



Christian Marty

Vizepräsident
Ressort Hochbau

Teilrevision Ortsplanung

Die Vorlage in Kürze

Die Gemeinde Wollerau hat die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2010 abgeschlossen. Zwischenzeitlich wurde durch den Kanton Schwyz die Naturgefahrenkarte für den Bezirk Höfe ausgearbeitet. Zudem ist am 1.1.2012 das revidierte Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer in Rechtskraft getreten. Gestützt darauf hat der Gemeinderat ein Gewässerrauminventar erlassen, mit welchem die anwendbaren Gewässerräume definiert werden. Diese beiden Bestandteile sind in die kommunale Nutzungsplanung zu integrieren.

Die Teilrevision aufgrund der Gefahrenkarte sowie der Gewässerräume wird zugleich genutzt, um punktuelle Anpassungen am Zonenplan und am Baureglement vorzunehmen, welche aufgrund von geänderten Verhältnissen respektive Anwendungserfahrungen erforderlich sind. Da die letzte Gesamtrevision aus raumplanerischer Sichtweise noch jung ist, wurde der Umfang der vorliegenden Teilrevision bewusst so klein wie möglich gehalten.

Aufgrund einer nicht rechtskräftig abgeschlossenen Beschwerde gegen die Teilrevision musste die erste Vorlage an der Gemeindeversammlung vom 4.12.2013 abtraktandiert werden. In der Zwischenzeit hat der Regierungsrat über die Beschwerden befunden. Bezüglich der vorgesehenen Ein- und Umzonung am Fritschweg wurde den Beschwerdeführern stattgegeben, da mit der Inkraftsetzung des revidierten Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) am 1.5.2014 bezüglich Neueinzonungen während des laufenden Revisionsverfahrens ein Moratorium verhängt wurde. Die Beschwerde ist in diesem Punkt noch vor Verwaltungsgericht hängig. Dieser Bestandteil der Teilrevision kann jedoch isoliert betrachtet werden. Ebenso wurde einer Beschwerde gegen die Festlegung einer Gefahrenzone rot im Bereich Altenbach (Meisterweg) stattgegeben, da die festgelegte Naturgefahr noch nicht in der kantonalen Gefahrenkarte enthalten ist. Diese ist vorgängig nachzutragen. Die Ausklammerung dieser Festlegung ist für die aktuelle Vorlage nicht massgebend und kann, da ebenfalls isoliert zu betrachten, jederzeit nachgeholt werden. Diese beiden Bestandteile werden somit entweder durch das noch hängige Beschwerdeverfahren oder durch den rechtskräftigen Beschwerdeentscheid durch den Regierungsrat von dieser Vorlage abgekoppelt und zu einem späteren Zeitpunkt behandelt. Die Vorlage kann somit in der erwähnten reduzierten Form, d.h. ohne die Ein- und Umzonung am Fritschweg inkl. der entsprechenden Anpassungen im Baureglement und ohne Festlegung der Gefahrenzone rot im Bereich Altenbach/Meisterweg dem Souverän vorgelegt werden.

Die vorliegende Teilrevision beinhaltet folgende Punkte:

- Festsetzung der Gefahrenzonen inkl. zugehöriger Baureglementsanpassung
- Allgemeine Anpassungen am Baureglement

- Anpassung einzelner Zonenabgrenzungen auf Parzellengrenzen
- Festlegen einer öffentlichen Zone beim Alterszentrum Turm-Matt
- Festlegung der Gewässerräume

Mit der Teilrevision wird keine generelle Überprüfung der Nutzungsplanung vorgenommen, da dies im Rahmen der Gesamtrevision 2010 bereits erfolgte.

Alle Unterlagen der Vorlage «Teilrevision Ortsplanung» finden Sie auch auf unserer Homepage www.wollerau.ch.

Ausgangslage

Die Integration der Naturgefahrenkarte in die kommunale Nutzungsplanung ist eine gesetzliche Pflicht. Ebenso ist die Gemeinde gehalten, gestützt auf das am 1.1.2012 in Rechtskraft getretene Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (GschG) entlang von Fliessgewässern innerhalb der Bauzonen Gewässerräume auszuscheiden. Diese beiden Bestandteile bilden sodann den Kern der vorliegenden Teilrevision. Sowohl die Naturgefahrenkarte als auch das Gewässerrauminventar sind von der Regierung genehmigt und haben behördenverbindlichen Charakter. Mit der Integration in die kommunale Nutzungsplanung erlangen sie auch Verbindlichkeit gegenüber den Grundeigentümern.

Aufgrund einer angepassten Rechtspraxis sind Erschliessungsflächen aus Ein- und Abstellhallen sowie Keller- und Geräteräumen an die Wohnnutzung anzurechnen. Zudem muss bei Liftanlagen die Fläche des Lichtschachtes auf jeder Ebene zur anrechenbaren Ausnützung gezählt werden, auf welcher der Lift Wohnraum erschliesst. Dieser Praxiswechsel führt dazu, dass unzählige Liegenschaften, welche altrechtlich erstellt wurden und keine Übernutzung aufwiesen, neu übernutzt sind. Zudem wird die behindertengerechte Ausrüstung mit Liftanlagen erheblich erschwert. Im Zeitalter des verdichteten Bauens sind solche Regelungen nicht sinnvoll. Der Gemeinderat sieht deshalb vor, entsprechende Anpassungen im Baureglement vorzunehmen, um die ursprünglichen Ausnutzungsverhältnisse wenigstens grösstenteils wieder herzustellen. Zudem sollen schwer umsetzbare Bestimmungen gestrichen und die Basis für die Realisierung von preiswertem Wohnraum sowohl im Baureglement als auch im Zonenplan geschaffen werden.

Vorlage

Gefahrenkarte/Gewässerräume

Mit der Teilrevision der Ortsplanung hat die Gemeinde Wollerau die Gefahrenkarte parzellenscharf bereinigt und in den vorliegenden Zonenplanentwurf integriert. Weiter wurden im Siedlungsgebiet die Gewässerräume entlang der Fliessgewässer ausgeschieden.

Die Naturgefahrenkarte wurde durch den Kanton Schwyz ausgearbeitet und Ende 2012 genehmigt. Nach Genehmigung der Gefahrenkarte durch die Regierung haben die Gemeinden 2 Jahre Zeit um diese grundeigentümerverbindlich in den Zonenplan zu implementieren. Mit der vorliegenden Teilrevision wird dieser Pflicht nachgekommen. Am 1.1.2012 trat das revidierte Bundesgesetz über den Schutz der Gewässer (Gewässerchutzgesetz, GSchG, SR 814.20) in Kraft. Darin werden die Kantone verpflichtet, den Raumbedarf der oberirdischen Gewässer festzulegen, welcher erforderlich ist für die Gewährleistung der natürlichen Funktionen der Gewässer, den Schutz vor Hochwasser und die Gewässernutzung. Die Kantone haben dafür zu sorgen, dass der Gewässerraum bei der Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt sowie extensiv gestaltet und bewirtschaftet wird. Die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist seit dem 1.6.2011 in Kraft. Darin ist die Bemessung der Gewässerräume geregelt. Bis der Gewässerraum festgelegt ist, gelten die Übergangsbestimmungen der GSchV. Diese gehen grösstenteils bedeutend weiter als die neue Gewässerschutzverordnung. Ausserdem gelten, sofern keine Gewässerabstandslinien festgelegt sind, die Gewässerabstände gemäss Art. 66 des Planungs- und Baugesetzes (PBG). Mit der vorliegenden Ausscheidung von Gewässerräumen wird der bestehenden Rechtsunsicherheit vorgebeugt, indem die verbindlichen Gewässerabstände festgelegt werden. Deshalb hat die Gemeinde vorgängig ein Gewässerrauminventar erstellt, welches vom Regierungsrat am 13. Mai 2013 genehmigt wurde. Die Umsetzung des Gewässerrauminventars in der Nutzungsplanung erfolgt mittels einer neu definierten Gewässerraumzone.

Anpassungen Baureglement

Es werden verschiedene Artikel des Baureglements angepasst. Namentlich wird in Art. 28 BauR verdeutlicht, dass äussere Wandquerschnitte nicht der anrechenbaren Bruttogeschossfläche zuzurechnen sind. Zudem werden Präzisierungen bezüglich anrechenbaren bzw. nicht anrechenbaren Flächen vorgenommen, welche aufgrund einer neueren Rechtspraxis erforderlich werden. Weitere Mutationen betreffen die Art. 29 (anrechenbare Landfläche), Art. 35 (Dachnorm) sowie Art. 36 (Abstände). Für die Zonen W2 und WG2 (Art. 63, 64 BauR) wurde eine Ergänzung aufgenommen, wonach im Gestaltungsplanverfahren auch kleine Mehrfamilienhäuser als Bautyp zulässig sind. Durch die Bestimmung soll die Realisierung von preiswertem Wohnraum unterstützt werden.

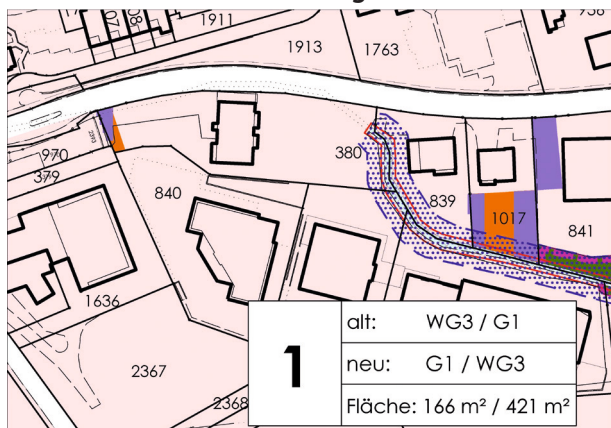
Neue Bestimmungen werden für die Erläuterung und Definition der im Zonenplan integrierten Gefahrenzonen (Art. 75b bis 75e BauR) und der Gewässerraumzone (Art. 75a BauR) erforderlich.

Anpassung einzelner Zonenabgrenzungen auf Parzellengrenzen

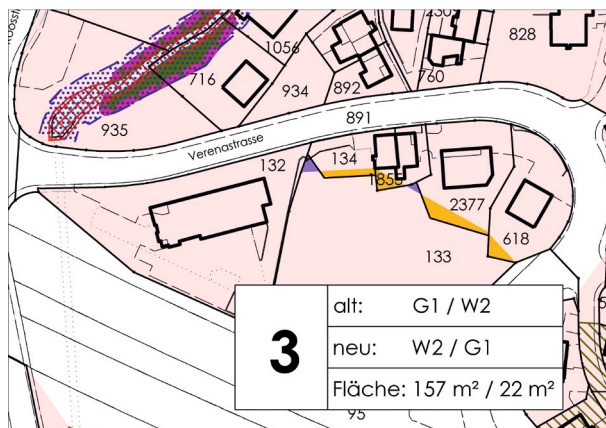
Grundstücksgrenzen und Zonengrenzen verlaufen teilweise nicht identisch. An einzelnen Orten sind die Abgrenzungen nicht abschliessend nachvollziehbar. In den Gebieten Samstagerstrasse und Verenastrasse sollen solche unzweckmässig verlaufenden Zonengrenzen an die Grundstücksgrenzen angepasst werden.

An der Samstagerstrasse bestehen bei den Grundstücken KTN 1017 und 841 keine zweckmässigen Zonenabgrenzungen. Betroffen sind die Zonen WG3 und G1, welche abzugleichen sind. Da in diesen beiden Zonen unterschiedliche Überbauungsvorschriften anzuwenden sind, können die jeweils in der anderen Zone liegenden Grundstücksteile nicht dem Zonenzweck entsprechend genutzt werden. Der bestehende Zustand soll bereinigt und angepasst werden. Auf die ursprünglich ebenfalls vorgesehene Zonengrenzanpassung zwischen den Grundstücken KTN 840 und 380 wird aufgrund einer anstehenden Neuparzellierung der Grundstücke vorübergehend verzichtet. Zwischen den Baugrundstücken KTN 618, 133, 2377, 855 und 134 soll der aufgrund von Parzellierungen nicht mehr mit den Grundstücksgrenzen übereinstimmende Zonengrenzverlauf angepasst werden. Es werden die beiden Zonen G1 und W2 abgeglichen. Die Korrektur bezweckt auch hier die Bereinigung und damit bessere Verwendbarkeit der einzelnen Grundstücksteile.

Korrektur im Gebiet Samstagerstrasse



Korrektur im Gebiet Verenastrasse



Festlegen einer öffentlichen Zone beim Alterszentrum Turm-Matt

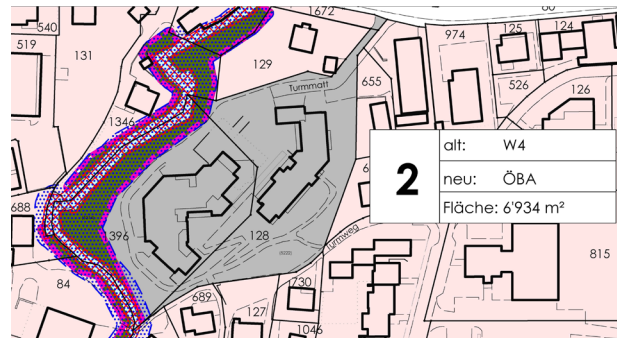
Um dem Pflegeplatzdefizit von rund 55 Plätzen bis ins Jahr 2035 entgegenzuwirken, muss das Alterszentrum Turm-Matt zweckmässig erweitert werden können. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Erweiterung zu schaffen, ist die Umzonung in die «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» nach Art. 68 BauR vorgesehen.

Die betroffenen Baugrundstücke liegen derzeit in der Zone W4 und sind mit einem Gestaltungsplan überlagert. Weder die bestehende Zonierung noch der Gestaltungsplan lassen die erforderliche Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten zu. Zudem sind zusätzliche Erweiterungen auch durch Anpassung des Gestaltungsplanes nicht mehr möglich. Mit der Umzonung in die «Zone für öffentliche Bauten und Anlagen» können baurechtliche Verbesserungen erreicht werden. Eine Optimierung besteht insbesondere bei der möglichen Nutzung, welche um rund 670 m² erweitert werden kann. Im Weiteren entspricht der Verwendungszweck der Grundstücke eher dem Zonenzweck der neuen Bauzone als demjenigen der bestehenden Wohnzone.

bestehende Zonierung



neue Zonierung



Verfahrensschritte

Mitwirkung der Bevölkerung und Vorprüfung

Die Bevölkerung wurde über die Medien verschiedentlich über die Planungsabsichten informiert. Im Rahmen des vom 28.9. bis 26.10.2012 durchgeführten Mitwirkungsverfahrens wurden fünf Begehren eingereicht. Für das Gewässerrauminventar wurde eine separate Mitwirkung durchgeführt. Die Ortsplanungskommission hat die Eingaben detailliert geprüft und wo möglich und zweckmässig, in der Revision angepasst. Anlässlich der Mitwirkung wurden folgende Anpassungen am Baureglement angebracht.

- Art. 28 Abs. 2 lit. f BauR; Wintergärten ohne heiztechnische Installationen bis max. 10 m² pro EFH bzw. pro Wohneinheit bei Wohnungen mit mehr als 3 Zimmern. Die Mehrfläche wird ausnutzungsmässig angerechnet.

Die bestehende Bestimmung wird ersatzlos gestrichen, da sie zu Missbrauch und Schwierigkeiten im Vollzug führt. Verglaste Bauteile, welche sich der Hauptnutzung unterordnen und zu welchen auch Wintergärten zu zählen sind, werden bereits ausreichend in Art. 28 Abs. 2 lit. e BauR geregelt.

Neu soll folgende Bestimmung ins Baureglement aufgenommen werden:

- Art. 28 Abs. 2 lit. f BauR; Sekundärererschliessungen, wie Zugänge durch Ein- oder Abstellräume für Motorfahrzeuge, Keller, Veloräume etc.

Auslöser ist eine neuere Rechtspraxis, welche die Anrechnung von Erschliessungsflächen über Nebenzugänge und -räume wie Garagen oder Kellerräume verlangt, obwohl in Art. 28 Abs. 2 lit. d BauR solche Flächen von der anrechenbaren Nutzfläche ausgenommen sind. Die vorgesehene Bestimmung dient lediglich der Präzisierung von nicht anrechenbaren Erschliessungsflächen.

In der Folge hat das Volkswirtschaftsdepartement die Vorlage entsprechend § 25 Abs. 1 PBG vorgeprüft und in seinem Bericht vom 27.2.2013 festgehalten, dass

- Art. 75 a Abs. 4 BauR zu streichen ist.
- die an das Gestaltungsplangebiet «Bächlipark» angrenzenden Gewässerräume in Absprache mit dem Amt für Wasserbau zu überarbeiten respektive zu ergänzen sind.
- in den Zonenplänen Gewässerraum I und II die Rubriken «Landwirtschaftszone» und «Übriges Gemeindegebiet» in den orientierenden Inhalt zu verschieben sind.
- die Grenze der «Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg WPF» der rechtskräftig festgestellten Waldgrenze anzupassen ist.

Öffentliche Auflage

Nach der Bereinigung der Vorlage aufgrund des Vorprüfungsberichtes erfolgte die öffentliche Auflage vom 21.6. bis 22.7.2013. Während dieser Frist sind 7 Einsprachen eingegangen. Die Einsprachen beinhalteten die Themen Naturgefahrenkarte, Gewässerraum, die Korrektur eines Zonengrenzverlaufes, die Sicherstellung von preiswertem Wohnraum in der neu geschaffenen «Zone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg» sowie Grundsätzliches zur Anpassung des Baureglementes. Der Gemeinderat hat die Einsprachen eingehend geprüft und mit entsprechender Begründung abgewiesen. Der Einsprache bezüglich der Anpassung eines Zonengrenzverlaufes an der Samstagernstrasse konnte stattgegeben werden. Die betreffende Zonengrenzkorrektur ist somit nicht weiter Gegenstand der Teilrevision. Aufgrund der Geringfügigkeit der Korrektur ist keine erneute Auflage erforderlich. Die weiteren Einsprachen wurden durch den Gemeinderat abgewiesen.

Beschwerdeverfahren

Aufgrund des Einspracheentscheides wurden zwei Einsprachen als Beschwerde an den Regierungsrat des Kantons Schwyz weitergezogen. Eine der beiden Beschwerden konnte in der Zwischenzeit rechtskräftig erledigt werden. Gegen den anderen Beschwerdeentscheid, welcher die Um- und Einzonung im Gebiet Fritschweg (Zone für preiswerten Wohnungsbau) beinhaltet, hat die Gemeinde Wollerau eine Behördenbeschwerde beim Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz eingereicht. Dieses Verfahren konnte daher noch nicht abgeschlossen werden.

Da die noch nicht erledigte Beschwerde inhaltlich nur die Zone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg beschlägt, im Weiteren die Vorlage aber unbestritten ist und die übrigen Einsprachen und Beschwerden rechtskräftig erledigt wurden, hat der Gemeinderat beim zuständigen Amt für Raumentwicklung ein Gesuch um vorzeitige Beschlussfassung eingereicht.

Da die Nichtberücksichtigung des umstrittenen Gebiets die zukünftige Bevölkerungsentwicklung nicht beeinflusst und auch keine Elemente der Ortsplanungsrevision betroffen sind, die nicht zu einem späteren Zeitpunkt unabhängig der jetzt vorliegenden Teilrevision umgesetzt werden können, hat das Amt für Raumentwicklung mit Schreiben vom 16.9.2015 die Abkopplung der unbestrittenen Teile der Teilrevision der Ortsplanung Wollerau bestätigt. Die Vorlage kann somit den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Abstimmung unterbreitet werden.

Auf die Festlegung der Zone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg wird damit vorläufig verzichtet. Diese ist nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Teilrevision.

Empfehlung des Gemeinderates

Mit der Teilrevision der Ortsplanung wird den Anforderungen der kantonalen Raumplanung entsprochen, indem sowohl die Naturgefahrenkarte als auch das Gewässerrauminventar in die kommunalen Planungsinstrumente übernommen werden. Zudem werden mit den weiteren Anpassungen am Zonenplan und am Baureglement erforderliche Präzisierungen angebracht sowie die Voraussetzungen für eine mögliche Entwicklung des Alters- und Pflegeheims Turm-Matt und für eine verdichtete Bauweise geschaffen.

Der Gemeinderat empfiehlt daher, der Vorlage zuzustimmen.

Antrag

- 1 Der Teilrevision der Ortsplanung, beinhaltend den Zonenplan und das Baureglement, wird zugestimmt.
- 2 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.