

3. Teilrevision der Nutzungsplanung: Zonenumlegung Grundbuch Nr. 4333 und Umzonung Grundbuch Nr. 4327, Neumattstrasse, 8841 Gross

Ausgangslage

Die Parzelle GB Nr. 4333 in Gross umfasst gesamthaft 32 076 m². Davon befinden sich gemäss rechtskräftigem Zonenplan 1144 m² innerhalb der Wohnzone W3. Die Bauzonenfläche grenzt an den öffentlichen Kiesplatz (GB Nr. 4327), welcher für die Wertstoffsammelstelle und als Parkplatz genutzt wird. Durch die heutige L-förmige Ausdehnung der Bauzone kann das Grundstück nicht zweckmässig bebaut werden. Aus diesem Grund soll der südliche Teil der Wohnzone W3 im Umfang von 487 m² nach Nordwesten umgelagert werden. Dadurch entsteht eine gleich grosse, sinnvoll bebaubare Bauzonenfläche.

Gemäss § 29 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes vom 14. Mai 1987 (PBG; SRSZ 400.100) hat der Gesetzgeber für unzweckmässig verlaufende Zonengrenzen, wie im vorliegenden Fall, die Möglichkeit der Zonengrenzkorrektur vorgesehen. Das Zonengrenzkorrekturverfahren setzt jedoch neben der Unzweckmässigkeit des Zonengrenzverlaufs auch die Geringfügigkeit der Nutzungsplanänderung voraus. Gemäss konstanter Praxis des Regierungsrates liegt die Obergrenze der Geringfügigkeit bei ca. 300 m². Die vorliegende Nutzungsplanänderung liegt mit 487 m² deutlich über dem praxisgemässen Schwellenwert, weshalb das ordentliche Nutzungsplanverfahren nach § 25 ff. PBG durchzuführen ist.

Verfahren

Die Umzonung soll im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung vorgenommen werden. Diese hat nach dem ordentlichen Nutzungsplanverfahren gemäss § 25 ff. PBG zu erfolgen.

Vom 20. Mai 2016 bis am 17. Juni 2016 ist die Zonenumlegung im Rahmen des öffentlichen Informations- und Mitwirkungsverfahrens öffentlich aufgelegt. Die Auflage wurde im Amtsblatt Nr. 20 vom 20. Mai 2016, S. 1142 und im Einsiedler Anzeiger publiziert. Während dieser Frist sind keine Einwendungen eingegangen.

Anschliessend wurden die Zonenumlegung sowie der Bericht nach Art. 47 der eidgenössischen Raumplanungsverordnung vom 28. Juni 2000 (RPV; SR 700.1) dem Volkswirtschaftsdepartement zur Vorprüfung unterbreitet, welches mit Schreiben vom 26. August 2017 Stellung dazu nahm.

Die überarbeiteten Unterlagen sowie der Vorprüfungsbericht des Volkswirtschaftsdepartements wurden im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 16. Dezember 2016 bis am 16. Januar 2017 während 30 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist ist eine Einsprache eingegangen. Im Einspracheverfahren ergab sich, dass die Zonenumlegung geringfügig anzupassen ist.



Planausschnitt (Karin Schmidig, Hochbauplanung, Trachslau, 14.01.2016)

Dabei handelt es sich um die Landabtretung von 36 m² der Parzelle GB Nr. 4333 an die öffentliche Parzelle GB Nr. 4327, womit auf dem Kiesplatz eine normgemässe Senkrechtparkierung ermöglicht wird. Diese Anpassung liegt im öffentlichen Interesse. Am 12. September 2017 wurde die Einsprache unter Vorbehalt geringfügiger Korrekturen zurückgezogen. Diese wurden vorgenommen und mit Schreiben vom 29. September 2017 den Einsprechenden unterbreitet. Somit ist der Rückzug der Einsprache rechtskräftig.

Für die Erschliessung der Parzelle Nr. 4333 gewährt der Bezirk über die öffentliche Parzelle GB Nr. 4327 ein Fuss- und Fahrwegrecht.

Der Teilnutzungsplan Neumattstrasse, Gross, wird durch den Bezirksrat Einsiedeln erlassen und durch die Stimmbürger des Bezirks Einsiedeln beschlossen.

Übereinstimmung mit dem Raumplanungsrecht

Zur Verbindlichkeit bedarf die Teilrevision der Nutzungsplanung der Genehmigung des Regierungsrates (§ 28 PBG). Die geplante Zonenumlegung enthält keine Widersprüche zu den in den Artikeln 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700) enthaltenen Zielsetzungen und Grundsätzen. Sie ist auch mit dem kantonalen Richtplan vereinbar und berücksichtigt die vorhandenen und relevanten Grundlagen.

Anpassung des Zonenplans

Mit dem vorliegenden Teilnutzungsplan werden 487 m² rechtskräftige W3-Zone auf dem Grundstück GB Nr. 4333 umgelegt, so dass eine bebaubare Bauparzelle entsteht.





Ferner werden 36 m² der Parzelle GB Nr. 4333 dem bezirkseigenen Grundstück GB Nr. 4327 zugeschlagen, um auf dem Kiesplatz der öffentlichen Parzelle GB Nr. 4327 eine normgerechte Senkrechtparkierung für die Öffentlichkeit zu ermöglichen. Diese Fläche wird in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen umgezont.



Zonenplan rechtskräftig

1:1000

Verbindlicher Planinhalt

Bauzonen		
	W3	Wohnzone 3
	OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
		Lärmvorbelastetes Gebiet
Nichtbauzonen		
	LW	Landwirtschaftszone

ES
II
II
III
III
III



Zonenplanänderung Neumattstrasse, Gross

1:1000

Änderungen

- | | |
|--|---|
| <p> Umzonung von Landwirtschaftszone (LW); ES III in Wohnzone 3 (W3); ES II = 487 m²</p> <p> Umzonung von Landwirtschaftszone (LW); ES III in Wohnzone 3 (W3); ES II = 36 m²</p> | <p> Umzonung von Wohnzone 3 (W3); ES II in Landwirtschaftszone (LW); ES III = 487 m²</p> <p> Umzonung von Wohnzone 3 (W3); ES II in Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA); ES II = 36 m²</p> |
|--|---|



Zonenplan mit Änderung

1:1000

Verbindlicher Planinhalt

Bauzonen		ES
W3	Wohnzone 3	II
OeBA	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	II
	Lärmvorbelastetes Gebiet	III
Nichtbauzonen		
LW	Landwirtschaftszone	III

Kosten

Für den Bezirk entstehen keine Kosten. Die Landabtretung von 36 m² erfolgt unentgeltlich und die Verfahrenskosten für die Teilrevision der Nutzungsplanung können dem Gesuchsteller verrechnet werden.

Empfehlung des Bezirksrats

Mit der vorliegenden Zonenumlegung der Parzelle GB Nr. 4333 und der Umzonung der Parzelle GB Nr. 4327 erfolgt eine Anpassung des Zonenplans im Sinne der Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss Art. 1 und 3 des Bundesgesetzes über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 (RPG; SR 700). Durch die Abtretung von 36 m² an den Bezirk zugunsten der Parzelle GB Nr. 4327, kann mit einer senkrechten Anordnung der Parkfelder eine normgemässe Parkierung und somit ein erheblicher Mehrwert für die Öffentlichkeit geschaffen werden.

Antrag des Bezirksrats

1. Der teilweisen Zonenumlegung der Parzelle GB Nr. 4333 und der teilweisen Umzonung der um 36 m² erweiterten Parzelle GB Nr. 4327 sei zuzustimmen.
2. Der Bezirksrat wird mit dem Vollzug beauftragt.