

Weisung 21

19. März 2012
04.05.20



Privater Gestaltungsplan Steinweid Festsetzung

Antrag des Stadtrates an den Gemeinderat

1. Der private Gestaltungsplan Steinweid (Geflügel- und Kleintierhof) vom 1. März 2012 bestehend aus dem Situationsplan 1:1'000 und den Bestimmungen wird festgesetzt.
 2. Vom erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zum Gestaltungsplan und von den darin enthaltenen Ausführungen zum Einwendungsverfahren nach § 7 Abs. 3 PBG wird zustimmend Kenntnis genommen.
 3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, den privaten Gestaltungsplan Steinweid zu genehmigen.
 4. Der Stadtrat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan Steinweid in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen aus den Genehmigungsverfahren oder allfälligen Rechtsmittelverfahren als zwingend erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
-

Bericht

1. Ausgangslage

Die Familie Schönholzer betreibt in der Steinweid im Wädenswiler-Berg seit drei Generationen einen Geflügel- und Kleintierhof. Die dort aufgewachsenen Tiere, vorwiegend Geflügel und Kaninchen, werden durch den gleichen Betrieb geschlachtet und verarbeitet. Die Produkte werden an Wochenmärkten im Raum Zürich ohne Zwischenhandel direkt an die Kundschaft verkauft.

Um den Betrieb zeitgerecht anpassen und langfristig sichern zu können, drängt sich eine bauliche Erneuerung des Geflügel- und Kleintierhofs mit Ersatz- und Umbauten auf. Die Stallungen sollen mit einem neuen Betriebsgebäude ergänzt werden, damit zukünftig die Schlachtung und Verarbeitung vor Ort vorgenommen werden können. Diese Arbeiten werden zurzeit noch am Standort Sennhus durchgeführt, wo der Betriebsinhaber mit seiner Familie wohnt. Die dort gemieteten Arbeitsräume sind bescheiden, wodurch sich aufwändige Arbeitsabläufe ergeben. Die gemieteten Wohn- und Arbeitsräume am Standort Sennhus sollen aufgekündigt werden, da der Grundeigentümer Eigenbedarf angemeldet hat.

Der Geflügel- und Kleintierhof Steinweid ist aufgrund seiner Nutzungsintensität in der Landwirtschaftszone nicht zonenkonform, weshalb mit einem privaten Gestaltungsplan die planungsrechtliche Grundlage im Sinne von Art. 16a Abs. 3 RPG ("Speziallandwirtschaftszone") geschaffen werden soll.

Der Betriebsinhaber Werner Schönholzer beabsichtigte ursprünglich auf dem Areal ein Wohnhaus zu erstellen, um vor Ort Wohnsitz nehmen zu können. Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) stellte im Rahmen der Vorprüfung des Gestaltungsplans jedoch

fest, dass die rechtlichen Voraussetzungen für ein Wohnhaus nicht gegeben sind und eine solche Nutzweise demnach nicht genehmigungsfähig ist. Vor diesem Hintergrund ist in der vorliegenden Gestaltungsplanvorlage kein Wohnhaus mehr enthalten.

2. Planinhalte

Der private Gestaltungsplan Steinweid wurde gestützt auf ein Richtprojekt (Bauten und Umgebung) und ein Betriebskonzept erstellt. Im Gestaltungsplan sind vier Baubereiche (A bis D) ausgedehnt. In diesen sind das eingeschossige Betriebsgebäude und die Stallungen anzuordnen. Besondere Gebäude gemäss § 49 Abs. 3 PBG und bis zu einer Gebäudegrundfläche von 12 m² (z.B. Witterungsschutz für Tiere) dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, sofern sie nicht im Pufferbereich der Naturschutzzone liegen.

An die Gestaltung der Bauten, Anlagen und Umgebung werden insofern hohe Anforderungen gestellt, als dass eine gute Gesamtwirkung und eine angemessene Begrünung vorgeschrieben werden. Für den ökologischen Ausgleich sind Magerwiesen und Hecken mit standortheimischen Gehölzen anzulegen. Diese landschaftsplanerischen und naturschützerischen Bestimmungen wurden u.a. getroffen, um dem angrenzenden Objekt Nr. 1307 (Glaziallandschaft) aus dem Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler BLN und dem überkommunalen Naturschutzgebiet Nr. 5 Chaltenbodenried gerecht zu werden. Das kantonal geschützte Ried ist auch in der eidgenössischen Flachmoorverordnung unter der Nr. 1147 eingetragen.

Der Geflügel- und Kleintierhof wird weiterhin über den bestehenden Zufahrtsweg erschlossen, der direkt von der Steinweidstrasse abzweigt. Vor dem neuen Betriebsgebäude ist ein Wendeplatz vorgesehen. Die Parkierung ist einerseits auf diesem Platz angeordnet und andererseits bestehen bereits vier Abstellplätze für Beschäftigte und Besucher am Anfang des Zufahrtsweges.

Der Gestaltungsplan regelt, dass im Falle einer Schliessung oder eines Wegzugs des Betriebes sämtliche Bauten, die nach dem 1. Januar 2012 gebaut wurden, abzureissen und die Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit wieder herzustellen sind.

3. Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

Die Akten des privaten Gestaltungsplans Steinweid sind in der Zeit vom 4. März bis am 2. Mai 2011 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Publikation erfolgte im Amtsblatt des Kantons Zürich, in der Zürichsee Zeitung und in der Regionalausgabe des Tages-Anzeigers. Im Rahmen dieser öffentlichen Auflage sind zwei Schreiben mit insgesamt drei Einwendungen eingegangen. Die Stellungnahme und inwiefern die Einwendungen berücksichtigt werden konnten, sind im Sinne von § 7 Abs. 3 PBG im Bericht gemäss Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) unter Ziffer 6.2 ausgeführt.

Seitens der über- und nebengeordneten Planungsträger sind im Rahmen der Anhörung keine Vorbehalte vorgebracht worden.

Die Baudirektion Zürich hat mit dem 1. Vorprüfungsbericht vom 24. Januar 2011 und mit dem 2. Vorprüfungsbericht vom 4. Januar 2012 zum privaten Gestaltungsplan Steinweid umfassend Stellung genommen und stellt die Genehmigung der Vorlage grundsätzlich in Aussicht.

4. Zusammenfassung und Antrag

Der private Gestaltungsplan Steinweid stellt aufgrund der bestehenden Bauten und Nutzweise eine sachgerechte Planung nach Art. 16 Abs. 3 RPG dar. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen, damit der ansässige Geflügel- und Kleintierhof die notwendigen baulichen und betrieblichen Anpassungen vornehmen kann.

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, den privaten Gestaltungsplan Steinweid (Geflügel- und Kleintierhof) festzusetzen.

19. März 2012

ast/kba

Stadtrat Wädenswil

Philipp Kutter, Stadtpräsident

Heinz Kundert, Stadtschreiber

Referent des Stadtrats

Heini Hauser, Stadtrat Planen und Bauen

Beilagen

- Privater Gestaltungsplan Steinweid Situationsplan
- Bestimmungen

Privater Gestaltungsplan Steinweid

Situation

1:500

Vom Grundeigentümer festgesetzt am

Werner Schönholzer

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Die Ratssekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Suter • von Känel • Wild • AG

Orts- und Regionalplaner FSU sia
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90 Fax 044 315 13 99 info@skw.ch 32435 - 1.3.2012

Festsetzungsinhalt

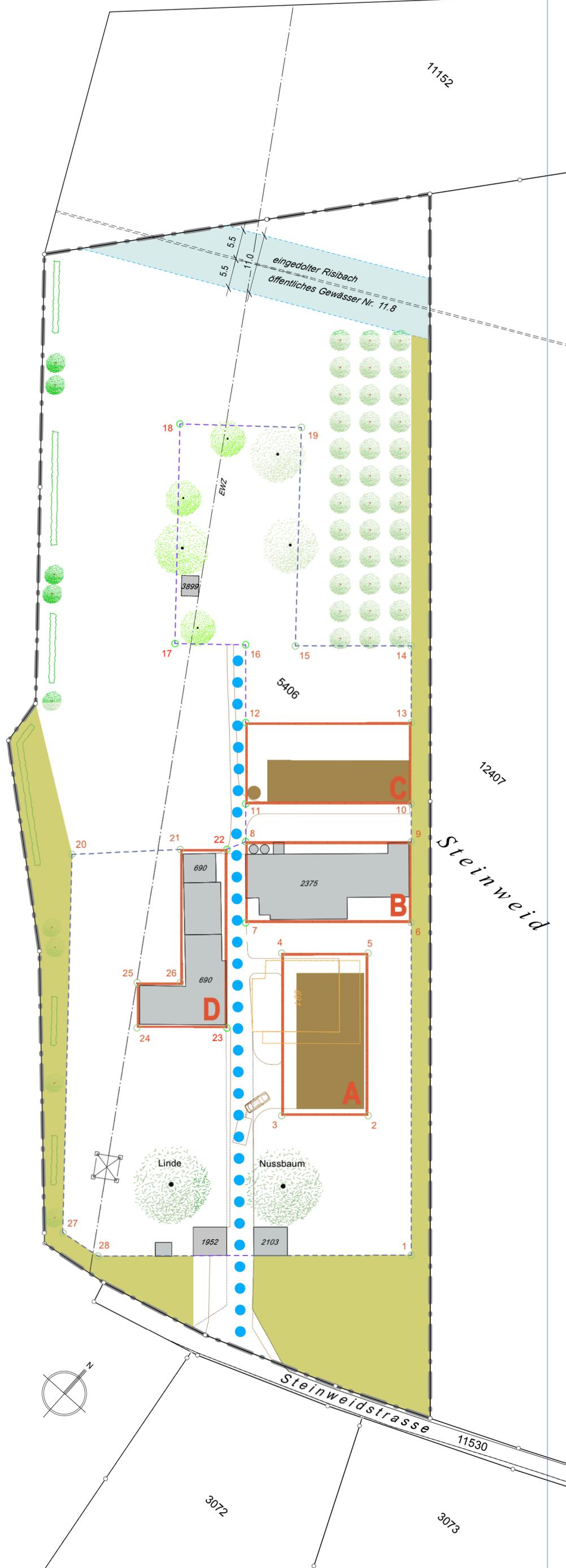
- Geltungsbereich
- Baubereich
- Magerwiesen (schematisch)
- Bepflanzung (schematisch)
- Best. Linde / Nussbaum
- Erschliessungsachse
- Einzäunungsperimeter
- Gewässerraum Risibach
- Koordinatenpunkte Nrn.

Informationsinhalt

- Bestehendes Gebäude
- Richtprojekt
- Abbruch bestehendes Gebäude
- Wegrand
- Bestehender Baum
- Hochspannungsleitung EWZ

Definition Baubereiche (Koordinatenpunkte)

Pkt. Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate
1	691257.247	229344.739
2	691234.088	229358.591
3	691222.175	229347.911
4	691202.149	229370.248
5	691214.062	229380.929
6	691216.268	229390.461
7	691193.392	229369.987
8	691183.379	229381.156
9	691206.238	229401.649
10	691201.565	229406.861
11	691178.706	229386.368
12	691168.693	229397.537
13	691191.552	229418.030
14	691182.055	229428.623
15	691166.073	229414.294
16	691159.083	229408.254
17	691149.173	229399.691
18	691122.747	229430.535
19	691139.982	229445.083
20	691160.977	229357.908
21	691175.283	229371.989
22	691181.722	229377.761
23	691203.750	229353.190
24	691191.352	229342.075
25	691185.769	229348.303
26	691191.728	229353.645
27	691206.361	229304.738
28	691214.097	229305.866



Grundlagendaten:
Amtliche Vermessung 5.12.2008 (Bezugssystem LV03)

Privater Gestaltungsplan Steinweid

Bestimmungen

Vom Grundeigentümer festgesetzt am

Werner Schönholzer

Vom Gemeinderat zugestimmt am

Namens des Gemeinderates

Der Präsident:

Die Ratssekretärin:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

Bestimmungen

1. Zweck
Der Private Gestaltungsplan Steinweid bezweckt den Bau und die Betriebserweiterung eines Geflügel- und Kleintierhofes.
2. Geltungsbereich
Der Geltungsbereich des Privaten Gestaltungsplanes ist im zugehörigen Situationsplan 1:1000 festgehalten.
3. Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung
Wo der Gestaltungsplan nicht etwas Besonderes regelt, gilt die Bau- und Zonenordnung der Stadt Wädenswil.
4. Baubereich A
Zulässig ist ein eingeschossiges Betriebsgebäude mit Schlacht- und Verarbeitungsräumen. Vordächer dürfen die Baubereiche um höchstens 1.0 m überragen. Die Gesamthöhe von Neubauten darf höchstens 6.0 m betragen.

Diese landwirtschaftliche Gewerbenutzung muss vom Betriebsinhaber selber betrieben werden.

Schlachtungen von Tieren aus Drittbetrieben dürfen im Betriebsgebäude nur in Ausnahmefällen durchgeführt werden.
5. Baubereiche B, C und D
Zulässig sind ein- bis zweigeschossige Stallungen für Geflügel und Kaninchen sowie Räume für Futterlagerung und Geräte. Vordächer dürfen die Baubereiche um höchstens 1.0 m überragen. Die Gesamthöhe von Neubauten darf höchstens 6.0 m betragen. Silos dürfen die Gesamthöhe um höchstens 3.0 m überragen.

Diese landwirtschaftliche Gewerbenutzung muss vom Betriebsinhaber selber betrieben werden.
6. Besondere Gebäude
Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG und mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² dürfen im Abstand von mindestens 15.0 m ab der Steinweidstrasse auch ausserhalb der Baubereiche angeordnet werden.
7. Gestaltung
Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird; dies gilt auch für Materialien und Farben.

Die Fassaden sind mit Ausnahme des Sockels mit Holz zu versehen oder mit Holz zu verkleiden.

Für die Hauptbaukörper sind Schräg- oder Pultdächer vorzusehen. Die Dachneigung von Neubauten soll etwa der Dachneigung der bestehenden Bauten entsprechen. Als Dachmaterial sind Ziegel aus Ton oder Eternit zu verwenden.

Das Richtprojekt vom 17.10.2011 der Kaspar Partner Architekten, Zürich dient als minimaler Qualitätsstandard bei der Beurteilung der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung.

8. Bepflanzung

Um eine gute Einordnung ins Landschaftsbild zu erreichen, ist grundsätzlich eine angemessene Bepflanzung mit standortgerechten und standortheimischen Sträuchern und Einzelbäumen vorzunehmen. Diese Bepflanzung hat zusammen mit dem Bau der zusätzlichen Bauten zu erfolgen.

Der Lindenbaum und der Nussbaum sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Für die Verbesserung der ökologischen Vernetzung im Gebiet Steinweid, sind die im Plan schematisch bezeichneten Bereiche für Magerwiesen und Bepflanzungen im Rahmen von Bauprojekten zu realisieren.

9. Einzäunungen

Um die offene Landschaft als Lebensraum für Wildtiere zu erhalten, dürfen Zäune für die Geflügel- und Kleintiergehege nur innerhalb des im Plan eingetragenen Einzäunungsperimeters erstellt werden.

10. Erschliessung

Die Zu- und Wegfahrt hat ab der Steinweidstrasse über die im Plan schematisch bezeichnete Erschliessungsachse zu erfolgen. Die technische Infrastruktur ist vorhanden.

11. Gewässerraum Risibach

Die Nutzung und Gestaltung des Gewässerraumes des Risibaches muss so erfolgen, dass dieser seine Funktionen hinsichtlich Hochwasserschutz und Ökologie jederzeit erfüllen kann.

Der Gewässerraum muss möglichst extensiv genutzt und gestaltet sein und ist von jeglichen Bauten, Anlagen, Ausstattungen und Ausrüstungen freizuhalten. Er darf nicht zur Ablagerung von Materialien genutzt werden.

Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken muss gewährleistet sein.

12. Empfindlichkeitsstufe

Für lärmempfindliche Räume gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

13. Geruchsimmissionen Bezüglich der Geruchsimmissionen sind die FAT-Richtlinien verbindlich.
14. Wiederherstellung Bei Schliessung oder Wegzug des Betriebes an einen anderen Standort sind sämtliche Bauten, die nach dem 1. Januar 2012 gebaut wurden, abzureissen; es sind wieder Böden mit standorttypischer Bodenfruchtbarkeit herzustellen. Diese Pflicht ist im Grundbuch anzumerken.
15. Moorschutz Weder der Umbau noch der zukünftige Betrieb des Kleintierbauernhofes und der Schlachtereie dürfen zu einer unzulässigen Beeinträchtigung des benachbarten Nationalen Flachmoors Nr. 1147, Chaltenbodenried, führen.
- Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sowie bei Aufstockungen der Tierbestände oder Änderung der Haltungsbedingungen ist der Nachweis zu erbringen, dass der zulässige Grenzwert für den Eintrag von Stickstoff ins Flachmoor eingehalten wird.
16. Bodenschutz Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist mit dem ersten Neubauprojekt der Umgang mit dem Boden aufzuzeigen. Dazu bedarf es auch der Zustimmung des Kantons.
- Ausgehobener Boden ist entweder vor Ort für die Wiederherstellung von Böden zu sichern oder für eine Erweiterung der zonenkonformen Nutzungseignung von geschädigten Böden zu verwerten.
- Massgebend für die Projektierung und Ausführung bodenrelevanter Arbeiten sind die Richtlinien für Bodenrekultivierungen des Kantons Zürich.
17. Inkrafttreten Der Gestaltungsplan Steinweid tritt mit der Publikation der Genehmigung in Kraft.