhalte nicht.

2.2 Kanton

ROK-ZH

Kantonales Raumordnungskonzept

Gemäss dem Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich (ROK-ZH) gehört Richterswil zu den urbanen Wohnlandschaften, in denen u.a. folgender Handlungsbedarf nach dem Motto "Massvoll entwickeln" besteht:



Ausschnitt aus der Karte Handlungsräume (Quelle: ROK-ZH)

Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

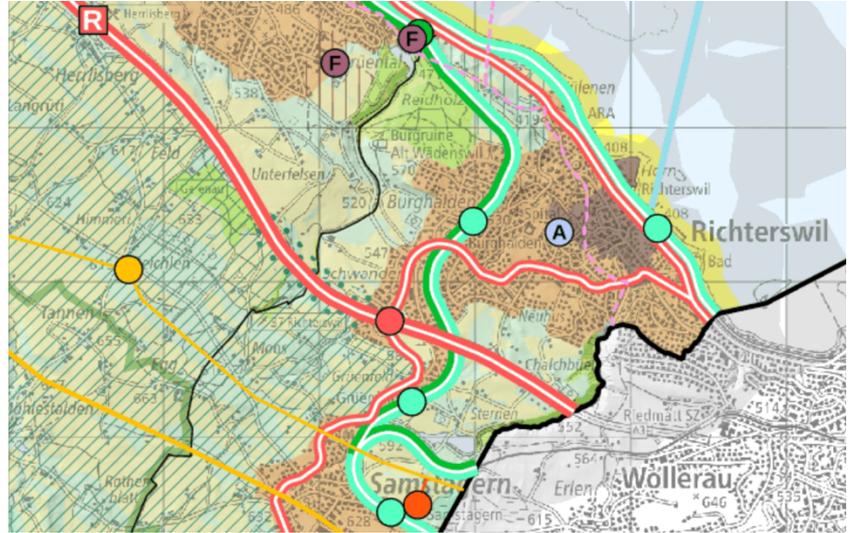
- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss vom 18. März 2014 durch den Kantonsrat festgesetzt.

Ausschnitt kantonaler Richtplan

- Siedlungsgebiet
- Schutzwürdiges Ortsbild
- Übriges Landwirtschaftsgebiet
- Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
- Erholungsgebiet
- Naturschutzgebiet
- Naturschutzgebiet (in Gewässern)
- Wald
- Gewässer
- Übriges Gebiet



Der kantonale Richtplan definiert das Siedlungsgebiet. Die Gewässerabstandslinie Grenzbach liegt im Siedlungsgebiet.

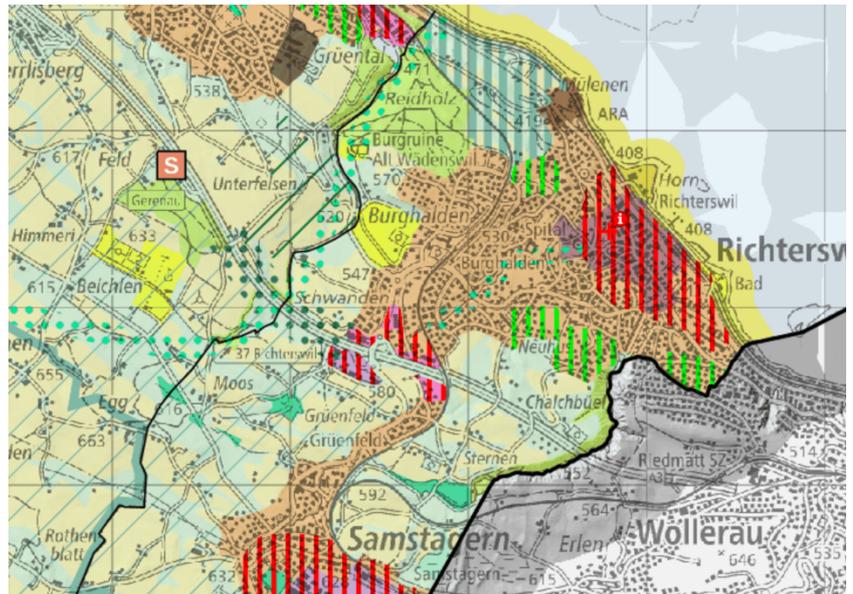
2.3 Region

Regionaler Richtplan Zimmerberg

Der Regierungsrat hat am 9. Januar 2018 den gesamtrevidierten regionalen Richtplan Zimmerberg festgesetzt.

Ausschnitt regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft

- | Kanton | | Region | |
|--|--|--|---|
| bestehend | geplant | bestehend | geplant |
| | | | Siedlungsgebiet |
| | | | Zentrumsgebiet |
| | | | Schutzwürdiges Ortsbild |
| | | | Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur |
| | | | Arbeitsplatzgebiet |
| | | | Mischgebiet |
| | | | Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen |
| | | | Eignungsgebiet für Hochhäuser |
| | | | Hohe bauliche Dichte |
| | | | Niedrige bauliche Dichte |
| | | | Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung |
| | | | Stand- und Durchgangsplatz für Fahrende |



Ortsbilder, Arbeitsplatzgebiete und hohe Dichte als Hauptthemen

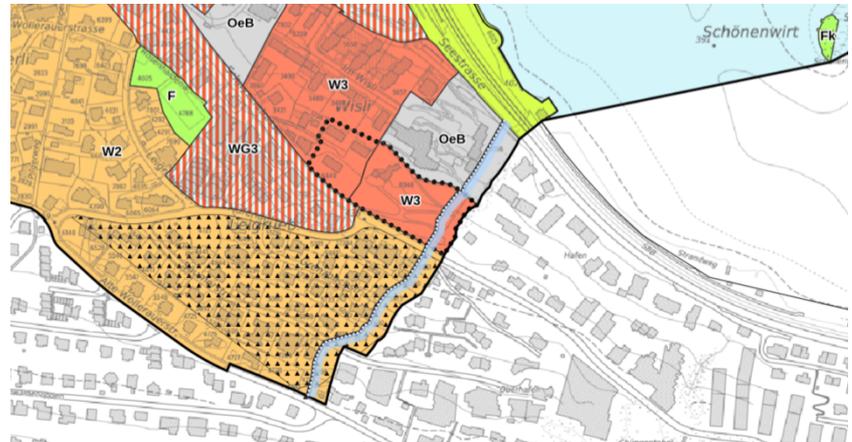
Die Gewässerabstandslinie Grenzbach tangiert teilweise die überlagernde Festlegung „niedrige bauliche Dichte“.

2.4 Gemeinde

Zonenplan

Die rechtskräftige Gewässerabstandslinie Grenzbach durchquert oberhalb der Schwyzerstrasse die Wohnzone W2 und unterhalb die Wohnzone W3 sowie die Zone für öffentliche Bauten OeB.

Zonenplan mit Gewässerabstandslinie



3 GEWÄSSERABSTANDSLINIE

3.1 Werdegang

Grenzbach bildet Gemeinde- und Kantonsgrenze

Der Grenzbach bildet die Grenze zwischen den Gemeinden Wollerau und Richterswil und ist gleichzeitig auch Kantonsgrenze.

Rechtskräftige Gewässerabstandslinie

Die rechtskräftige Gewässerabstandslinie Grenzbach wurde 1984 festgesetzt (RRB Nr. 3231/1985) und im Jahre 1993 angepasst (RRB Nr. 3044/1993). Sie ersetzte die im Jahre 1966 festgesetzte Freihaltezone in Form eines 20 m breiten Bandes entlang des Grenzbaches. Diese Freihaltezone sicherte einen Siedlungstrenngürtel auf Richterswiler Boden, der sich von der Seestrasse hinauf bis zur Alten Wollerauerstrasse erstreckte. Mit einer Länge von rund 350 m auf einer Höhendifferenz von rund 100 m war dieser Trenngürtel vom See her gut einsehbar.

Trennungsgedanke

Die Gewässerabstandslinie Grenzbach war seit jeher vom Landschaftsschutz und nicht vom Gewässer- oder Naturschutz motiviert. Dies geht aus dem Protokoll des Gemeinderates vom 18. Oktober 1999 hervor, in welchem auf Aufforderung des Verwaltungsgerichtes die Gründe dargelegt werden, die zur Vergrösserung des Gewässerabstands von 5 m auf 20 m geführt haben:

"Beim Grenzbach steht eindeutig der Trennungsgedanke bezüglich des Siedlungsgebietes und nicht etwa der Schutz von Fauna und Flora im Vordergrund. Dieser „Trennungsgedanke“ hat denn auch zu einer Gewässerabstandslinie von 20 m geführt (Ersatz der früheren Freihaltezone mit ähnlichen Dimensionen)."

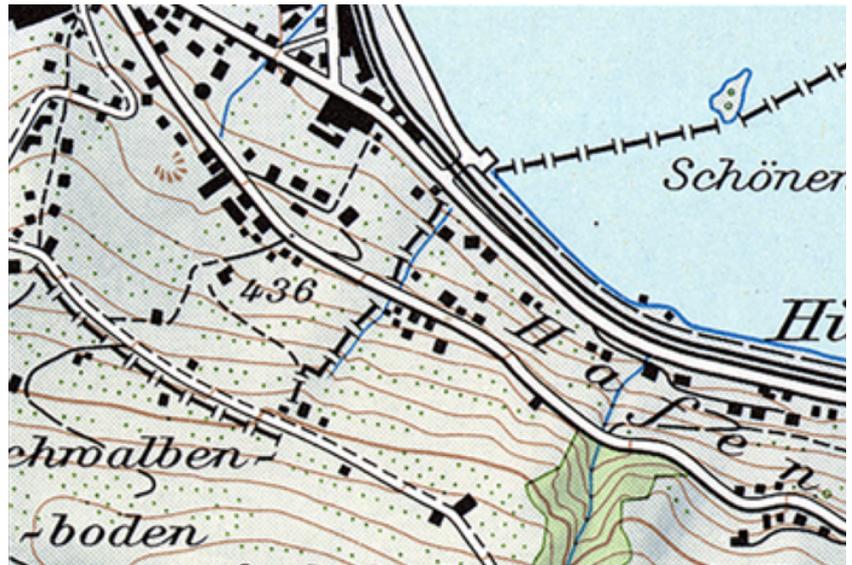
3.2 Raumplanerische Betrachtungen

Entwicklung der Bebauung

Zum Zeitpunkt der Festlegung der Freihaltezone im Jahre 1966 war der Bereich des Grenzbaches auf Richterswiler Boden noch praktisch unbebaut. Im Rückblick ist die beabsichtigte Siedlungstrennung durch das entsprechende Bauverbot als durchaus plausibel und vorausschauend zu werten. Als erstes Gebäude, welches diese Vorgabe einhalten musste, entstand 1975 die markante Alterssiedlung Im Wiesli. Als 1984 die Freihaltezone durch die Gewässerabstandslinie abgelöst wurde, waren auch die beiden Wohnhäuser an der Säumerstrasse gebaut, später folgten vier weitere Wohnhäuser oberhalb der Schwyzerstrasse. Die Idee der Siedlungstrennung wurde damals konsequent umgesetzt.

Danach setzte aber eine rege Bautätigkeit ein. Die Siedlungsgebiete von Wollerau und Richterswil wuchsen in den vergangenen 35 Jahren zunehmend zusammen.

Bebauungsstand 1966



Bebauungsstand 2018

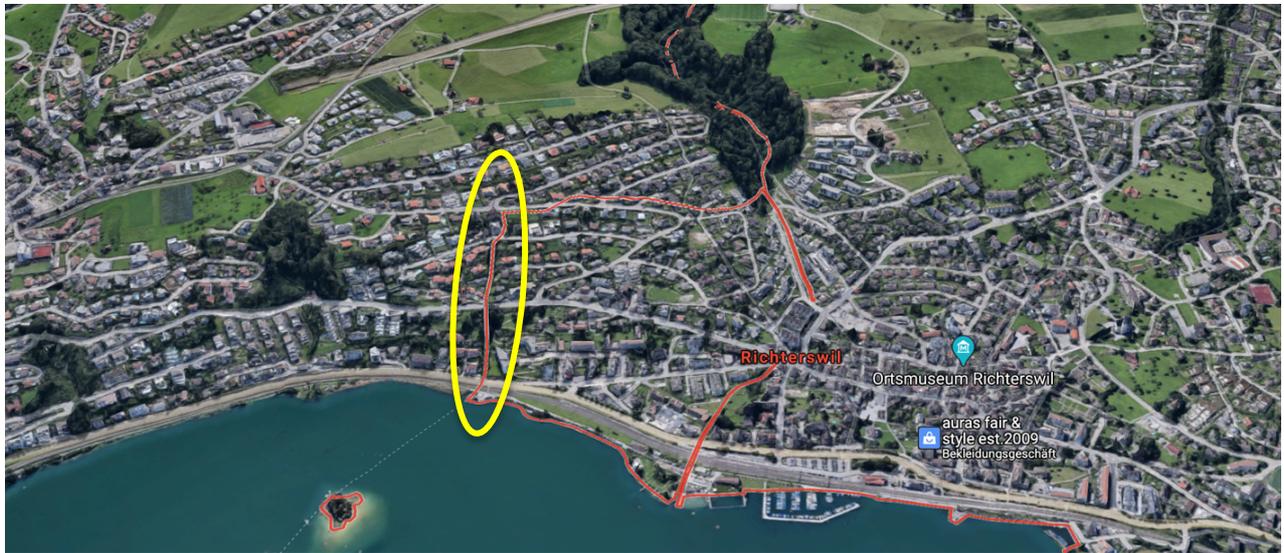


Wirkung der Siedlungstrennung

Die Wirkung der mit der Gewässerabstandslinie bezweckten Siedlungstrennung ist im Orts- und Landschaftsbild trotz allem eher beschränkt. Am besten sichtbar ist sie im unteren Teil beim Alterszentrum Im Wiesli, wo der Gewässerabstand nahtlos in den parkartigen Umschwung integriert ist und wesentlich zur Umgebungsqualität beiträgt. Im oberen Teil wirkt die Siedlungstrennung aus Distanz unauffällig und wird kaum als solche wahrgenommen. Dies gilt erst recht weiter hangaufwärts, wo sich die Bebauung auf Wollerauer Boden bis hin zum Mülitobel erstreckt.

Eine markante, landschaftsprägende Siedlungstrennung müsste eine Breite von mehreren hundert Metern aufweisen, um eine Gliederung grösserer zusammenhängender Siedlungsgebiete bewirken zu können. Solche klaren Zäsuren bestehen am Zürichsee mehrere, etwa zwischen Meilen und Uetikon am See, zwischen Männedorf und Stäfa oder zwischen Richterswil und Wädenswil. Diese grossräumigen Freihaltegebiete sind im kantonalen Richtplan gesichert.

Im Gegensatz dazu bestehen beim Grenzbach keine übergeordneten planerischen Vorgaben zur Bildung oder Beibehaltung des Siedlungstrenngürtels. Weder der kantonale, der regionale noch der kommunale Richtplan macht dazu irgendwelche Aussagen.



Luftbild mit Chüngentobel, Gemeindegrenze gelb markiert und Mülitobel (Quelle: GoogleMaps)

Bauliche Dichte

Das Wohngebiet oberhalb der Schwyzerstrasse liegt gemäss regionalem Richtplan in einem Gebiet mit geringer baulicher Dichte. Es ist der Wohnzone W2 mit AZ 30 % zugewiesen und wird vom Aussichtsschutzbereich Oberhafen überlagert. Gemäss Quartieranalyse [maps.zh.ch] ist dieses Gebiet mit einem Ausbaugrad von lediglich 67 % unternutzt (d.h. die tatsächliche AZ beträgt insgesamt nur 20 %). Eine Aufhebung der Gewässerabstandslinie würde die bebaubare Fläche bei den betreffenden Baugrundstücken erweitern und könnte zu einer besseren Ausschöpfung der zulässigen baulichen Dichte führen.

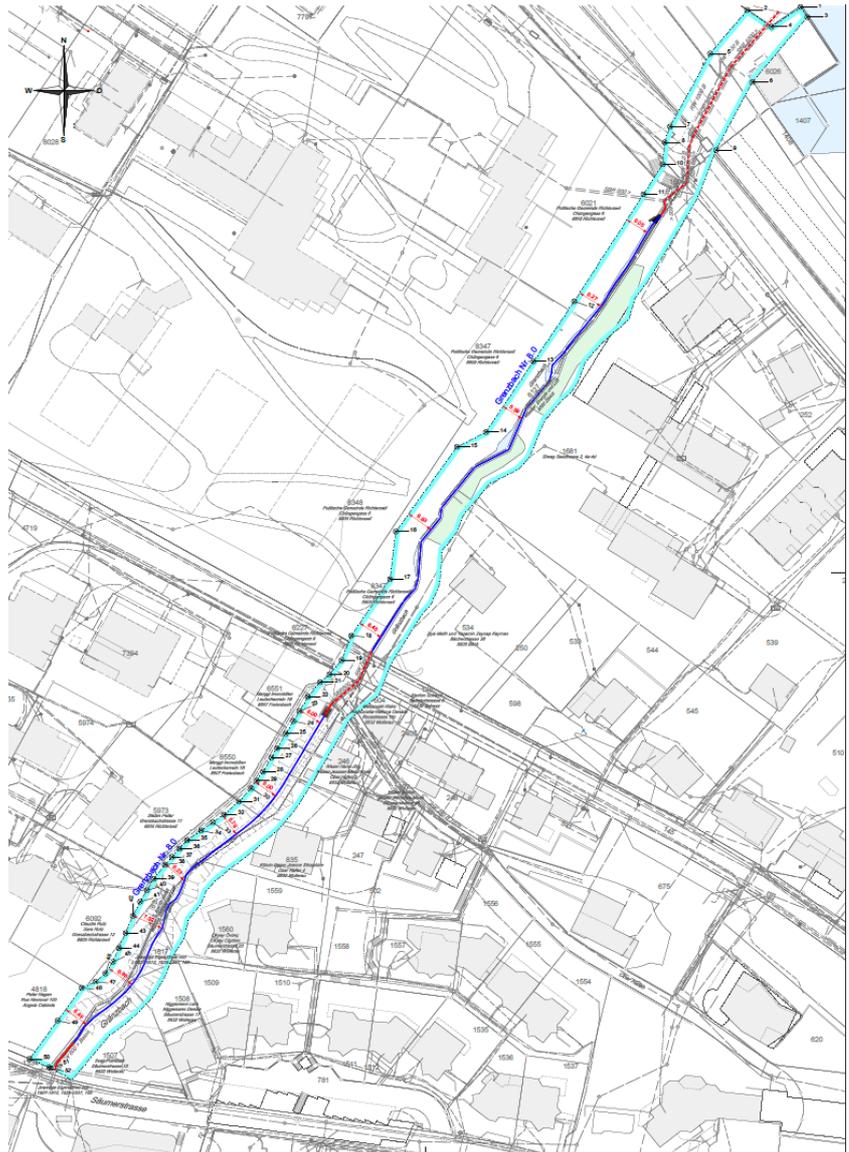
Kein Wald

Entlang des Grenzbaches bestand nie ein Wald wie etwa beim Wollerauer Chüngentobel und beim Richterswiler Mülibachtobel, lediglich die Bachbestockung hat sich im Laufe der Zeit verdichtet. Aus diesem Grund ist auch keine Waldabstandslinie angezeigt, die an die Stelle der Gewässerabstandslinie treten könnte.

Projektierter Gewässerraum

Der projektierte symmetrische Gewässerraum weist beidseits des Grenzbaches eine variable Breite in der Grössenordnung von 5.5 m – 8 m auf. Im Vergleich mit den bestehenden 20 m ist dies eine markante Reduktion. Andererseits deckt der Gewässerraum alle Aspekte der Hochwassersicherheit, der Revitalisierung und der Gewässernutzung im Sinne der Gewässerschutzgesetzgebung ab.

Auszug Projektplan Gemeinden Wollerau und Richterswil:
Sanierung Grenzbach mit Gewässer-
raumfestlegung nach Art. 41a GSchV und
§ 15 j HWSchV, 19. Juni 2020



3.3 Formelle Aufhebung

Neuer Zweck

In der vorliegenden Situation erscheint eine Revision der Gewässerabstandslinie am Grenzbach in Form eines reduzierten Gewässerabstandes (z.B. von 20 m auf 15 m) wenig zweckmässig. Dies würde den Gedanken der Siedlungstrennung schwächen, ohne die Bebaubarkeit wesentlich zu verbessern.

Im Hinblick auf die Neufestsetzung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV und § 15 j HWSchV soll der rechtskräftige Gewässerabstandslinie Grenzbach daher formell aufgehoben werden. Diese Aufhebung betrifft nur die Richterswiler Seite des Grenzbachs.

4 AUSWIRKUNGEN

4.1 Einzelaspekte

Zweck	Der bisherige Zweck der Siedlungstrennung wird ersetzt durch neue Zweckbestimmungen im Sinne von Art. 41a der Gewässerschutzverordnung (Hochwasserschutz, Revitalisierung, Natur- und Landschaftsschutz, Gewässernutzung).
Gewässerraum	<p>Die projektierte Sanierung des Grenzbachs mit Festlegung des Gewässerraums entspricht allen Vorgaben der Gewässerschutzgesetzgebung. Die Festlegung des Gewässerraums selbst ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung.</p> <p>Bis zur rechtskräftigen Festlegung des Gewässerraumes gelten nach der Aufhebung der Gewässerabstandslinie die Übergangsbestimmungen zur Änderung der Gewässerschutzverordnung (GSchV) vom 4. Mai 2011.</p>
Altlasten, Fruchtfolgeflächen, Hochwasser	Die mit der Aufhebung der Gewässerabstandslinie unter Beachtung des projektierten Gewässerraumes zusätzlich bebaubaren Flächen betreffen nach der geplanten Sanierung keine Gebiete, die als belastete Standorte (KbS), Fruchtfolgeflächen (FFF) oder Naturgefahrenflächen (Hochwasser) bezeichnet sind.
Landschaftsschutz	Die mit der Gewässerabstandslinie beabsichtigte Siedlungstrennung ist im Orts- und Landschaftsbild kaum wahrnehmbar. Die Aufhebung der Gewässerabstandslinie hat keine nennenswerten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild.
Naturschutz	Es bestehen keine Lebensraum-Potentiale oder andere Naturschutzobjekte, die mit der Aufhebung der Gewässerabstandslinie gefährdet wären.
Einwohnerkapazität	Die Siedlungsfläche bleibt unverändert und hat keinen Einfluss auf die theoretische Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität.
Mehrwertausgleich	Die Aufhebung der Gewässerabstandslinie führt nicht zu Ein- oder Aufzonungen, die gemäss Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) abgabepflichtig werden.

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

4.2 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die übergeordneten Vorgaben des kantonalen Richtplans und des regionalen Richtplans Zimmerberg werden vollständig respektiert. Es bestehen keine Vorgaben für eine Siedlungstrennung am Grenzbach.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Urbane Wohnlandschaft" vorgegebenen Grundsatz "Massvoll entwickeln" wird mit der revidierten Nutzungsplanung Rechnung getragen. Die betreffenden Baugrundstücke erhalten mit der zusätzlich überbaubaren Fläche Spielraum für eine bessere Ausschöpfung der zulässigen Ausnützung im Sinne der Siedlungsentwicklung nach Innen.
- Die Aufhebung der Gewässerabstandslinie hat in den Wohnzonen W2 und W3 keinen Einfluss auf die Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro ha Bauzone), weil sich die erzielbare Ausnützung nicht verändert. Hingegen steht in der Zone für öffentliche Bauten ein grösserer Projektierungsspielraum zur Verfügung.
- Das Projekt für die Sanierung des Grenzbachs mit Gewässerraumfestlegung ist bereits ein Gemeinschaftsprojekt der Gemeinden Wollerau und Richterswil. Zur vorliegenden Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- Eine Gesamtschau der Ortsplanung liegt nicht vor und ist auch nicht notwendig. In der parallel laufenden umfassenderen Teilrevision der Nutzungsplanung liegt eine Vision für die Kernzone vor, welche die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten darlegt. Dazu sind weitere wichtige Themen und Postulate in diese Planung eingeflossen (Ortsbildinventar, Freiräume, Bebauung Kernzone KB etc.).

5 MITWIRKUNG

5.1 Verfahren

Verabschiedung durch Gemeinderat

Die vorliegende separate Teilrevision der Nutzungsplanung (Aufhebung Gewässerabstandslinie Grenzbach) wurde vom Gemeinderat am 31. Mai 2021 zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG sowie der Vorprüfung verabschiedet.

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde vom 4. Juni 2021 bis 3. August 2021 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden, der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) und der Agglo Obersee zur Anhörung unterbreitet.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Entsprechende Anliegen konnten bei positiver Beurteilung ganz oder teilweise in die Revisionsvorlage einfließen.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Teilrevision der Nutzungsplanung (Aufhebung Gewässerabstandslinie Grenzbach) dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Festsetzung

Je nach zeitlichem Verlauf wird die Teilrevision der Nutzungsplanung den Stimmberechtigten voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2021 zur Festsetzung unterbreitet.

Genehmigung

Nach der Festsetzung ist die Vorlage durch die Baudirektion genehmigen zu lassen.

5.2 Ergebnis der Mitwirkung

Vorprüfung

Mit Vorprüfungsbericht vom 9. August 2021 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Vorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt und als genehmigungsfähig eingestuft.

Anhörung

Die Stadt Wädenswil sowie die ZPZ haben auf eine Stellungnahme verzichtet, weil ihre Interessen nicht berührt werden. Die übrigen Planungsträger haben sich nicht vernehmen lassen.

Einwendungen

Es sind keine Einwendungen eingegangen. Damit entfällt auch ein Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen gemäss § 7 PBG.