

Traktandum 11

Beschlussfassung über den Teilnutzungsplan Stoglen

Ausgangslage

Zwischen dem Bahnhof und dem alten Dorfkern von Altendorf befindet sich das noch unüberbaute Gebiet Stoglen. Vor Jahren war in diesem Gebiet der Fussballplatz von Altendorf. Das Areal ist, zusammen mit dem angrenzenden Grundstück Transver AG, der Industriezone zugeordnet. Die Parzellen sind umgeben von Wohn- und Mischzonen und eignen sich daher nur bedingt für Gewerbe- oder Industriebetriebe. Die Gemeinde Altendorf hat schon seit längerem die Absicht, diese Fläche für die Siedlungsentwicklung in

den Bereichen Wohnen und Mischnutzung verfügbar zu machen. Um dies zu erreichen, ist eine Nutzungsplananpassung durchzuführen, die eine Umzonung des Gebiets Stoglen und eine Anpassung des Baureglements umfasst.

Wegen seiner Grösse und Lage ist das Gebiet Stoglen ein wichtiges Entwicklungsgebiet für die Gemeinde Altendorf. Es besteht ein wesentliches öffentliches Interesse an einer qualitätsvollen Entwicklung dieses Areals. Daher wird über das gesamte umzunozende Gebiet die Gestaltungsplanpflicht gelegt.

Rahmenbedingungen

Die Umzonung des Entwicklungsgebiets Stoglen gewährleistet eine weitere Entwicklung der Gemeinde Altendorf nach innen, ohne eine zusätzliche Einzonung vorzunehmen.



Luftbild Altendorf

(Quelle: maps.admin.ch)



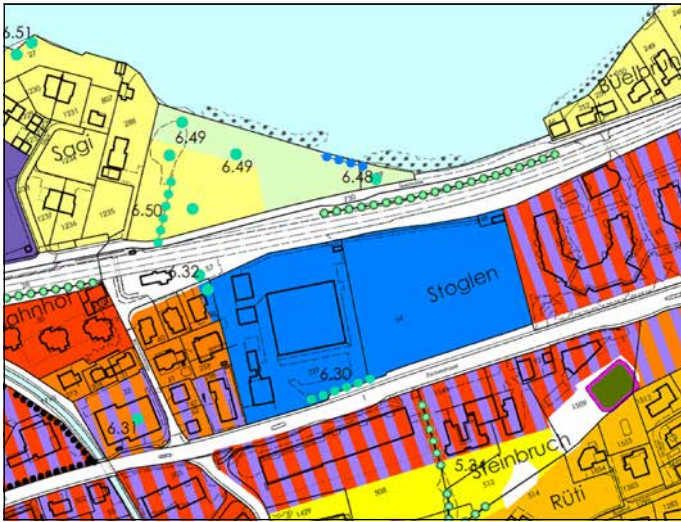
Luftbild Gebiet Stoglen

(Quelle: maps.admin.ch)

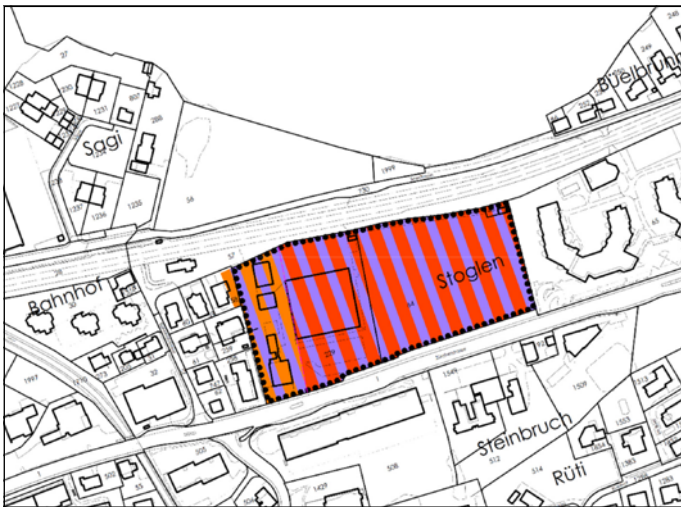
Zonenplananpassung

Die Teilnutzungsplanung sieht vor, die Industriezone vollständig aufzuheben und die Parzellen der Wohn- und Gewerbezone zuzuweisen.

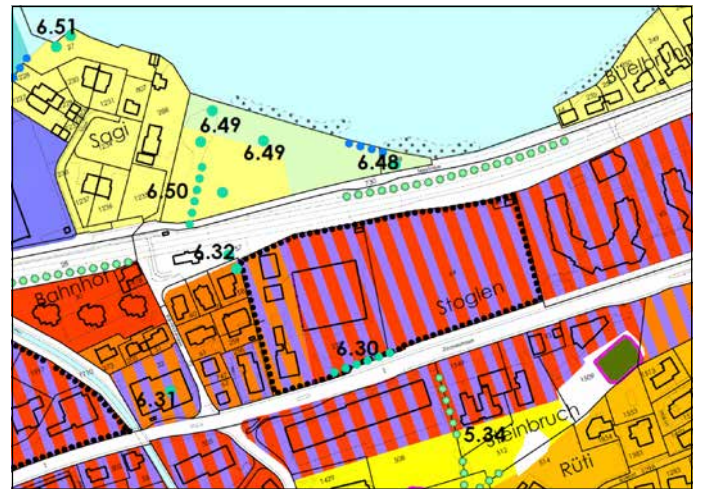
Rechtskräftiger Zonenplan



Teilnutzungsplan



Zonenplan nach Änderungen gemäss Teilnutzungsplan Stoglen



Mit der Zonierung wird auf die bestehende ortsbauliche Situation Rücksicht genommen. Im Westen wird eine Fläche der Wohn- und Gewerbezone WG3 zugeordnet, die einer Bautiefe entspricht. Damit befindet sich der Übergang zwischen der drei- und viergeschossigen Bebauung innerhalb des Gestaltungsplans.

Vorgaben an die Umzonung

Mit der vorgesehenen Umzonung steigt der Wert des Landes. Ein teilweiser Mehrwertausgleich konnte mit dem Abschluss eines öffentlich beurkundeten Kaufrechtsvertrags bereits sichergestellt werden. Dadurch werden der Öffentlichkeit mehrere Leistungen verbindlich versprochen und in diversen Punkten Rechte eingeräumt.

Der Vollzug steht unter dem Vorbehalt, dass die vorgesehene Umzonung rechtskräftig werden kann.





Für das umzuzonende Gebiet wird die Gestaltungsplanpflicht festgelegt und im Baureglement wird verlangt, dass 20% des anrechenbaren Wohnanteils zwingend als preisgünstige Wohnungen zu realisieren sind.

Zudem wird mit Artikel 34a eine neue Rechtsgrundlage für preisgünstigen Wohnraum geschaffen:

Art. 34a:

1 Die Anforderungen von preisgünstigem Wohnraum sind erfüllt, wenn die Bauherrschaft entweder eine Organisation des gemeinnützigen Wohnungsbaus im Sinne von Art. 36 ff. der Wohnraumförderungsverordnung (WFV) vom 26. November 2003 ist, oder sich die Bauherrschaft für die Erstellung, die Vermietung oder den Verkauf von Wohnraum zur Einhaltung der Anforderungen des Wohnraumförderungsgesetzes (WFG), vom 21. März 2003 verpflichtet.

Der Gemeinderat kann andere Finanzierungsmodelle bewilligen, sofern diese eine dem WFG mindestens gleichwertige Verbilligung gewährleisten.

- Umzonung von Industriezone I,
 ES IV in Wohnzone W3,
 ES III = ca. 186 m²
- Umzonung von Industriezone I,
 ES IV in Wohn- und Gewerbezone WG3,
 ES III = ca. 3'478 m²
- Umzonung von Industriezone I,
 ES IV in Wohn- und Gewerbezone WG4,
 ES III = ca. 16'051 m²
-  Gestaltungsplanpflicht (neu)

- 2 Bei nicht gemeinnützigen Wohnbauträgerschaften werden die höchstzulässigen Mietzinse zwischen dem Gemeinderat und der Bauherrschaft bzw. dem Eigentümer nach den Grundsätzen des WFG festgelegt. Kann keine Einigung erzielt werden, erlässt der Gemeinderat eine Verfügung. Der Gemeinderat kann mit den Baugesuchsunterlagen einen Mietzinsplan verlangen und diesen für verbindlich erklären.
- 3 Die als preisgünstiger Wohnraum ausgewiesene Bruttogeschossfläche darf nicht zweckentfremdet werden. Das Zweckentfremdungsverbot wird vom Gemeinderat als öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung im Grundbuch angemerkt.
- 4 Der Gemeinderat erlässt ein Reglement, worin die Randbedingungen und die Kontrolle für preisgünstige Wohnungen definiert werden. Des Weiteren werden im Baureglement Richtlinien definiert, die bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans zu berücksichtigen sind:

Gestaltungsplan-Richtlinien Gebiet «Stoglen»

Die nachstehenden Richtlinien sind behördenverbindlich und haben wegleitenden Charakter.

Für das Gestaltungsplanpflichtgebiet «Stoglen» sind folgende Sachverhalte aufzuzeigen:

A) Ortsbauliche Situation:

Der Gestaltungsplan hat sicherzustellen, dass die Sicht auf den Zürichsee von der Kantonsstrasse aus teilweise erhalten bleibt. Dazu sind verschiedene Möglichkeiten der Gebäudeanordnung und -ausrichtung zu prüfen – unter Berücksichtigung der lärmschutzbezogenen Anforderungen.

B) Erschliessung:

Das Gestaltungsplangebiet ist von der Zürcherstrasse her konzentriert über den bestehenden Linksabbieger für den motorisierten Verkehr zu erschliessen. Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist der Nachweis für die hinreichende Erschliessung zu erbringen.

C) Fusswegverbindungen:

Zwischen der Bushaltestelle «Stoglen» und dem Bahnhof Altendorf ist eine möglichst direkte und attraktiv gestaltete öffentliche Fusswegverbindung zu schaffen. Sie ist vom motorisierten Verkehr getrennt zu führen. Des Weiteren ist auf der gesamten nördlichen Länge des Gestaltungsplangebiets entlang der Bahngleise ein öffentlicher Fussweg zu erstellen, der auch für Unterhaltsfahrzeuge Trafostation/Pumpstation benützt werden kann.

D) Park+Ride-Anlage für Personenwagen und Veloabstellanlage:

Im Bereich des Bahnhofs (KTN 229 und KTN 64) ist eine Park+Ride-Anlage mit mindestens 20 Parkplätzen zu erstellen. Die Erschliessung erfolgt von der Bahnhofstrasse her. Zudem ist eine Veloabstellanlage für mindestens 40 Velos in Bahnhofsnähe auf KTN 229 zu realisieren.

E) Zugang ARA-Pumpstation/EW-Trafostation:

Der Zugang und der Vorplatz zum Gebäude mit der ARA-Pumpstation und der EW-Trafostation sind sicherzustellen. Der dazu notwendige Erschliessungsbereich (Vorplatz) ist ausreichend zu dimensionieren.

F) Strassen- und Bahnlärm:

Gegenüber der Zürcherstrasse sowie der Bahnlinie ist die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte nach Lärmschutzverordnung nachzuweisen.

G) Nichtionisierende Strahlung:

Im Gestaltungsplan ist für Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) der Anlagegrenzwert vom 1 mT (Mikrotesla) ab der 132-kV-Übertragungsleitung einzuhalten. Der erforderliche Abstand für die Einhaltung des Anlagegrenzwertes 1 Mikrotesla ist im Rahmen des Gestaltungsplanes abzuklären.

H) Anrechenbare Landfläche:

Die erforderlichen Landflächen für die Fusswegverbindungen, den Zugang zur ARA-Pumpstation/EW-Trafostation und für die P+R-Anlage sowie für die Veloabstellanlage bleiben bei der Berechnung der Ausnützungsziffer weiterhin als anrechenbare Landfläche ausnützungsberechtigt.

I) Preisgünstiger Wohnraum Stoglen

Basis für die Ermittlung der Kostenlimite gemäss Wohnraumförderungsverordnung (WFV) bildet die Realisierung von Bauten ohne allfällige Sanierung von Altlasten und ohne allfällige ausserordentliche Baugrundmassnahmen (z.B. Pfählungen usw.).

Gestaltungsplan-Richtlinien Gebiet «Stoglen»

Im Zusammenhang mit der vorgesehenen Umzonung und den Änderungen im Baureglement wurde bereits ein öffentlich beurkundeter Kaufrechtsvertrag zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern abgeschlossen. Die seitens Grundeigentümer zugesicherten Leistungen und Rechte zugunsten der Gemeinde stehen unter dem Vorbehalt, dass die Umzonung rechtskräftig werden kann. Die Vereinbarung weist die nachfolgenden Inhalte auf (sinngemäss aus dem Vertrag, nicht vollständig):

– Park+Ride-Anlage

Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist an geeigneter Lage (Nähe Bahnhof) eine Park+Ride-Anlage für insgesamt 20 Parkplätze zu erstellen.

– **Veloabstellplätze**

Die Erstellung von zusätzlichen 40 Veloabstellplätzen beim Bahnhof Altendorf wird mit dem Grundeigentümer vertraglich vereinbart.

– **Landabtretung Zugang Trafostation/Pumpwerk**

Bis anhin besteht keine Regelung für den Fussweg, den Zugang zur Trafostation und Pumpwerk. Die Grundeigentümer sind bereit, eine unentgeltliche Abtretung einer Landfläche von 638 m² zu leisten und der Öffentlichkeit einen bedeutenden Mehrwert zu schaffen. Im öffentlich beurkundeten Kaufrechtsvertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümern mit Grundbuchanmeldung vom 1. März 2016 wird festgehalten, dass die Ausnützung der Flächen beim Verkäufer bleibt und auf die übrigen Gestaltungsplanflächen umgelagert werden kann.

– **Arbeitsplätze**

Für die heutigen Arbeitsplätze der Transver AG soll eine Übergangsregelung abgeschlossen werden.

Verfahren

Der Teilnutzungsplan Stoglen hat folgendes Verfahren durchlaufen: Das **Mitwirkungsverfahren** wurde im Amtsblatt Nr. 37 vom 12. September 2014 publiziert. Einwendungen konnten bis am 13. November 2014 eingereicht werden.

Die Umzonung der Parzelle KTN 64 war bereits im Entwurf der inzwischen abgebrochenen Ortsplanungsrevision enthalten. Die Gesamtrevision wurde aufgrund des revidierten Raumplanungsgesetzes zwischenzeitlich abgebrochen. Damit wurde das Vorhaben bereits zweimal beim kantonalen Volkswirtschaftsdepartement **vorgeprüft** (2. Februar 2015 und 17. Juli 2015).

Die **öffentliche Auflage** des Teilnutzungsplans Stoglen nach § 25 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) erfolgte vom 6. Mai 2016 bis 6. Juni 2016.

Gegen den Teilzonenplan Stoglen sowie die dazugehörigen Ergänzungen des Baureglements wurde am 6. Juni 2016 eine Einsprache erhoben, mit dem Antrag, dass der Teilnutzungsplan Stoglen und die Ergänzungen des Baureglements nicht zu erlassen seien. Am 26. September 2016 wies der Gemeinderat die **Einsprache** ab.

Dagegen erhob der Einsprecher am 24. Oktober 2016 rechtzeitig **Beschwerde** beim **Regierungsrat**, welche mit Beschluss Nr. 643/2017 ebenfalls abgewiesen wurde.

Der regierungsrätliche Beschwerdeentscheid wurde am 18. September 2017 an das **Verwaltungsgericht** des Kantons Schwyz weitergezogen. Im Entscheid des Verwaltungsgerichts vom 24. April 2018 wurde die Beschwerde wiederum abgewiesen.

Somit kann der Teilzonenplan der Gemeindeversammlung respektive der Urnenabstimmung zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Wichtige Erkenntnisse aus dem Rechtsmittelverfahren

Aufgrund einer Beschwerde hatten sich sowohl der Regierungsrat als auch das Verwaltungsgericht des Kantons Schwyz mit der Umzonung rechtlich auseinanderzusetzen. Im Rechtsmittelverfahren kam es in verschiedener Hinsicht zu einer Überprüfung der Vorlage. Beide Beschwerdeinstanzen kamen zum Ergebnis, dass die Umzonung in allen Punkten konform ist (RRB Nr. 643/2017 vom 22. August 2017 und VGE III 2017 170 vom 24. April 2018). Die Beschwerde wurde vollumfänglich abgewiesen.

– **Zur Übereinstimmung mit den Richtplanungen**

Das Verwaltungsgericht erachtet die Voraussetzungen für die vorgesehene Planänderung aufgrund der kommunalen Richtplanung wie auch des revidierten kantonalen Richtplans im Gebiet als durchaus gegeben. Altendorf darf also von der reinen Arbeits- zur vorgesehenen Mischzone wechseln. Das öffentliche Interesse an der beabsichtigten Nutzungsanpassung des Gebietes Stoglen an die umgebende Nutzungsdurchmischung bezeichnet das Gericht als ausgewiesen. Daran ändert der Umstand, dass der Strassen- und Bahnverkehr in Altendorf (auch im Gebiet Stoglen) eine erhebliche Zunahme erfahren hat, nichts.

– **Zur Übergangsregelung mit der Transver AG**

Gemäss den getroffenen Abmachungen wurde der Transver AG für den Bedarfsfall der vorläufige Verbleib auch nach der Umzonung ermöglicht. Das Gericht erklärte, es sei sowohl für das überbaute Land (Transver AG) als auch für das noch nicht überbaute Land der Mindestgewerbeanteil von 30% jeweils einzuhalten. Der Wohnanteil auf den noch nicht überbauten Flächen darf also höchstens 70% der jeweiligen Ausnützungsziffer betragen. Damit ist der Erhalt der Mischzone im Ergebnis garantiert, unabhängig vom Zeitbedarf der Transver AG.

– **Zur Lärmproblematik**

Das Verwaltungsgericht stellte klar, dass die Einhaltung der Planungswerte im Interesse des Lärmschutzes sichergestellt sein muss. Das Gericht verlangte für den Nachweis der geforderten Einhaltung der Planungswerte den Machbarkeitsnachweis analog des Lärmschutznachweises. Dieser Nachweis konnte erbracht werden. Das Verwaltungsgericht attestierte, mit der vorhandenen Machbarkeitsstudie werde hinreichend plausibel aufgezeigt, dass auf dem noch nicht überbauten Land im Rahmen des späteren Gestaltungsplans mit planerischen, gestalterischen und baulichen Massnahmen inkl. transparenten Lärmschutzbauten, im überwiegenden Teil die Planungswerte der ES III eingehalten werden können. Schliesslich geht aus dem Entscheid hervor, dass die gestalterischen und baulichen Fragen des Lärmschutzes später im Gestaltungsplanverfahren konkret festzulegen sind.

– Zur Zonenkonformität der öffentlichen Park+Ride-Anlage

Das Verwaltungsgericht erklärte, die geplante öffentliche Park+Ride-Anlage mit mindestens 20 Parkplätzen in einer unmittelbar neben dem Bahnhof gelegenen WG3 oder WG 4 sei zonenkonform. Eine solche Anlage ist also nicht nur in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zulässig bzw. für eine solche Anlage muss nicht eigens eine Zone ausgeschrieben werden.

Die Vorlage zum Zonenplan wird anlässlich der Gemeindeversammlung vom 20. November 2018 beraten, wobei Abänderungsanträge unzulässig sind (§ 27 Abs. 2 PBG). Bei einer Annahme des Sachgeschäftes anlässlich der Urnenabstimmung vom 10. Februar 2019 bedarf die Vorlage zu ihrer Verbindlichkeit noch der Genehmigung des Regierungsrates (§ 28 Abs. 1 PBG). Danach wird der Beschwerdeführer die Möglichkeit erhalten, den Verwaltungsgerichtsentscheid an das Bundesgericht weiterzuziehen. Das Rechtsmittelverfahren ist in diesem Sinne noch nicht abgeschlossen.

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Dem Teilnutzungsplan Stoglen, gemäss öffentlicher Planauflage 6. Mai 2016 bis 6. Juni 2016, wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.