

Sitzung vom 4. März 2014

Seite im Protokollbuch: 76

- 29** **04.** **Bauplanung**
 04.05 **Nutzungsplanung**
 04.05.20 **Teilbauordnungen, Gestaltungspläne**

 Privater Gestaltungsplan „Planet“ /
 Verabschiedung z.Hd. der Gemeindeversammlung

Öffentlich

Ausgangslage

Im Jahr 2008 ist die Firma Planet GDZ AG neu in unsere Gemeinde zugezogen. An der Neustadtstrasse 2 in Tagelswangen wurde ein Neubau bezogen. Das entsprechende Grundstück Kat.-Nr. 3'101 wurde dabei mit dem erstellten Gebäude weit gehend ausgenutzt.

Das Unternehmen plant nun schnellstmöglich eine Erweiterung des bestehenden Gewerbegebäudes. Bereits bevor dieser Plan dem Gemeinderat bekannt wurde, hatte dieser eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung lanciert, mit der in den Gewerbebezonen eine höhere Ausnutzung möglich würde. Mit dieser Massnahme soll dem in der übergeordneten Gesetzgebung vorgeschriebenen schonenden Umgang mit dem Kulturland und der damit verbundenen „Verdichtung nach Innen“ Rechnung getragen werden.

Weil die Firma Planet GDZ AG den Prozess der BZO-Revision zeitlich nicht beeinflussen kann, aber auf eine möglichst rasche Verwirklichung der Ausbaupläne angewiesen ist, hat sie sich entschieden, einen privaten Gestaltungsplan auszuarbeiten. Dieser ist eine Lösung, mit der unabhängig vom Verfahren der Nutzungsplanungsrevision die notwendigen rechtlichen Grundlagen für einen Erweiterungsbau geschaffen werden können.

Definition und Arten von Gestaltungsplänen

Mit dem Gestaltungsplan werden in einem bestimmten umgrenzten Gebiet Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise abgewichen werden. Während ein öffentlicher Gestaltungsplan ein wesentliches öffentliches Interesse voraussetzt (§ 84 Planungs- und Baugesetz; PBG) und analog der Nutzungsplanung (z.B. Bau- und Zonenordnung) durch die Behörde eingeleitet und von der Gemeindeversammlung festgesetzt wird, bleibt die Aufstellung privater Gestaltungspläne mit öffentlich-rechtlicher Wirkung der freien Vereinbarung der betreffenden Grundeigentümer anheim gestellt (§ 85 PBG). Im Gestaltungsplan werden nur Abweichungen zur Grundordnung und Bestimmungen zur Qualitätssicherung festgelegt. Die übrigen gesetzlichen Bestimmungen von übergeordnetem Recht sowie von kommunalen Vorschriften sind einzuhalten.

Inhalt des Privaten Gestaltungsplans „Planet“

Projektstudie:

Die Grundlage für den Gestaltungsplan bildet das Projekt der Firma Drost + Dittli Architekten AG. Ein Anbau an das bestehende Gebäude soll die Erweiterung des Betriebes ermöglichen. Dabei ist für die Produktion ein Anbau besser geeignet als ein freistehendes Gebäude.

Verhältnis zur Bau- und Zonenordnung:

Das Bauvorhaben weicht u.a. hinsichtlich der Gebäudelänge, der Geschossigkeit und der Bau-masse von der Grundordnung ab. Der private Gestaltungsplan übernimmt aber hinsichtlich dieser

Bestimmungen die Vorschriften der geplanten Bau- und Zonenplanrevision für Gewerbezone, welche der gleichen Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorgelegt wird.

Daraus folgt, dass der geplante Erweiterungsbau bei einer Annahme der parallel laufenden BZO-Revision genau den Zonenvorschriften entsprechen würde. Andernfalls würde der Gestaltungsplan eine entsprechende Abweichung ermöglichen.

Gestaltungskonzept:

Das Baugrundstück grenzt an die Landwirtschaftszone und liegt am westlichen Ortseingang von Tagelswangen. Deswegen werden als Messlatte für die Gestaltung des Gebäudes wie auch des Aussenraumes die bewährten erhöhten Anforderungen an eine Arealüberbauung gesetzt. Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass schon das bestehende Gebäude als gestalterisch vorbildlich betrachtet werden kann; die Erweiterung wird am überaus positiven Gesamteindruck nichts ändern. Die Festlegung eines Freiraums sichert zudem einen sanften Übergang zum Landwirtschaftsgebiet.

Vorprüfung und öffentliche Auflage

Der private Gestaltungsplan wurde gemäss § 7, Abs. 2 Planungs- und Baugesetz vom 13. Dezember 2013 bis zum 11. Februar 2014 öffentlich aufgelegt. Innert Frist sind keine Einwendungen vorgebracht worden.

Das kantonale Amt für Raumentwicklung hat den Gestaltungsplan vorgeprüft und mit Schreiben vom 30. Januar 2014 Stellung genommen. Der Gestaltungsplan wurde grundsätzlich positiv beurteilt. Die in der Stellungnahme enthaltenen flankierenden Hinweise werden allesamt berücksichtigt; die entsprechenden Details finden sich im „Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV“ auf den Seiten 11 und 12.

Die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) schliesslich begrüsst in einer Stellungnahme den Gestaltungsplan und hält fest, dass sie die Zielsetzungen der Region durch dieses Vorhaben unterstützt sieht.

Formelles Vorgehen

Gemäss § 86 Planungs- und Baugesetz bedürften private Gestaltungspläne (sofern sie von den Bestimmungen der BZO abweichen) der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung verantwortlichen Organs. In der Gemeinde Lindau ist dafür die Gemeindeversammlung das zuständige Gremium. Festzuhalten ist, dass die Gemeindeversammlung einem privaten Gestaltungsplan nur als Ganzes zustimmen resp. ihn ablehnen kann. Änderungen daran sind hingegen nicht zulässig (BGE 1P.820/2005).

Erwägungen

Der Gemeinderat leitet den privaten Gestaltungsplan „Planet“ mit einem positiven Antrag an die Gemeindeversammlung weiter. Der Gestaltungsplan ermöglicht einem ortsansässigen Unternehmen die betrieblich notwendige Erweiterung vor Ort; damit bleibt die Firma der Gemeinde weiterhin erhalten. Darüber hinaus nimmt der vorliegende Gestaltungsplan aber auch genau die in der parallel laufenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vorgesehenen Regelungen auf. Diese entsprechen mit der Verdichtung nach Innen den allgemeinen Prämissen der Raumplanung und dem schonenden Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Boden.

Antrag an die Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung

zu beschliessen

1. Der vorliegende private Gestaltungsplan „Planet“ für Kat.-Nr. 3101, umfassend
 - Situation, dat. 12.2.2014
 - Bestimmungen, dat. 12.2.2014wird genehmigt.
2. Der zugehörige „Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV“, dat. 12.2.2014, wird zur Kenntnis genommen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen, welche sich im Genehmigungsverfahren bei der Baudirektion des Kantons Zürich ergeben, in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Änderungen sind öffentlich bekannt zu machen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Planet GDZ AG, Neustadtstrasse 2, 8317 Tagelswangen (zur Information)
 - RPK Lindau (5-Fach zur Information)
 - Bauamt
 - Homepage
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bernard Hosang

Viktor Ledermann

versandt am: