Ossingen

Nr. 3

Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan Schulen Orenberg

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

Projektverfasser	Auftraggeber
Ingesa AG Landstrasse 51 / 8450 Andelfingen T 052 305 22 55 / F 052 305 22 56 andelfingen@ingesa.ch / www.ingesa.ch 24.09.2021, Daniel Steinlin	**Primarschule Ossingen** Guntibachstrasse 12 / 8475 Ossingen T 052 317 15 45 / F 052 317 04 42 schulverwaltung@ps-ossingen.ch

Impressum

Revisionsverzeichnis

Datum	Revision, Status	Autor
05.05.2020	Entwurf	Daniel Steinlin
16.06.2020	Verabschiedung zur öffentlichen Auflage und Eingabe zur Vorprüfung	Daniel Steinlin
24.02.2021	Korrekturen aufgrund der Vorprüfung	Daniel Steinlin
24.09.2021	Korrekturen aufgrund der 2. Vorprüfung	Daniel Steinlin

Kontakte

Projektleiter	Auftraggeber
Daniel Steinlin +41 52 305 22 65 daniel.steinlin@ingesa.ch	Primarschule Ossingen Herr Robert Sigg rsigg@ps-ossingen.ch

Dateiablage:
I:\...421_108_OSSI\421_108_0010_öffentl. GP Orenberg\421_093_0010tb_art47rpv_rev_gp_schulen_v4_24-09-2021.docx

© Ingesa AG

Inhalt

1 Einleitung 4
1.1 Ausgangslage 4
1.1.1 Lage des Gestaltungsplangebiets 4
1.1.2 Bauabsichten 4
1.1.3 Berichterstattung nach Art. 47 RPV 5
1.2 Zielsetzung 5
3 Planungs- und Baurechtliche Situation 6
3.1 Richtplanung 6
3.1.1 Kantonaler Richtplan 6
3.1.2 Regionaler Richtplan 6
3.2 Bau- und Zonenordnung 6
3.2.1 Zonenzuweisung 6
3.2.2 Gestaltungsplanpflicht gemäss Art 24 Abs. 2 und 3 BZO 6
3.3 Natur und Umwelt 7
3.3.1 Gewässerschutzbereich und Grundwasser 7
3.3.2 Keine archäologischen Zonen 7
3.3.3 Naturgefahren 7
3.3.4 Kein belasteter Standort 8
3.4 Gewässerraum 8
3.5 Verfahren 9
4 Bebauungsstruktur 10
4.1 Architektonische Gestaltung 10
4.1.1 Erschliessung 10
5 Festlegungen im Gestaltungsplan 11
5.1 Bestandteile 11
5.2 Regelungstiefe 11
5.3 Revision Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan 11
5.3.1 Ergänzendes Recht (Ziffer 4 Abs. 2) 11
5.3.2 Baubereiche (Ziffer 6.1) 11
5.3.3 Gestaltung (Ziffer 6.2) 12
5.3.4 Erschliessung / Parkierung (Ziffer 8) 12
6 Verfahren 13
6.1 Vorprüfung 13
6.2 Öffentliche Auflage 13
6.3 Zustimmung der Gemeindeversammlung 13

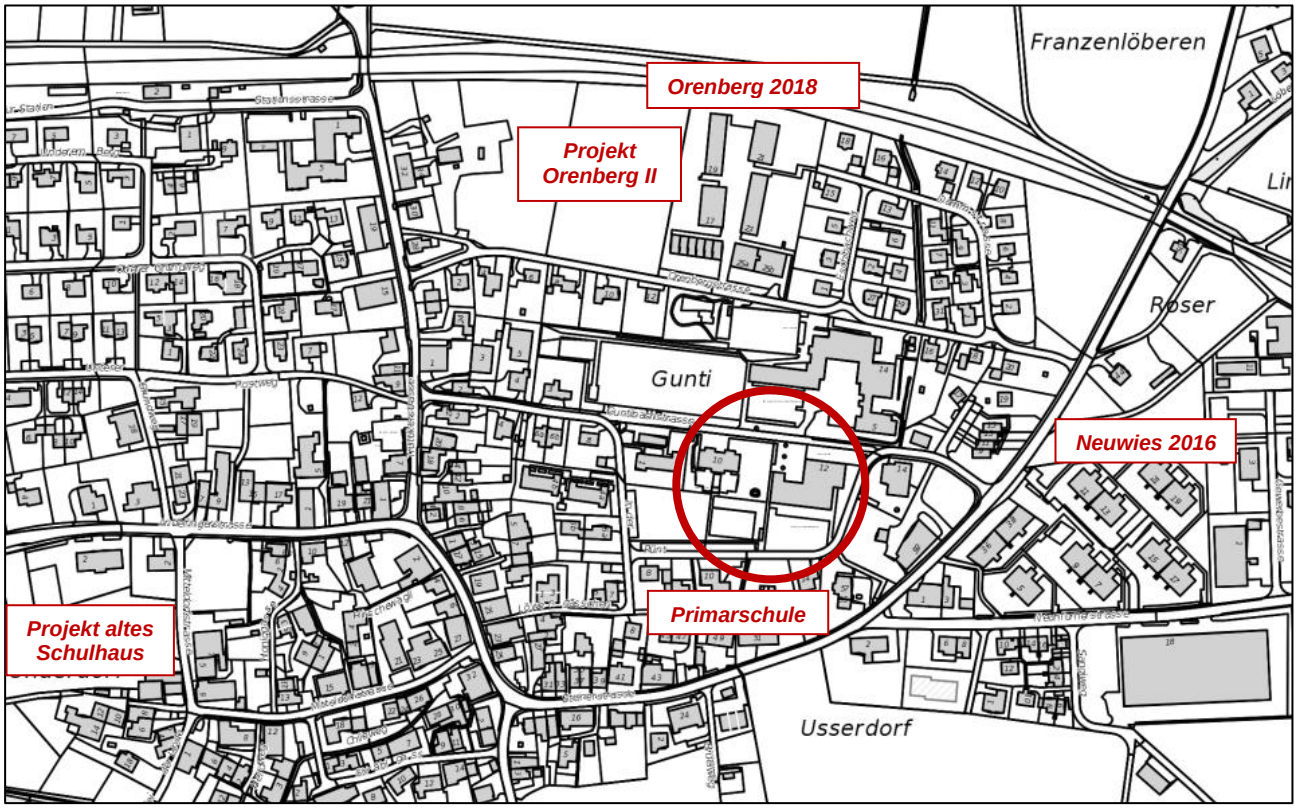
© Ingesa AG

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Lage des Gestaltungsplangebiets

Das Gestaltungsplangebiet liegt nordöstlich des Dorfkerns von Ossingen, im Übergangsbereich der Kernzone zur Wohnzone. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 2216, 3067 und 3597. Das Gestaltungsplangebiet liegt in der Zone für öffentliche Bauten und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Der Perimeter des bestehenden Gestaltungsplans bleibt mit der Teilrevision unverändert. Der rechtsgültige Gestaltungsplan wurde am 3. November 2004 von der Baudirektion genehmigt (ARV / 1162 / 2004).



Ausschnitt Übersichtsplan mit Bezeichnung jüngster und geplanter grösserer Wohnüberbauungen

1.1.2 Bauabsichten

Die Primarschule Ossingen beabsichtigt auf dem Schulareal weitere Bauten zu erstellen. Der Gestaltungsplan aus dem Jahre 2004 entspricht der heute gebauten Situation ohne Reserven.

Wegen stark steigenden Schülerzahlen durch eine rege Bautätigkeit in den letzten und in den kommenden Jahren in Ossingen, ist die Primarschulpflege gezwungen, möglichst rasch, geeigneten zusätzlichen Raum zur Verfügung zu haben. Dies betrifft vorerst den Kindergarten, später auch die Primarschule. In den letzten Jahren hat sich auch gezeigt, dass die Ansprüche an die Schule immer mehr wachsen. Nicht nur im Bereich des Unterrichts, wo neue Lehr- und Lernformen zusätzlich angepasste räumliche Notwendigkeiten erzeugen. Auch in Bezug auf Tagesstrukturen für Kinder, deren Eltern berufstätig sind, ist der Bedarf in Ossingen vorhanden und wird in Zukunft zunehmen.

Die Primarschulpflege hat aufgrund der vorliegenden Kinderzahlen den Bedarf für die nächsten Jahre eruiert. Wie die Entwicklung weitergeht ist teilweise noch offen. Deshalb möchte sie Voraussetzungen schaffen, mit denen zeitnah auf die Entwicklungen reagiert werden kann. Da für die Umgebung der Schulliegenschaften eine Gestaltungsplanpflicht besteht, möchte sie darin eine gewisse Reserve verfügbar haben, um nicht wie jetzt, plötzlich in Rückstand mit der Entwicklung zu geraten.

© Ingesa AG

Im vorliegenden Plan sind deshalb auch einige Reserven eingeplant, die nicht sofort genutzt werden, aber rasch eine angepasste Planung und Realisierung zulassen.

Angesichts dieser neuen Einsichten und Bedürfnisse muss der bestehende Gestaltungsplan möglichst bald revidiert werden.

1.1.3 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Der Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 der Verordnung über die Raumplanung (RPV) wird im Rahmen von Planungsverfahren zuhanden der Genehmigungsbehörde erstellt. Daneben soll der Planungsbericht auch den Gemeindebehörden und der Gemeindeversammlung als Entscheidungsgrundlage sowie als Erläuterung zur öffentlichen Auflage dienen.

1.2 Zielsetzung

Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans Schulen Orenberg soll eine zukunftsorientierte Erweiterung der bestehenden Primarschulanlage ermöglichen.

Dazu sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Erweiterungen innerhalb des bestehenden Planungsperimeters geschaffen werden.

© Ingesa AG

3 Planungs- und Baurechtliche Situation

3.1 Richtplanung

3.1.1 Kantonaler Richtplan

Das Gestaltungsplangebiet ist im kantonalen Richtplan dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Aus dem Richtplankapitel 6 «Öffentliche Bauten und Anlagen» sind keine direkt auf den vorliegenden Gestaltungsplan anwendbaren Vorgaben festgesetzt. Mit der vorgesehenen Anpassung der Gemeindeinfrastruktur (vgl. Ziffer 1.1.2) wird der übergeordneten Zielsetzung der Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen im Bereich der Bildung entsprochen.

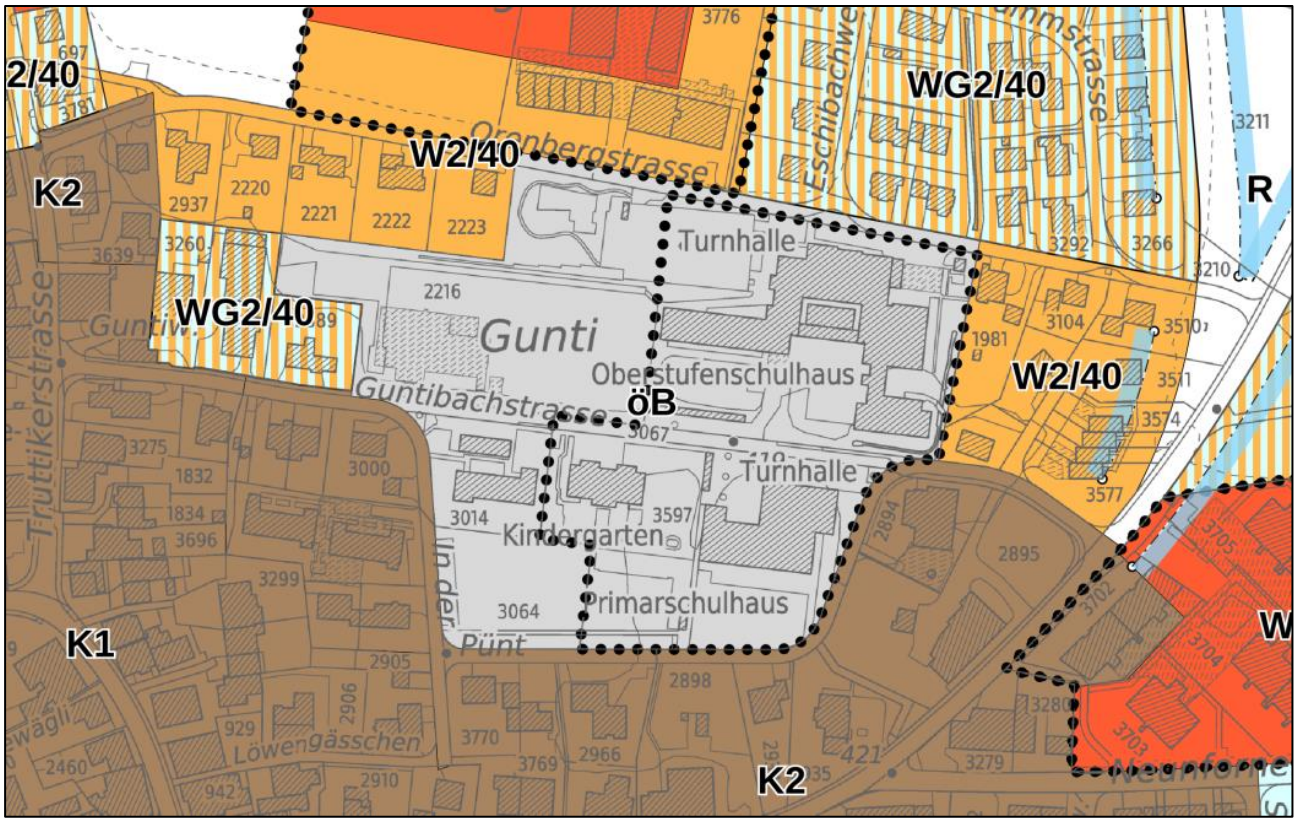
3.1.2 Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan Weinland sind ebenfalls keine direkt auf den Gestaltungsplanperimeter anwendbaren Vorgaben festgesetzt. Auf regionaler Stufe ist die Erreichbarkeit der wichtigsten regionalen Versorgungseinrichtungen (Schule, Einkauf usw.) mittels Regionalstrassen und Radwegen sicherzustellen.

3.2 Bau- und Zonenordnung

3.2.1 Zonenzuweisung

Gemäss Zonenplan der Gemeinde Ossingen liegt das Gestaltungsplangebiet in der Zone für öffentliche Bauten. und ist der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet.



Ausschnitt Zonenplan

3.2.2 Gestaltungsplanpflicht gemäss Art 24 Abs. 2 und 3 BZO

Gemäss Art. 24 Abs. 2 BZO sind die Grundwerte für neue Bauten und Anlagen in einem Gestaltungsplan festzusetzen. Davon ausgenommen sind nach Abs. 3 Um- und Ersatzbauten, besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG sowie Provisorien und befristete Bauvorhaben.

Der von der Gemeindeversammlung am 6. Juli 2004 verabschiedete und am 3. November 2004 von der Baudirektion genehmigte öffentliche Gestaltungsplan Schulen Orenberg behält weiterhin seine Gültigkeit.

3.3 Natur und Umwelt

3.3.1 Gewässerschutzbereich und Grundwasser

Der Gestaltungsplanperimeter liegt im Gewässerschutzbereich Au. Bei der Regenwasserentsorgung sind die entsprechenden Vorgaben zu berücksichtigen.

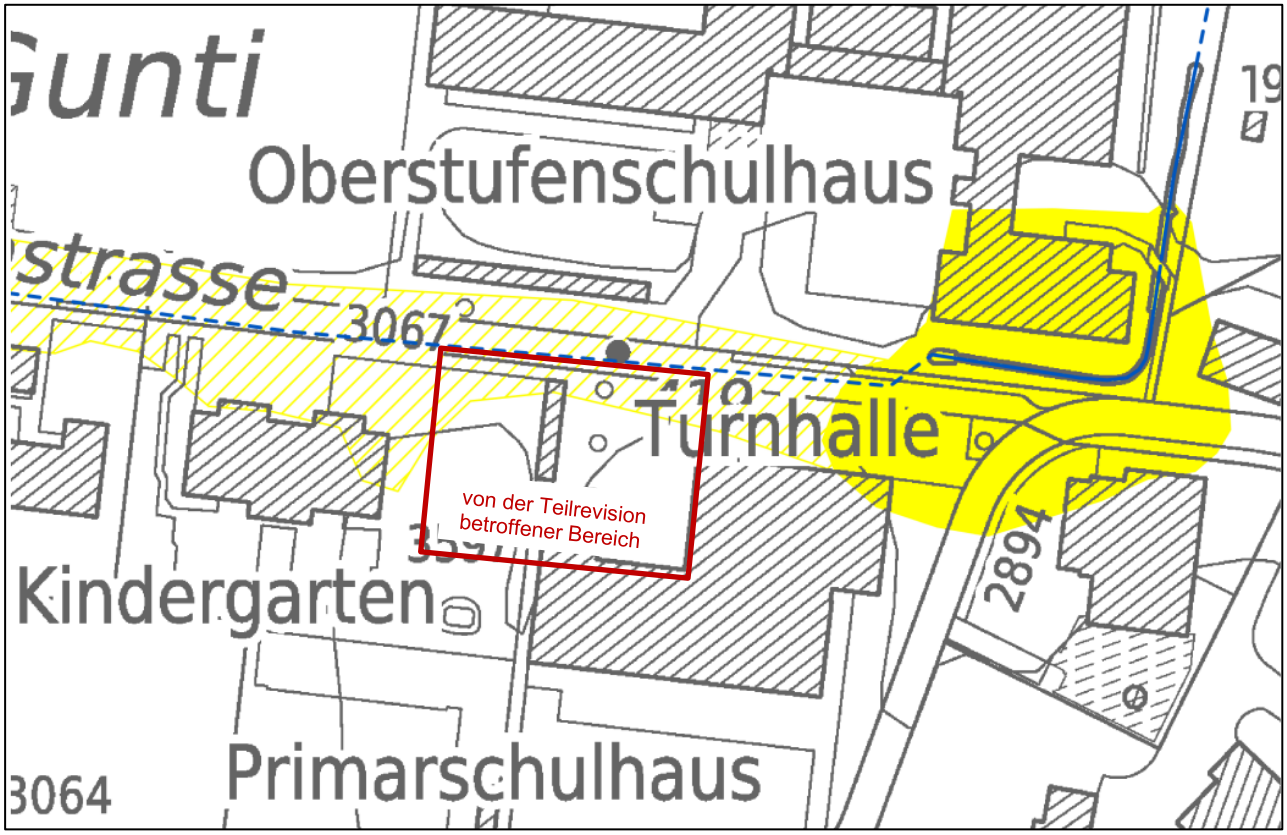
Gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich liegt im Perimeter der mittlere Grundwasserspiegel auf ca. 414.1 m ü. M., der höchste Grundwasserspiegel auf ca. 415.4 m ü. M. Im Gewässerschutzbereich Au ist für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung erforderlich. Diese ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens einzuholen.

3.3.2 Keine archäologischen Zonen

Im Gestaltungsplanperimeter bestehen keine archäologischen Zonen.

3.3.3 Naturgefahren

Gemäss Gefahrenkarte besteht im Gestaltungsplanperimeter gemäss der synoptischen Gefahrenkarte eine zum Teil eine geringe (gelb) Hochwassergefährdung und im Bereich der Teilrevision eine Restgefährdung (gelb schraffiert). Es handelt sich bei dem Bauvorhaben um ein Sonderrisiko-Objekt mit erhöhter Personengefährdung.



Naturgefahrenkarte (GIS-Browser ZH)

Mit dem Baugesuch ist, gestützt auf ein Objektschutzgutachten, nachzuweisen, dass sämtliche Gebäudeöffnungen gegen ein 300-jährliches Hochwasserereignis (HO300) mit permanenten (d.h. nicht mobilen) Massnahmen geschützt sind. Aufgrund der erhöhten Personengefährdung und dem hohen Schadenpotenzial sollen sich die Schutzmassnahmen am höheren Schutzziel, dem sogenannten Extremhochwasser (EHO) orientieren. Im Rahmen des Baugesuchs ist die Gewährleistung der Hochwassersicherheit bei einem Extremhochwasser (EHO) zu prüfen und über das Ergebnis ist im Objektschutzgutachten Auskunft zu geben.

3.3.4 Kein belasteter Standort

Das Gestaltungsplangebiet ist nicht im Kataster für belastete Standorte (KbS) aufgeführt. Ebenso besteht kein Hinweis auf Schadstoffbelastung des Erdreichs.

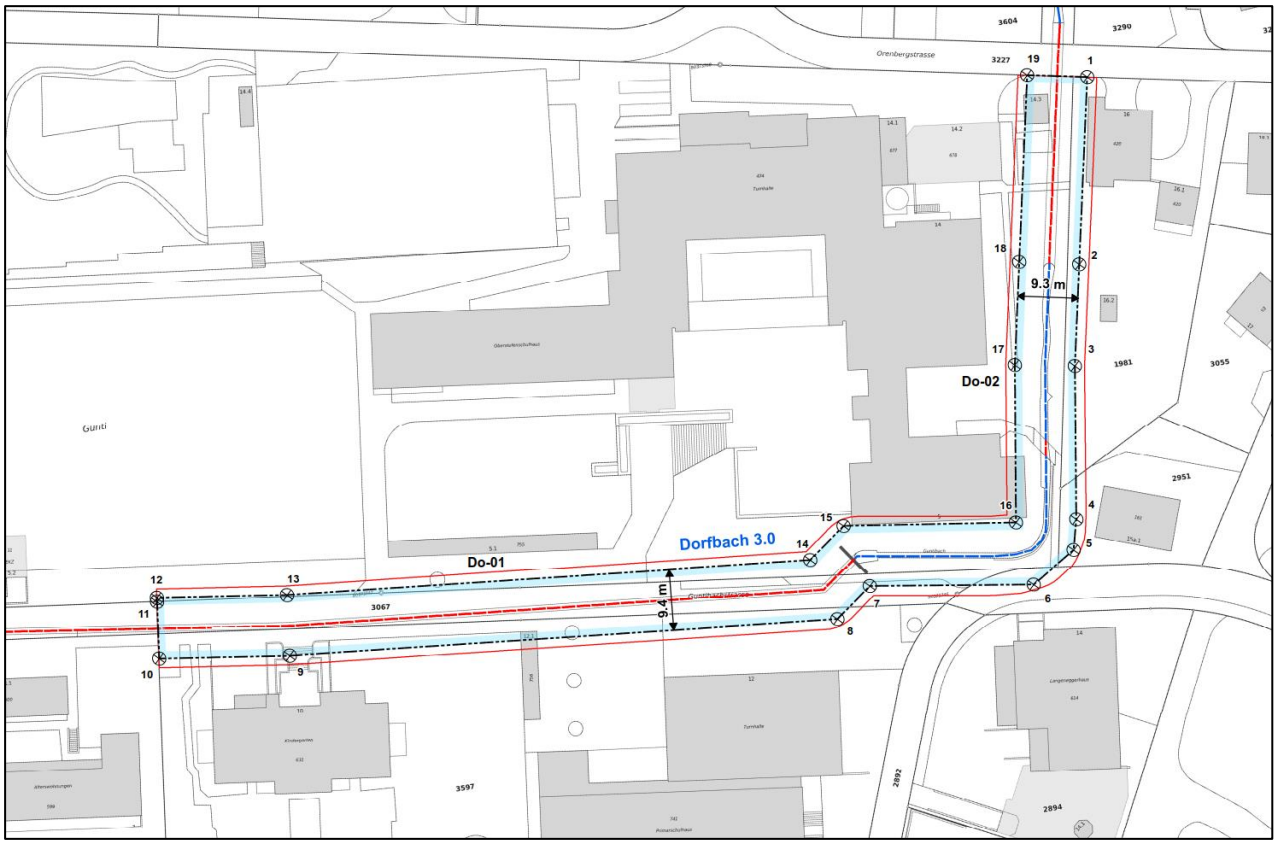
3.4 Gewässerraum

Durch das Gestaltungsplangebiet fliesst der stellenweise eingedolte Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0. Nach den heute geltenden Übergangsbestimmungen muss entlang dem Dorfbach ein 9 m breiter Uferstreifen freigehalten werden. Die Gemeinde hat die Ausscheidung des Gewässerraumes im ganzen Siedlungsgebiet bereits durchgeführt und die Unterlagen dem AWEL zur Vorprüfung eingereicht. Der vorgesehene neue Gewässerraum wird schmaler ausfallen, als gemäss Übergangsbestimmungen notwendig wäre. Mit einem rechtskräftigen Gewässerraum kann aber erst im Laufe des Jahres 2022 gerechnet werden. Damit das Bauprojekt der Schule vorgezogen werden kann, erfolgt die Festlegung des Gewässerraums im nutzungsplanerischen Verfahren gemäss §§ 36–89 Planungs- und Baugesetz (PBG).

Die HOLINGER AG wurde beauftragt, den Gewässerraum in einem 210 m langen Abschnitt entlang des Dorfbachs im nutzungsplanerischen Verfahren nach PBG auszuscheiden. Die Festlungen und deren Herleitung sind aus den separaten Projektunterlagen der Gewässerraumfestlegung nach Art. 41a GschV, § 15 HWSchV und §§ 36-89 PBG ersichtlich.

Im Projektperimeter sind keine grösstenteils naturbelassene Ufervegetation bzw. grosse Grünflächen entlang des Ufers vorzufinden. Die untersuchten Gewässerabschnitte (Do-01 und Do-02) befinden sich in dicht überbautem Gebiet.

Für den Abschnitt Do-02 (östlich Oberstufenschulhaus) resultiert ein reduzierter Gewässerraum von 9.3 m und für den Abschnitt Do-01 (nördlich Primarschulhaus) ein reduzierter Gewässerraum von 9.4 m.



Planausschnitt Gewässerraumfestlegung, Plan-Nr. W2537.003.001, Holinger AG, 16.07.2021

Innerhalb des Gewässerraumes erfolgen keine Festlegungen für Bauten und Anlagen. Im Gewässerraum des Dorfbachs sind sämtliche bereits bestehenden und rechtmässig erstellten Bauten und Anlagen bestimmungsgemäss nutzbar und im Gestaltungsplan als Informationsinhalte dargestellt.

3.5 Verfahren

Die Teilrevision des privaten Gestaltungsplan beinhaltet noch keine Bewilligung für konkrete Bauprojekte. Er steckt den äusseren planungs- und baurechtlichen Rahmen für die Erweiterung der bestehenden Bauten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3597 ab. Ergänzende Baubewilligungsverfahren folgen später.

© Ingesa AG

4 Bebauungsstruktur

4.1 Architektonische Gestaltung

Die besonders gute architektonische Gestaltung wird mittels Vorschriften (Ziffer 6.2) sichergestellt und im nachgeordneten Baubewilligungsverfahren beurteilt.

Die Lage des neuen Baubereichs soll die bestehende „Campus-Architektur“ der Primarschulanlage weiterführen.

Der Baubereich D wird so angeordnet, dass eine klare Überlappung mit dem Baubereich B entsteht. Dies erscheint städtebaulich richtig und ermöglicht auch eine funktionale Verbindung zwischen den beiden Baukörpern. Gleichzeitig soll aber die Durchgängigkeit vom nördlichen Schulhausvorplatz zu den südlich liegenden Aussenbereichen gewährleistet bleiben. Diese Verbindung wird mittels Gestaltungsplanvorschriften sichergestellt.

4.1.1 Erschliessung

An der bestehenden Erschliessung über die Guntibachstrasse werden keine Anpassungen gemacht.

© Ingesa AG

5 Festlegungen im Gestaltungsplan

5.1 Bestandteile

Die Teilrevision Gestaltungsplan „Schulen Orenberg“ umfasst folgende Bestandteile:

Bestandteile	Verbindlichkeit	Nummer
Plan Situation 1:500	allgemeinverbindlich	1
Vorschriften	allgemeinverbindlich	2
Planungsbericht	informativ	3

5.2 Regelungstiefe

Die Regelungen in den Gestaltungsplanvorschriften beschränken sich auf die wesentlichen Inhalte. Dies sind insbesondere:

- Anordnung der Bauten (Anpassung der Baubereiche)
- Gebäudehöhen mit Festlegung der max. Gebäudeoberkantenkote (keine Änderungen)

5.3 Revision Gestaltungsplanvorschriften und Situationsplan

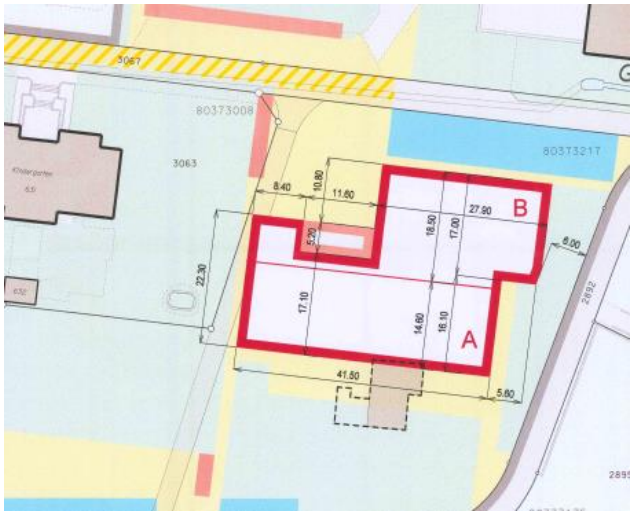
5.3.1 Ergänzendes Recht (Ziffer 4 Abs. 2)

Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen. Wenn keine Baubegriffe oder Messweisen betroffen sind, so kommen auch Änderungen am Planungs- und Baugesetz (PBG) nach dem 28. Februar 2017 zur Anwendung.

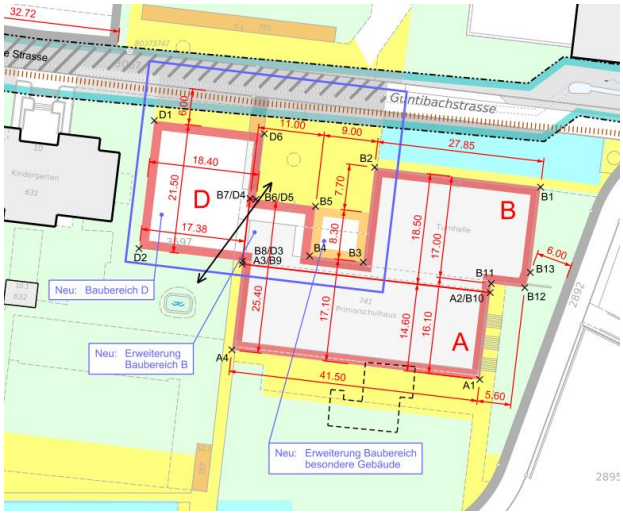
5.3.2 Baubereiche (Ziffer 6.1)

Der bestehende Baubereich B mit dem zugehörigen Baubereich für besondere Gebäude wird um 3.10 m nach Norden ausgedehnt, für die Erweiterung eines Schulzimmers im OG des Primarschulhauses. Die Höhen bleiben unverändert.

Der neue Baubereich D dient zur Erstellung eines Kindergartengebäudes und zur Bereitstellung von Tagesstrukturen (Grundfläche 18.40 m x 11.00 m). Die maximal zulässige Gebäudehöhe entspricht dem bestehenden Baubereich B (426.30 m ü. M.).



Gestaltungsplan **bestehend**



Gestaltungsplan **neu**

5.3.3 Gestaltung (Ziffer 6.2)

Der neue Baukörper im Baubereich D ist mit flach- oder flachgeneigten Pultdächern (bis maximal 10°) zu versehen.

Bezüglich der Einordnung und Gestaltung ist der Neubau an das bestehende Primarschulhausgebäude (A im Gestaltungsplan) anzugleichen, so dass der Campuscharakter erhalten bleibt.

Der Neubau sollte Anschluss an das bestehende Gebäude A erhalten. Die Durchlässigkeit im Erdgeschoss muss aber weiterhin gewährleistet sein, damit der Durchgang für Fussgänger vom nördlichen Schulhausvorplatz zu den südlichen Aussenbereichen weiterhin möglich ist. Die Lage des Durchgangs ist im Situationsplan nur schematisch dargestellt. Er ist von der Grundrissdisposition eines neuen Gebäudes abhängig und kann erst mit dem konkreten Bauprojekt definiert werden.

Da die Erweiterung des Baukörpers A ab dem Obergeschoss erfolgt, bleibt das Erdgeschoss in seiner bisherigen Abmessung erhalten.

Die baurechtliche und gestalterische Beurteilung erfolgt im nachgeordneten Baubewilligungsverfahren.

5.3.4 Erschliessung / Parkierung (Ziffer 8)

Die Gestaltungsplanvorschriften führen neu unter Ziffer 8 explizit die massgebenden Grundlagen zur Ermittlung der Veloparkplätze auf. Das Velo hat für Schüler eine grosse Bedeutung. Gut erreichbare und ausreichende Veloparkplätze tragen wesentlich zur Förderung der Velobenutzung auf dem Schulweg bei.

Die bestehende Schulanlage weist genügend Veloparkplätze auf; es sind keine Defizite bekannt. Die Veloparkplätze sind in oberirdischen, dezentralen Parkierungsanlagen angeordnet. Dadurch ergeben sich kurze Gehdistanzen zu den Eingängen. Neue Veloparkplätze können unter anderem im Baubereich D angeordnet werden.

Im mit Verfügung der Baudirektion vom 3. November 2004 (ARV / 1162 / 2004) genehmigten Gestaltungsplan sind 55 Abstellplätze für Motorfahrzeuge ausgewiesen. Diese lassen sich in den blauen (Parkierung) und weissen (bestehende Strassen, Wege und Parkierung) Flächen realisieren. In der vorliegenden Teilrevision erfolgt keine Anpassung, weil auf dem Areal insgesamt genügend Lehrer- und Besucherparkplätze vorhanden sind.

© Ingesa AG

6 Verfahren

6.1 Vorprüfung

Am 26. Juni 2020 wurde die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplanes «Schulen Orenberg» bei der Baudirektion des Kantons Zürich zur Vorprüfung eingereicht. Mit Schreiben vom 13. Oktober 2020 orientiert das Amt für Raumentwicklung über die Ergebnisse der raumplanerischen Vorprüfung.

Das Amt für Raumentwicklung kommt zum Schluss, dass unter Berücksichtigung der Auflagen eine Genehmigung der Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans «Schulen Orenberg» in Aussicht gestellt werden kann. Die Vorlage wäre sodann gemäss § 5 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen.

Der Gestaltungsplan bedarf insbesondere hinsichtlich dem Ausscheiden eines Gewässerraumes einer Überarbeitung.

Der Gestaltungsplan wurde bezüglich dem Gewässerraum sowie den Feststellungen der zweiten kantonalen Vorprüfung vom 5. Juli 2021 überarbeitet.

6.2 Öffentliche Auflage

Das erste Gestaltungsplanprojekt lag vom 9.06.2020 bis 19.08.2020 öffentlich auf. Während der Auflagefrist gingen keine Einwendungen ein.

Das erste Projekt der Teilrevision des Gestaltungsplanes wurde aufgrund der Auflagen aus der kantonalen Vorprüfung überarbeitet. Die Projektänderungen sind als massgeblich zu taxieren, was eine erneute öffentliche Auflage erfordert.

Das ergänzte Gestaltungsplanprojekt liegt vom 01.10.2021 bis 29.11.2020 öffentlich auf.

6.3 Zustimmung der Gemeindeversammlung

[Dieses Kapitel wird nach Durchführung der Gemeindeversammlung ergänzt.]

Andelfingen, 24.09.2021

Ingesa AG

Daniel Steinlin
Projektleiter