Sachgeschäft vom 7. April 2021 «Teilrevision des Baureglements, Art. 30» – Bericht und Antrag des Gemeinderates Wollerau

In Kürze

Nach den Unwettern im Sommer 2016 wurde unter Leitung des Bezirks Höfe das Projekt «Hochwasserschutz Krebsbach» gestartet. Das Bauprojekt für das Einzugsgebiet der Bäche Krebs-, Sihlegg- und Roosbach auf dem Gemeindegebiet von Wollerau und Feusisberg ist in Erarbeitung. 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 oder Gewässerrenaturierungen benötigten Baulandflächen liegt, auf die Bauparzelle übertragen werden können. Eine entsprechende Regelung ist im kommunalen Baureglement zu verankern. Dafür sind diese Teilrevision und die Ergänzung von Artikel 30 nötig.

Ausgangslage

Das rechtskräftige Baureglement der Gemeinde Wollerau wurde vom Regierungsrat letztmals am 21. Juni 2016 mit Beschluss Nr. 563/2016 genehmigt. Mit der letzten Anpassung wurden insbesondere die rechtlichen Grundlagen für die neue Gewässerraumzone geschaffen.
Da offene Gewässerflächen bei der Ermittlung der zulässigen Ausnützung nicht angerechnet werden dürfen, haben Grundeigentümer in der Regel kein Interesse, Aufweitungen von Fliessgewässern zuzustimmen. Die anrechenbare Landfläche bzw. die Ausnützungsmöglichkeit des Grundstücks würden ja dabei reduziert. Die Umsetzung von Gewässerrenaturierungen und Hochwasserschutzprojekten wird dadurch erschwert oder gar verunmöglicht.
Mit der vorliegenden Teilrevision kann die Ausnützung, welche durch Gewässerrenaturierungen oder Hochwasserschutzmassnahmen verloren ginge, auf die betroffene Bauparzelle übertragen werden.
Die durch eine Gewässerkorrektur auf der neuen Gewässerfläche entfallende Ausnützung (Verlust anrechenbare Landfläche) wird im Rahmen der Planung des Projekts durch einen Gemeinderatsbeschluss als auf der Liegenschaft fortbestehend zugesichert. Diese Zusicherung wird, gestützt auf einen Vorvertrag mit der betroffenen Grundeigentümerschaft, koordiniert mit dem Bauentscheid über das Gewässerbauprojekt eröffnet. Nach der baulichen Umsetzung des Projekts wird diese zugesicherte, zuzüglich zur Ausnützungsberechnung auf der Liegenschaft konsumierbare Ausnützung im Grundbuch angemerkt.

Verfahren

Die Teilrevision von Art. 30 Baureglement wurde vom 3. Juli 2020 bis am 3. August 2020 30 Tage öffentlich aufgelegt. Innert Frist ging eine Einsprache ein. Sie konnte bereinigt werden und wurde in der Zwischenzeit wieder zurückgezogen. Mit dem Abschluss des Einspracheverfahrens legt der Gemeinderat die Teilrevision des Baureglements der Gemeindeversammlung zur Überweisung an die Urnenabstimmung vor.

Die Revisionsvorlage umfasst folgende Bestandteile:

Verbindliche Unterlagen:
- Änderungen Baureglement, Teilrevision Baureglement Art. 30

Orientierende Unterlagen:
- Erläuterungsbericht (einsehbar auf www.wollerau.ch/teilrevisionbaureglement)

Die Teilrevision des Baureglements bedarf zur Verbindlichkeit der Genehmigung des Regierungsrats.

Anpassung Baureglement
Mit der Teilrevision wird folgende Änderung am Baureglement der Gemeinde Wollerau vorgenommen (neuer Inhalt in halbfetter Schrift):

Art. 30 / d) Ausnützungs-Übertragung

1 Grundeigentümer von direkt angrenzenden Grundstücken können durch Dienstbarkeitsvertrag noch nicht beanspruchte Nutzung eines Grundstückes auf die Bauparzelle übertragen. Die Ausnützungsübertragung darf höchstens zu einer AZ-Erhöhung von 10% der Regelbauweise führen.

2 Der Dienstbarkeitsvertrag ist vor Baubeginn zur Eintragung im Grundbuch anzumelden. Die Dienstbarkeit kann nur mit Zustimmung der Bewilligungsbehörde gelöscht werden.

3 Werden durch Verkehrsanlagen Grundstücksteile unüberbaubar, so kann die verbleibende Landfläche des auf der anderen Strassenseite angrenzenden Grundstückes hinzugerechnet werden.

4 **Werden durch Gewässerrenaturierungen oder Hochwasserschutzmassnahmen neue Gewässerflächen geschaffen, so kann die verlorengehende Nutzung auf die Bauparzelle übertragen werden. Die Nutzungsübertragung ist im Grundbuch einzutragen.**

Antrag des Gemeinderates
Der Gemeinderat empfiehlt die Ergänzung von Art. 30 des Baureglements zur Annahme. Damit wird die Basis geschaffen, dass die Hochwasserschutzmassnahmen im überbauten Gebiet im Einverständnis und in Abstimmung mit den Grundeigentümern vorangetrieben werden können.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der Teilrevision von Art. 30 Baureglement wird zugestimmt.

2. Der Gemeinderat Wollerau wird mit dem Vollzug beauftragt.

Februar 2021, Gde. Wollerau