



Stadtrat Adliswil  
Zürichstrasse 12  
Postfach  
8134 Adliswil

Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Amt für Raumentwicklung**  
Raumplanung

Team Süd-West

**Balthasar Thalmann**  
Teamleiter/Gebietsbetreuer

Kontakt:  
Balthasar Thalmann  
Teamleiter/Gebietsbetreuer  
Zollstrasse 36  
8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 35  
balthasar.thalmann@bd.zh.ch  
www.are.zh.ch

Referenz-Nr.:  
ARE 14-1759

1. Dezember 2014

**Adliswil. Kommunalen Richtplan, Siedlungs- und Landschaftsplan  
Sunnau-Lebern - Vorprüfung**

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 1. Oktober 2014 hat uns die Abteilung Bau und Planung der Stadt Adliswil den kommunalen Richtplan (Teil Siedlungs- und Landschaftsplan Sunnau-Lebern) zur Vorprüfung unterbreitet. Zur kommunalen Richtplanung nehmen wir gerne wie folgt Stellung:

**1. Ausgangslage**

Der geltende kommunale Richtplan wurde vom Grossen Gemeinderat Adliswil am 2. Dezember 1998 festgesetzt und von der Baudirektion des Kantons Zürich am 30. März 1999 genehmigt. Er bildete zusammen mit dem Entwicklungskonzept Sunnau-Lebern (1996) die Planungsgrundlage für die räumliche Gebietsentwicklung. Die Teilgebiete Sunnau-Moos, Lebern-Dietlimoos und Grüt sind rechtskräftig eingezont und grösstenteils bebaut. Für das Teilgebiet Dietlimoos-Moos wurde ein Studienauftragsverfahren (2010) durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde schliesslich in einen Masterplan (rev. 2012) überführt. Das Generelle Projekt Infrastruktur (GPI, rev. 2014) zeigt die Erschliessungsanlagen auf. Anhand dieser Grundlagen wurde die separate Vorlage an den Grossen Gemeinderat zur Gebietsentwicklung Dietlimoos-Moos ausgearbeitet, welche die Nutzungsplanänderung, das Generelle Projekt Infrastruktur und die Landumlegung beinhaltet.

Die Nutzungsplanänderung Dietlimoos-Moos entspricht in den Hauptinhalten immer noch dem rechtsgültigen Siedlungs- und Landschaftsplan Sunnau-Lebern (kommunaler Richtplan). In untergeordneten Inhalten sind jedoch Abweichungen feststellbar, die sich bei den Planungsarbeiten ergaben. Im Sinne der Übereinstimmung der Planungsgrundlagen bzw. des geltenden Stufenbaus soll der Siedlungs- und Landschaftsplan Sunnau-Lebern nun vor der Nutzungsplanänderung einer Teilrevision unterzogen werden. Die Teilrevision umfasst Präzisierungen bei den Planinhalten und im Richtplantext. Insbesondere werden im Plan die Lage und Ausdehnung des Gebiets für öffentliche Bauten und Anlagen, des Zentrumsgebiets, des Wohngebiets, des Gebiets mit gemischter Nutzung und des Erholungsgebiets (Parkanlage) präzisiert und der Richtplantext entsprechend angepasst.



Die zu prüfende Vorlage besteht aus folgenden Unterlagen:

- Kartenausschnitt 1:5'000 mit Richtplantext
- Erläuternder Bericht vom 30. August 2014

Die Vorlage haben wir dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) und der Fachstelle Lärmschutz (FALS) des Tiefbauamts zur Stellungnahme unterbreitet. Deren Mitberichte sind in die Vorprüfung eingeflossen.

## **2. Gesamtbeurteilung**

Im Gebiet, in welchem die Anpassungen im kommunalen Richtplan vorgenommen werden sollen, ist in der Nutzungsplanung zurzeit eine Reservezone ausgeschieden. Nach § 65 PBG umfasst die Reservezone Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll. Bauten und Anlagen sind nur nach Art. 24 RPG zulässig und sie dürfen zudem der in den Richtplänen vorgesehenen Zweckbestimmungen nicht zuwiderlaufen (Abs. 2). Im vorliegenden Fall soll das fragliche Gebiet längerfristig überbaut werden, weswegen die Anpassung der Nutzungsplanung notwendig wird. Zudem besteht zum heutigen Zeitpunkt im betroffenen Stadtgebiet ein grosser Bedarf für neue Schuleinrichtungen. Für die Errichtung dieser Einrichtungen reicht die heutige Zonierung flächenmässig nicht aus und so wird die Vergrösserung der Zone für öffentliche Bauten angestrebt. Die nun zur Vorprüfung vorliegende Teilrevision des kommunalen Richtplans bildet die Basis für die geplante Nutzungsplanänderung.

Die neue Gebietsabgrenzung im Siedlungsplan stimmt mit dem uns vorliegenden und zu ändernden Zonenplan (2. Vorprüfung; ARE 12-1007) überein. Zudem nimmt der neue kommunale Richtplan die Gebietsabgrenzungen des regionalen Richtplans insofern besser auf, als dass das Gebiet mit gemischter Nutzung und das Zentrumsgebiet nach Süden vergrössert werden und so stärker dem Mischgebiet aus dem regionalen Richtplan entsprechen. Im revidierten kantonalen Richtplan, welcher zurzeit zur Genehmigung beim Bund liegt, ist im betroffenen Bereich Siedlungsgebiet ausgewiesen. Somit sind bezüglich dieser Planabstimmung keine Konflikte erkennbar. In diesem Zusammenhang gilt es aber zu beachten, dass die vorliegende Planung auslösende Einzonungsbegehren aufgrund der Übergangsbestimmungen der RPG-Änderung vom 1. Mai 2014 vor der Richtplangenehmigung durch den Bund oder ohne gleichzeitige Auszonung von gleichwertigem Land nicht abschliessend umgesetzt werden kann. Die vorliegende Änderung des kommunalen Richtplans kann hingegen die notwendigen Verfahrensschritte unabhängig von der Genehmigung des kantonalen Richtplans durchlaufen.

Bezüglich der Kulturlandinitiative sieht die Sachlage folgendermassen aus. Zur Klärung der Frage, wie bis zur Beschlussfassung des Kantonsrats über die Umsetzungsvorlage mit hängigen planungsrechtlichen Geschäften zu verfahren ist, hat die Baudirektion im Rahmen ihrer Aufsicht im Bereich des Planungs- und Bauwesens gemäss § 2 lit. B PBG mit Kreisschreiben vom 12. Juli 2012 die Gemeinden angewiesen, alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen zu sistieren, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden sollen. Gemäss einem weiteren Schreiben an die Gemeinde vom 24. Januar 2013 hat die Baudirektion aufgrund konkreter Planungsabsichten in den Gemeinden später festgestellt,



dass gewisse Sachverhalte vorliegen können, die Ausnahmen von der Sistierung rechtfertigen. So sollen die Voraussetzungen für zusätzliche Nutzungen im öffentlichen Interesse (z. B. Schulhäuser) geschaffen werden können, welche nicht innerhalb bestehender Bauzonen realisiert werden können. Um spätere Zweckänderungen in Wohn- oder Arbeitsnutzungen vorzubeugen, bedürfen solche Vorhaben einer Festlegung in einem kommunalen, regionalen oder im kantonalen Richtplan. Mit der Anpassung der kommunalen Richtplanung (Veränderung des Gebiets für öffentliche Bauten und Anlagen) wird demnach die Voraussetzung geschaffen, die Nutzungsplanung trotz der Unklarheiten im Zusammenhang mit der Umsetzung der Kulturlandinitiative für den Neubau der Schuleinrichtungen anpassen zu können.

Die eingereichten Unterlagen weisen gemäss nachfolgenden Ausführungen noch einen gewissen Anpassungsbedarf auf. Insbesondere die offenen Punkte bezüglich der Störfallvorsorge und der öffentlichen Gewässer benötigen eine Änderung oder Ergänzung. Ansonsten erweist sich die Vorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG. In diesem Sinn kann eine Genehmigung – unter Vorbehalt der nachfolgenden Anpassungs- und Präzisierungsvorschläge – in Aussicht gestellt werden.

### **3. Zur Vorlage im Einzelnen**

#### ***Zum Situationsplan***

Im neuen Siedlungs- und Landschaftsplan fällt auf, dass die Einträge der Bachöffnungen eine Änderung erfahren sollen. Beim Dietlimoosbach (öffentliches Gewässer Nr. 7.0) wird der Bereich zwischen der Parkanlage und dem Naturschutzgebiet entfernt. Im Erläuternden Bericht zur Vorlage vom 30. August 2014 erfolgt dazu die Erklärung, dass die ehemalige Drainage-Sammelleitung des Gebiets als öffentliches Gewässer aufgehoben wurde und dass sich diese Entwässerung aufgrund der mangelnden Wasserführung nicht für eine Bachöffnung eignet. Diese Erklärungen und Änderungen sind nachvollziehbar. Zwischen dem Naturschutzgebiet und der Zürichstrasse ist aber nach wie vor eine Öffnung des Dietlimoosbachs eingetragen. In dem bezeichneten Abschnitt östlich der Zürcherstrasse ist der Bach jedoch bereits ausgedolt. Der Eintrag ist somit hinfällig.

- Die Signatur „Bachöffnung“ für den Dietlimoosbach kann gestrichen bzw. weglassen werden.

#### ***Zu den Bestimmungen***

##### ***Allgemein***

Die Darstellung im Bereich „Änderung Richtplantext Festsetzungen“ ist aus kantonalen Sicht mit gewissen Unklarheiten verbunden. Die Änderungen sind nicht eindeutig erkennbar. Die jetzige Formulierung/Darstellung könnte den Anschein erwecken, dass beispielsweise auch die „Sporteinlage Tüfi“ neu festgesetzt werden soll. Mit einer farblichen Kennzeichnung der Erneuerungen liesse sich möglicherweise eine bessere Nachvollziehbarkeit der Änderungen erreichen.

- Wir empfehlen, die Darstellung „Änderung Richtplantext Festsetzungen“ bezüglich der Nachvollziehbarkeit und der Sichtbarkeit der Änderungen zu überdenken.



#### *Zu 5.2.4 Bachöffnung*

In diesem Abschnitt wird der Grütbach (öffentliches Gewässer Nr. 6.0) thematisiert. Gemäss rechtskräftigem Richtplan von 1998 war die Öffnung des Grütbachs zwischen der Unteren Lettenstrasse und der Zürichstrasse vorgesehen. Da in diesem Bereich kein öffentliches Gewässer mehr vorhanden ist, ist dieser Eintrag nun richtigerweise entfallen. Der Richtplantext ist entsprechend anzupassen. Zudem stellt sich die Frage, ob die Entfernung der Signatur „Bachöffnung“ beim Grütbach im erläuternden Bericht eine Erwähnung finden sollte.

- Der Richtplantext ist bezüglich des Grütbachs anzupassen. Zudem wird empfohlen, den erläuternden Bericht mit einer Begründung für die Aufhebung der „Bachöffnung“ beim Grütbach zu ergänzen.

#### **4. Weitere materielle Hinweise**

##### ***Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge***

Das Planungsgebiet liegt im Konsultationsbereich der störfallrelevanten Autobahn mit einem DTV von 60'000 Fz/d (GVM MIV 2011) mit einem Lastwagenanteil von 3,8%, was rund 2'800 Lw/d entspricht.

Auf diesen Konsultationsbereich wird in den Unterlagen nicht eingegangen. Das Amt für Raumentwicklung hat im Zusammenhang mit der Revision der Nutzungsplanung bereits mit Schreiben vom 23. Februar 2012 darauf hingewiesen, dass die Störfallvorsorge in diesem Teilgebiet zu beachten ist. Gemäss kantonalem Richtplan (siehe Kapitel Gefahren) sind die Gemeinden als Planungsträger verpflichtet, die Risiken aufgrund von Störfällen in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Art. 11a der Störfallverordnung verpflichtet den Kanton in seiner Funktion als Aufsichtsbehörde in gleicher Weise.

Die Planungshilfe „Koordination von Raumplanung und Störfallvorsorge“ des Bundes rät davon ab, empfindliche Nutzungen (Schulen etc.) im Konsultationsbereich neu zu planen.

Ein Blick auf das bereits bestehende Risiko zeigt aber, dass die Situation nicht allzu dramatisch ist. Es gilt im Wesentlichen, sich der Risiken bewusst zu sein und dies in der nachfolgenden Planung (Nutzungsplanung und Baubewilligungsverfahren) einfließen zu lassen. Ohne eine gewisse Berücksichtigung der Störfallrisiken kann die Fachstelle Störfallvorsorge der vorliegenden Teilrevision jedoch keine Zustimmung in Aussicht stellen.

- Die Risikosituation ist im erläuternden Bericht darzulegen und Schutzmassnahmen oder risikominimierende Vorkehrungen mindestens beispielhaft anzuführen, damit diese im weiteren Planungsverlauf berücksichtigt werden.
- Es ist aufzuzeigen, mit welchen Planungsinstrumenten (z.B. Gestaltungsplan, Bauvorschriften, etc.) die Risikooptimierung verbindlich umgesetzt wird.

##### ***Nichtionisierende Strahlung (NIS)***

Nach der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Richtplanung sollen im Gebiet Sunnau-Grüt-Moos-Lebern Anpassungen bei der Zonierung vorgenommen werden. Das betroffene Gebiet dehnt sich bis zur Autobahn A3 aus. Daran entlang führt auch eine Starkstrom-



leitung. Es soll darauf hingewiesen werden, dass solche Stromleitungen niederfrequente magnetische und zum Teil elektrische Felder (nichtionisierende Strahlung bzw. NIS) erzeugen. Aus den Planunterlagen ist nicht ersichtlich, bis zu welchem Abstand von den Stromanlagen der Anlagegrenzwert der NIS-Verordnung von 1 Mikrottesla auf der ganzen Länge nicht eingehalten wird (NIS-Korridor). Für künftige Nutzer wäre es hilfreich, über das Ausmass des NIS-Korridors Bescheid zu wissen (vgl. Merkblatt Stromanlagen und NIS).

- In der nachfolgenden Nutzungsplanung ist der NIS-Korridor auf der ganzen Länge entlang der Starkstromleitung einzuzeichnen. Die nötige Auskunft bezüglich der Leitungsführung und des Korridors erteilt der Leitungsbesitzer.

### **5. Weiteres Vorgehen**

Zusammenfassend ergibt sich, dass wir den vorliegenden Entwurf des Siedlungs- und Landschaftsplans Sunnau-Lebern (kommunaler Richtplan) grundsätzlich als genehmigungsfähig beurteilen. Voraussetzung ist, dass im Rahmen der Weiterbearbeitung die dargelegten Anträge und Ergänzungen in die Vorlage einfließen.

Gerne hoffen wir, Ihnen mit diesen Hinweisen bei der Weiterbearbeitung der Vorlage behilflich zu sein. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grösse

Balthasar Thalmann

Beilagen

- Überzählige Dossiers retour

Kopie an

- AWEL
- TBA-FALS