



Medienmitteilung 45/2020

Gemeinde Wollerau legt Teilrevision der Ortsplanung / Nutzungsplanung auf und startet Mitwirkungsverfahren für den Teilzonenplan Fritschweg

Der Gemeinderat Wollerau startet am Freitag, 8. Januar 2021, mit der öffentlichen Auflage der Teilrevision der Ortsplanung / Nutzungsplanung sowie mit dem Mitwirkungsverfahren für den Teilzonenplan «Fritschweg». Die voneinander unabhängigen Verfahren dauern jeweils bis am 8. Februar 2021.

Die Gemeinde Wollerau hat mit der Genehmigung der Teilrevision der Ortsplanung im Jahr 2016 die Gefahrenkarte auf dem gesamten Gemeindegebiet sowie die Gewässerräume innerhalb der Bauzonen grundeigentümergebunden umgesetzt. Die im Jahr 2017 gestartete Teilrevision soll die Gewässerräume auch ausserhalb der Bauzonen grundeigentümergebunden umsetzen. Zudem sollen untergeordnete Umzonungsgesuche aus der Bevölkerung behandelt sowie einige unzweckmässige Zonenabgrenzungen korrigiert werden. Das Informations- und Mitwirkungsverfahren fand vom 9. März bis 20. April 2018 statt. Dabei sind 15 Eingaben eingegangen. Auf der Basis der Eingaben wurden die Unterlagen überarbeitet und dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung eingereicht. Diese war im November 2019 abgeschlossen. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden eingearbeitet.

Ausscheidung der Gewässerräume ausserhalb der Bauzonen

Zur Ausscheidung der Gewässerräume hat bereits im November 2016 eine Begehung mit den zuständigen Amtsstellen des Kantons Schwyz stattgefunden. Dabei wurden die Gewässer definiert, bei welchen eine Ausscheidung der Gewässerräume erforderlich ist beziehungsweise bei welchen von einem sehr kleinen Gewässer ausgegangen und auf eine Ausscheidung verzichtet werden kann.

Seit der Vorprüfung hat einerseits der Bund die modulare Arbeitshilfe zur Festlegung und Nutzung des Gewässerraums in der Schweiz aktualisiert. Andererseits haben sich bei der Festlegung der Gewässerräume ausserhalb Bauzone in anderen Schwyzer Gemeinden neue Erkenntnisse ergeben. Gestützt auf diese neue Ausgangslage wurden nach dem Mitwirkungs- und Vorprüfungsverfahren zusätzlich die Gewässerräume von sehr kleinen Fliessgewässern innerhalb der Schutzgebiete und des BLN-Gebiets ausgeschieden. Es betrifft dies die Gebiete südlich der Sihl und des Gebiets «Schöni».

Gewässerräume: Anpassung im Baureglement nötig

Im Zusammenhang mit der Ausscheidung der Gewässerräume soll Art. 40 Abs. 1 bis 3 im Baureglement ersatzlos gestrichen werden. Dieser regelt die Gewässerabstände gegenüber dem Zürichsee und gegenüber namentlich aufgeführten offenen sowie eingedolten Fliessgewässern. Diese Regelung wird mit den ausgeschiedenen Gewässerräumen obsolet.

Zonengrenzkorrekturen

Verschiedene unzweckmässig verlaufende Zonengrenzen werden im Rahmen der Teilrevision so geändert, dass die neuen Zonengrenzen eine bessere respektive zweckmässige Nutzung der betroffenen Grundstücke ermöglichen.

Untergeordnete Umzonungsgesuche

Zudem werden zwölf untergeordnete Umzonungsgesuche aus der Bevölkerung mit der vorliegenden Teilrevision umgesetzt. Diese betreffen das ganze Gemeindegebiet. Die Anpassungen der Zonierung ergeben in der Summe eine um zirka 91 m² grössere Bauzonenfläche. Die Vergrösserung der Bauzone fällt auf verschiedene Grundstücke, welche mehrheitlich bebaut sind. Es ist dem Gemeinderat ein Anliegen, im Rahmen der Teilrevision den Zonenplan so anzupassen, dass die Zonengrenzen zweckmässig verlaufen.

Die Unterlagen zur Teilrevision der Nutzungsplanung liegen vom 8. Januar 2021 während 30 Tagen auf der Abteilung Hochbau der Gemeindeverwaltung Wollerau zur öffentlichen Einsicht auf oder können unter <https://www.wollerau.ch/teilrevisionortsplanung> eingesehen werden. Zur Einsprache ist gemäss § 25 Abs. 3 PBG jedermann berechtigt. Allfällige Einsprachen sind innert der Auflagefrist mit dem Vermerk «Teilrevision Nutzungsplanung» schriftlich an den Gemeinderat Wollerau, Hauptstrasse 15, 8832 Wollerau, zu richten. Die Einsprache muss einen Antrag sowie eine Begründung enthalten und bis spätestens am 8. Februar 2021 eingehen.

Mitwirkungsverfahren beim Teilzonenplan «Fritschweg»

Die Gemeinde Wollerau beabsichtigt, den Bau von preisgünstigem Wohnraum zu fördern. Der Gemeinderat hat zu diesem Zweck bereits im Jahr 2011 eine Arbeitsgruppe bestimmt. Diese wurde beauftragt, geeignete Liegenschaften für die Realisierung von preiswertem Wohnraum zu evaluieren. Erste Abklärungen und Studien haben gezeigt, dass die Liegenschaft KTN 818 am Fritschweg für die Realisierung einer genossenschaftlichen Wohnüberbauung grundsätzlich geeignet ist. Für die Realisierung von preiswertem Wohnraum ist eine Anpassung der Nutzungsplanung notwendig. Dabei muss die bestehende Zonierung geändert und erweitert werden.

Infolge der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 bestand im Kanton Schwyz ein Moratorium für das Einzonen von neuem Bauland. Aus diesem Grund musste bei der letzten Revision der Nutzungsplanung das Gebiet des Fritschwegs von der Genehmigung ausgenommen werden. Das Bauzonenmoratorium ist seit der Überarbeitung des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (in Kraft seit 1. März 2020) aufgehoben. Zurzeit erarbeitet die Gemeinde Wollerau den kommunalen Richtplan, welcher die raumwirksamen Tätigkeiten koordiniert und aufeinander abstimmt. Dabei ist das Gebiet Fritschweg als möglicher Standort für preiswerten Wohnungsbau vorgesehen.

In Abweichung zum üblichen Verfahren bei der Revision von Nutzungsplanungen gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz wurde die Vorprüfung durch den Kanton gegenüber der öffentlichen Mitwirkung vorgezogen. Dieses Vorgehen wurde gewählt, damit in der öffentlichen Mitwirkung keine Bestandteile enthalten sind, welche von Seiten des Kantons als problematisch betrachtet werden könnten.

Schaffung der «Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg»

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung Fritschweg wurde inhaltlich gegenüber der öffentlichen Auflage vom 21. Juni bis 22. Juli 2013 nur marginal angepasst. Der nördliche Teil des Grundstücks Nr. 818 ist bereits rechtskräftig der Wohnzone W2 zugeordnet. Der südliche Hangteil liegt in der Landwirtschaftszone. Für eine zweckmässige Überbauung ist gemäss der Machbarkeitsstudie aus dem Jahr 2011 einerseits eine Zonenerweiterung, andererseits eine Aufzonung der bestehenden Wohnzone notwendig. Es ist daher vorgesehen, die bestehende Wohnzone W2 in eine Zone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg umzuzonen. Weiter soll eine Fläche im Umfang von 4'720 m² von der Landwirtschaftszone in die Zone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg eingezont werden. Es verbleibt eine Fläche von 753 m² in der Landwirtschaftszone. Aufgrund der Bedeutung für den Umgebungsschutz wird diese der südlich angrenzenden Landschaftsschutz- und Gewässerschutzzone zugeordnet. Zur Sicherung des Raumbedarfs für den geplanten Geschiebesammler wird eine Gewässerraumzone über den dafür benötigten Bereich festgelegt.

Um eine qualitätsvolle Bebauung an der exponierten Lage sicherzustellen und die in der Machbarkeitsstudie von 2011 als wichtig erachtete Durchgrünung zu sichern, wird eine Gestaltungsplanpflicht und die Pflicht zur Durchführung eines qualifizierten Verfahrens (Studienauftrag oder Wettbewerb) erlassen. Für die Einführung der neuen Bauzone ist im Baureglement ein neuer Artikel zu erlassen, welcher die wichtigsten Eckwerte festhält (Artikel 65a / 6a Wohnzone für preiswerten Wohnungsbau Fritschweg (WPF)).

Gestützt auf § 25 Abs. 1 des Planungs- und Baugesetzes nimmt der Gemeinderat im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens Einwendungen und Vorschläge zur Planung entgegen. Die Unterlagen zum Entwurf der Teilrevision «Nutzungsplanung Fritschweg» liegen vom 8. Januar 2021 während 30 Tagen auf der Abteilung Hochbau der Gemeindeverwaltung Wollerau zur Einsicht auf oder können unter <https://www.wollerau.ch/teilrevisionnutzung> angesehen werden. Während der Mitwirkungsfrist können alle Interessierten beim Gemeinderat Wollerau, Hauptstrasse 15, 8832 Wollerau, mit dem Vermerk «Mitwirkung Fritschweg» schriftlich Stellung nehmen. Die Mitwirkungsfrist dauert bis und mit 8. Februar 2021.

Hochwasserschutz Krebsbach – Ergänzung des Baureglements kommt im Juni 2021 zur Abstimmung

Nach den Unwettern im Sommer 2016 wurde unter Leitung des Bezirks Höfe das Projekt «Hochwasserschutz Krebsbach» in die Wege geleitet. Das Bauprojekt für das Einzugsgebiet der Bäche Krebs-, Sihlegg- und Roosbach auf dem Gemeindegebiet von Wollerau und Feusisberg ist in Erarbeitung. Deutlich wird, dass die vorgeschlagenen Massnahmen nur im Verbund und über die ganze Länge der Bäche Sinn machen. Mit Blick auf einzelne Massnahmen wird auf Privatgrundstücken Land benötigt.

Um die Grundeigentümer nicht zu benachteiligen, soll die Nutzung, welche auf den für den Hochwasserschutz benötigten Baulandflächen liegt, auf die Bauparzelle übertragen werden. Eine entsprechende Regelung ist im kommunalen Baureglement zu verankern. Die Teilrevision von Art. 30 des Baureglements lag vom 3. Juli bis 3. August 2020 öffentlich auf. Dagegen ist eine Einsprache eingegangen, welche mittlerweile bereinigt werden konnte. Damit kann die Teilrevision des Artikels 30 Baureglement der Gemeindeversammlung vom 7. April 2021 und der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 wie vom Gemeinderat vorgeschlagen vorgelegt werden (vgl. <https://www.wollerau.ch/teilrevisionbaureglement>).