

Sitzung vom 19. Februar 2014

Seite im Protokollbuch: 56

- 23** **04.** **Bauplanung**
 04.05 **Nutzungsplanung**
 04.05.10 **Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen**
- Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan) /
Verabschiedung und Antrag an die Gemeindeversammlung**

Öffentlich

1. Ausgangslage

1.1. Fehlende Möglichkeiten für das Gewerbe

Die Gemeinde Lindau verfügt - ausgenommen der zurzeit nicht zur Verfügung stehenden Bereiche in Kempptal - über fast keine freien Landflächen in der Gewerbezone. Eine Ansiedlung neuer Betriebe ist deshalb praktisch nicht mehr möglich, übliche Fluktuationen einmal ausgenommen. Vor allem aber musste in letzter Zeit auch festgestellt werden, dass bereits ansässige Betriebe nicht mehr wachsen können, weil die betreffenden Grundstücke mit der heute zulässigen Baumassenziffer bereits mehr oder weniger ausgenutzt sind. Entsprechend wäre mittelfristig also nicht nur die Neuansiedlung von Betrieben nicht mehr möglich; vielmehr müsste auch mit Wegzügen aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten gerechnet werden.

1.2. Rechtliche Prämissen nach Raumplanungsgesetz

Am 3. März 2013 stimmten die Wahlberechtigten in einer Referendumsabstimmung mit rund 63 % Ja-Stimmen einer Änderung des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes zu, welche eine „Verdichtung nach Innen“ vorsieht und das Kulturland schützen will. Die genehmigten Neuerungen verlangen namentlich, dass

- „der Boden haushälterisch genutzt wird“ (Art. 1, Abs. 1)
- „die Siedlungsentwicklung nach Innen gelenkt wird“ (Art. 1, Abs. 2)
- „die räumlichen Voraussetzungen für die Wirtschaft zu schaffen und zu erhalten sind (Art. 1, Abs. 2)
- „Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeit zur Verdichtung der Siedlungsfläche“ (Art. 3, Abs. 3, lit. a^{bis})

1.3. Kulturlandinitiative mit gleicher Stossrichtung

Bereits am 17. Juni 2012 hatten zudem die Stimmberechtigten des Kantons Zürich mit rund 54 % Ja die „Kulturlandinitiative“ angenommen. Damit sind künftige Neueinzonungen weit gehend ausgeschlossen, womit auch klar ist, dass ein künftiges Wachstum nur noch mit einer „Verdichtung nach Innen“ erreicht werden kann.

2. Teilrevision der kommunalen Bau- und Zonenordnung / öffentliche Auflage

Der Gemeinderat entschied aufgrund dieser Ausgangslage anfangs 2013, Abklärungen zu treffen, ob und wie eine Verdichtung der Gewerbezone in unserer Gemeinde möglich wäre. Das beauftragte Planungsbüro Suter, von Känel und Wild kam zum Schluss, dass eine Verdichtung im Falle der Gemeinde Lindau möglich und sinnvoll ist. Der Gemeinderat beauftragte deshalb das gleiche Büro, eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten.

An seiner Sitzung vom 2. November 2013 konnte der Gemeinderat das Geschäft zu Handen der öffentlichen Auflage verabschieden. Diese Auflage fand vom 15. November 2013 bis am 15. Januar 2014 statt. Innert Frist wurden drei Einwendungen vorgebracht. Zudem waren in der schon früher erfolgten Auflage zur „Gestaltungsplanpflicht für die Ölwis / Blankenwis“ in Winterberg bereits mehrere Einwendungen eingegangen. Ferner wurde die Vorlage vom Kanton vorgeprüft, auch aus dieser Vorprüfung ergaben sich einzelne Hinweise.

Über die Beurteilung und Behandlung der Einwendungen gibt der „Bericht Mitwirkung“ im Detail Auskunft. Einzelne Punkte konnten berücksichtigt werden, so dass sich die definitive Vorlage an die Gemeindeversammlung wie folgt präsentiert:

3. Inhalt der Teilrevision

3.1. Änderungen in den Gewerbebezonen

Im erläuternden Bericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung vom 12. Februar 2014 sind die einzelnen Änderungen im Detail aufgeführt und begründet. Nachstehend die wichtigsten Punkte:

- a. Die Gewerbebezonen G2 und G3 werden aufgehoben. Statt der Zonen G2 und G3 gibt es neu die Zonen G3a (ehemals G3), G3b und G4 (beide neu). Die Baumassen werden angehoben. Anstelle der bisherigen Höhenvorschriften bezüglich Gebäudehöhen wird neu eine höchstzulässige, dem jeweiligen Gebiet angepasste Gesamthöhe vorgeschrieben. Für alle Zonen wird eine Mindestausnützung festgelegt.
- b. Die nahezu unbebauten Gebiete Grafstal und Kempththal bleiben in der heutigen Zone G3 (neu G3a genannt). Sobald konkrete Entwicklungskonzepte in diesen Gebieten vorhanden sind, kann eine entsprechende, massgeschneiderte Umzonung (evtl. Sondernutzungsplan) erfolgen.
- c. Die Sonderbauvorschriften für die Gewerbebezonen werden aufgehoben, da sie nicht zur erwünschten Qualität geführt haben.
- d. Die beiden Denkmalschutzobjekte Zürcherstrasse 57 und 59 in Tagelswangen liegen in der Gewerbezone, eignen sich aber nicht für gewerbliche Nutzungen. Deshalb werden sie in die Kernzone umgezont (Öffnung für Wohnnutzungen).

3.2. Weitere Änderungen in den übrigen Zonen

- a. Im Gebiet Ölwis / Blankenwis in Winterberg wird eine Gestaltungsplan-Pflicht eingeführt, um eine qualitätsvolle Bebauung zu sichern.
- b. Im Gebiet Hammermühle wird die Zonengrenze wieder auf den Verlauf von 1988 verlegt. Die Gründe, weshalb damals die Grenze verschoben wurde, sind nicht mehr nachvollziehbar.

Über alle Details gibt der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV umfassend Auskunft.

4. Auswirkungen der Änderungen

Die der Gemeindeversammlung beantragten Anpassungen entsprechen ausnahmslos den Vorgaben der überkommunalen Planung. Sowohl der Kanton (Amt für Raumordnung und Entwicklung) als auch die Regionalplanung Winterthur und Umgebung äussern sich denn in ihren Stellungnahmen auch positiv zur Teilrevision. Grundsätzlich wird in den Gewerbebezonen rein rechnerisch die Schaffung von rund 800 zusätzlichen Arbeitsplätzen möglich. Diese Entwicklung wird allerdings nur langfristig erfolgen, da für aktuell bestehende Betriebe ohne Ausbaubedarf auch keine Ausbaupflicht besteht. Immerhin sind dem Gemeinderat namentlich schon jetzt zwei wichtige Betriebe bekannt, welche ausbauen wollen und zusammen ein Potential von rund 60 Arbeitsplätzen schaffen würden. Eines der Unternehmen, die Firma Planet GDZ AG, ist öffentlich bekannt, weil diese aus terminlichen Gründen parallel zur vorliegenden BZO-Revision einen privaten Gestaltungsplan erstellt hat, der sich genau an den in der Revision vorgesehenen Vorschriften orientiert. Allein daraus lässt sich auch das effektiv ausgewiesene Bedürfnis ablesen.

Da in den Gewerbebezonen weiterhin grosse Verkehrsflächen mit stark verkehrserzeugenden Nutzungen ausgeschlossen bleiben, ist eine starke Zunahme des Motorfahrzeugverkehrs ausge-

geschlossen. Seit Ende 2013 besteht tagsüber zudem ein Halbstundentakt des ÖV. Ein gewisser Mehrverkehr aufgrund der erhöhten Arbeitsplatzzahl ist aber zu erwarten.

Die Erhöhung der baulichen Dichte ist ortsbaulich verträglich. Die neuen Gesamthöhen beschränken die Bauten so, dass keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind. Die zulässigen Gesamthöhen resp. deren Wirkung sind für die relevanten Gebiete im erläuternden Bericht visualisiert. Anzumerken ist, dass neu eine - für den Laien besser verständliche - „Gesamthöhe“ vorgeschrieben ist. Bisher wurde für die zulässige Höhe mit der „Gebäudehöhe“ operiert. Bei letzterer ist jeweils noch ein zusätzliches Dachgeschoss zulässig. Deshalb wären Bauten heute schon in einer Höhe möglich gewesen, wie sie mit der neu vorgesehen Gesamthöhe erlaubt sein werden.

Durch die höhere Ausnutzung der einzelnen Parzellen erfahren diese grundsätzlich eine Wertsteigerung. Dieser Mehrwert kann unter Umständen bei bestehenden Betrieben mit schon heute wenig „Kaufkraft“ zu einer Abwanderung führen (Realisierung des Mehrwerts durch Verkauf). Dieses Szenario ist aber nicht bedrohlich, da ja nach einem Verkauf ein anderes Unternehmen zuziehen würde.

Die bestehende Infrastruktur der Gemeinde, namentlich Strassen, Wasser, Abwasser, Energie und Entsorgung, ist auf einem Stand, mit dem die durch zusätzliche Bauten zu erwartenden Auswirkungen problemlos bewältigen können. Es ist deshalb mit keinen infrastrukturellen Mehrkosten zu rechnen.

5. Fazit und Antrag

Der Gemeinderat ist überzeugt, mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung einen wichtigen, zukunftsgerichteten Schritt einzuleiten. Die Gemeinde lebt deshalb nicht nur als eine der ersten den neuen Vorschriften und Prämissen der „Verdichtung nach Innen“ nach, sondern ermöglicht den ortsansässigen Unternehmen bei Bedarf eine Weiterentwicklung an jetzigem Standort. Damit soll auch das inzwischen wieder erfreuliche, für den Gemeindehaushalt sehr wichtig Steueraufkommen der juristischen Personen (= Firmen) längerfristig gesichert werden. Mit der Erhöhung der Arbeitsplatzzahl kann die Gemeinde zudem erreichen, dass vor Ort mindestens gleich viele Arbeitsplätze wie Arbeitnehmende vorhanden sind; dies ist zwar nur ein theoretischer Wert, trotzdem kann dank dieser Entwicklung künftig die eine oder andere Pendelfahrt vermieden werden.

Beschluss

Der Gemeinderat, aufgrund der vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeindeversammlung

zu beschliessen

1. Die vorliegende Änderungen der Nutzungsplanung, d.h. des Zonenplanes und der Bau- und Zonenordnung, dargestellt in
 - Teilrevision Nutzungsplanung, Bau- und Zonenordnung, dat. 12.2.2014 (synoptische Darstellung)
 - Teilrevision Nutzungsplanung, Zonenplan, Teil Tagelswangen, 1: 5000, dat. 12.2.2014
 - Teilrevision Nutzungsplanung, Zonenplan, Teil Rigacher, 1: 5000, dat. 12.2.2014
 - Teilrevision Nutzungsplanung, Zonenplan, Teil Grafstal/Kemptthal, 1: 5000, dat. 12.2.2014
 - Teilrevision Nutzungsplanung, Zonenplan, Teil Winterberg, 1: 5000, dat. 12.2.2014 werden genehmigt.
2. Die zugehörigen Berichte - Teilrevision Nutzungsplanung, Erläuternder Bericht gem. Art. 47 RPV, dat. 12.2.2014 sowie „Bericht Mitwirkung“, dat. 12.2.2014, werden 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:
 - RPK Lindau (5-Fach mit Unterlagen)
 - Baukommission
 - Homepage
 - Akten

GEMEINDERAT LINDAU

Der Präsident:

Der Schreiber:

Bernard Hosang

Viktor Ledermann

versandt am: 21. Februar 2014