

Gemeindevorstand Ossingen

Teilrevision öffentlicher Gestaltungsplan SCHULEN ORENBERG

Beleuchtender Bericht des Gemeindevorstandes

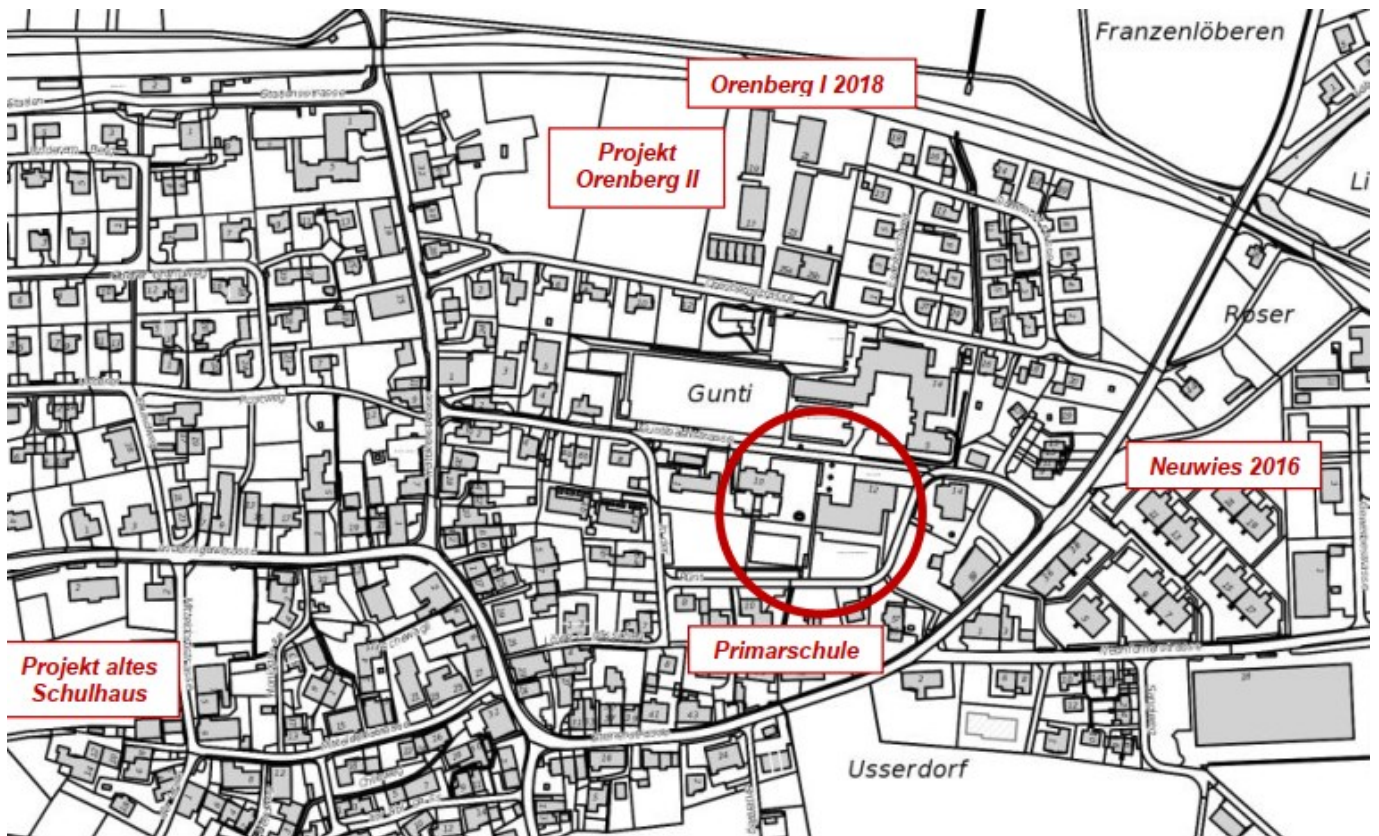
**ordentliche Gemeindeversammlung
vom 9. Dezember 2021**

INHALTSVERZEICHNIS

A.	Ausgangslage Teilrevision öffentlicher GG Schulen Orenberg	2
B.	Planungs- und Baurechtliche Situation	3
C.	Festlegung im Gestaltungsplan	4
D.	Verfahren	5
E.	Antrag des Gemeindevorstandes	6

A. Ausgangslage Teilrevision öffentlicher GP Schulen Orenberg

Das Gestaltungsplangebiet liegt nordöstlich des Dorfkerns von Ossingen, im Übergangsbereich der Kernzone zur Wohnzone. Der Gestaltungsplanperimeter umfasst die Grundstücke Kat.-Nr. 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.



Ausschnitt Übersichtsplan mit Bezeichnung jüngster und geplanter grösserer Wohnüberbauungen.

Die Primarschule Ossingen beabsichtigt auf dem Schulareal weitere Bauten zu erstellen. Der rechtsgültige 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. Im vorliegenden Plan sind deshalb auch einige Reserven eingeplant, die nicht sofort genutzt werden, aber rasch eine angepasste Planung und Realisierung zulassen.

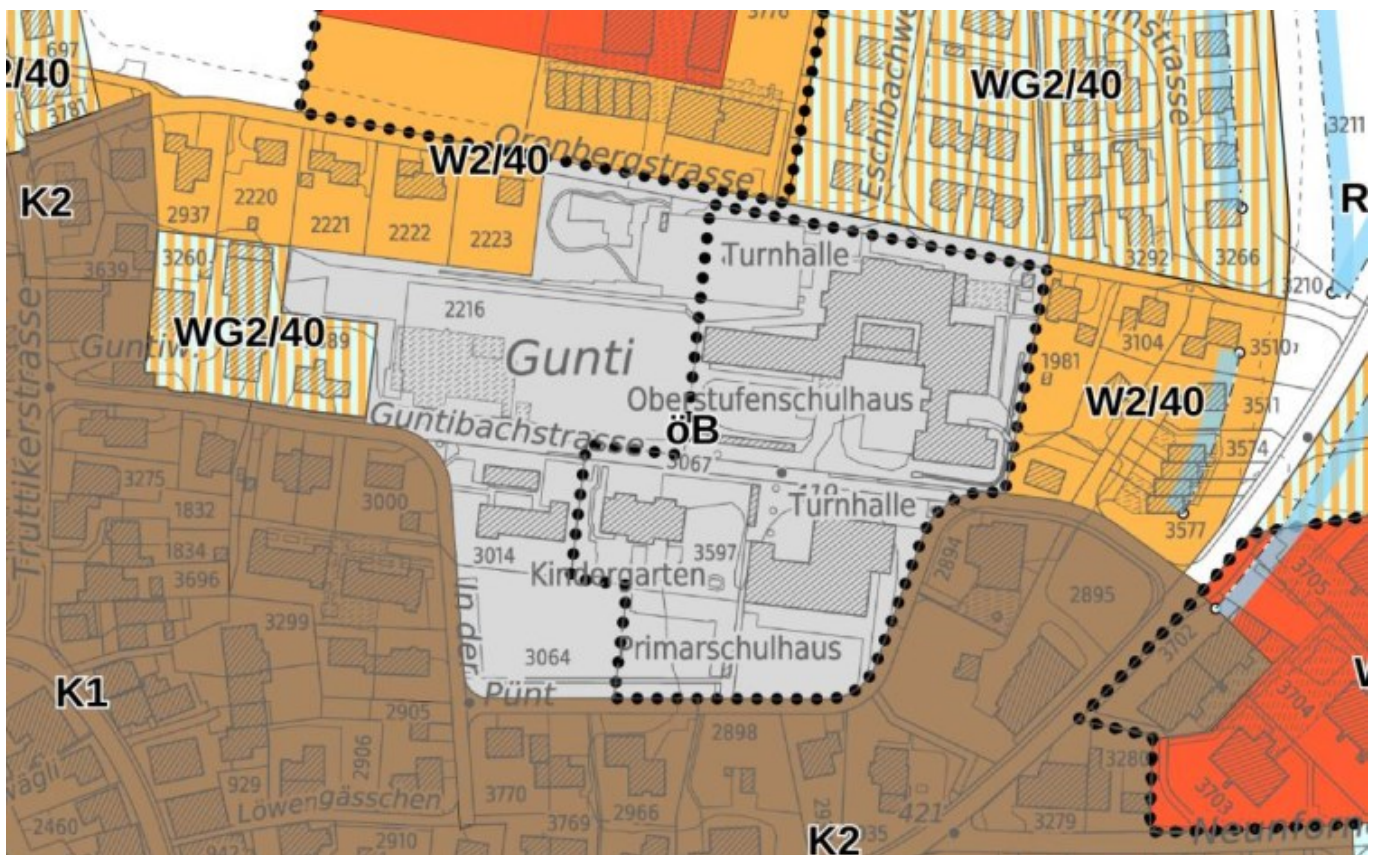
Angesichts dieser neuen Einsichten und Bedürfnisse muss der bestehende Gestaltungsplan möglichst bald revidiert werden. Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplans Schulen Orenberg soll eine zukunftsorientierte Erweiterung der bestehenden Primarschulanlage ermöglichen. Dazu sollen die

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

B. Planungs- und Baurechtliche Situation

Bau- und Zonenordnung:

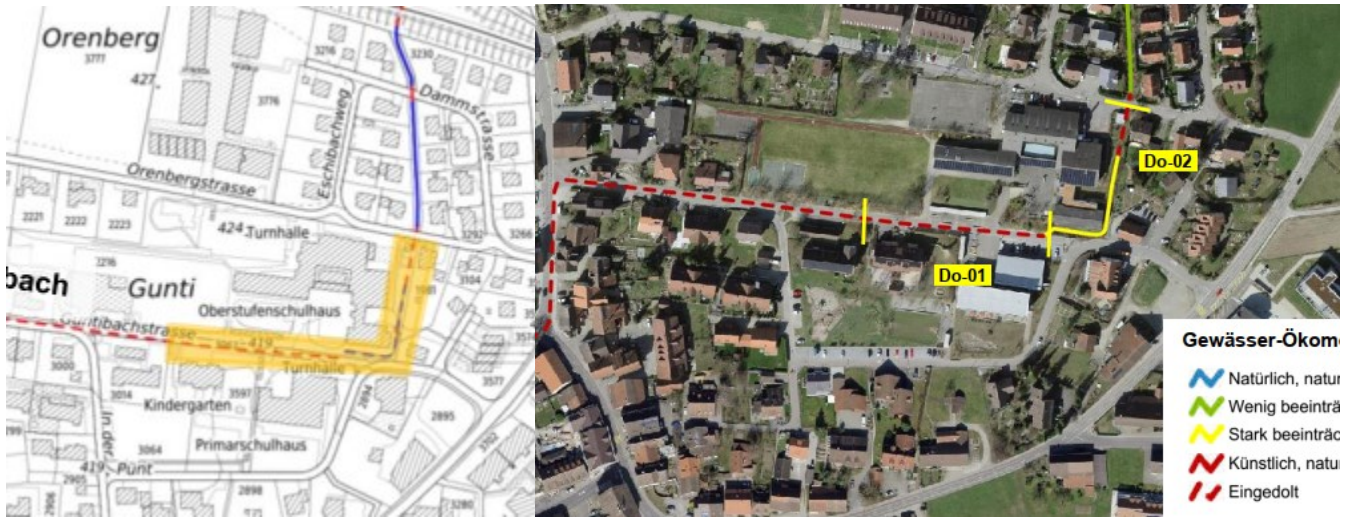
Gemäss Zonenplan der Gemeinde Ossingen liegt das Gestaltungsplangebiet in der Zone für öffentliche Bauten. und ist der Empfindlichkeitsstufe II (ES II) gemäss Lärmschutzverordnung zugeordnet. Gemäss Art. 24 Abs. 2 BZO sind die Grundwerte für neue Bauten und Anlagen in einem Gestaltungsplan festzusetzen. 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.



Ausschnitt Zonenplan

Gewässerraum:

Durch das Gestaltungsplangebiet fliesst der stellenweise eingedolte Dorfbach, öffentliches Gewässer Nr. 3.0. Der erforderliche Gewässerraum soll im Rahmen des Gestaltungsplans festgelegt werden. 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, soll der Gewässerraum bereits im Rahmen des Gestaltungsplans festgelegt werden (nutzungsplanerisches Verfahren gemäss PBG).



Perimeter Gewässerraumfestlegung

Die definitive Ausscheidung des Gewässerraumes sieht wie folgt aus:

Ab-schnitt	HQ300 [m ³ /s]	Gefälle [-]	erforderliches Freibord [m]	Sohle-Böschungskante [m]	Berechneter Raumbedarf aus Sicht HWS [m]	minimaler Gewässerraum nach Art. 41 GSchV [m]	gewählter GR nach Prüfung HWS [m]
**Do-01	3.3	0.005	0.50	1.5	*9.4	12.2	9.4

*einseitiger Unterhaltstreifen ausreichend

**künftige Situation (offengelegt)

Ab-schnitt	HQ300 [m ³ /s]	Gefälle [-]	erforderliches Freibord [m]	Sohle-Böschungskante [m]	Berechneter Raumbedarf aus Sicht HWS [m]	minimaler Gewässerraum nach Art. 41 GSchV [m]	gewählter GR nach Prüfung HWS [m]
Do-02	3.1	0.015	0.50	1.0	*9.3	12.2	9.3

*einseitiger Unterhaltstreifen ausreichend

C. Festlegung im Gestaltungsplan

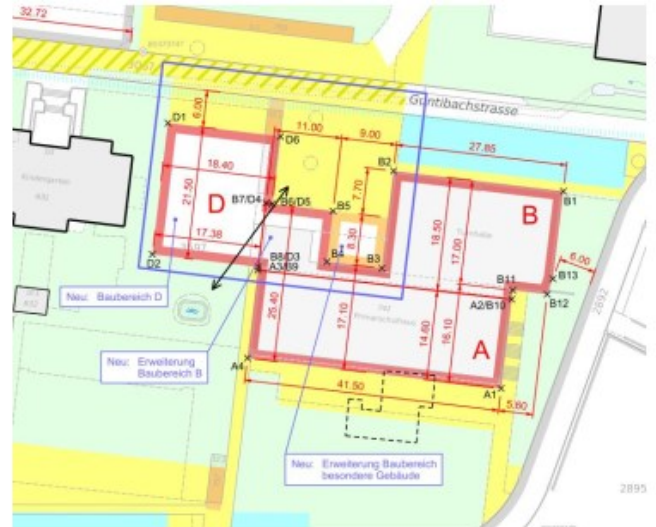
Für den Gestaltungsplan gelten die Baubegriffe und Messweisen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) vom 7. September 1975 mit Änderungen bis zum 28. Februar 2017 samt zugehöriger Verordnungen. Wenn keine Baubegriffe oder Messweisen betroffen sind, so kommen auch Änderungen am Planungs- und Baugesetz (PBG)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

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.).

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 zur Spielwiese gegeben ist. Da die Erweiterung des Baukörpers A ab dem Obergeschoss erfolgt, bleibt das Erdgeschoss in seiner bisherigen Abmessung erhalten. Die Beurteilung erfolgt im nachgeordneten Baubewilligungsverfahren.



Gestaltungsplan **bestehend**



Gestaltungsplan **neu**

D. Verfahren

Der Gestaltungsplan war insbesondere hinsichtlich dem Ausscheiden eines Gewässerraumes nochmals zu überarbeiten. Die Vorprüfung durch das AWEL vom 20. September 2021 ergab, dass die Anliegen umgesetzt wurden und der vorgesehene Gewässerraum als recht- und zweckmässig erachtet wird und die Unterlagen genehmigungsfähig sind.

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.

Das Gestaltungsplanprojekt und die Unterlagen zur Gewässerraumausscheidungen lagen vom 1. Oktober bis 30. November 2021 öffentlich auf. Bis zum Verfassen des Beleuchtenden Berichtes bzw. während der Auflagefrist gingen gegen den Gestaltungsplan und die Gewässerraumausscheidung keine Einwendungen ein.

Nach Ablauf der öffentlichen Auflage von 60 Tagen wird der Gewässerraum durch die Baudirektion des Kantons Zürich festgesetzt. Die Gemeinde führt die öffentliche Bekanntmachung durch, welcher ein entsprechendes Rechtsmittelverfahren angehört. Die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplan „Schulen Orenberg“ wird der Bevölkerung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2021 vorgestellt. Sie entscheidet gesamthaft über den Gestaltungsplan, bestehend aus Situationsplan, Vorschriften und Erläuterungsbericht. Über allfällig nicht berücksichtigte Einwendungen informiert der Gemeindevorstand an der Versammlung. In Stimmrechtssachen kann gegen den Gemeindeversammlungsbeschluss innert 5 Tagen Rekurs erhoben werden. Die Genehmigung erfolgt durch die Baudirektion des Kantons Zürich, dagegen ist ein Rekurs innerhalb 30 Tagen an der Baurekursgericht des Kantons Zürich möglich.

E. Antrag des Gemeindevorstandes

Der Gemeindevorstand wird bzw. hat an seiner Sitzung vom 6. Dezember 2021 die Teilrevision Gestaltungsplan „Schulen Orenberg“ zuhanden der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2021 verabschiedet und beantragt den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern den die Teilrevision des öffentlichen Gestaltungsplan „Schulen Orenberg“ zu genehmigen.



Ossingen, Dezember 2021

Gemeindevorstand Ossingen


Martin Günthardt
Gemeindepräsident


Sven Fehse
Gemeindeschreiber