

## Revision Nutzungsplanung

# Bericht zu den Einwendungen

(§ 7 Abs. 3 PBG)

---

Zusammenstellung der Hinweise, Empfehlungen, Anträge und Einwendungen aus der Anhörung sowie der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage als auch die Präzisierung/Ergänzung gemäss dem Gemeinderatsbeschluss vom 31. August 2022.

Dat. 1. Juli 2022

## Einleitung

Der Gemeinderat Lindau hat an der Sitzung vom 26. Januar 2022 die Unterlagen der Nutzungsplanungsrevision zuhanden der öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.

Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 4. Februar 2022 bis zum 5. April 2022 im Gemeindehaus öffentlich aufgelegt und digital, auf der Website der Gemeinde, publiziert. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 4. Februar 2022.

Gestützt auf § 7 Abs. 3 PBG wird über die nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Der vorliegende Bericht behandelt alle eingegangenen Stellungnahmen, auch die Einwendungen, welche berücksichtigt wurden sowie die Präzisierung/Ergänzung gemäss dem Gemeinderatsbeschluss vom 31. August 2022.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) gingen innerhalb der Auflagefrist 10 Stellungnahmen ein. Diese behandelten insbesondere folgende Hauptthemen:

- Grünflächenziffer
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Aufzonung Winterberg (W2/1.7)
- Kernzonenpläne

Die 10 Stellungnahmen beinhalten insgesamt 15 Einwendungen, Hinweise und Empfehlungen. Davon werden:

- 7 berücksichtigt,
- 1 teilweise berücksichtigt,
- 6 nicht berücksichtigt,
- 1 zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung der berücksichtigten Einwendungen betrifft insbesondere:

- Kernzonenpläne
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Aufzonung Winterberg (W2/1.7)

Der Umfang der Anpassungen erfordert keine erneute öffentliche Auflage. Für die Behandlung in diesem Bericht wurden die Einwendungen anonymisiert.

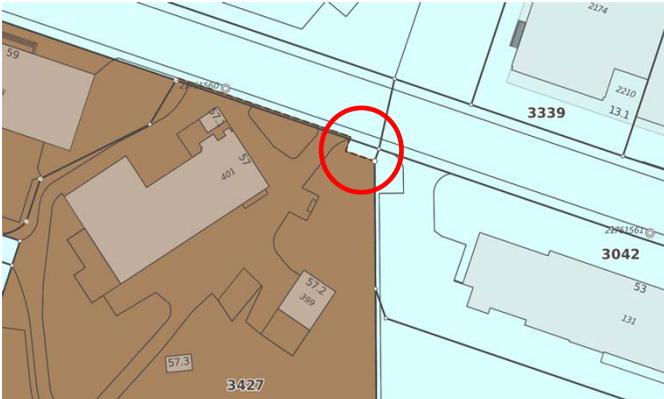
Die Einwendungen wurden hinsichtlich der besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit mit einer durchlaufenden Ordnungsnummer (z.B. E01) und einer themenspezifischen Nummer (z.B. 2.02) erfasst.

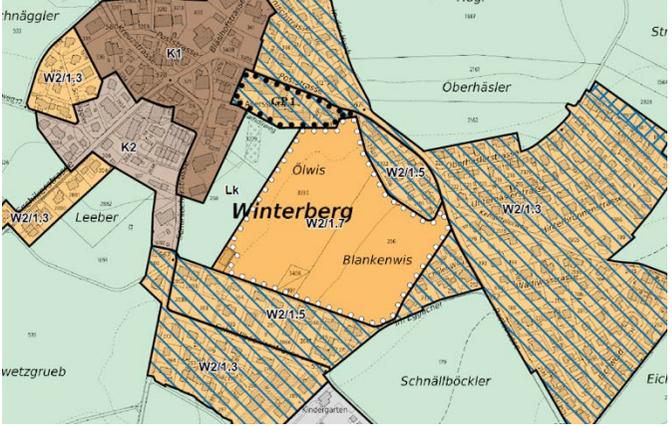
Bei der Überprüfung der Eingaben nach der öffentlichen Auflage wurde festgestellt, dass im Bereich der Dachformen in der Kernzone, Artikel 7 Abs. 2 neuBZO eine Präzisierung vorgenommen werden sollte. Diese nachträgliche Präzisierung/Ergänzung wird in diesem Bericht mit der Ordnungsnummer E11 behandelt.

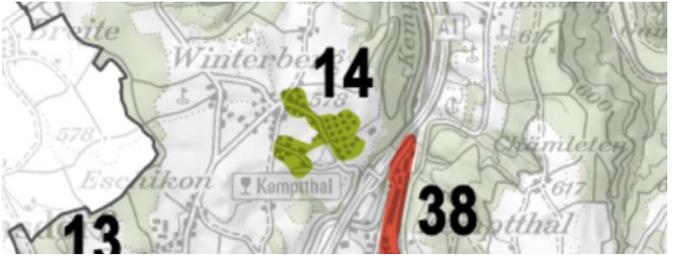
## A Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
A0.01	E03	Art. 20 neuBZO Gewerbezone, Mindestausnützung	Der Verzicht auf die Mindestausnützung in Gewerbezone wird bedauert. Es wird beantragt im Rahmen der Bewilligungspraxis, den Nachweise einzufordern, dass eine spätere Aufstockung oder ein späterer Ausbau möglich bleibt.	Aufgrund der Einwendung soll die heute geltende Bestimmung der Bau- und Zonenordnung beibehalten werden, wonach nachzuweisen ist, dass bei einer späteren vollständigen Überbauung die Mindestausnützung realisiert werden kann. In der Praxisanwendung hat sich diese Bestimmung nicht bewährt. Entsprechende Nachweise sind rechtlich nicht bindend und künftige Nutzungsansprüche sowie Bebauungsabsichten sind schwer vorhersehbar. Im Normalfall werden die maximalen Nutzungsmöglichkeiten bereits mit einer ersten Bebauung ausgeschöpft. Desweiteren können spezifische gewerbliche Nutzungen auch auf grossflächige Rangier- oder Abstellflächen angewiesen sein, die einer maximalen «Gebäudenutzung» widersprechen. Die beantragte Umsetzung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ohne Rechtsgrundlage wird als nicht zielführend beurteilt. Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u> .
A0.02	E03	Art. 29 neuBZO Gewerbezone mit Sonderbauvorschriften (Beherbergungsbetriebe)	Die Genehmigungsfähigkeit von Beherbergungsbetrieben in Gewerbezone setzt eine Festlegung im regionalen Richtplan voraus. Diese wird durch die zuständige Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) beantragt.	Zurzeit bestehen Unsicherheiten, ob und wann entsprechende Einträge in der übergeordneten Planungsgrundlage umgesetzt werden. Auf die Festsetzung der Sonderbauvorschriften in Art. 29 neuBZO wird zurzeit verzichtet. Der Eintrag im regionalen Richtplan wird dennoch weiterhin unterstützt. Der Hinweis wird <u>zur Kenntnis</u> genommen.

B Öffentliche Auflage; Einwendungen

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
<b>B1 Zonenplan</b>				
B1.01	E05	Abgrenzung Gewerbezone/Kernzone	Die Abgrenzung zwischen der Kernzone (Liegenschaft Zürcherstrasse 57) gegenüber der Gewerbezone (Liegenschaft Zürcherstrasse 53) sei so zu korrigieren, dass das ganze Grundstück Kat.-Nr. 3427 der Kernzone zugeordnet ist.  Begründung Die Grundstücksgrenze wurde zwischenzeitlich angepasst.	Die Zonengrenze wird auf die Grundstücksgrenze abgestimmt. Die Einwendung wird <u>berücksichtigt</u> .   <p>Ausschnitt <a href="http://www.maps.zh.ch">www.maps.zh.ch</a>, Nutzungsplanung, Mai 2022 Entspricht Zonenabgrenzung Kernzone; Stand: öffentliche Auflage</p>
B1.02	E10	Verzicht auf W2/1.7	Es sei auf die Schaffung einer neuen Wohnzone W2/1.7 zu verzichten.	Die Wohnzone W2/1.7 kommt ausschliesslich im Gebiet der Gestaltungsplanpflicht «Ölwis/Blankenwis» zur Anwendung. Die Einwendung ist in Zusammenhang mit B1.03 zu beurteilen.  Es wird davon Abstand genommen, eine neue Wohnzone W2/1.7 für die beiden Parzellen Ölwis-Blankenwis zu schaffen. Die Einwendung wird <u>berücksichtigt</u> .

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
				 <p>Ausschnitt revidierter Zonenplan; Stand: öffentliche Auflage</p>
B1.03	E10	Reduktion der Bau-massenziffer im Gebiet Ölwis/Blan-kenwis auf 1.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	<p>Antrag: Das Gebiet Ölwis/Blankenwis, Winterberg, sei - wie die angrenzenden Areale (Schnällböcklerstrasse/Poststrasse West) - der Zone W2/1.5 zuzuweisen.</p> <p><u>A. Vorbemerkung:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Im Gebiet Ölwis/Blankenwis besteht schon nach der heutigen BZO eine Gestaltungsplanpflicht (Art. 22a BZO), woran sich mit der Revision nichts ändern wird (Art. 28 E-BZO). Ein erster Entwurf für einen privaten Gestaltungsplan lag vom 6. November 2020 bis am 15. Januar 2021 öffentlich auf. Es wurden bereits damals Einwendungen eingereicht. Die Sorge der Einwendenden gilt dabei vor allem der vorgesehenen Dichte (bauliche Dichte und Nutzungsdichte) und ganz allgemein der guten Einfügung einer neuen Überbauung in den Ort Winterberg.</li> <li>2. Die im Gebiet Ölwis/Blankenwis erlaubte Ausnützung wird letztlich durch den zwingend erforderlichen Gestaltungsplan festgelegt, wobei ein gewisser Spielraum für eine zusätzliche Verdichtung besteht. Das Gebiet wird diesbezüglich mithin bereits privilegiert. Für eine zusätzliche Privilegierung</li> </ol>	<p>Eine Aufzoning von W2/1.3 auf W2/1.5 ist als Regelbauweise angemessen und behandelt den grösseren Teil des Ortsteils Winterberg gleich. Es handelt sich dabei nicht um eine isolierte, sondern um eine zusammenhängende Aufzoning. Für das Areal Ölwis/Blankenwis entsteht darüber hinaus (Gestaltungsplanpflicht) zusammen mit den Zuschlägen für Schrägdächer und für Arealüberbauungen ein genügend grosser Spielraum für die Entwicklung. Den Dichtevorgaben der regionalen Richtplanung wird entsprochen.</p> <p>Gemäss grafischer Darstellung im regionalen Richtplan liegt das Areal Ölwis/Blankenwis explizit nicht im Gebiet mit niedriger baulicher Dichte (Karte Siedlung und Landschaft sowie Plandarstellung zu Richtplanteil 2.5.2 «Anzustrebende bauliche Dichte»). Damit wird dem Anliegen einer höheren baulichen Dichte, die mit der schon bisher bestehenden Gestaltungsplanpflicht erreicht werden kann, Rechnung getragen. Die regionale Richtplanung bezeichnet eine maximale Bau-massenziffer von 1.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> als niedrige bauliche Dichte. Diese soll gestützt auf den dazugehörigen Text auch nicht unterschritten werden.</p>

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung																											
			<p>gegenüber den umliegenden Arealen besteht aber kein Anlass, zumal in diesen Gebieten auch noch die Möglichkeit der Arealüberbauung abgeschafft werden soll (Art. 26 Abs. 1 Satz 2 E-BZO [fälschlicherweise nicht in roter Schrift]).</p> <p><u>B. Isolierte Verdichtung mittels neuer Zone W2/1.7</u></p> <p>a) Landschaft unter Druck</p> <p>3. Für die Landschaften unter Druck, zu denen die Gemeinde Lindau gehört (Planungsbericht. s. 7), ergibt sich gemäss kantonalem Richtplan folgender Handlungsbedarf (Richtplan Kanton Zürich. Stand 28. 10.2019. Ziff. 1.3.3):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren;</li> <li>- Bauzonenverbrauch verringern;</li> <li>- attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten;</li> <li>- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen;</li> <li>- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen;</li> <li>- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen;</li> <li>- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern;</li> <li>- auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten.</li> </ul> <p>Es steht hier somit nicht das Verdichten im Vordergrund. Es sollen die bestehenden Potenziale aktiviert werden. Es sollen nicht neue Potenziale geschaffen werden. Letzteres sieht die nun aufliegende Revisionsvorlage in Winterberg und namentlich im Gebiet Ölwis/Blankenwis aber vor. Dies ist umso kritischer zu beurteilen, als die Anbindung an den öffentlichen Verkehr nicht als gut bezeichnet werden kann. Das Gebiet</p>	 <p>Ausschnitt regionaler Richtplan Karte «Siedlung und Landschaft» festgesetzt 17. November 2021</p> <table border="1"> <tr> <td>Kantonal besonders geplant</td> <td>Regional besonders geplant</td> <td><b>Siedlung</b></td> </tr> <tr> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> <td>Siedlungsgebiet</td> </tr> <tr> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> <td>Zentrumsgebiet</td> </tr> <tr> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> <td>Schutzwürdiges Ortsbild</td> </tr> <tr> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> <td>Arbeitsplatzgebiet</td> </tr> <tr> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> <td>Hohe bauliche Dichte</td> </tr> <tr> <td>[Symbol]</td> <td>[Symbol]</td> <td>Niedrige bauliche Dichte</td> </tr> </table>  <p>Ausschnitt «Anzustrebende bauliche Dichte» gemäss Richtplantext, «niedrige bauliche Dichte» hellbraun, Gebiet Nr. 14 Ortsbezeichnung «Winterberg, Schnällböckler/Blankenwis», festgesetzt 17. November 2021</p> <table border="1"> <tr> <td>[Symbol]</td> <td>Niedrige bauliche Dichte</td> </tr> <tr> <td>[Symbol]</td> <td>Hohe bauliche Dichte</td> </tr> <tr> <td>[Symbol]</td> <td>Sehr hohe bauliche Dichte</td> </tr> </table> <p>Die Bezeichnung auf dem Plan ist massgebend. Das Gebiet Ölwis/Blankenwis wurde offensichtlich vom Gebiet niedriger baulicher Dichte ausgenommen. Die beim Areal Blankenwis vermutete niedrige Dichte muss einem <b>Missverständnis</b></p>	Kantonal besonders geplant	Regional besonders geplant	<b>Siedlung</b>	[Symbol]	[Symbol]	Siedlungsgebiet	[Symbol]	[Symbol]	Zentrumsgebiet	[Symbol]	[Symbol]	Schutzwürdiges Ortsbild	[Symbol]	[Symbol]	Arbeitsplatzgebiet	[Symbol]	[Symbol]	Hohe bauliche Dichte	[Symbol]	[Symbol]	Niedrige bauliche Dichte	[Symbol]	Niedrige bauliche Dichte	[Symbol]	Hohe bauliche Dichte	[Symbol]	Sehr hohe bauliche Dichte
Kantonal besonders geplant	Regional besonders geplant	<b>Siedlung</b>																													
[Symbol]	[Symbol]	Siedlungsgebiet																													
[Symbol]	[Symbol]	Zentrumsgebiet																													
[Symbol]	[Symbol]	Schutzwürdiges Ortsbild																													
[Symbol]	[Symbol]	Arbeitsplatzgebiet																													
[Symbol]	[Symbol]	Hohe bauliche Dichte																													
[Symbol]	[Symbol]	Niedrige bauliche Dichte																													
[Symbol]	Niedrige bauliche Dichte																														
[Symbol]	Hohe bauliche Dichte																														
[Symbol]	Sehr hohe bauliche Dichte																														

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			<p>befindet sich nur in der ÖV-Güteklasse D (Planungsbericht, S. 1 2).</p> <p>c) Bauliche Dichte</p> <p>5. Hinsichtlich der baulichen Dichte verweist der Planungsbericht allein auf die Karte des regionalen Richtplans (Planungsbericht, S. 44), nicht aber auf Text und Tabelle.</p> <p>6. Der regionale Richtplan Winterthur und Umgebung sieht für das Gebiet Blankenwis eine niedrige Dichte vor (Ziff. 2.5.2, insbesondere Ziff. 14 der Tabelle über niedrige bauliche Dichte). Gemäss dem Text ist niedrige Dichte an landschaftlich empfindlichen (Hang-) Lagen sowie an Siedlungsrändern vorgesehen (Ziff. 2.5.2 lit. a). Genau solche Verhältnisse liegen hier vor.</p> <p>7. Die Einstufung als Gebiet mit niedriger Dichte korrespondiert denn auch mit dem regionalen Raumordnungskonzept, das die angestrebte künftige Raumordnung abbildet (Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Richtplantext, Ziff. 1, insb. Karte S. 7) und Grundlage der Richtplanung ist. Danach soll Verdichtung am richtigen Ort stattfinden, nämlich an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen (Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Richtplantext, Ziffn. 1.3 und 2.1.1). Davon kann hier keine Rede sein.</p> <p>8. Auch die räumliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde Lindau vom 20. Dezember 2017 wies das Gebiet Schnällböckler/Blankenwis als Gebiet mit niedriger Dichte aus. Ausserdem war der Gemeinderat gemäss seinem Protokoll vom 3. März 2015 seinerseits der Meinung, unter anderem das Gebiet Schnällböckler/Blankenwis sei als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte eingestuft. Sein Antrag, das Gebiet Blankenwis wie das Gebiet Ölwis als Gebiet mittlerer Dichte einzustufen, wurde von der Planungsgruppe Winterthur auf die nächste Revision verschoben. Die Einstufung</p>	<p>zugeschrieben werden. Mit der Bezeichnung im Bericht der Räumlichen Entwicklungsstrategie „Schnällböckler/Blankenwis (Nr. 14)“ als niedrige Dichte sind die südlichen umliegenden bereits überbauten Gebiete gemeint. Dies geht deutlich aus der Karte hervor.</p> <p>Die Testplanung von 2018 bezüglich der Überbauung Ölwis/Blankenwis wurde unter Einbezug von vier verschiedenen qualifizierten Architekturbüros, der Gemeinde Lindau und dem Amt für Raumplanung des Kantons Zürich durchgeführt. Die Testplanung hat ergeben, dass der haushälterischen Nutzung des Bodens Rechnung zu tragen ist und dass eine zwei- bis vier-geschossige Bebauung mit einer Baumassenziffer von 2.3 bis 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ortsverträglich erscheint. Die Gemeinde Lindau sieht davon ab, diese maximal denkbare Aufzoning in der Grundordnung aufzunehmen.</p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht kann in Form eines «exekutiven» Gestaltungsplans oder eines «legislativen» Gestaltungsplans umgesetzt werden (§ 86 PBG).</p> <p>1. Der <b>exekutive Gestaltungsplan</b> wird öffentlich aufgelegt (60 Tage) und bedingt die Zustimmung des Gemeinderates. Es sind gegenüber der Regelbauweise (BZO inkl. Arealüberbauung) <b>keine Abweichungen</b> zulässig. Die qualitativen Anforderungen sind in § 71 PBG und der BZO geregelt. Die Mehrwertabgabe kommt nicht zur Anwendung.</p> <p>Die in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Baumassenziffer von 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> + 0.15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Schrägdächer) + 0.33 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Arealbonus) = 1.98 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> kommt nur im Rahmen eines exekutiven Gestaltungsplans zur Anwendung.</p> <p>2. Mit der Gestaltungsplanpflicht und den qualitativen Anforderungen einer besonders guten Gesamtwirkung aller Bestandteile der Überbauung (z.B. architektonischer Ausdruck, Materialisierung und Farbgebung) ist auch eine <b>höhere Verdichtung</b> als in der Grundordnung festgelegt zulässig. Diese Bedingungen wurden in der Testplanung berücksichtigt und sind nun Bestandteil des Gestaltungsplans «Ölwis/Blankenwis».</p>

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			<p>der Blankenwis als Gebiet niedriger Dichte besteht also nach wie vor.</p> <p>9. Unabhängig von der Einstufung im regionalen Richtplan ist die angemessene Dichte im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung zu ermitteln, wobei die Einstufungen im regionalen Richtplan gleichsam vorfrageweise zu überprüfen ist. Hier spricht angesichts der örtlichen Verhältnisse - namentlich der Dorfstruktur, der Topographie, der Anbindung an den öffentlichen Verkehr, der Fluglärmbelastung etc. - nichts dafür, im Gebiet Ölwis/Blankenwis eine höhere bauliche Dichte zuzulassen als in den angrenzenden Arealen. Soweit eine solche höhere Dichte im Rahmen eines Gestaltungsplans bis zu einem gewissen Grad mit besonderen Qualitäten gerechtfertigt werden kann, bildet der dafür eben zwingend erforderliche Gestaltungsplan (Art. 22a BZO bzw. Art. 28 E-BZO) das richtige Gefäss. Demgegenüber besteht dafür im Rahmen der Grundordnung weder Anlass noch Raum.</p> <p><u>c) Nutzungsdichten</u></p> <p>10. Im Zusammenhang mit der Nutzungsdichte ist zunächst nicht restlos klar, ob sich die Angaben zu den Verdichtungspotenzialen im Planungsbericht jeweils auf die geltende Regelung (W2/1.3), die Revisionsvorlage (W2/1.7), oder einen Gestaltungsplan beziehen. Sodann vermittelt der Planungsbericht den Eindruck, man könne die Nutzungsdichte einfach ausblenden und sich allein auf die bauliche Dichte konzentrieren, weil die BZO ja die Baumasse regle (Planungsbericht, S. 9 f.).</p> <p>11. Dem kann nicht beigeplant werden. Da das Mass der Nutzungsdichte viel besser geeignet ist, Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen (Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen», S. 3 und S. 6 f.), ist es sachgerecht, zuerst die angestrebte Nutzungsdichte zu bestimmen. Daraus sind dann Nutzungsziffern abzuleiten, wofür Umrechnungshilfen existieren. Diese Herleitung ist nachzuholen.</p> <p>12. So orientiert sich denn auch der regionale Richtplan Winterthur und Umgebung zunächst an der Nutzungsdichte.</p>	<p>Diese weitergehenden Regelungen bedingen einen <b>legislativen Gestaltungsplan</b>. Für einen solchen ist eine öffentliche Auflage (60 Tage) durchzuführen und die Zustimmung der Gemeindeversammlung ist erforderlich. Es entsteht eine Mehrwertabgabepflicht.</p> <p>Fazit: Mit der Zonenzuteilung in eine W2/1.5 wird für die Umsetzung der Gestaltungsplanpflicht eine angemessene und auf die Situation abgestimmte Grundordnung geschaffen.</p> <p>Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen, dass die Baumassenziffer in den angrenzenden Zonen wurde ebenfalls von 1.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> angehoben wurde. Aufgrund der Bezeichnung als Gebiet mit «niedriger baulicher Dichte» wurde jedoch hier die Zulässigkeit von Arealüberbauungen ausgeschlossen. In den umgebenden Zonen kann damit eine maximale Baumassenziffer von neu 1.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> + 0.15 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> (Schrägdächer) = 1.65 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erreicht werden. Die regionale Richtplanung bezeichnet eine Baumasse von max. 1.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> als niedrige bauliche Dichte.</p> <p>Die Einwendung wird <u>berücksichtigt</u>.</p> <p>Kommentar zu den Nutzungsdichten (E+B/ha): Quelle: Aus «Dichtevorgaben umsetzen Leitfaden 04 2015» (ARE Kanton Zürich, Seite 3) «Die Nutzungsdichte wird in Einwohnerinnen/Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauzone (E+B/ha) angegeben. Flächen, die deutlich unter einer Hektare liegen, sind für eine Betrachtung in der Regel nicht geeignet. In der Richtplanung können dadurch unabhängig von der baulichen Dichte Zielvorstellungen zur Nutzungsintensität und zukünftigen Infrastrukturkapazität vorgegeben und gesteuert werden. Diese Aussagen sind zum Beispiel besser geeignet, um Siedlung und Verkehr aufeinander abzustimmen, als Angaben in baulichen Dichten. In den kommunalen Nutzungsplänen sind Festlegungen in E+B/ha nicht zweckmässig. Aufgrund unterschiedlicher Arbeits-, Produktions-, Nutzungs- und Wohnformen kann die Nutzungsdichte erheblichen Schwankungen unterworfen sein.</p>

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			<p>Bei einer solchen von 30 bis 100 Einwohnern und Arbeitsplätzen pro Hektare (100 E+A/ha) spricht er bereits von einer mittleren Dichte (Regionaler Richtplan Winterthur und Umgebung, Richtplantext, S. 28). Das Gebiet Ölwis/Blankenwis erstreckt sich über rund 4,5 ha, woraus sich eine Bandbreite von 135 bis 450 E+A/ha ergibt. Das im Planungsbericht angegebene Entwicklungspotenzial von 500 bis 650 Einwohnern (Planungsbericht, S. 72), ist damit selbst bei Annahme einer mittleren Dichte massiv zu hoch. Dass eine solche Nutzungsdichte im Kontext der Gemeinde Lindau und umso mehr des Orts Winterberg überrissen wäre, ergibt sich denn auch daraus, dass sich in den Wohn- und Mischzonen künftig eine mittlere Nutzungsdichte von 66 bis 71 EB/ha ergeben soll. Im Gebiet Ölwis/Blankenwis würde dieses Mass mit 110 bis 145 E/ha (ob der Planungsbericht die vorgesehenen Arbeitsplätze berücksichtigt, ist nicht ersichtlich) krass überschritten, nämlich um 66 % bis 105 %.</p> <p>d) Ungerechtfertigte Ungleichbehandlung</p> <p>Unter diesen Umständen erscheint eine Aufzoning des Gebiets Ölwis/Blankenwis und der angrenzenden Gebiete schon grundsätzlich fragwürdig. Die massvolle Aufzoning in die Wohnzone W2/1.5 ist aber insgesamt nachvollziehbar. Dies gilt umso mehr in jenen Gebieten, wo sie durch den Wegfall der Arealüberbaumöglichkeit (Art. 26 Abs. 1 Satz 2) kompensiert wird. Während mit einer Arealüberbauung bisher eine Baumasse von 1,56 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> möglich gewesen wäre, werden neu nur 1,5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zulässig sein.</p> <p>14. Die eigentlich angestrebte bessere Nutzung und Nachverdichtung sowie die Abstimmung mit der Siedlungsentwicklung auf dem Areal Ölwis/Blankenwis (Planungsbericht, S. 45) werden mit der vorgesehenen Revision mithin insgesamt nicht vereinfacht, sondern erschwert. Dies gälte umso mehr, wenn für das Gebiet Ölwis/Blankenwis isoliert schon mit der</p>	<p>Die bauliche Dichte kann jedoch Grundvoraussetzung sein, um eine gewisse Nutzungsdichte zu realisieren. Die Umsetzung der Zielvorgaben zur Nutzungsdichte in der Nutzungsplanung hat daher über Nutzungsziffern gemäss § 49 PBG zu erfolgen»</p> <p>Die effektive künftige Nutzungsdichte (E+B/ha) ist stark abhängig vom spezifischen Projekt und dem Zielpublikum (Familien, Ein-/ Zweipersonenhaushalte, Alterswohnen etc.). Wieviele Personen ein Gebäude resp. eine Hektare bewohnen, kann durch die Bau- und Zonenordnung nicht begrenzt werden.</p>

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			<p>Grundordnung eine noch höhere Baumasse eingeführt würde.</p> <p>15. Dementsprechend ist nicht einzusehen, weshalb im Gebiet Ölwis/Blankenwis nicht nur weitere Arealüberbauungen zulässig bleiben sollen, sondern dafür gleichzeitig auch noch eine neue Zone mit noch höherer Ausnützung geschaffen werden soll. Eine höhere Ausnützung kann höchstens insoweit gerechtfertigt werden, als der notwendige Gestaltungsplan die Rechtfertigung dafür aufzuzeigen vermag und im Gegenzug dafür die geforderten besonderen Qualitäten (Art. 28 E-BZO) gewährleistet. Das Instrument zur Festlegung einer höheren Ausnützung ist also allein der Gestaltungsplan. In der Grundordnung schon eine zusätzliche Privilegierung vorzusehen, wäre sachlich verfehlt und würde dem Gleichbehandlungsgrundsatz zuwiderlaufen.</p> <p><u>C. Fazit</u></p> <p>16. Angesichts der örtlichen Verhältnisse und der übergeordneten raumplanerischen Ziele und Vorgaben, erscheint es verfehlt, einen Grossteil des zu erwartenden Bevölkerungswachstums der Gemeinde ausgerechnet in Winterberg anzusiedeln. Das nur über eine mässige ÖV-Anbindung verfügbare und stark von Fluglärm belastete Gebiet mit seinem ländlichen Charakter und entsprechender Infrastruktur ist dazu schlicht nicht geeignet.</p> <p>17. Mit dem Gestaltungsplan Ölwis/Blankenwis wird es zu einer deutlichen Zäsur in Mitten von Winterberg kommen. In baulicher Hinsicht wird sich diese in einem entsprechenden Massstabssprung im Vergleich zum gewachsenen Ortsbild manifestieren. Dies mag man insoweit hinnehmen und rechtfertigen, als der Gestaltungsplan im Gegenzug entsprechende Qualitäten sicherstellt. Dafür, schon in der Grundordnung neben der Zulässigkeit von Arealüberbauungen mit einem Ausnützungsbonus von 20 % (Art. 26 Abs. 1 und 3 E-BZO) - eine zusätzliche Privilegierung vorzusehen, besteht</p>	

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			<p>kein Grund. Dies wäre sowohl mit den übergeordneten Planungsgrundsätzen als auch mit dem Gleichbehandlungsgebot nicht zu vereinbaren.</p> <p>18. Damit würde auch dem in der räumlichen Entwicklungsstrategie der Gemeinde Lindau verankerten Ziel einer Überbauung, die sich gut in die Siedlungsstruktur einfügt (Räumliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde Lindau vom 20. Dezember 2017. S. 16), entgegengewirkt. Generell sollen ortsspezifische Qualitäten erhalten werden.</p> <p>(Räumliche Entwicklungsstrategie der Gemeinde Lindau vom 20. Dezember 2017. S. 17). Dementsprechend verlangt Art. 22a BZO bzw. Art. 28 Abs. 1 E-BZO einen guten ortsbaulichen Übergang zur Wohnzone, zur angrenzenden Landwirtschaftszone und zur benachbarten Kernzone. Diese Anliegen würden mit der Schaffung einer neuen, auf das gestaltungsplanpflichtige Gebiet beschränkten neuen Wohnzone W2/1.7 torpediert, weshalb davon dringend Abstand zu nehmen ist.</p>	
<b>B2 Bau- und Zonenordnung</b>				
B2.01	E04	Art 37 neuBZO (Begrünung)	<p>In der überarbeiteten BZO steht im Art. 37, dass der Versiegelungsanteil möglichst gering zu halten ist. Im Leitfaden für die Aussenraumgestaltung ist zudem festgehalten, dass vom Anlegen von Schottergärten innerhalb der Kernzone abgesehen wird.</p> <p>Diese Bestimmungen gehen zu wenig weit. Das Anlegen von Schottergärten mit unterlegter Folie oder Kunstrasen ist leider immer noch sehr oft zu sehen und wird auch in Gärten bei Neubauten als Gestaltungselement immer wieder eingesetzt. Schottergärten haben keinen ökologischen Nutzen und strahlen im Sommer Hitze ab. Zudem versiegeln sie die Böden und sorgen dafür, dass das Regenwasser grösstenteils in Meteorleitungen abgeleitet wird. Ein weiterer Aspekt, der nicht unbeachtet werden darf, ist der Lebensraumverlust vieler Tiere, insbesondere Insekten, der durch Schottergärten</p>	<p>In Art. 37 neuBZO wird ein Grundsatz beschrieben. Desweiteren wird eine Grünflächenziffer eingeführt. Diese liegt in den Wohnzonen zwischen 20 % und 30 %. In der Gewerbezone bei min. 10 %. Ein Verbot einer spezifischen Gestaltung/Materialisierung geht über das gemäss § 238 Abs. 1 PBG zulässige Mass hinaus. Schottergärten können deshalb in normalen Wohnzonen nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Bei der Grünflächenziffer handelt es sich um ein Mass, das durch die übergeordnete Gesetzgebung neu eingeführt wurde. Die Auslegung, was anrechenbar ist, wird durch die bestehenden Rechtsgrundlagen und Planungshilfen sowie durch die Anwendungs- und Gerichtspraxis definiert. Eine gemeindeeigene abweichende Definition in der BZO wird im Sinne des Grundgedankens der «harmonisierten Baubegriffe» nicht als sinnvoll erachtet. Auf einen expliziten Ausschluss von</p>

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			<p>weiter verstärkt wird. Diese Flächen haben für Tiere keinen Nutzen. Ein Verbot von Schottergärten sollte deshalb in der BZO verankert werden, wie dies bereits auch andere Gemeinden gemacht haben. Dies würde auch zum Energie-Label der Gemeinde passen. Die Förderung von mehr Lebensraum für Insekten in überbauten Gebieten, um die Biodiversität zu fördern, muss für die Gemeinde ein Ziel sein. Das Insektensterben ist Realität und diesem muss zwingend Gegensteuer gegeben werden.</p> <p>Ein spannender Ansatz verfolgt übrigens die Gemeinde Uitikon. Sie ersetzte den Begriff Überbauungsziffer durch Grünflächenziffer, um den Anteil an Grünflächen zu garantieren und versiegelte Flächen zu begrenzen. Das entsprechende Dokument dazu finden Sie im Anhang.</p>	<p>Schottergärten in der BZO oder eine nähere Definition, welche Flächen anrechenbar sind, wird deshalb verzichtet.</p> <p>Die Überbauungsziffer (Kernzone K1/K2) definiert den Fussabdruck eines Gebäudes und hat keinen direkten Einfluss auf die Umgebungsgestaltung oder die Materialisierung. Die Überbauungsziffer in den Kernzonen wird beibehalten.</p> <p>Der Leitfaden zur Aussenraumgestaltung in Kernzonen, worin die Schottergärten als nicht bewilligungsfähig aufgeführt sind, könnte diesbezüglich in einer allfälligen nächsten Überprüfungsphase aber vertieft oder ergänzt werden.</p> <p>Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p>
B2.02	E06	Darstellung Änderungen BZO, Synopse	<p>Generell wäre eine synoptische Darstellung wünschenswert. So sind Änderungen übersichtlicher dargestellt und Bemerkungen/Anpassungen und Hinweise in der Tabelle aufführbar.</p>	<p>Zu Beginn des Planungsverfahrens wurde diese Darstellungsart angewendet. Im Laufe der Gesamtrevision der BZO wurden verschiedene Artikel verschoben und zusätzliche Artikel wurden aufgenommen. Die Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit der Änderungen in Form einer Synopsis wurde aufgrund dessen aufgegeben. Deshalb wurde die vorliegende Form, mit den unterschiedlichen Farben und den ergänzenden Erläuterungen im Planungsbericht gewählt.</p> <p>Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p>

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
B2.03	E06	Art. 15 neuBZO Definition Grünflächenziffer	Im Weiteren fällt uns auf, dass über die Gestaltung der Kernzone sehr viel festgehalten wird, inkl. der Broschüre zur Umgebungsgestaltung. Wo bleibt die Hingabe zur Aussenraumgestaltung in den weiteren Bauzonen? Im Artikel 15 wird in einer Tabelle die prozentuale Grünfläche aufgeführt. Weder im erläuternden Bericht, noch in der BZO unter «ergänzenden Bauvorschriften» wird erklärt, was als Grünflächenanteil gilt. Es gibt verschiedene Gemeinden im Kanton Zürich, welche dies explizit auführen. Genau dieser Punkt wird bei Bauvorhaben sicher zu Fragen und Diskussionen führen. Eine liberale Haltung ist hier nicht immer gefragt.	<p>Gestützt auf das Planungs- und Baugesetz können für die regulären Wohnzonen keine erhöhten Anforderungen an die Gestaltung gestellt werden. Es gilt § 238 Abs. 1 PBG.</p> <p>Bei der Grünflächenziffer handelt es sich um ein Mass, dass durch die kantonale Gesetzgebung geregelt ist. Es handelt sich um einen neuen Begriff. Die Auslegung, was anrechenbar ist, wird durch die bestehenden Rechtsgrundlagen und Planungshilfen sowie durch die Anwendungs- und Gerichtspraxis definiert. Eine gemeindeeigene Definition in der BZO wird im Sinne des Grundgedankens der «harmonisierten Baubegriffe» nicht als zielführend erachtet.</p> <p>Zugunsten einer verbesserten Verständlichkeit der Grünflächenziffer und der anrechenbaren Grünflächen wird der Planungsbericht auf der Basis der vorhandenen Grundlagen ergänzt werden.</p> <p>Die Einwendung wird <u>teilweise berücksichtigt</u>.</p>
B2.04	E08	Art. 15 neuBZO Grünflächenziffer	<p>Ausgangslage:</p> <p>Die bisherige BZO schreibt in den Wohnzonen keine Grünflächenziffer vor. Neu soll für alle Wohnzonen eine Grünflächenziffer eingeführt werden, für die Wohnzonen mit geringster Ausnützung 30 %, für grosse Überbauungen 20 %.</p> <p>Antrag:</p> <p>Die Grünflächenziffer für Wohnzonen ist bei 0 % zu belassen.</p> <p>Eventualiter: Die Grünflächenziffer für Wohnzonen W2 + W3 und/oder Parzellengrössen bis 2000 m<sup>2</sup> sind bei 0 % zu belassen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Mit der Grünflächenziffer werden 30 % der Parzelle unbebaubar, d.h. de facto zu Nicht-Bauland entwertet und teilentwert. Damit einhergehend entsteht ein enormer Wertverlust.</p>	<p>Die Grünflächenziffer hat keinen Einfluss auf die zulässige Baumassenziffer. Das Mass der Grünflächenziffer kommt insofern dem Anliegen einer ausgewogenen Überbaubarkeit nach, indem die Grünflächenziffer mit steigender Baumassenziffer abnimmt. Die Baumassenziffer wurde zonenweise überprüft und gebietsspezifisch angehoben. Reduktionen wurden nicht vorgenommen. Eine Wertverminderung wird folglich nicht erkannt. Durch den Baumassenzuschlag für Schrägdächer und die vorgenommenen Aufzonungen wird der Wert erhöht.</p> <p>Als anrechenbare Grünflächen gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.</p> <p>Die Grünflächenziffer verfolgt damit verschiedene Ziele:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- natürliche Freiraumraumgestaltung</li> <li>- Beeinflussung der mikroklimatischen Situation</li> <li>- Erhalt von versickerungsfähigen und wasserspeichernden Freiflächen</li> <li>- Ökologische Funktion des Bodens</li> <li>- etc.</li> </ul>

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			<p>Laut Auskunft der Gemeinde beinhalten die bebauten Liegenschaften z.B. im Wohnquartier Buck in Tagelswangen die 30 % Grünflächenziffer schon bisher; ergo bräuchten sich Besitzer keine Gedanken zu machen. Dies wäre in allen Einzelfällen noch zu prüfen, auch für Wohnliegenschaften in anderen Teilen der Gemeinde Lindau.</p> <p>Wenn alle bereits konform sind, warum dann eine 30 % (!) Grünflächenziffer einführen? Wenn die Maxime der Bauverwaltung zu Bauvorschriften lautet «so viel wie nötig, so wenig wie möglich», warum dann noch eine weitere zusätzliche Vorschrift mit Einführung einer anscheinend unnützen oder unnötigen Grünflächenziffer? Jede Vorschrift zieht auch Kosten in Planungs- und Bewilligungsverfahren nach sich, welche erneut die Bauherren berappen müssten.</p> <p>Auch wenn zurzeit in allen Wohnzonen der ganzen Gemeinde die geplanten Grünflächenziffer-Vorgaben bereits eingehalten würden, geht es hier aber nicht nur um die jetzige, sondern auch um die künftige Bebauung. Einer allfällig möglichen, und allseits propagierten Verdichtung im Siedlungsgebiet steht die hohe Grünflächenziffer von 30 % komplett diametral entgegen.</p> <p>Laut kantonalen Vorschriften nicht anrechenbar an die Grünflächenziffer sind Asphalt-, Stein- und Plattenbeläge für Zufahrten, Garageneinfahrten + Haustüren, Gartensitzplätze, Kiesplätze, aber auch Plätze mit Rasengittersteinen, Dachbegrünungen, Schwimmbad, Schwimmteich, Kleinbauten ....</p> <p>Folgende nicht abwegige Überlegungen und gewichtige Gründe sprechen gegen die derartig hohe Grünflächenziffer:</p> <p>Könnte ein älteres kleines Einfamilienhaus ersetzt werden durch ein kleines Mehrfamilienhaus, werden nebst zusätzlicher Gebäudegrundfläche auch andere Flächen nötig, z.B. Garagen/ Abstellplätze für Bewohner- und Besucherfahrzeuge, Zufahrten zu Parkierung, allenfalls Privatstrasse, Gartensitzplätze, Kleinbauten etc.</p> <p>Eine Familie mit Familienmitglied im Rollstuhl plant einen Wohnhaus-Neubau, alle Räume möglichst ebenerdig, damit das behinderte Familienmitglied einfach an allen Familienaktivitäten teilhaben und sich im ganzen Daheim bewegen</p>	<p>Desweiteren werden die ländlichen Qualitäten, welche in der Einwendung Ausgangs beschreiben werden, durch die Einführung einer Grünflächenziffer gestärkt, sodass der geschätzte Charakter eines durchgrünten Siedlungsraums erhalten bleibt, Bei der vorgeschlagenen minimalen Arealfläche von 2'000 m<sup>2</sup> würde die Regelung einer Grünflächenziffer nur bei wenigen Grundstücken zur Anwendung kommen und somit ihre Wirkung verfehlen.</p> <p>Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p>

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			<p>kann. Dies bedingt verständlicherweise grössere Gebäude- und Verkehrsflächen, aber der Kauf einer grösseren Bau- landparzelle übersteigt die finanziellen Möglichkeiten der Familie, oder es ist kein Land kaufbar. Oder die Baumassenziffer in Wohnzonen könnte zwecks verdichtetem Bauen in Zukunft erhöht werden, dann würde die volle Ausnützung durch die hohe Grünflächenziffer teilweise verunmöglicht.</p> <p>Unbestritten sind der Wunsch nach unversiegelter Landflächen für die Wasserversickerung oder die Erhaltung von grünen Wohnquartieren. Aber Lindau hat eine ländliche, keine städtische Baustruktur. Man kann sich bei einem Spaziergang in den Wohnquartieren selbst überzeugen vom «vielen Grün» und den liebevoll angelegten Gärten. Und Lindau punktet mit viel Landwirtschaftsland und Wald auf dem Gemeindegebiet. Lindau umfasst total 1196 Hektaren Land, wobei 42 % landwirtschaftlich genutzt wird und 35 % ist Wald. Der Anteil der Siedlungsfläche beträgt 14 % (Quelle: Herzlich Willkommen in der Gemeinde Lindau Ausgabe 2018-2022, Seite 4).</p> <p>Die nicht durchdachte und für städtische Verhältnisse zugeschnittene Grünflächenziffer ist zu streichen.</p>	
B2.05	E08	Art. 23 neuBZO Fassadenhöhe Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	<p>Ausgangslage:</p> <p>Die bisherige BZO beschränkt in Zonen für öffentliche Bauten, d.h. auch für das Areal „Schulhaus Buck“, die maximale Gebäudehöhe mit 10,5 m. Neu soll die maximale Gebäudehöhe aufgehoben/gelöscht werden, d.h. künftig unbeschränkt werden.</p> <p>Die Zone für öffentliche Bauten „Schulhaus Buck“ Tagelwangen liegt topographisch am höchsten Punkt des Ortsteils (Bauzone), auf dem Hügel Buck.</p> <p>Die Gebäude der angrenzenden bestehenden Wohnquartiere liegen alle bis zu rund 15 m tiefer. Für diese tieferstehenden Wohn-Gebäude gilt die Bauzone W2/1.3; diese beschränkt die Gebäudehöhe (= Giebelhöhe) auf maximal 7,5 m. Einige der Wohngebäude stehen bereits jetzt im Schatten des bestehenden 3-stöckigen Schulhauses Buck.</p>	<p>Die Ansprüche an die geforderten Fassadenhöhen wurden basierend auf dem Anliegen der Einwendenden überprüft. Dies insbesondere im Zusammenhang mit einer Erweiterung des Schulhauses Buck. Die Abklärungen haben ergeben, dass auf eine gänzliche Aufhebung verzichtet werden kann, eine Fassadenhöhe von 16 m erforderlich ist und mit der Bau- und Zonenordnung ermöglicht werden soll. Dieses Mass ist für eine Turnhalle und ein Geschoss mit Klassenzimmern oder für vier Geschosse mit Schulräumen, einschliesslich der Dachkonstruktion, erforderlich.</p> <p>Die heute geltende Gebäudehöhe von 10,5 m genügt dafür nicht. Die Fassadenhöhe wird aufgrund der Raumbedürfnisse in den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen auf max. 16 m beschränkt.</p> <p>Das Grundstück Kat. Nr. 953 liegt in einer rechtsgültigen Bauzone. Die Einzonung als Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wurde am 2. Februar 2011 genehmigt.</p>

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			<p>Antrag: Die bisherige max. Gebäudehöhe von 10,5 m für öffentliche Bauten ist beizubehalten. Eventualiter: Die Höhenbeschränkung von 10,5 m soll nur für die Parzelle Lindau 953 (Landanteil öffentliche Bauten, südliche Hälfte) und Parzelle Lindau 957 gelten.</p> <p>Begründung: Die Löschung/Aufhebung der maximalen Gebäudehöhe würde neu eine zulässige Gebäudehöhe von maximal 25 m erlauben. Dies, solange ab 25 m spezielle Hochhaus-Vorschriften gelten; falls sich die Hochhausvorschriften in Zukunft ändern, könnte sogar die 25 m Limite wegfallen! Laut aktuellem Stand der Planung der Schulbehörde seien zwar zurzeit keine so hohen Gebäude vorgesehen. Mit Verlaub sei hier festgehalten, dass die Planung der Schulbehörde schon in wenigen Jahren Makulatur sein könnte und höhere Bauwerke geplant werden könnten. Zu Recht würden dann die Behörden auf der neuen BZO ohne Beschränkung der Gebäudehöhe pochen, d.h. auf den genauen Wortlaut der neuen BZO, und z.B. einen „Turm“ von 25 m vorschlagen. Wer weiss, welche architektonischen Modeströmungen dann herrschen werden. Eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m ist ausreichend für eine von der Schulbehörde geplante neue Turnhalle. Nötig für eine Einfachturnhalle ist eine Gebäudehöhe von total ca. 8,5 m, laut Bundesamt für Sport und Empfehlungen des Kanton Zürich (Innen 7 m + 1 m für Gerätehochzug). Und das Bauen von Schulzimmern auf eine Turnhalle war bereits in den 1960-iger Jahren verpönt: "Trennung von Schule und Sport, also auch von Ruhe und Lärm" Quelle Berner Fachhochschule Architektur zu Schulhausanlage Therwil, erbaut 1967. Lärm und Vibrationen in Schulzimmern, welche Konzentration und Lernen beeinträchtigen, sind nach wie vor ein Dauerproblem bei Schulbetreibern und Bauexperten. Die Löschung der maximalen Gebäudehöhe laut BZO-Entwurf bedeutet eine sogenannte Aufzoning erschreckenden</p>	<p>Durchstossungen des Landwirtschaftsgebiets können gestützt auf Ziffer 3.2.3 des kantonalen Richtplans genehmigt werden. Die entsprechenden Anforderungen wurden erfüllt. Gemäss aktuellen Abklärungen beim Amt für Raumentwicklung stellt der vorliegende Sachverhalt keinen Widerspruch zum kantonalen Richtplan dar. Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p>

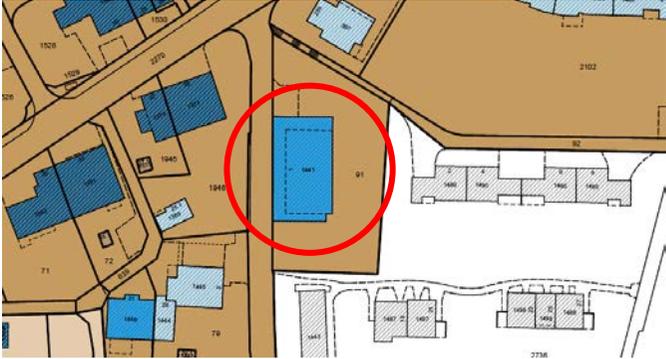
Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			<p>Ausmasses. Nirgends wird in einer benachbarten Bauzone mit einem Federstrich die zulässige Gebäudehöhe auf mehr als das Doppelte (10,5 m x 2,4 = 25,2 m) angehoben.</p> <p>Ein 8-stöckiges Wohnhaus erreicht etwa 25 m Gebäudehöhe; besichtigt werden kann eine solche Höhe z.B. am bestehenden Hochhaus im Oberwis-Quartier in Tagelswangen!</p> <p>Derartige Aufzonungen auf Vorrat, weit über den Bedarf der aktuellen, langfristigen und durch Experten erstellten Schulhausplanung hinaus, ist inakzeptabel. Hier geht es auch um eine Verletzung von Treu und Glauben gegenüber Bewohnern der angrenzenden Wohnquartiere.</p> <p>Bereits die Möglichkeit, resp. das Risiko, dass 25 m hohe Gebäude auf dem Buck-Schulhausareal gebaut werden können, bewirkt für die Liegenschaftseigentümer rundherum einen immensen Wertverlust, sei dies durch drohenden zusätzlichen Schattenwurf, Entzug von Sonnenscheindauer und Weitsicht, die bei 10,5 m vorhanden ist.</p> <p>Laut kantonalem Geoinformationssystem sind die Dächer der Wohngebäude im Buck-Quartier für Solaranlagen gut bis sehr gut geeignet. Durch Entzug von Sonnenscheindauer würde die in unseren Breitengraden bereits geringe Effizienz von Solarzellen zusätzlich vermindert.</p> <p>Erwähnt sei in diesem Zusammenhang, dass ganz im Gegensatz private Wohn-Baulandparzellen immer weiter eingeschränkt werden, mittels Vorschriften wie max. Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Baumassenziffer, Abstandsvorschriften, Bewilligungsvorschriften für Kleinbauten, Dachformen, Fensterflächen etc., und neu auch nun noch mit der geplanten Grünflächenziffer.</p> <p>Die landschaftliche Besonderheit des Hügels Buck und der angrenzenden Landwirtschaftszone sind zu berücksichtigen. Dies wurde von der Gemeinde bei der Umzonung der angrenzenden Wohnzone zwischen Rietstrasse und Hinterrietstrasse vor wenigen Jahren bereits exemplarisch durchgesetzt. Es wurde nämlich eine maximale Gebäudehöhe von 7,5 m vorgeschrieben mit der Begründung, dass angrenzend an die Landwirtschaftszone eine höhere Bebauung nicht tolerierbar sei. Notabene liegt diese Wohnzone zuunterst „am</p>	

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			<p>Fuss" des Buckhügels, rund 15 Höhenmeter unter dem Gelände Schulhaus Buck!</p> <p>Würde die maximale Gebäudehöhe für die Zone „Schulhaus Buck" einmal wegfallen, wären bei einem Schulhaus-Baugesuch zwar Einsprachen aufgrund von Einordnungsgeboten mit besonders triftigen Gründen möglich, wie z.B. eine besondere Qualität des Vorbestands, eine zurückhaltende Ausnutzung oder eine qualifizierte landschaftliche Empfindlichkeit (Verwaltungsgericht Kanton Zürich). Dies würde jedoch allseits zu langwierigen und teuren rechtlichen Verfahren führen.</p> <p>Und laut Zürich GIS, Thema Raumplanung, Kantonaler Richtplan (Beschluss des Kantonsrats, Festsetzung) Stand 07. Juni 2021, ist der unbebaute Landstreifen bei den Buckschulhaus-Anlagen auf der Parzelle 953 kein Bauland. Es wird als Landwirtschaftsland dargestellt. Der kantonale Richtplan steht gemäss PBG § 16 über der Zonenplanung der Gemeinde. Sofern nicht andere Bestimmungen die Zone für öffentliche Bauten auf der südlichen Hälfte der Parzelle 953 begründen, wäre eine Überbauung hier rechtlich fragwürdig.</p> <p>Angesichts der obigen Gründe und der landschaftlichen Besonderheit ist deshalb die konkrete Gebäudehöhe-Begrenzung von 10,5 m beizubehalten für die Zone für öffentliche Bauten „Schulhaus Buck".</p>	
B2.06	E08	Art. 29 neuBZO Beherbergungsbetriebe	<p>Ausgangslage:</p> <p>Für die Gewerbezone Lindauerstrasse Tagelswangen würden neu Beherbergungsbetriebe gestattet.</p> <p>Antrag:</p> <p>Die BZO ist zu ergänzen mit: «Nicht zu Beherbergungsbetrieben gehören und entsprechend nicht zugelassen sind Stundenhotels (Bordelle), Asylcenter, Durchgangsheime, Dauerwohnen».</p> <p>Eventualiter: Falls obgenannte Einschränkung nicht realisierbar, ist der Abschnitt/Zusatz «Beherbergungsbetriebe gestattet» zu löschen.</p>	<p>Die Umsetzung von entsprechenden Beherbergungsbetrieben in einer Gewerbezone bedarf der Grundlage eines Eintrags im regionalen Richtplan. Zurzeit bestehen Unsicherheiten, ob und wann entsprechende Einträge in der übergeordneten Planungsgrundlage umgesetzt werden. Auf die Festsetzung der Sonderbauvorschriften Art. 29 neuBZO wird zurzeit verzichtet.</p> <p>Die Einwendung wird in diesem Sinne <u>berücksichtigt</u>.</p>

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			<p>Begründung:</p> <p>"Beherbergungsbetrieb" ist ein eigentümliches Wort aus der deutschen Sprache. Ein Beherbergungsbetrieb kann eigentlich alles sein; denn es ist der Fachausdruck für alle, die für Geld eine Übernachtungsmöglichkeit bereitstellen. Deshalb gibt es Beherbergungsbetriebe heute in allen Facetten und Möglichkeiten.</p> <p>Die betroffene Gewerbezone liegt direkt am Schulweg zum Schulhaus Buck und grenzt an die Wohnzone. Zum Schutz der Schulkinder und der Bewohner ist deshalb der Begriff „Beherbergungsbetriebe“ zu definieren resp. einzuschränken, oder zu streichen.</p>	
B2.07	E11	Art. 7 Abs. 2 neuBZO Dachgestaltung	<p>Nachträgliche Präzisierung/Ergänzung gemäss Gemeinde-ratsbeschluss vom 31. August 2022:</p> <p>Im angedachten Art. 7 Abs. 2 neuBZO wird festgehalten, dass in Kernzonen für Hauptgebäude nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° in der Kernzone 1 und von 25° bis 50° in der Kernzone 2 zulässig sind. Bei der Überprüfung der Eingaben nach der öffentlichen Auflage wurde festgestellt, dass im Bereich der Dachformen in der Kernzone, Artikel 7 Abs. 2 neuBZO eine Präzisierung vorgenommen werden sollte. In der öffentlichen Auflage der neuen BZO ist unter Kapitel B.1 Kernzonen, in Artikel 5, Bautypen, vom Grundsatz der guten Einordnung ins Ortsbild hinsichtlich der Form und Erscheinung insbesondere auch der Dachlandschaft die Rede. In Art. 5 Abs. 1 neuBZO wird festgehalten, dass Umbauten Ersatz- und Neubauten sich in Form und Erscheinung gut ins Ortsbild einzuordnen haben, insbesondere hinsichtlich der Geschlossenheit und Proportionen des Gebäudes, der Dachlandschaft und der Lage und Stellung der Bauten. Unter gute Einordnung ins Ortsbild hinsichtlich Form und Erscheinung fällt auch eine Anlehnung an bestehende Dachformen. Unter diesem Aspekt ist es möglich, bestehende Dachformen zu übernehmen, wenn diese dem Grundsatz der «guten Einordnung ins Ortsbild hinsichtlich der Form und Erscheinung» entsprechen.</p>	Die Präzisierung/Ergänzung wird in die BZO <u>aufgenommen</u> .

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
			Die Präzisierung/Ergänzung von Artikel 7 Abs. 2 soll wie folgt vorgenommen werden: «Für Hauptgebäude sind, <u>sofern nicht andere bestehende Dachformen übernommen werden</u> , nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 40° in der Kernzone 1 und von 25° bis 50° in der Kernzone 2 zulässig. Aufschieblinge sind gestattet».	
<b>B3 Kernzonenpläne, Ergänzungsplan Weiler Kleinikon</b>				
B3.01	E01	Kernzonenplan Grafstal	Es wird die Mutation der Zonengrenze K1 / K2, abgestimmt auf die Parzellengrenzen Kat. Nrn. 3388 & 3389, beantragt. Mittels Quartierplanerschiessung wurde unser Bauland neu aufgeteilt. Via Geometer Gossweiler haben wir den Antrag zur Grenzverschiebung unserer beiden zusammenhängenden Grundstücke beantragt. Sinnvollerweise würde die Zonengrenze K1 / K2 auch in gleicher Weise erfolgen.	Eine Abstimmung der Zonengrenze auf die vorgesehene Mutation ist denkbar. Desweiteren sollen die Grenzen der Kernzonen K1/K2 auf die Mutation gemäss Quartierplan abgestimmt werden. Die Einwendung wird <u>berücksichtigt</u> .
B3.02	E02	Kernzonenplan Grafstal	Im Zusammenhang mit der Einwendung E01 wird beantragt, die Zonengrenzen auf die neuen Grundstücksgrenzen (gemäss Quartierplan) abzustimmen.	Die Abstimmung der Grundstücks- und Zonengrenzen macht Sinn. Es werden keine nachteiligen Auswirkungen auf die Qualitäten der Kernzonen erwartet. Die Einwendung wird <u>berücksichtigt</u> .

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
B3.03	E09	Kernzonenplan Winterberg	<p>Im Zuge der laufenden BZO-Gesamtrevision wurde festgestellt, dass das Grundstück Kat. Nr. 3224 mit dem Gebäude Vers. Nr. 2173 im Kernzonenplan Winterberg 1:1000, datiert vom 07.01.2022, nicht speziell aufgeführt bzw. gekennzeichnet wird.</p> <p>Der Vollständigkeit halber wird darauf hingewiesen bzw. beantragt, dass für dieses Grundstück und Gebäude auch (nach wie vor) spezielle Kernzonenvorschriften definiert werden sollen.</p>  <p>Ausschnitt revidierter Zonenplan mit Kat. Nr. 2173 innerhalb Kernzone, Stand: öffentliche Auflage</p>	<p>Die Zonenzuteilung des Grundstücks Kat. Nr. 3224 ist im Zonenplan dargestellt und wird mit der Revision nicht verändert. Der Kernzonenplan wird um das Grundstück Kat. Nr. 3224 erweitert. Das Gebäude wird als Typ C deklariert.</p> <p>Die Einwendung wird <u>berücksichtigt</u>.</p>

Nr.	Ord. Nr.	Thema	Antrag gemäss jeweiliger Einwendung Einwendung / Kurzfassung Begründung	Umgang mit Einwendung
B3.03	E07	Kernzonenplan Grafstal	<p>Der neue Kernzonenplan Grafstal teilt die Liegenschaft an der Rikonerstrasse 1, Parzelle Nr. 91, der Kernzone 1 zu. Das bestehende Gebäude aus dem Jahre 1912 wird dem Gebäudetyp B zugeordnet. Das Gebäude steht an der Zonengrenze zur Quartiererhaltungszone 02 und stellt ein Bindeglied zwischen Dorfkern und Einfamilienhausquartier dar. Das Gebäude entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen und muss in den nächsten Jahren saniert oder ersetzt werden. Um der städtebaulichen Situation mit Übergangscharakter Rechnung tragen zu können, wird um Prüfung gebeten, das Gebäude dem Gebäudetyp C zuzuordnen.</p> <p>Dadurch kann das Grundstück im Kontext des gewachsenen Zentrums Grafstal neu beurteilt werden und mit der Neusetzung von Volumen angemessen auf den Ort reagiert werden. Ebenfalls wird der nötige architektonische Gestaltungsfreiraum gewährleistet, um ein überzeugendes Projekt realisieren zu können.</p> <p>Dabei ist auch die schwierige Verkehrssituation vor dem Gebäude in Betracht zu ziehen, insbesondere der Begegnungsfall LKW (auch öffentlicher Bus) - Fussgänger. Ein Gebäudetyp C könnte mehr für die Verbesserung der Situation beitragen.</p>	<p>Die Verfassenden der Kernzonenplanung wurden unter Berücksichtigung der vorgebrachten Argumente um eine nochmalige Prüfung der Zuweisung als Typ «B» oder «C» angefragt. Dabei wurde die vorgesehene Zuweisung «B» nochmals bestätigt.</p>  <p>Ausschnitt Kernzonenplan Grafstal, Stand: öffentliche Auflage Die Einwendung wird <u>nicht berücksichtigt</u>.</p>