

Privater Gestaltungsplan Ölwis-Blankenwis

Bericht zu den berücksichtigten und nicht berücksichtigten Einwendungen

Gemeinde Lindau, Kanton Zürich

19. Juli 2022



Inhalt

1. Einleitung	3
2. Einwendungen zur Bebauung	4
3. Einwendungen zum Umgang mit dem massgebenden Terrain	10
4. Einwendungen zur Entwässerung	15
5. Einwendungen zum Freiraum	18

Beilage

Schattendiagramme

Auftraggeber

Atlantis Unternehmungen AG
Kriesbachstrasse 3c
8304 Wallisellen

Feldmann Bauunternehmung AG
Aegertstrasse 11
8305 Dietlikon

Bearbeitet durch

PLANE RAUM.
Badenerstrasse 18
CH-8004 Zürich
+41 44 291 04 04
www.planeraum.ch

Fabio Trussardi, Bryan Rey

PRN 40013

1. Einleitung

Das Einwendungsverfahren dient der Mitwirkung der Bevölkerung im Sinne von Art. 4 des Raumplanungsgesetzes und § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG). Es ist kein Rechtsmittelverfahren.

Die Gestaltungsplan-Vorlage wurde gemäss § 7 PBG vom 29. April 2022 bis 28. Juni 2022 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen.

Innert der Auflagefrist gingen zwei Schreiben (von zwei Personen und einer Institution), mit insgesamt 11 Einwendungen ein.

Die Bauherrschaft hat sämtliche Einwendungen und Anträge eingehend geprüft. Soweit sie sich der Meinung der Einwender ganz oder teilweise anschliessen konnte, wurden die Planungsunterlagen entsprechend angepasst.

In diesem Bericht sind auch diejenigen Einwendungen aufgeführt, welche ganz oder teilweise berücksichtigt und in den Gestaltungsplan übernommen worden sind.

2. Einwendungen zur Bebauung

Einwendung Nr. 1

Einwendung mit Begründung

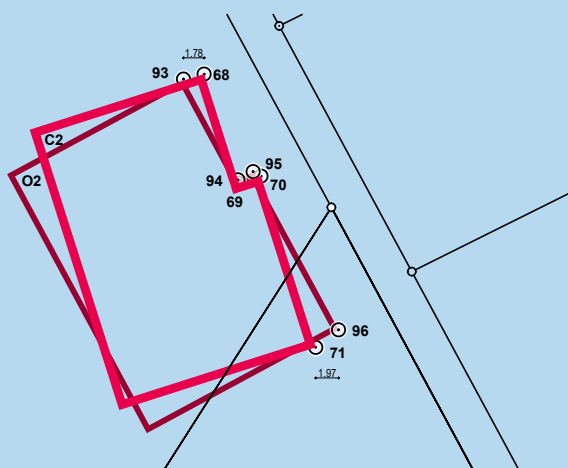
Gebäude O2: Einmesskoordinaten 93 bis 96 des Gebäudes O2 im Vergleich zu den korrespondierenden Punkten 70 bis 73 des Gebäudes C2 im ersten Gestaltungsplan: Punkt 93 (2'694'723.20 m Ost nach Landeskoordinaten LV95) ist gegenüber C2 (Punkt 70 mit 2'694'725.00 m) um 1.8 m nach Ost verschoben. Punkt 96 (2'694'736.59 m Ost nach Landeskoordinaten LV95) ist gegenüber C2 (Punkt 73 mit 2'694'734.63 m) sogar um 1.96 m nach Ost verschoben. Die Punkte 94 und 95 haben weniger grosse Ost- und Nord-Verschiebungen. Damit kommt das neu geplante Gebäude O2 zu nahe an unsere Grundstücksgrenze, was wir nicht akzeptieren. Wir bitten deshalb um dessen Verschiebung um 2 m in Richtung Westen.

Beschluss und Begründung

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Der Baubereich O2 wurde gegenüber dem Baubereich C2 gemäss der unteren Darstellung im Gegenuhrzeigersinn abgedreht um einen angemessenen Gebäudeabstand zu den anderen Baubereichen einzuhalten. Der Punkt 96 befindet sich gegenüber dem Punkt 71 tatsächlich um 1.97 m näher an der Grundstücksgrenze. Der Punkt 93 hingegen befindet sich gegenüber dem Punkt 68 um 1.78 m weiter weg von der Grundstücksgrenze. Somit kommt das Gebäude gesamthaft nicht näher an die Grundstücksgrenze zu liegen. Alle Punkte berücksichtigen weiterhin den Wegabstand von 3.50 m sowie den Grenz- und Gebäudeabstand zur Parzelle des Einwenders (siehe auch Einwendung 4 unten) Die Baubereiche sind weiter vom Weg und der Parzellengrenze entfernt, als dies nach der Bau- und Zonenordnung möglich wäre.

hlp|architekten



Vergleich bzw. Darstellung der Lageverschiebung der Baubereiche C2 und O2, HLP Architekten AG, Effretikon

Einwendung Nr. 2

Einwendung mit Begründung

Schattenwurf: Gemäss Dokument "Lindau_priv_GP_Oelwis_Blankenwis_Bericht_3_VP.pdf" auf Seite 28 steht "Die Bauten sind so zu setzen, dass keine Beeinträchtigung der Umgebung und der neuen Bauten untereinander erfolgt." (Siehe auch Art. 7 Gestaltungsplanbestimmung) Oben auf Seite 28 steht zudem: "Bei der Wahl der Dachformen ist dem Thema der Aussicht gebührend Rechnung zu tragen. Flachdachbauten vor allem im Rand zur bestehenden Überbauung und gegen den südöstlichen Teil kommen dieser Anforderung besser entgegen als Steildächer. Art. 17 Gestaltungsplanbestimmung"

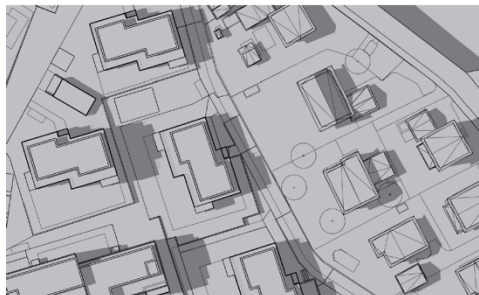
Dementsprechend wünschen wir, dass der Schattenwurf durch O2 auf unser Grundstück auch mit Satteldach nicht grösser wird als schon bei C2 im ersten Gestaltungsplan eingewendet!

Beschluss und Begründung

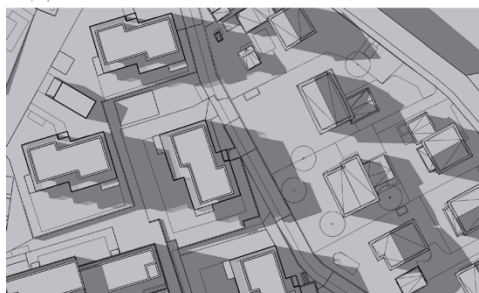
Die Einwendung wird bereits berücksichtigt.

Der Schattenwurf wird mit dem Satteldach gegenüber dem Flachdach nicht vergrössert (siehe Planbeilage und untenstehende Abbildung mit Gegenüberstellung Schattenwurf mit Flachdach und Satteldach). Da das neue Gebäude weiter weg von der Grenze gestellt wird als dies nach Bau- und Zonenordnung möglich wäre, profitiert das Nachbargrundstück von dieser Stellung der Baukörper.

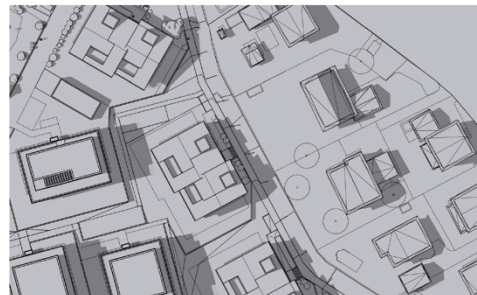
Richtprojekt Alt - 16:00 Uhr



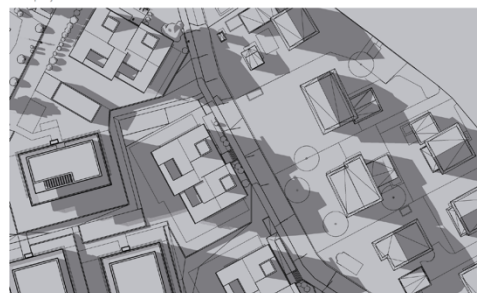
Richtprojekt Alt - 18:00 Uhr



Richtprojekt Neu - 16:00 Uhr



Richtprojekt Neu - 18:00 Uhr



Überprüfung Schattenwurf
auf Nachbarparzelle mit
Flachdach (links) und
Satteldach (rechts) an
einem 21. Juni.
HLP Architekten AG,
Effretikon

Einwendung Nr. 3

Einwendung mit Begründung

Es sei der private Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis zur weiteren Sachverhaltsermittlung und Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen, eventuell sei der private Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis mit folgender Anpassung festzusetzen:

Beurteilung von Unterniveaubauten nach § 2c ABV (Neufassung von Art. 14 Abs. 1 der Bestimmungen: «Für unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gelten die §§ 2b und 2c ABV»)

Die Regelung betreffend unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (Art. 14 der Bestimmungen) weicht von der kantonalrechtlichen Definition der Unterniveaubaute (§ 2c ABV) ab, indem sie bis zu 1,5 m über das massgebliche (ursprüngliche) Terrain ragen dürfen (vgl. dem gegenüber Erläuternder Bericht, S.37 («dürfen das gestaltete Terrain nicht überragen»)). Sie sollen zudem auch ausserhalb der Baubereichsgrenzen erstellt werden dürfen und - offenbar unabhängig von ihrer Nutzung! - nicht als anrechenbare Untergeschosse gelten (Art. 14 Abs. 1 der Bestimmungen). Es besteht damit nicht nur ein Widerspruch zwischen dem nicht rechtsverbindlichen Bericht und den Bestimmungen, sondern auch zu Art. 3 Abs. 2 der Bestimmungen, wonach die Baubegriffe und Definitionen der ABV gelten.

Eine Rechtfertigung für die davon abweichende Regelung in Art. 14 der Bestimmungen ist nicht ersichtlich. Vielmehr würde damit den oben genannten und von Art. 22a BZO ausdrücklich vorgegebenen Zielen in einem nicht unerheblichen Mass entgegengewirkt. Die Regelung der Unterniveaubauten hat sich mithin an die kantonalrechtliche Vorgabe von § 2c ABV zu halten. In Art. 14 Abs. 1 der Bestimmungen ist daher auf die Bestimmungen von § 2b und § 2c ABV zu verweisen.

Beschluss und Begründung

Der Gestaltungsplan wird nicht zurückgewiesen, sondern überarbeitet. Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Durch Aushubarbeiten fallen bei einer Baustelle Tonnen von Material an, die normalerweise mit hunderten von Lastwagen abtransportiert werden müssen. Im Gebiet Ölwis-Blankenwis soll möglichst viel dieses Materials vor Ort gelagert und wiederverwertet werden. Somit wird ein wesentlicher Beitrag an eine nachhaltige Bebauung geleistet. Das bedeutet weniger Lärm, weniger Staub und weniger CO₂ für die umliegenden Wohnquartiere. Die Bauzeit kann so verkürzt werden, die Gefährdung der zu Fuss Gehenden und Velofahrenden wird verringert. Deshalb sieht der Gestaltungsplan auch eine Anhebung des Geländes in der Arealmitte vor. Dadurch liegen die geplanten Untergeschosse bzw. die Tiefgaragen zum Teil mehr als 50 cm über dem massgebenden Terrain. Die im Gestaltungsplan

festgelegten Höhenkoten der Erdgeschosse folgen ebenfalls diesem Prinzip.

Gemäss S 2b der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) treten unterirdische Bauten nicht in Erscheinung. Davon ausgenommen sind Erschliessung, Geländer und Brüstungen. Unterniveaubauten dürfen gemäss § 2c ABV das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle mehr als 0.5 m überragen. Was unter unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten verstanden wird, ist somit abschliessend durch die ABV definiert. Im Gestaltungsplan wird deshalb anstatt der bisherigen Regelung im Art. 14 ein neuer Baubereich für Tiefgaragen festgelegt und definiert, um wieviel das Terrain maximal überragt werden darf.

Einwendung Nr. 4

Einwendung mit Begründung

Es sei der private Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis zur weiteren Sachverhaltsermittlung und Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen, eventuell sei der private Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis mit folgender Anpassung festzusetzen:

Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände gegen Grundstücke ausserhalb des Geltungsbereichs (Ergänzung von Art. 7 der Bestimmungen mit Abs. 3: «Gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs, inklusive solchen, die nur durch einen Weg vom Gestaltungsplangebiet getrennt sind, sind die Abstände gemäss dem geltenden kommunalen und kantonalen Recht einzuhalten.»)

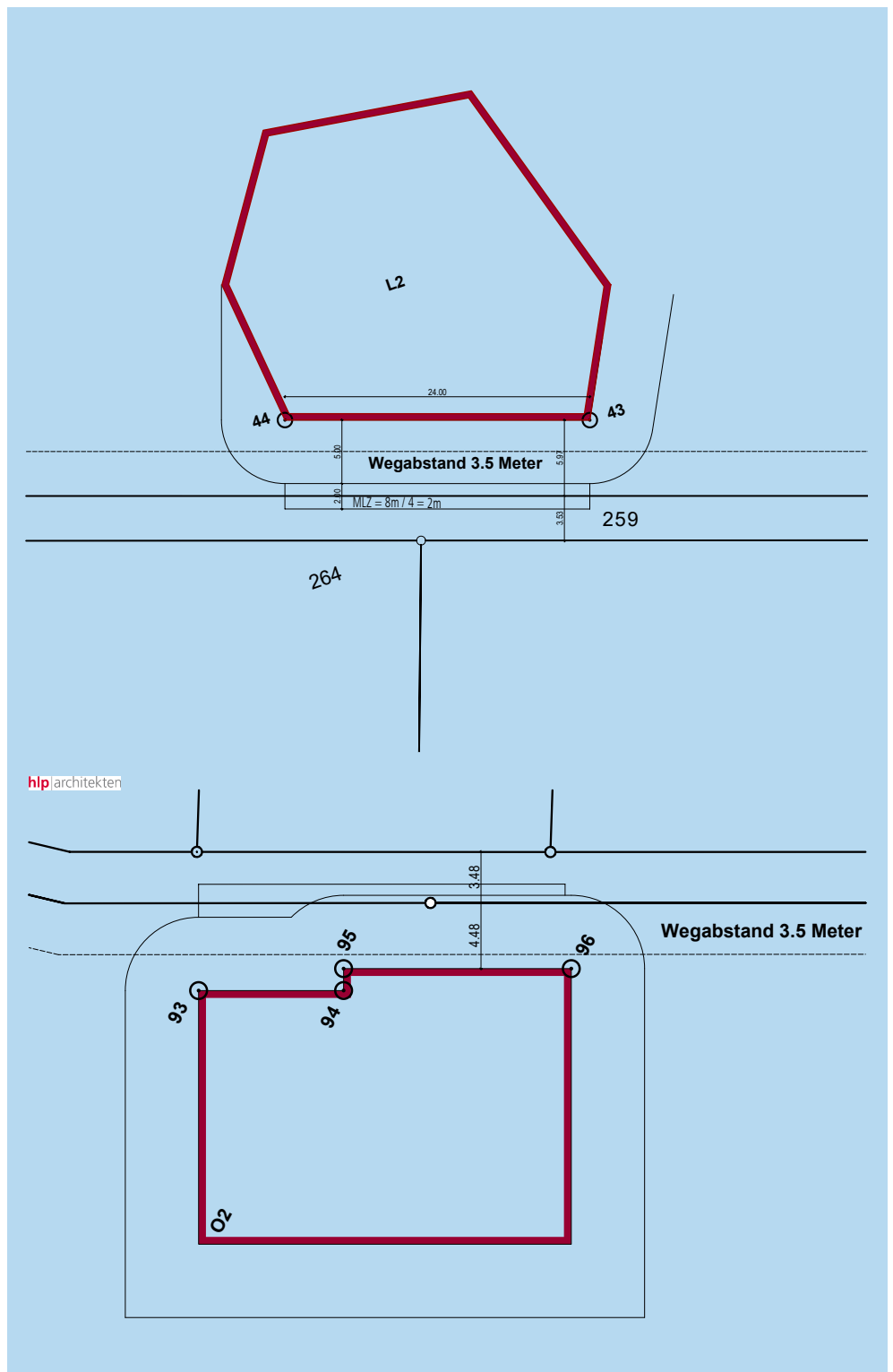
Dem Gestaltungsplan ist nicht zu entnehmen, ob zum Flurweg, der im Plan als Schnällböcklerweg bezeichnet wird, und zu den jenseits derselben gelegenen Liegenschaften die erforderlichen Abstände eingehalten werden. Auch der Planungsbericht äussert sich nicht dazu.

Die Abstände der Baubereiche zum Schnällböcklerweg und dessen Breite sind nicht vermassst. Angesichts der Länge der Baubereiche, die parallel zum Weg verlaufen, bieten diese nicht Gewähr dafür, dass die notwendigen Abstände unter Berücksichtigung der geltenden Mehrlängenzuschläge (Art. 14 Abs. 2 BZO) eingehalten werden. Die Unklarheit ist auszuräumen. Dies kann etwa dadurch erfolgen, dass in den Bestimmungen festgehalten wird, dass gegenüber Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs die Abstände gemäss dem geltenden kommunalen und kantonalen Recht einzuhalten sind.

Beschluss und Begründung

Der Gestaltungsplan wird nicht zurückgewiesen, sondern wurde überprüft. Die Einwendung ist bereits im Auflageprojekt berücksichtigt.

Der Grenzabstand von 3.50 m gegenüber den Wegen ist überall eingehalten. Die erforderlichen Grenzabstände gegenüber den Grundstücken ausserhalb des Geltungsbereichs des Gestaltungsplans werden mit den festgelegten Baubereichen auch bereits eingehalten. In den folgenden beiden Grafiken sind die Abstände von zwei Baubereichen (wenn direkt an die Baubereichsgrenze gebaut würde) dargestellt. Bei allen anderen Baubereichen wurde auch überprüft (aber hier nicht dargestellt), dass die Forderung der Einwender eingehalten wird.



Überprüfung der möglichen
Grenzabstände z.B. der Bau-
bereiche O2 und L2 zu
Wegen und Nachbargrund-
stücken,
HLP Architekten AG,
Effretikon

3. Einwendungen zum Umgang mit dem massgebenden Terrain

Einwendung Nr. 5

Einwendung mit Begründung

Es sei der private Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis zur weiteren Sachverhaltsermittlung und Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen, eventuell sei der private Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis mit folgender Anpassung festzusetzen:

Beschränkung von Aufschüttungen auf eine Mächtigkeit von maximal 1 m gegenüber dem bestehenden Terrain (zusätzliche Bestimmung).

Für gewöhnlich kommt dem gewachsenen Terrain bei der Beurteilung von Neubaukörpern eine fundamentale Bedeutung zu. Obwohl der Gestaltungsplan eine der Topografie angepasste Überbauung ermöglichen soll (Art. 22a Abs. 2 BZO), soll das hier nicht gelten. Vielmehr sollen verbindliche EG-Koten und Gesamthöhen in m.ü.M. festgelegt werden. Das Terrain soll entsprechend angepasst und deshalb vor allem im zentralen Bereich deutlich angehoben werden können, wo die EG-Koten deutlich über dem bestehenden Terrain liegen (Erläuternder Bericht. S. 48). Das dürfte auch der Grund dafür sein, dass hier "Unterniveaubauten" vorgesehen sind, die zwar unterhalb des gestalteten Terrains liegen, aber bis zu 1,5 m über das bestehende Terrain ragen werden (vgl. Art. 14 der Bestimmungen und dazu nachfolgend, D.).

Den Unterlagen lässt sich entnehmen, dass flächenmässig umfangreiche und in ihrer Höhe erhebliche Aufschüttungen vorgesehen sind. Das genaue Ausmass und eine nachvollziehbare Begründung dafür werden aber nicht ersichtlich. Dies macht es notwendig, die Unklarheiten entweder zu beseitigen und entsprechende Transparenz zu schaffen, oder aber die Aufschüttungen im Gestaltungsplan verbindlich zu beschränken.

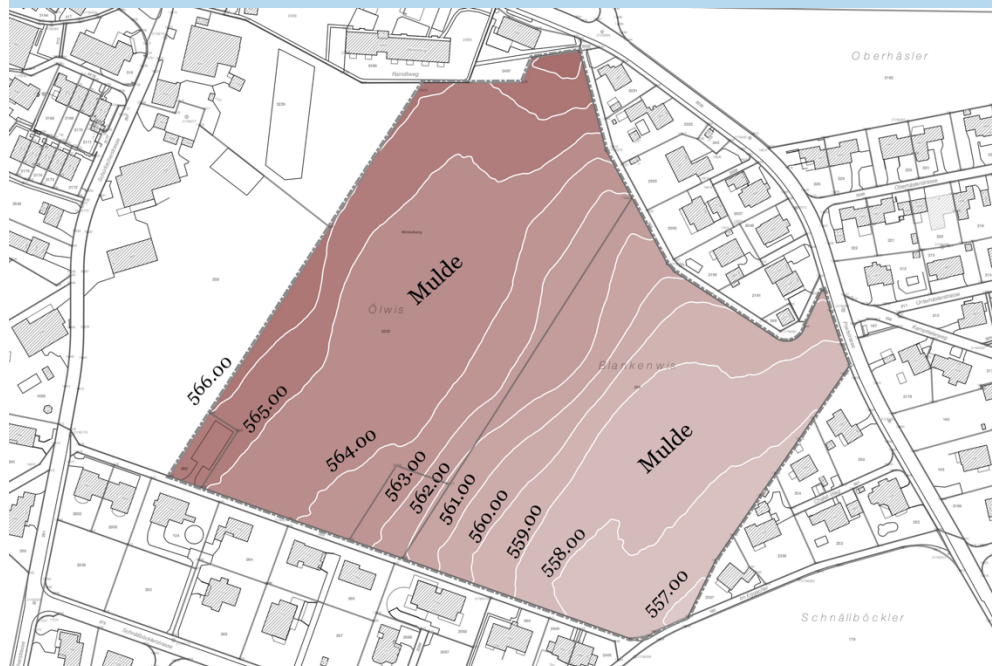
Abgesehen davon, dass in Bezug auf Unterniveaubauten nicht von der kantonalrechtlichen Regelung abgewichen werden soll (vgl. dazu nachfolgend, D.), sind Aufschüttungen mithin generell auf eine Mächtigkeit von maximal 1 m zu beschränken.

Auch dieses Mass erscheint noch äusserst grosszügig. Sollte dadurch trotzdem eine Anpassung der im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten notwendig werden, wäre der Gestaltungsplan entsprechend zu überarbeiten.

Beschluss und Begründung

Der Gestaltungsplan wird nicht zurückgewiesen, sondern wurde überprüft. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Das neue Terrain wurde so modelliert, dass verschiedenen Ansprüchen Rechnung getragen werden kann. Durch Aushubarbeiten fallen bei einer Baustelle Tonnen von Material an, die normalerweise mit hunderten von Lastwagen abtransportiert werden müssen. Im Gebiet Ölwis-Blankenwis soll so viel Material wie möglich vor Ort gelagert und wiederverwertet werden. Somit wird ein wesentlicher Beitrag an eine nachhaltige Bebauung geleistet. Das bedeutet weniger Lärm, weniger Staub und weniger CO₂ für die umliegenden Wohnquartiere. Die Bauzeit kann so verkürzt werden, die Gefährdung der Zu Fuss Gehenden und der Velofahrenden wird verringert. Deshalb sieht der Gestaltungsplan vor allem im Zentrum des Gestaltungsplangebietes eine Anhebung des Geländes vor. Das bestehende Terrain weist zudem einen unregelmässigen und muldenartigen Verlauf mit Geländekanten im Bereich der Zufahrtsstrasse Nord und der öffentlichen Platzräumen auf (siehe Abbildung mit den Höhenkurven). Die im Gestaltungsplan festgelegten Höhenkoten wurden sorgfältig austariert und auf die Freiraumgestaltung sowie auf die einzelnen Bauten und Anlagen abgestimmt. Insbesondere entlang den Hauptverbindungen der öffentlichen Fuss- und Velowege wurde auf eine gleichmässige Geländeneigung geachtet. Diese Wege sollen auch für Personen mit Mobilitätseinschränkungen problemlos genutzt werden können. Die festgelegten Höhenkoten berücksichtigen eine harmonische und attraktive Freiraumgestaltung sowie Strassen- und Wegeführungen. Die Beschränkung von Aufschüttungen auf eine Mächtigkeit von maximal 1 m gegenüber dem bestehenden Terrain wird deshalb als nicht angemessen und zweckmässig beurteilt.



Unregelmässiger und muldenartiger Verlauf des massgebenden Terrains mit Geländekanten, Höhenlinien Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich vom 22.1.2020

Einwendung Nr. 6

Einwendung mit Begründung

Es sei der private Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis zur weiteren Sachverhaltsermittlung und Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen, eventuell sei der private Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis mit folgender Anpassung festzusetzen:

Gute Einordnung jeglicher Terrainveränderungen (Streichung des Worts «Notwendige» und des Einschubs «, aufgrund den massgebenden Höhenkoten der jeweiligen Erdgeschosse,» in Art. 32 der Bestimmungen).

Die Bestimmung von Art. 32 redaktionell ist verunglückt. Danach müssen sich notwendige Terrainveränderungen gut in die Umgebung einordnen. Nach dem Weglassen des ersten Satzes, wonach Terrainveränderungen möglichst zu vermeiden waren (1. GP-Entwurf, Art. 31), macht die Beschränkung auf notwendige Terrainveränderungen keinen Sinn mehr. Auch nicht notwendige Terrainveränderungen müssen sich gut einordnen, was sich schon aus den besonders hohen Anforderungen ergibt, die gemäss Art. 22a Abs. 4 BZO zu stellen sind. Deshalb sind die Terrainveränderungen denn auch zu beschränken. Dementsprechend sind in Art. 32 der Bestimmungen das Wort «Notwendige» sowie der (grammatikalisch ohnehin unkorrekte) Einschub «, aufgrund den massgebenden Höhenkoten der jeweiligen Erdgeschosse,» ersatzlos zu streichen.

Beschluss und Begründung

Der Gestaltungsplan wird nicht zurückgewiesen, sondern überarbeitet. Die Einwendung wird berücksichtigt.

Der Artikel 32 der Gestaltungsplan-Bestimmungen wird entsprechend angepasst.

Einwendung Nr. 7

Einwendung mit Begründung

Es sei der private Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis zur weiteren Sachverhaltsermittlung und Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen, eventuell sei der private Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis mit folgender Anpassung festzusetzen:

Konzept zur Aushubverwendung (Ergänzung der Bestimmungen mit einer Bestimmung [anschliessend an Art. 35]: «Mit der Baueingabe ist ein Konzept zur Aushubverwendung einzureichen. In dessen Rahmen ist insbesondere die Möglichkeit zu prüfen, den Aushub für einen Lärmschutzwall entlang der A1 im Bereich zwischen Schürliacherstrasse und Poststrasse zu verwenden.»).

Dem Gestaltungsplan fehlt eine Auseinandersetzung mit den grossen Mengen an Aushubmaterial. Ein Teil davon soll für Aufschüttungen innerhalb des Areals verwendet werden (Erläuternder Bericht. S.48), die allerdings zu beschränken sind (vgl. vorstehend, Rz. 6 f.).

Ein Ergebnis der durchgeführten Testplanung war, dass Abtransporte von Aushubmaterial auf ein Minimum beschränkt werden sollen. Sodann verlangt der Grundsatz der Nachhaltigkeit ganz allgemein, dass ein sinnvoller Umgang mit den grossen Mengen an Aushub gefunden wird. Dies muss Gegenstand eines Konzepts sein. Um gleichzeitig einen weiten Transport von Aushub zu vermeiden und dem Quartier einen Gewinn zu bringen, wäre namentlich zu prüfen, ob der Aushub für einen Lärmschutzwall entlang der Autobahn A1 verwendet werden kann, insbesondere im Bereich zwischen der Schürliacherstrasse und der Poststrasse. Diese Prüfung kann im Rahmen des Gestaltungsplans erfolgen, oder aber von der Bauherrschaft mit der Baueingabe verlangt werden.

Beschluss und Begründung

Der Gestaltungsplan wird nicht zurückgewiesen, sondern wurde überprüft. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Bereits in der Testplanung war es eine der Forderungen, dass mit dem Aushub sorgfältig umgegangen wird. Generell wird möglichst wenig Aushub abtransportiert. Möglichst viel des Aushubmaterials wird wieder in die Umgebung eingebaut. Durch die sehr grosse Parzellengrösse wird bis zur Inangriffnahme der letzten Bauetappe genügend Lagerraum auf dem Gelände zur Verfügung stehen. Dies bietet Gewähr, dass eine möglichst schonende Behandlung des Bodens stattfinden wird. Durch die gewählte Lage der Untergeschosse und der Tiefgaragen im Zusammenspiel mit der vorgesehenen Terrainmodellierung muss gut ein Drittel weniger Aushub abtransportiert werden. Dies gegenüber einer konventionellen Lösung (siehe auch Begründung zur Einwendung Nr. 5).

Einwendung Nr. 8

Einwendung mit Begründung

Gebäude O2: Die Kote EG ist auf dem neuen Gestaltungsplan-Situationsplan mit 563.75 m.ü.M. eingezeichnet. Gegenüber dem ersten Gestaltungsplan (Gebäude C2 mit 563.50 m) ist dies eine Basiserhöhung von 25 cm gegenüber dem gewachsenen Terrain. Dies ist nicht akzeptabel, eine Aufschüttung ist nicht erlaubt gemäss Gemeinderatsprotokoll 6.4.22, Seite 4 oben, Abschnitt 2.

Beschluss und Begründung

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Die Bodenoberkante des Erdgeschosses beim Baubereich O2 wird mit einer Höhenkote von 563.50 m ü. M. festgelegt.

4. Einwendungen zur Entwässerung

Einwendung Nr. 9

Einwendung mit Begründung

Meteorwasserleitung: Im Dokument „Lindau_priv_GP_Oelwis_Blankenwis_Bericht_3_VP.pdf“ auf Seite 15 ist unsere Meteorwasserleitung zum Sammelschacht Blankenwis eingezeichnet im Kartenausschnitt „Meliorationskataster, Quelle: GIS-Browser ZH“. Unsere Leitung läuft unter anderem durch die Baugrube des geplanten Gebäudes N3 und muss demzufolge auf Kosten der Bauherrschaft versetzt werden.

Beschluss und Begründung

Die Einwendung wird im Gestaltungsplan nicht berücksichtigt, dieses Anliegen ist auf privatrechtlicher Ebene zu lösen.

Die im Bericht dargestellte Karte zeigt das Netz der bestehenden Meliorationsleitungen auf. Diese Leitungen sind zur Entwässerung des Landwirtschaftslandes erstellt worden. Im Rahmen der Neubebauung der Grundstücke muss diese Melioration aufgehoben werden. Sollte das Meteorwasser von Kat. Nr. 2303 an die Meliorationsleitung angeschlossen sein, würde dies den geltenden Vorschriften widersprechen. Meteorwasser soll primär vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Es ist Sache der betroffenen Eigentümer, im Rahmen eines Kanalisationsprojektes die möglichen Lösungen aufzuzeigen. Sofern die Gemeinde Lindau einem Anschluss der Meteorwasserleitung auf dem Grundstück Kat. Nr. 2303 an die Meteorwasserleitungen im Gebiet Ölwis-Blankenwis zustimmt, wird die Bauherrschaft einem Anschluss dieser Leitung an das neue Kanalnetz Hand bieten.

Einwendung Nr. 10

Einwendung mit Begründung

Es sei der private Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis zur weiteren Sachverhaltsermittlung und Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen, eventuell sei der private Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis mit folgender Anpassung festzusetzen:

Ausrichtung der Entwässerung auf ein 100-jähriges Regenereignis (Ergänzung von Art. 37 Abs. 2 der Bestimmungen mit einem zusätzlichen Satz: «Die Planung ist auf ein 100-jähriges Regenereignis auszurichten»).

Die IGZW begrüsst, dass die Bauherrschaft der geübten Kritik im Zusammenhang mit dem Baugrund und der Entwässerung Rechnung getragen und vertieftere Abklärungen getroffen hat. Es zeigen sich allerdings einzelne Ungereimtheiten.

So lassen die zusätzlich durchgeführten Untersuchungen die Vorschrift von Art. 37 Abs. 2 Satz 1 der Bestimmungen, wonach das anfallende Meteorwasser „primär zu versickern“ ist, als frommen Wunsch erscheinen. Das Versickern von konzentrierten Wassermengen in den gering bis sehr gering durchlässigen Untergrund ist nicht zweckmässig (Ergänzender Bericht abigroup, S.7; Stellungnahme Hunziker Betatech. S.3). Daher wird empfohlen, das anfallende Meteorwasser dem kommunalen Entwässerungssystem zuzuführen (Ergänzender Bericht abigroup, S. 7). Demgegenüber soll es gemäss Planungsbericht dem Hohenbach zugeführt werden (Erl. Bericht. S. 49; so auch Stellungnahme Hunziker Betatech. S. 3).

Dass die erforderliche Retention dabei auf ein nur 10-jähriges Regenereignis ausgelegt werden soll (Stellungnahme Hunziker Betatech. S. 3), erscheint deutlich zu grosszügig. In den letzten Jahren haben sich massive Starkregen-Ereignisse gehäuft, aufgrund derer auch kleinere Bäche über die Ufer getreten sind und massive Überschwemmungen verursacht haben, so gerade wieder Anfang Mai dieses Jahres in Zell im Tösstal. Solche Extremereignisse werden als Folge der Klimaerwärmung künftig immer häufiger auftreten. Heutzutage eine Planung auf ein nur 10-jähriges Ereignis auszulegen, wäre deshalb in höchstem Masse unverantwortlich und unzweckmässig. Die Planung muss sich mindestens an einem 100-jährigen Ereignis ausrichten.

Vor diesem Hintergrund ist Art. 37 der Bestimmungen zu konkretisieren und Abs. 2 mit einem zusätzlichen Satz zu ergänzen, wonach die Planung auf ein 100-jähriges Regenereignis auszurichten ist.

Beschluss und Begründung

Der Gestaltungsplan wird nicht zurückgewiesen, sondern wurde überprüft. Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gemäss Gewässerschutzgesetz (GSchG) Art. 7 ist nicht verschmutztes Abwasser nach den Anordnungen der kantonalen Behörde versickern zu lassen. Erlauben die örtlichen Verhältnisse dies nicht, so kann es in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, dabei sind nach Möglichkeit Rückhaltmassnahmen zu treffen, damit das Wasser bei grossem Anfall gleichmässig abfliessen kann. Die neue Regenwasserrichtlinie des Kantons Zürich (Regenwasserbewirtschaftung, Richtlinie und Praxishilfe zum Umgang mit Regenwasser, AWEL, 2022) legt als Zielvorgabe für die Entwässerung von Liegenschaften und Arealen einen weitgehend natürlichen Wasserkreislauf fest.

Die Entwässerung der gemäss Gestaltungsplan vorgesehenen Bauanlagen wurde in Anlehnung an vorgenanntes Art. 7 des GSchG ausgelegt. Insbesondere wurde dabei der Balance zwischen der Versickerung von den anfallenden Regenwassermengen und dem geordneten Abfluss des überschüssigen Regenwassers Rechnung getragen. Gemäss Gestaltungsplan

soll das anfallende Regenabwasser über belebte Bodenschichten in Versickerungsmulden zur Versickerung gebracht werden. Die Einleitung in das kommunale Mischsystem ist in diesem Falle nicht zulässig.

Die Bodenschicht weist erfahrungsgemäss eine Sickerleistung von $2 \text{ l}/(\text{min} \cdot \text{m}^2)$ auf. Das unter der Bodenschicht liegende Untergrundmaterial ist zwar für konzentrierte Regenwassermengen als Sickerkörper nicht gut geeignet, hat jedoch aufgrund der Materialzusammensetzung sehr ähnliche hydrogeologische Eigenschaften wie diejenigen der Bodenschicht (ähnlich grosse resp. leicht höhere Sickerleistung). Somit ist im Untergrundmaterial eine ähnliche Sickerleistung wie in der Bodenschicht vorhanden. Durch die ausgeglichene Sickerleistung zwischen Bodenpassagen und Untergrundmaterial werden dem anstehenden Untergrund keine konzentrierten Wassermengen zugeführt.

Überschüssiges Regenwasser (in Versickerungsmulden anfallende resp. zugeführte Regenwassermengen, welche infolge der begrenzten Sickerleistung der Bodenpassagen im Becken gestapelt werden) wird in der Versickerungsmulde zurückgehalten (Retention). Sind die Versickerungsmulden gefüllt, wird das Regenwasser dem Auffangbecken (Retentionsbecken) zugeführt und gedrosselt in den Hohenbach eingeleitet. Für die kontrollierte Ableitung des anfallenden Regenwassers bei Regenereignissen mit einer Jährlichkeit grösser als die dem Stand der Technik für die Dimensionierung entsprechenden Jährlichkeit (siehe Pkt. 14) ist im Auffangbecken ein sogenannter Notüberlauf vorgesehen, der an den Regenabwasserkanal angeschlossen ist, welcher in den Hohenbach führt. So besteht zu keiner Zeit die Gefahr eines unkontrollierten Oberflächenwasserabflusses, welche von der Bauparzelle ausgehen würde.

So wird mit den vorgesehen Entwässerungskonzept mit den Versickerungsmulden und dem Auffangbecken einerseits ein weitgehend natürlicher Wasserkreislauf ermöglicht und andererseits werden damit die Rechte Dritter gewahrt.

Für die Auslegung der Siedlungsentwässerung und Auslegung von Massnahmen zum Schutz vor Naturgefahren (z.B. Hochwasser) gelten andere Jährlichkeiten. Die öffentliche Kanalisation ist in der Gemeinde Lindau auf ein 10 jährliches Ereignis ausgelegt. Die Auslegung der Retention auf ein 10 jährliches Ereignis entspricht dem Stand der Technik. Die Auslegung der Entwässerung auf ein 100-jährliches Regenereignis entspricht nicht dem Stand der Technik und den Vorgaben aus der Generellen Entwässerungsplanung der Gemeinde Lindau. Bei Einwirkung durch Hochwasser sind Schutzmassnahmen bis zu einem 100 jährlichen Ereignis vorzusehen (SIA 261/1). Im Gebiet Ölwies ist keine Gefährdung durch Hochwasser (Gefahrenkarte Naturgefahren) vorhanden. Aufgrund der Erläuterungen kann nicht auf den Antrag, die Planung auf ein 100 jährliches Ereignis auszulegen, eingegangen werden.

5. Einwendungen zum Freiraum

Einwendung Nr. 11

Einwendung mit Begründung

Es sei der private Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis zur weiteren Sachverhaltsermittlung und Überarbeitung im Sinne der Erwägungen zurückzuweisen, eventuell sei der private Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis mit folgender Anpassung festzusetzen:

Grünflächenziffer in den Umgebungsbereichen von mindestens 50 % (Art. 31 Abs. 6 der Bestimmungen).

Art. 22a BZO rückt die Qualitäten in den Vordergrund, deren Gewährleistung der Gestaltungsplan dienen soll. Eine höhere bauliche Dichte gehört nicht dazu. Vielmehr geht es um gute ortsbauliche Übergänge, um gute Vernetzung, um hochwertige Aussenräume, um Durchlässigkeit etc. Mit Blick darauf überrascht die Aussage, das Projekt werde «die heutige Wiese so transformieren, dass ihr eine hohe Wertschätzung zukommt und Bewohner, Beschäftigte sowie Besucher und Kunden gerne hier sind» (Erläuternder Bericht. S. 21). Das erscheint reichlich schönfärberisch. Bei nüchterner Betrachtung lässt sich nicht die Augen davor verschliessen, dass die Wiese nach der Überbauung nicht mehr erkennbar sein wird. Die fehlende Beachtung dieser Zielvorgabe wird nun aber noch zusätzlich verstärkt, indem die vorgesehene Grünflächenziffer in den Umgebungsbereichen gegenüber dem ersten Entwurf von 50 % auf 45 % reduziert werden soll (vgl. Art. 31 Abs. 6 der Bestimmungen). Dies stellt eine Verschlechterung dar, für die keine Rechtfertigung ersichtlich ist. Die Grünflächenziffer ist daher - gegenüber dem ersten Entwurf unverändert - auf mindestens 50 % festzulegen.

Beschluss und Begründung

Der Gestaltungsplan wird nicht zurückgewiesen, sondern überarbeitet. Die Einwendung wird berücksichtigt.

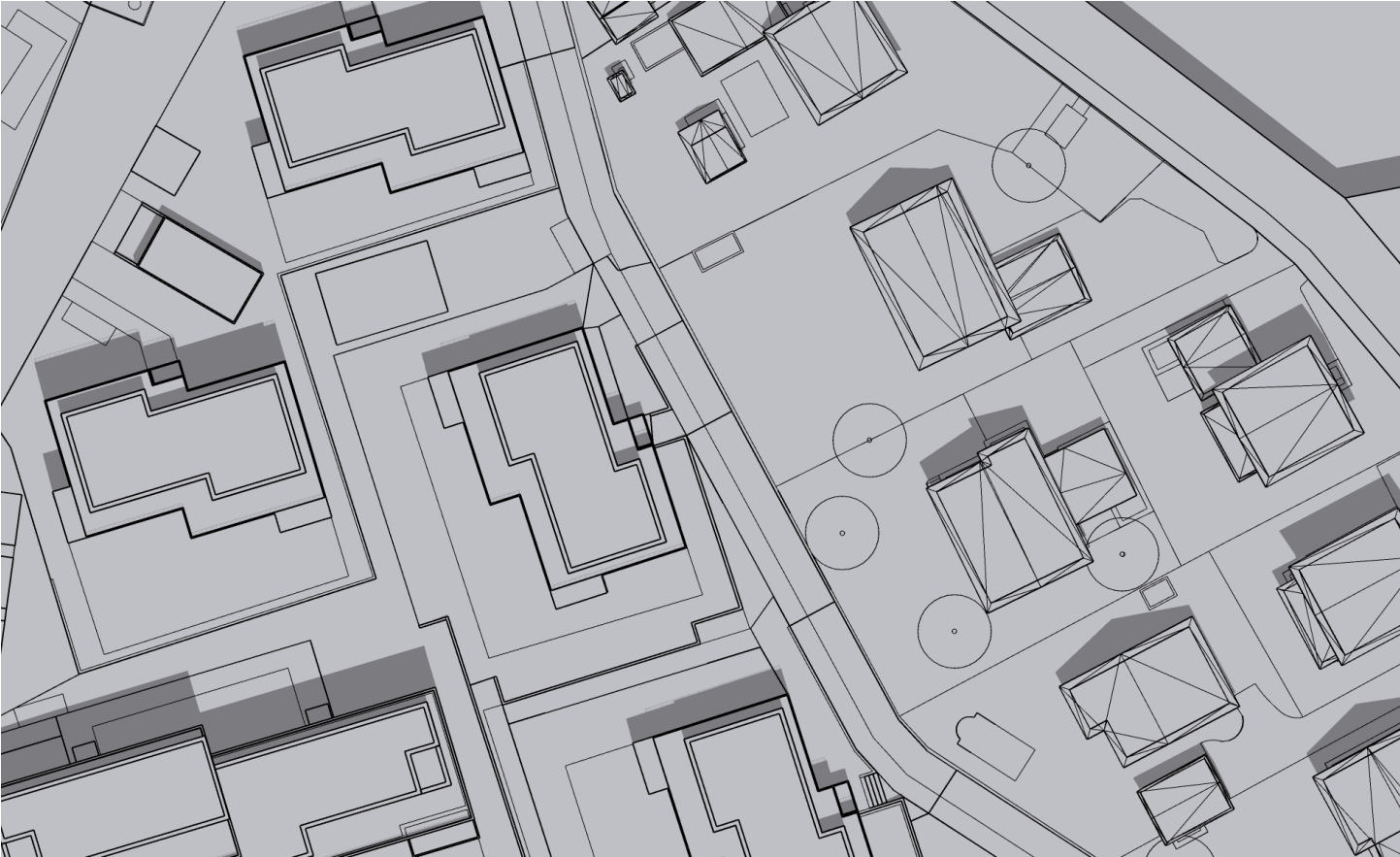
Der Artikel 31 Absatz 6 der Gestaltungsplan-Bestimmungen wird entsprechend angepasst. Die Grünflächenziffer stellt das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche dar (§ 257 PBG). Die 50% beziehen sich jedoch auf die Umgebungsfläche und nicht auf die Grundstücksfläche. Somit kann der Begriff der Grünflächenziffer nicht verwendet werden. Neu wird in Art. 31, Abs. 6 in Analogie zur Grünflächenziffer die Anforderung definiert, dass 50% der jeweiligen Umgebungsbereiche unversiegelt auszugestalten und zu bepflanzen sind.



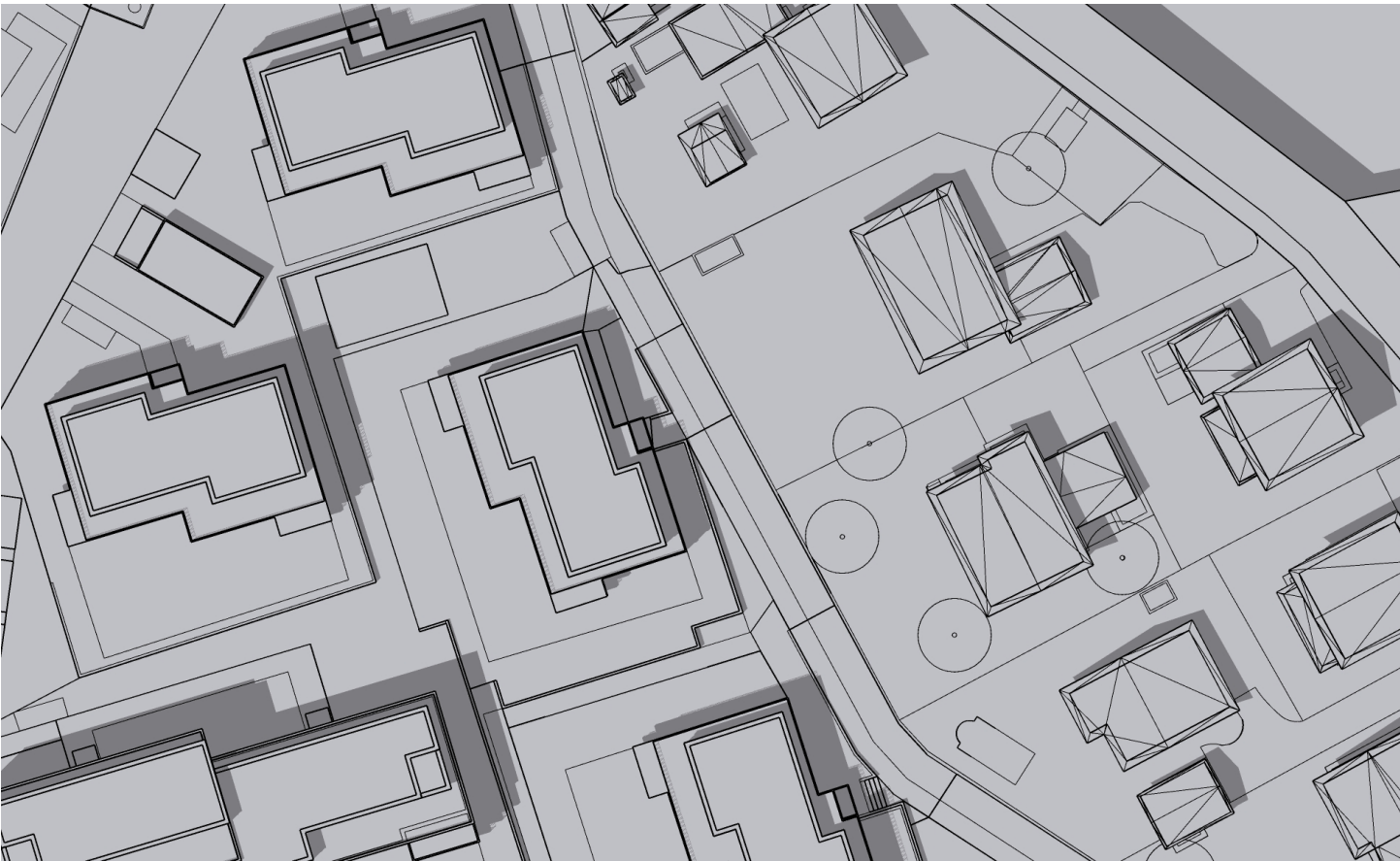
Richtprojekt Ölwis-Blankenwis- Schattendiagramme

Schattendiagramme | 21 Juni

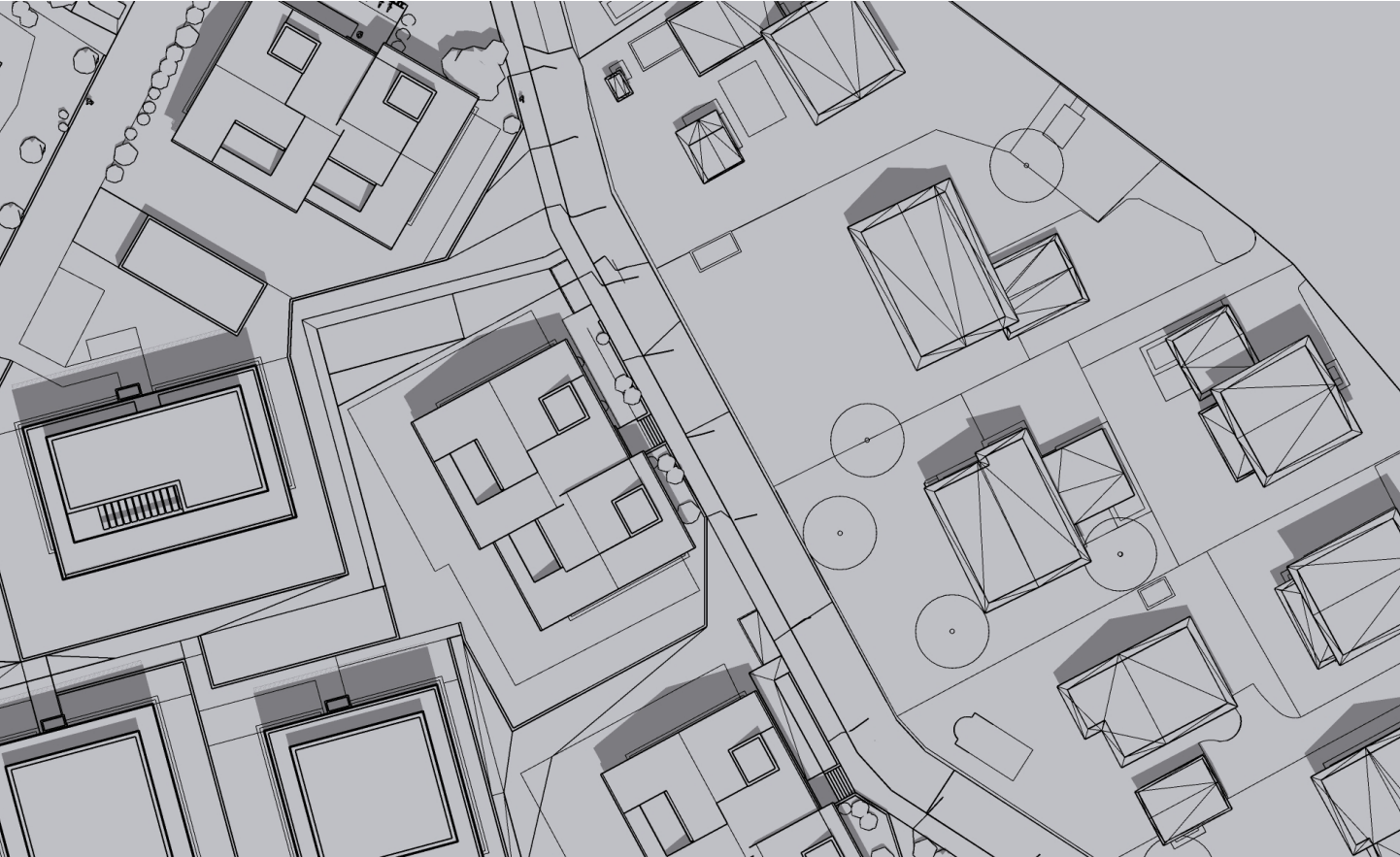
Richtprojekt Alt - 12:00 Uhr



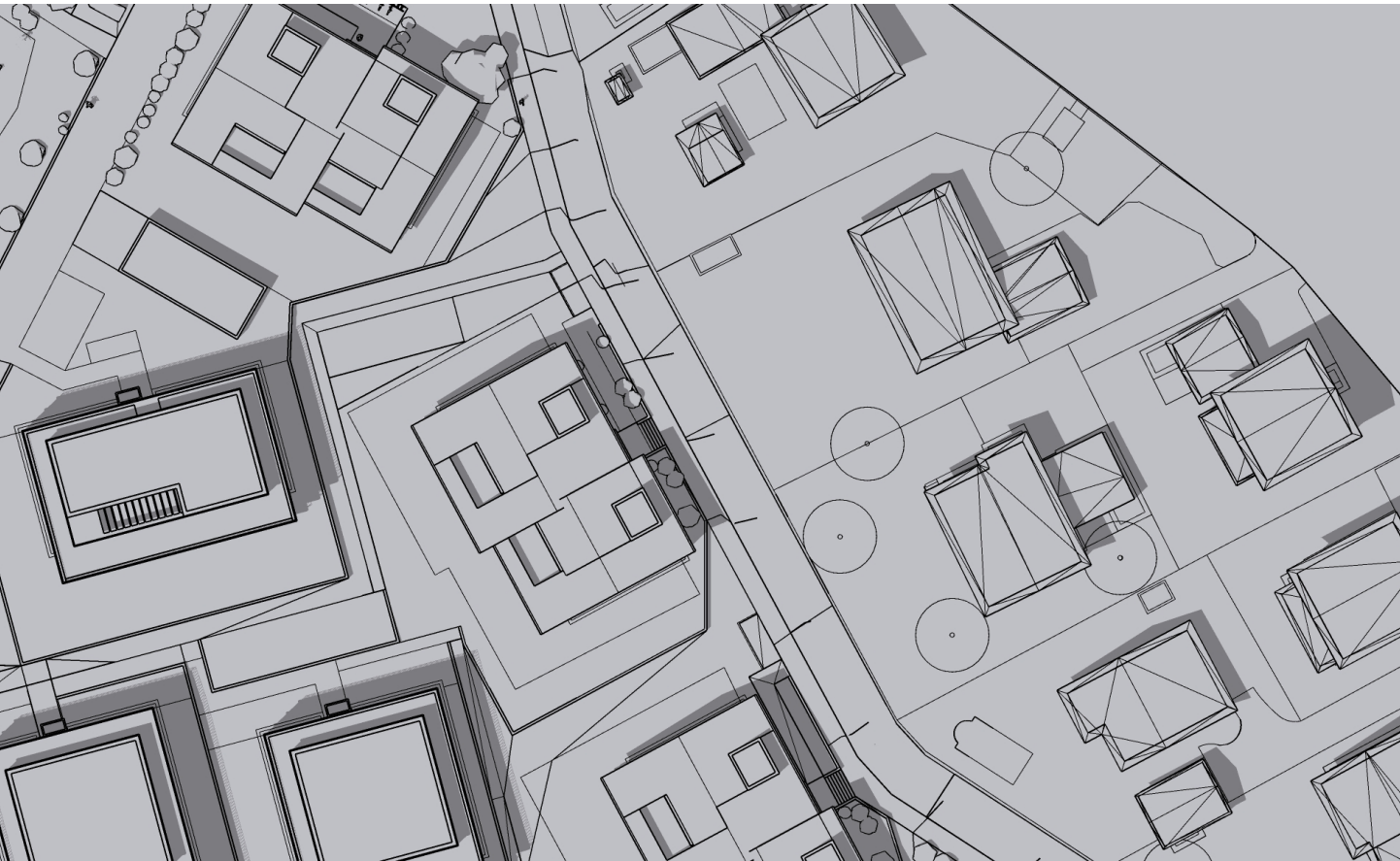
Richtprojekt Alt - 14:00 Uhr



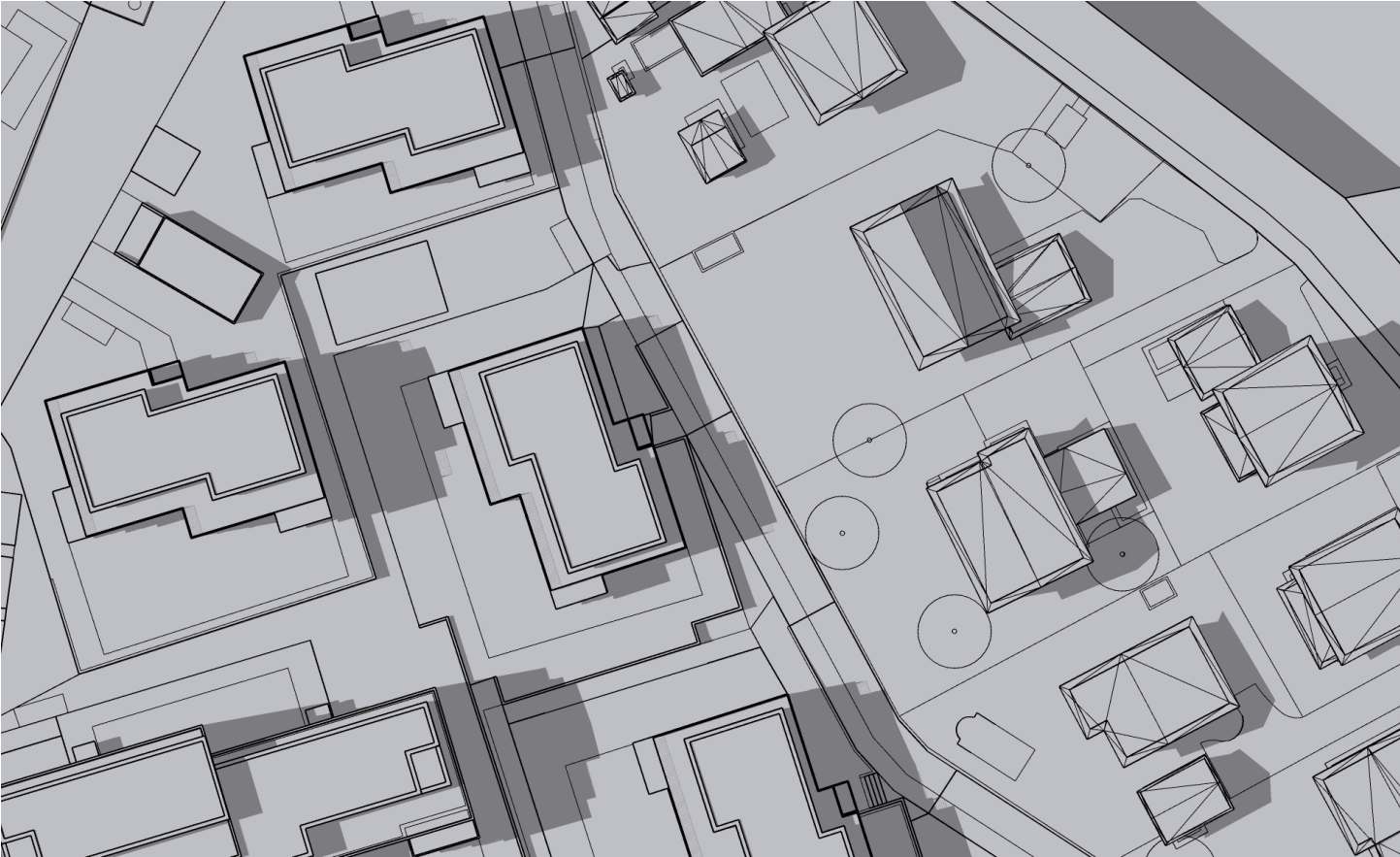
Richtprojekt Neu - 12:00 Uhr



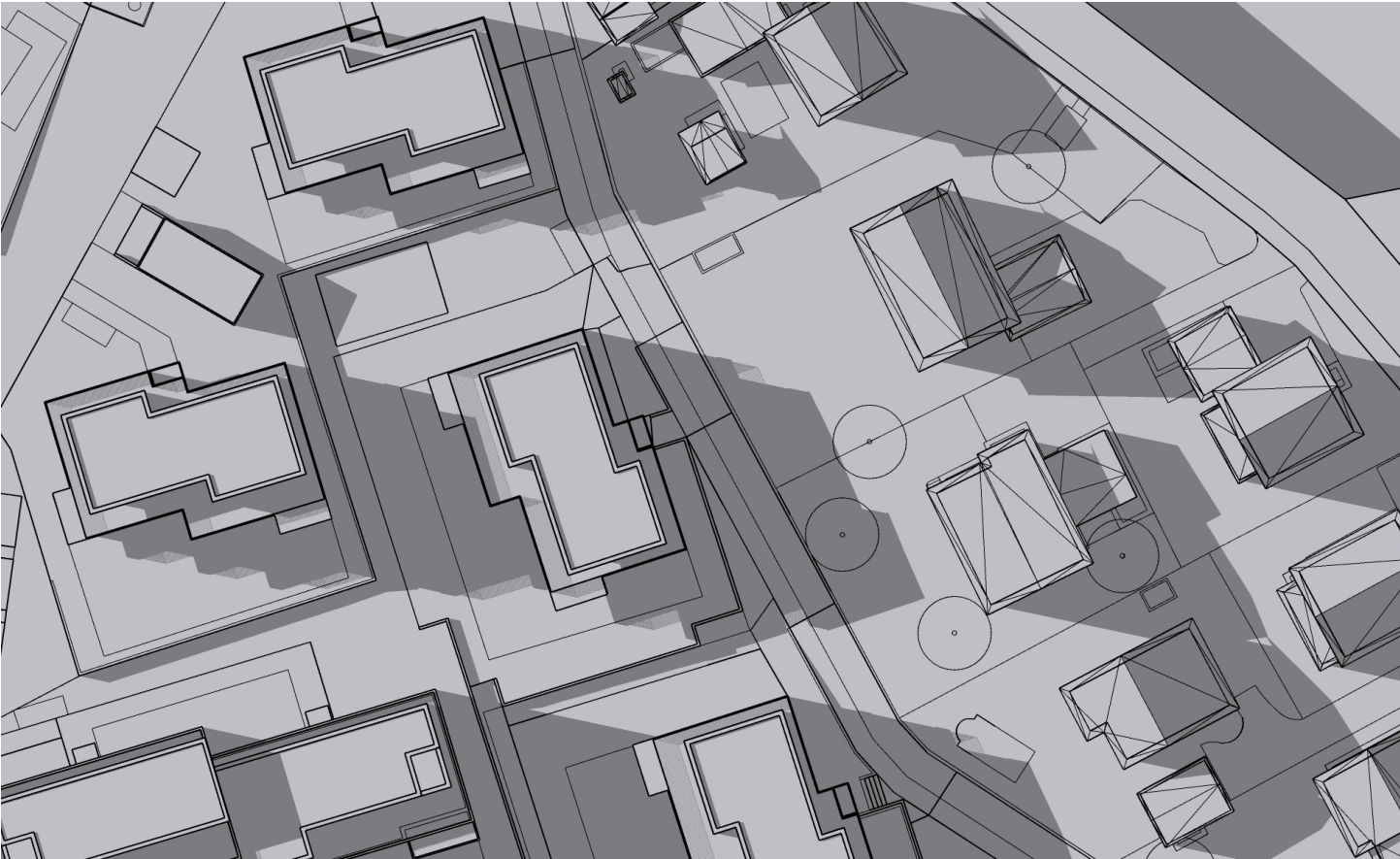
Richtprojekt Neu - 14:00 Uhr



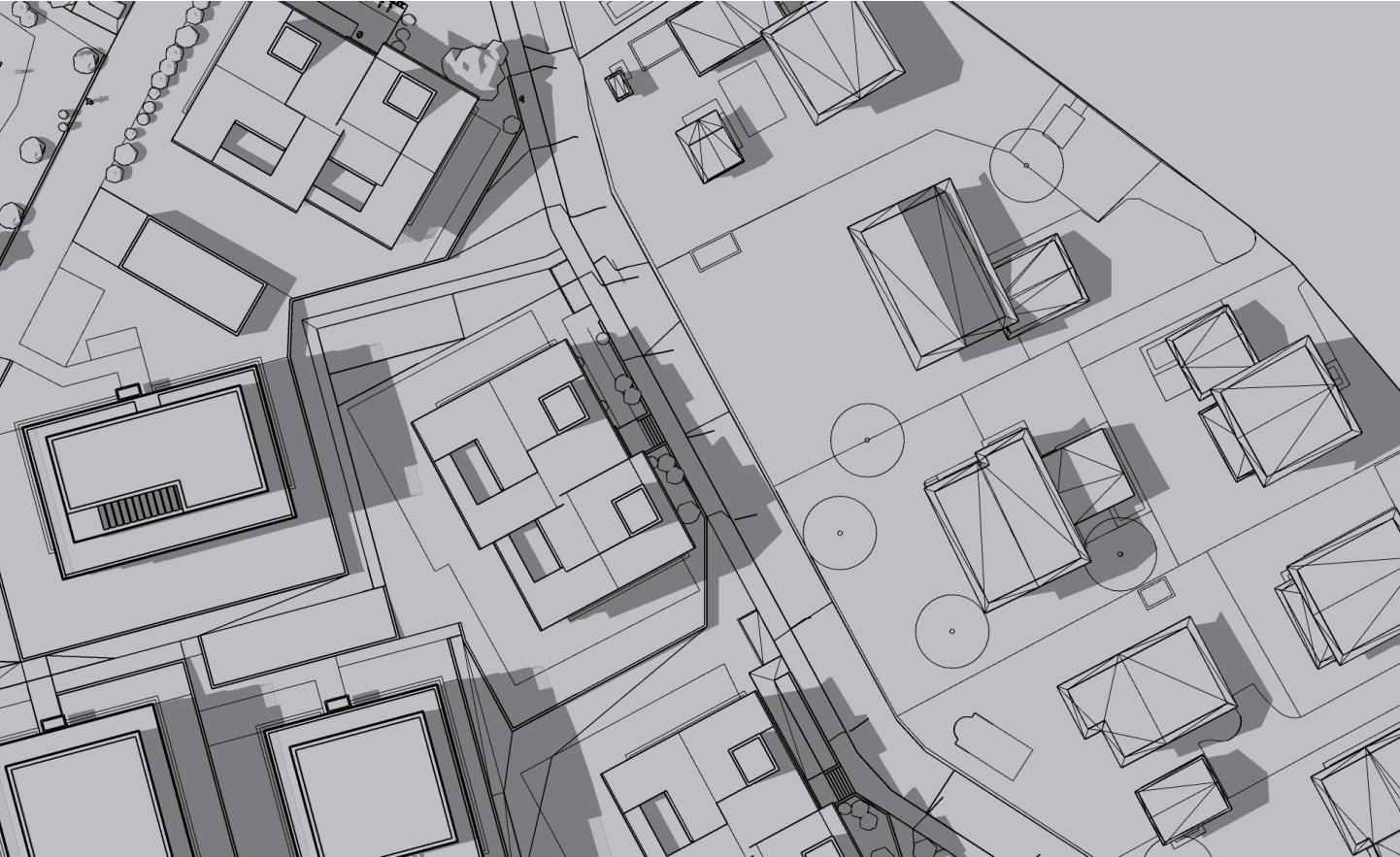
Richtprojekt Alt - 16:00 Uhr



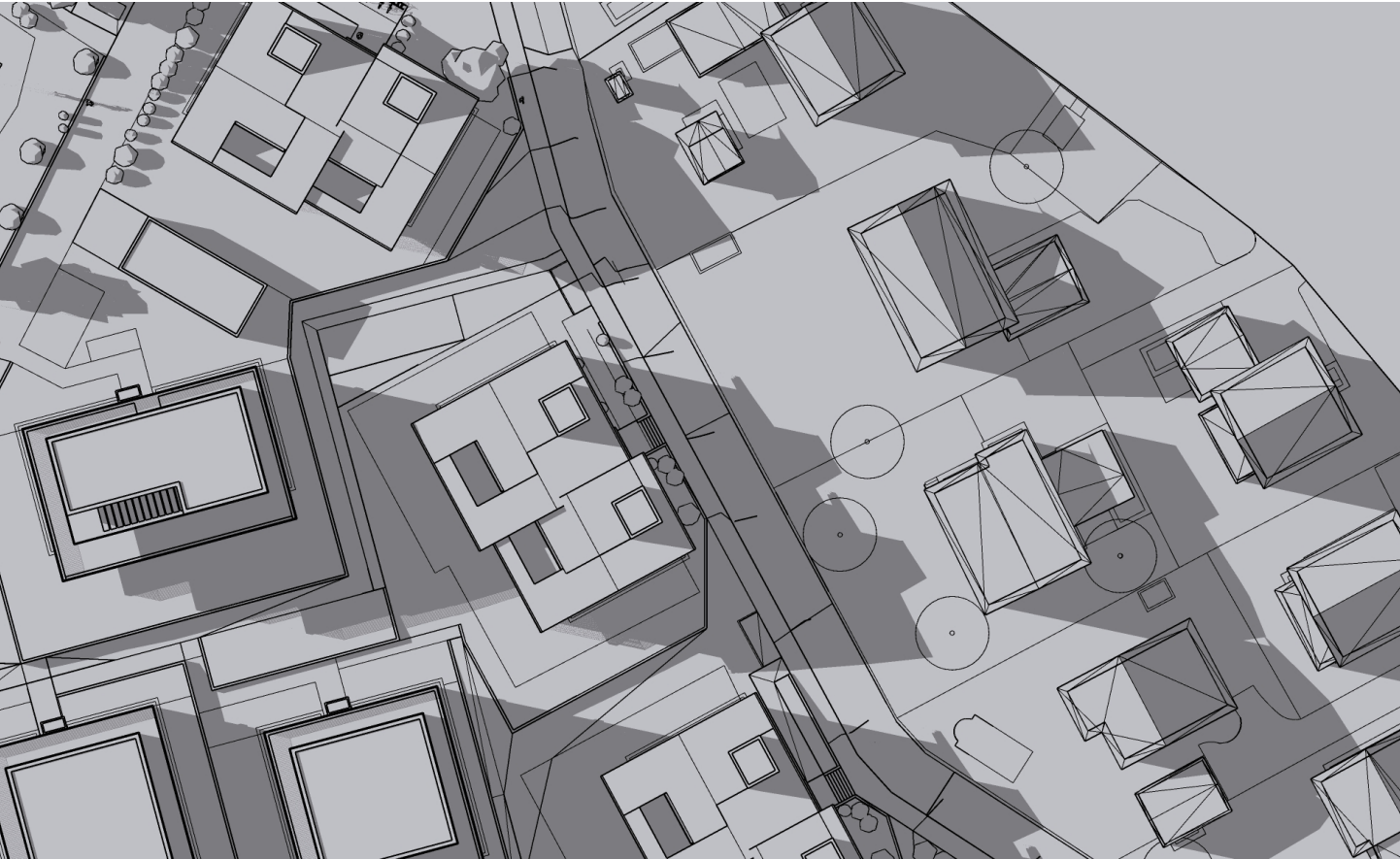
Richtprojekt Alt - 18:00 Uhr



Richtprojekt Neu - 16:00 Uhr

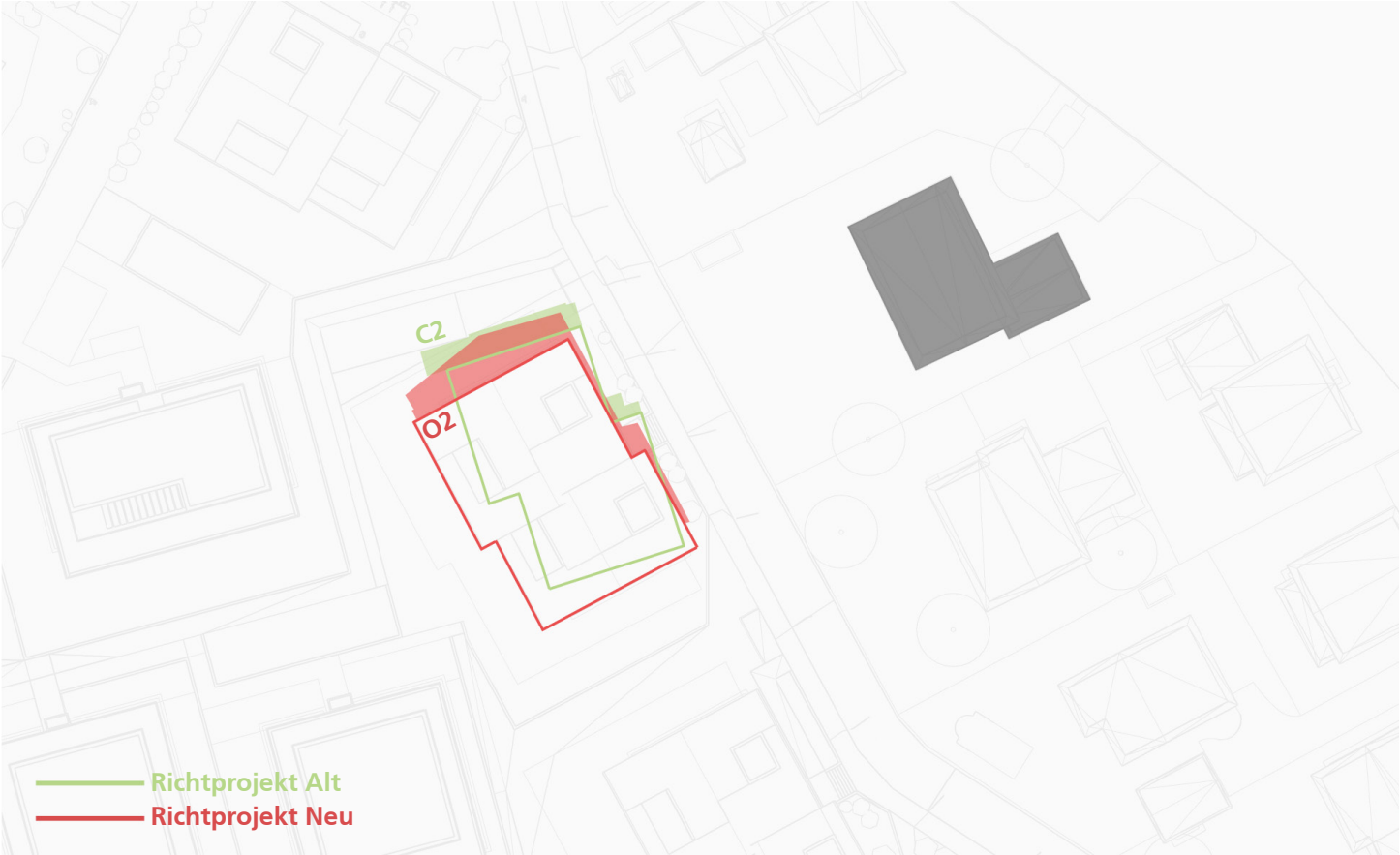


Richtprojekt Neu - 18:00 Uhr

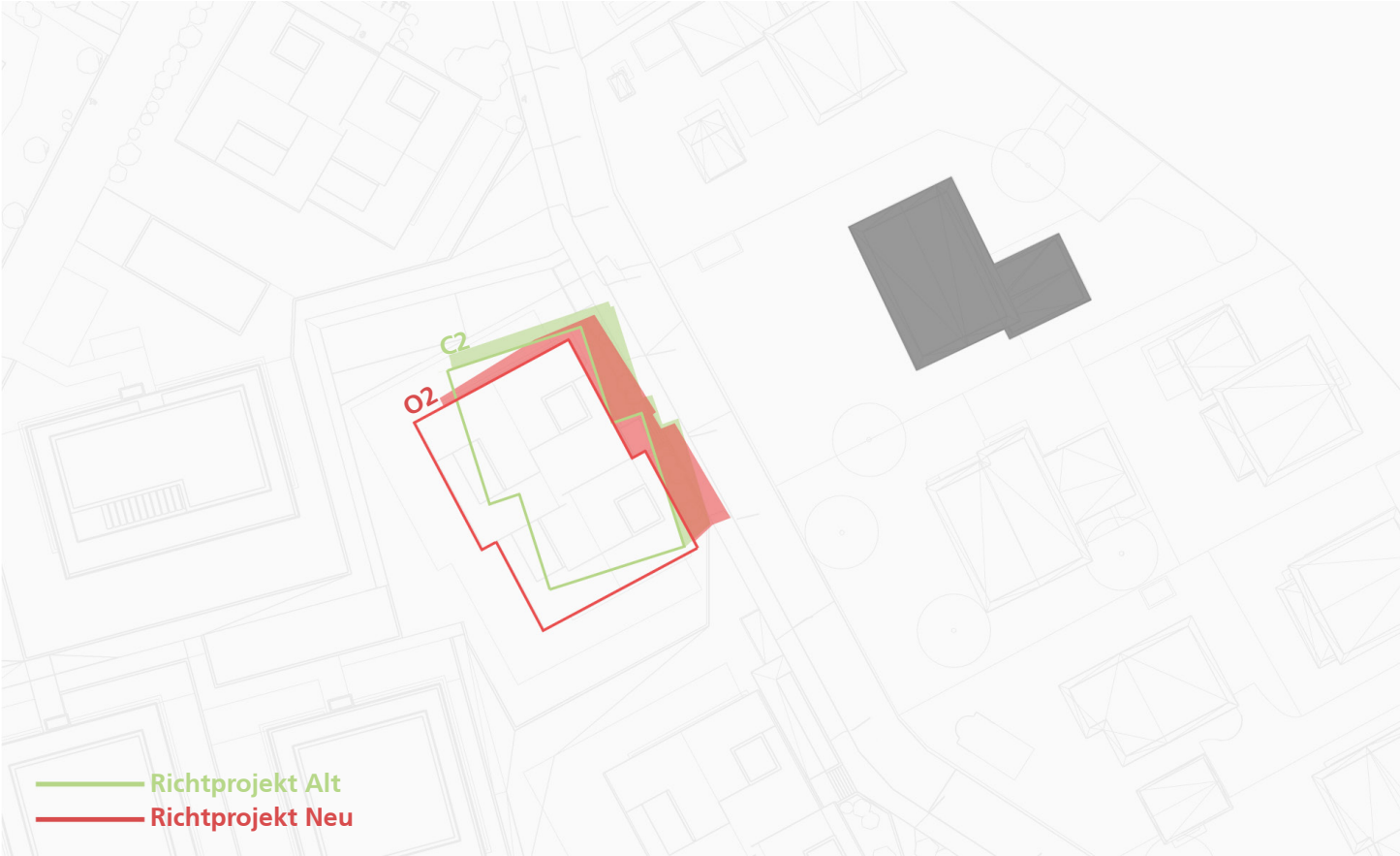


Schattendiagramme | 21 Juni

Schattenschema - 12:00 Uhr



Schattenschema - 14:00 Uhr



Schattenschema- 16:00 Uhr



Schattenschema - 18:00 Uhr

