



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0076

Kontakt: Julia Wienecke, Teamleiterin West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.zh.ch/are

1/3

Teilrevision kommunale Bau- und Zonenordnung «Gestaltungsplanpflicht Luegisland» – Genehmigung

Gemeinde **Volketswil**

- Massgebende Unterlagen
- Zonenplan Ausschnitt «Gestaltungsplanpflicht Luegisland» Mst. 1:5'000 vom 25. August 2022
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 25. August 2022
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 25. August 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Am östlichen Siedlungsrand des Ortsteils Gutenswil befinden sich die nur teilweise bebauten Grundstücke Kat.-Nrn. 1873, 2546, 2547, 2137 und 7320 sowie die Strassengrundstücke Kat.-Nrn. 7385 und 2138. Die Grundstücke liegen an einer landschaftlich sensiblen Lage mit einer bewegten Topografie. Das Gebiet ist der Wohnzone W1/30 zugeordnet und grenzt in weiten Teilen an Landwirtschafts- sowie Freihaltezonen. Am nördlichen Rand liegt ein schmaler Streifen in der Erholungszone (Grundstück Kat.-Nr. 7320).

Die Gemeinde Volketswil revidiert derzeit die Nutzungsplanung. Der Gemeinderat hat den Handlungsbedarf für den Ortsteil Gutenswil ermittelt und folgende Grundsätze gefasst: Schliessung von Baulücken, Erhalt und Stärkung des Ortsbilds sowie Förderung einer guten Gestaltung der Siedlungsränder.

Mit der Einführung der «Gestaltungsplanpflicht Luegisland» über dieses Gebiet sollen die erhöhten Anforderungen an die Überbauung an der sensiblen Lage am Siedlungsrand und die Grundsätze des Gemeinderats planungsrechtlich gesichert werden. Die «Gestaltungsplanpflicht Luegisland» wird der anstehenden Gesamtrevision vorgezogen und in einer separaten Teilrevision behandelt.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Volketswil setzte mit Beschluss vom 2. Dezember 2022 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 16. Januar 2023 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Januar 2023 beantragt die Gemeinde Volketswil die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Im Zonenplan wird eine Gestaltungsplanpflicht für die Grundstücke Kat.-Nrn. 1873, 2546, 2547, 2137, 7320 und 2138 sowie den dazugehörigen Abschnitt des Strassengrundstücks Kat.-Nr. 7385 festgelegt. Die Bauordnung wird mit dem Art. 43^{quinquies} «Gestaltungsplan Luegisland» ergänzt. Art. 43^{quinquies} fasst die Zielsetzungen der Gestaltungsplanpflicht detailliert zusammen.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 1. Juni 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Der regionale Richtplan bezeichnet das Gebiet nordwestlich und nordöstlich des Ortskerns Gutenswil als Gebiet mit besonderen landschaftlichen Qualitäten und als Übergangsgebiet zum Landschaftsförderungsgebiet. Die Nutzungsplanung ist so zu gestalten, dass Bebauungen entstehen, die in besonderem Mass auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen.

Nach Art. 48 Abs. 3 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) können Gestaltungsplanpflichten festgelegt werden, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Dieses wurde nachvollziehbar dargelegt.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung («Gestaltungsplanpflicht Luegisland»), welche die Gemeindeversammlung Volketswil mit Beschluss vom 2. Dezember 2023 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Volketswil wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;

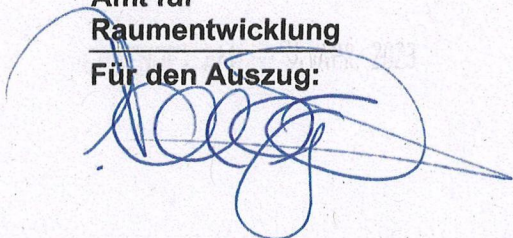
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Volketswil (unter Beilage von drei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
(Katasterbearbeiterorganisation)

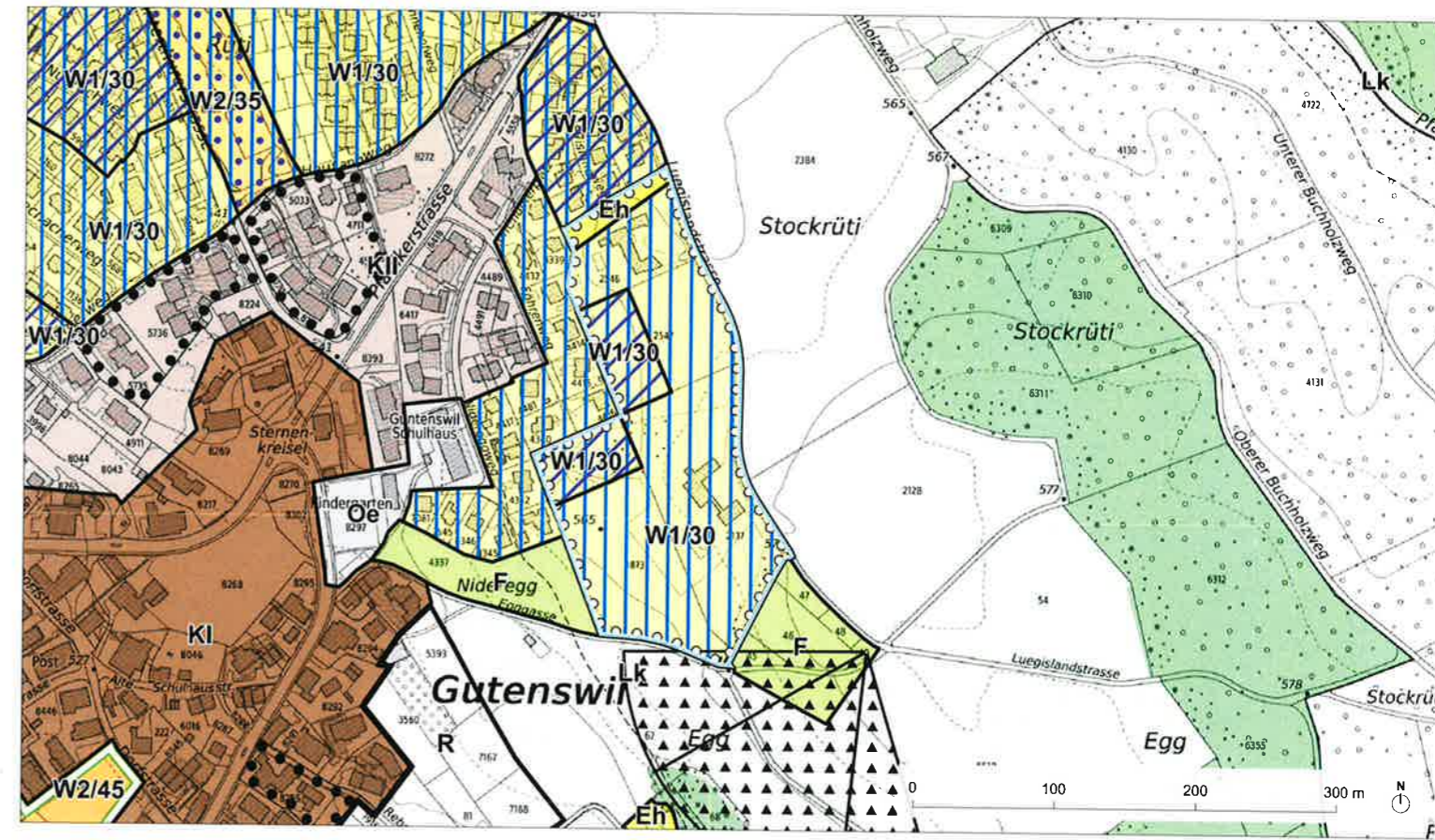
VERSENDET AM - 3. APR. 2023

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:



Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Luegisland
Änderung Zonenplan, «Gestaltungsplanpflicht Luegisland»

1:5'000



Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

02. Dez. 2022

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

Jean-Philippe Pinto

Beat Grob

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

BDV Nr. /

Erstellungs- und Druckdatum: 25.08.2022

Festlegungen

Kommunale Zonen

- Kernzone I (KI, ES III)
- Kernzone II (KII, ES III)
- Wohnzone eingeschossig (W1/30, ES II)
- Wohnzone zweigeschossig (W2/35, ES II)
- Wohnzone zweigeschossig (W2/45, ES II)
- Zone für öffentliche Bauten (Oe, ES II)
- Erholungszone (Eh)
- Freihaltezone (F)
- Reservezone (R)

Überlagernde Festlegungen

- Hauptbauten mit Flachdächern unzulässig
- Spezielle Gebäudehöhe gemäss Art. 18 BZO
- Mässig störende Betriebe zulässig
- Gestaltungsplanpflicht
- Arealüberbauung in den Zonen W2/35 und WG/45 zulässig
- Aussichtsschutz

Informationsinhalte

- Kantonale Landwirtschaftszone (Lk)
- Wald
- Kommunalen Gestaltungsplan
- Beantragte Festlegung (Überlagerung Fläche)

Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Änderung der Bauordnung, «Gestaltungsplanpflicht Luegisland»

Änderungen:

IV. Weitere Bestimmungen

Gestaltungsplan Luegisland

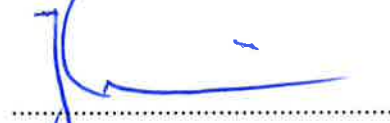
neu Art. 43 quinquies

Die Gestaltungsplanpflicht «Luegisland» bezweckt die gute Einordnung einer Überbauung in die topografische und sensible ortsbauliche Situation. Dabei ist der Gestaltung der Dachlandschaft, der Setzung und volumetrischen Gestaltung der Bauten, dem Übergang zum Landschaftsraum sowie der Umgang mit den inventarisierten Naturschutzobjekten und einer hohen Durchgrünung besondere Beachtung zu schenken. Mit dem Gestaltungsplan ist der Umgang mit der Erholungszone aufzuzeigen. Der Gestaltungsplan bezweckt ausserdem die Sicherung der Planungswerte gemäss Lärmschutz-Verordnung.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

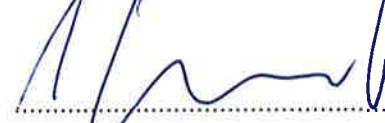
02. Dez. 2022

Gemeindepräsident:



Jean-Philippe Pinto

Gemeindegemeinschreiber



Beat Grob

Von der Baudirektion genehmigt am:

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr.

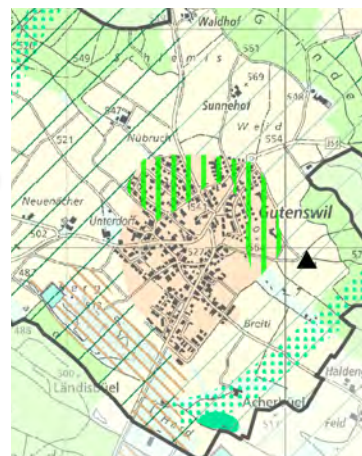
/

Erstellungs- und Druckdatum: 25. August 2022

25758_05A_220825_BZO_GP.docx

Gemeinde Volketswil Teilrevision Zonenplan, Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Gestaltungsplanpflicht «Luegisland»

Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, 25. August 2022



IMPRESSUM

Auftraggeberin

Politische Gemeinde Volketswil

vertreten durch:

Sandra Wiesli, Abteilungsleiterin Hochbau

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Stephan Schubert, Rolf Keller, Planpartner AG

Titelbilder

Luftbild, Quelle Google Earth (März 2022),

Ausschnitt aus dem Regionalen Richtplan Glattal Siedlung und Landschaft, 2021

Ablage Bilder

25758_05A_220000_BilderBericht



INHALT

1.	Einleitung	4
1.1	Ausgangslage / Ziel	4
1.2	Grundeigentum	5
1.3	Vorgehen	5
2	Rahmenbedingungen	6
2.1	Übergeordnete Planungsgrundlagen	6
2.2	Kommunale Planungsgrundlagen	7
2.2.1	Kommunale Richtpläne	7
2.2.2	Bau- und Zonenordnung	8
2.2.3	Erschliessung	9
2.2.4	Parkplatzverordnung	10
2.2.5	Abklärung Handlungsbedarf	10
2.3	Inventare	11
2.4	Altlasten	11
2.5	Darstellung	12
3	Teilrevision Zonenplan / Bau- und Zonenordnung	13
3.1	Neufestlegung Gestaltungsplanpflicht	13
3.2	Auswirkungen der Revision	15
4	Verfahrensablauf	16

1. EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage / Ziel

Ausgangslage Die Parzellen mit den Kat. Nrn. 1873, 2546, 2547 und 2137, welche sich in der Zone W1/30 befinden, sind heute nur teilweise überbaut und nicht ausreichend erschlossen. Nördlich angrenzend liegt die Parzelle Kat. Nr. 7320, welche der Erholungszone zugeordnet ist.

Die Grundstücke liegen an einer landschaftlich sensiblen Lage mit einer bewegten Topografie am Siedlungsrand des Gemeindeteils Gutenswil. Angrenzend befinden sich mehrheitlich landwirtschaftliche Nutzungen und Gebiete, die der Freihaltezone zugeteilt sind. Weiter befindet sich in unmittelbarer Nähe der regionale Aussichtspunkt Egg.

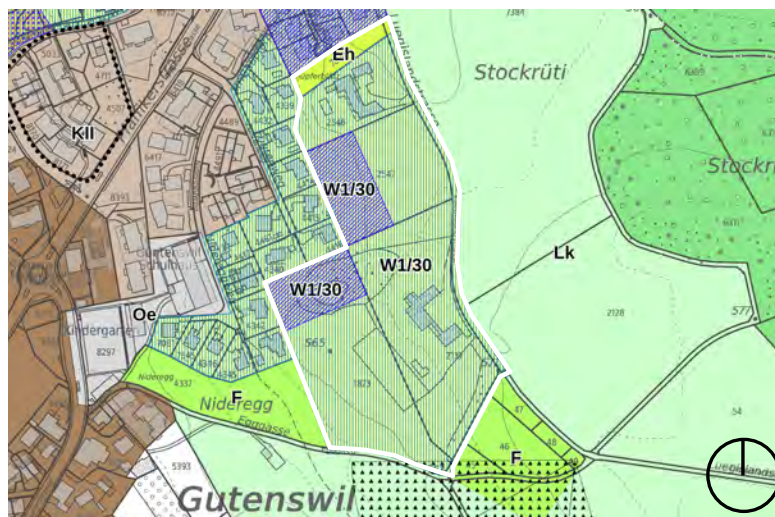


Abb. 1: Zonenplan gemäss Kataster der öffentlich rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB), www.maps.zh.ch, März 2022

Ziel Mit der Teilrevision des Zonenplanes und der Bau- und Zonenordnung sollen die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, dass die behördenverbindlichen Vorgaben aus den Abklärungen zum Handlungsbedarf (vgl. Kap. 1.3) umgesetzt werden können. Insbesondere hinsichtlich der darin formulierten Zielsetzung des Umgangs mit dem Ortsrand und der angestrebten Durchgrünung. Weiter sollen im Rahmen eines Gestaltungsplans Themen eines künftigen Umgangs mit der Gebäudehöhe, der Dachgestaltung oder mit der Topografie geklärt werden.

1.2 Grundeigentum

Eigentum und Bestand Die Bauparzellen mit den Kat. Nrn. 1873, 2546, 2547 und 2137 befinden sich im privaten Besitz und sind teilweise überbaut. Die Parzelle Kat. Nr. 7320 (Erholungszone h) befindet sich, wie auch die Parzelle mit der Kat. Nr. 7385 (1474 m² Teilparzelle Luegislandstrasse) im Besitz der politischen Gemeinde Volketswil. Der Flurweg mit der Kat. Nr. 2138 im Süden befindet sich im Eigentum der Flurgenossenschaft Volketswil.

1.3 Vorgehen

Gesamtrevision Die Gemeinde Volketswil beabsichtigt eine Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung durchzuführen. Dieser Prozess wird sich über mehrere Phasen und über einen mehrjährigen Zeitraum erstrecken. Mit Beschluss des Gemeinderates vom 15. Dezember 2021 wurde der Prozess der Erarbeitung des kommunalen Richtplanes Siedlung und Landschaft gestartet. Grundlage dafür ist der Bericht «Handlungsbedarf Revision Nutzungsplanung» vom 14. Mai 2019.

Bereits in Erarbeitung befindet sich die Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) im Rahmen einer formellen Revision mit der keine neuen strategischen Ziele verfolgt werden und die Erarbeitung des Gesamtverkehrskonzepts (GVK). Hinsichtlich der Einführung des Mehrwertausgleichs konnte die Bau- und Zonenordnung bereits angepasst werden.

Teilrevision Zum Erreichen der genannten Ziele soll für das vorgehend beschriebene Areal (vgl. Abbildung 1) im Ortsteil Gutenswil eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt werden. Der dringende Bedarf einer Teilrevision wurde ausgelöst aufgrund von anstehenden privaten Entwicklungsabsichten, in einem aus ortsplanerischer Sicht sensiblen Gebiet am Siedlungsrand von Gutenswil. Mit der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht soll gewährleistet werden, dass die behördenverbindlichen Vorgaben aus den Abklärungen zum Handlungsbedarf auch umgesetzt werden können.

2 RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Übergeordnete Planungsgrundlagen

kantonaler und regionaler
Richtplan
RegioROK

Gemäss kantonalem Richtplan, Stand 7. Juni 2021 (mit Beschluss des Kantonsrats festgesetzt) liegt der künftige Gestaltungsplanperimeter im Siedlungsgebiet. Weitere spezifische Einträge sind für dieses Gebiet nicht vorhanden.

Gemäss regionalem Entwicklungskonzept (RegioROK, Zielbild 2030) liegt das Gestaltungplangebiet, in einem Gebiet, in welchem durchschnittlich eine sehr geringe Nutzungsdichte, d.h. weniger als 50 Köpfe pro Hektare (Einwohner + Beschäftigte) zu erreichen ist.

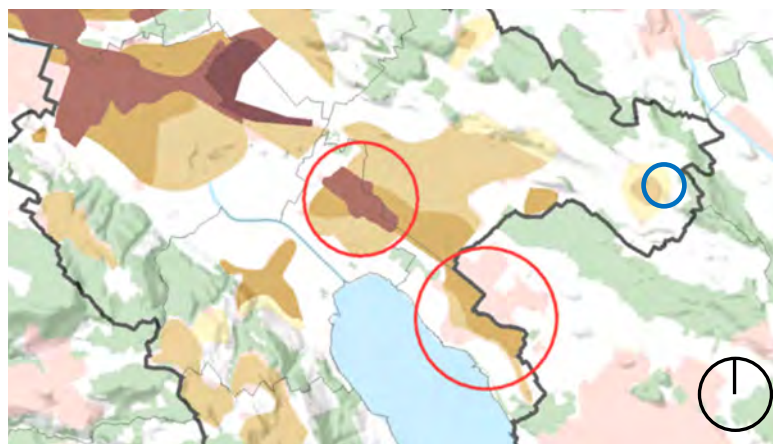


Abb. 2: Auszug Dichtestufen (K / ha üBZ), Zielbild 2030 gemäss RegioROK 2017, Fassung Teilrevision 2019 des regionalen Richtplans Glattal; Verortung Areal blauer Kreis

Im Regionalen Richtplan wird das Gebiet nordwestlich und nordöstlich des Ortskerns Gutenswil als Gebiet mit besonderen landschaftlichen Qualitäten und als Übergangsgebiet zum Landschaftsförderungsgebiet bezeichnet. Diese Festlegungen ist eine Anweisung an die Gemeinden, die Nutzungsplanung so zu halten, dass Bebauungen entstehen, die in besonderem Mass auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen. Im Einzelnen sollen dabei folgende Richtlinien beachtet werden:

- Beschränkung der Gebäudehöhe und Geschosshöhen auf zwei Vollgeschosse
- Beschränkung der Gebäudelänge (Richtwert: ca. 25 m)
- Sicherung ausreichender Gebäudeabstände
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung der Quartiere
- Gut gestaltete Siedlungsränder.

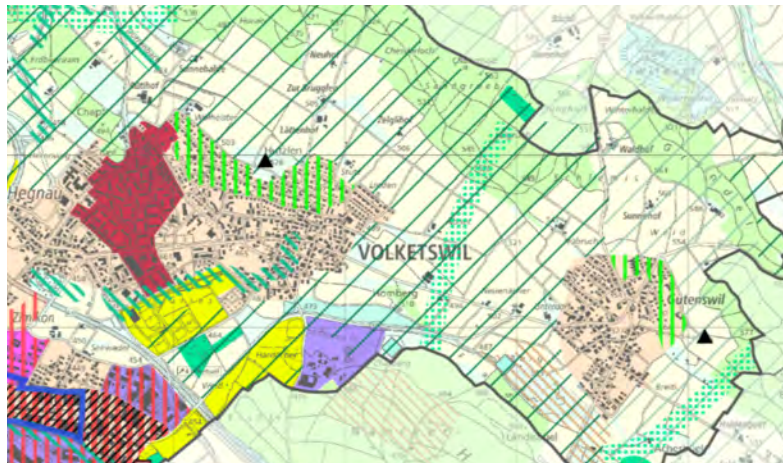


Abb. 3: Ausschnitt Regionaler Richtplan Glattal vom 17. November 2021

Gemäss regionalem Richtplan Siedlung (RRB Nr. 1301 vom 17.11.2021) ist das betroffene Areal dem Siedlungsgebiet mit niedriger baulicher Dichte zugeteilt.

Mit der in Bearbeitung stehenden Revision der Nutzungsplanung wird im Rahmen der kommunalen Richtplanung eine Gesamtstrategie entwickelt, welche darlegt, wie die Dichteziele abgestimmt auf die Bevölkerungsprognose eingehalten werden.

In den regionalen Richtplänen sind des Weiteren keine weiteren relevanten Einträge vorhanden.

2.2 Kommunale Planungsgrundlagen

2.2.1 Kommunale Richtpläne

Anforderungen Der kommunale Verkehrsrichtplan «Radwege, Fuss- und Wanderwege» aus dem Jahr 2007 (in Überarbeitung) bezeichnet entlang der Luegislandstrasse einen siedlungsorientierten Fussweg als «Fussweg projektiert».

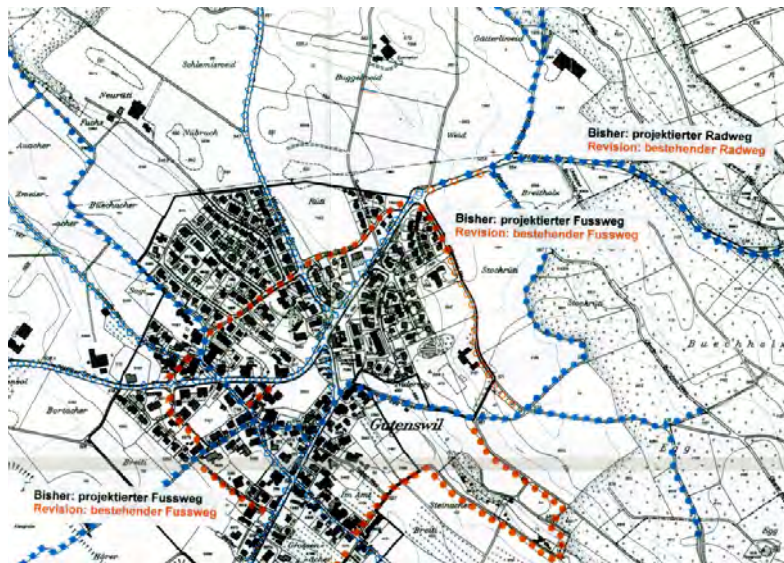


Abb. 4: Ausschnitt kommunaler Verkehrsrichtplan «Radwege, Fuss- und Wanderwege» 2007 (in Überarbeitung), BDV Nr. 153/07 vom 14. November 2007

2.2.2 Bau- und Zonenordnung

rechtsgültiger Zonenplan

Es gilt der Zonenplan der Gemeinde Volketswil, BDV Nr. 153 vom 14. November 2007. Die Parzellen mit den Kat. Nrn. 1873, 2546, 2547 und 2137 sind vollumfänglich der Zone W1/30 zugeteilt. Die Parzelle Kat. Nr. 7320 ist der Erholungszone h zugeteilt. Die Parzelle mit der Kat. Nr. 7385 (Luegislandstrasse) und der Flurweg mit der Kat. Nr. 2138 sind derjenigen Nutzung der angrenzenden Parzelle im Siedlungsgebiet zugewiesen.

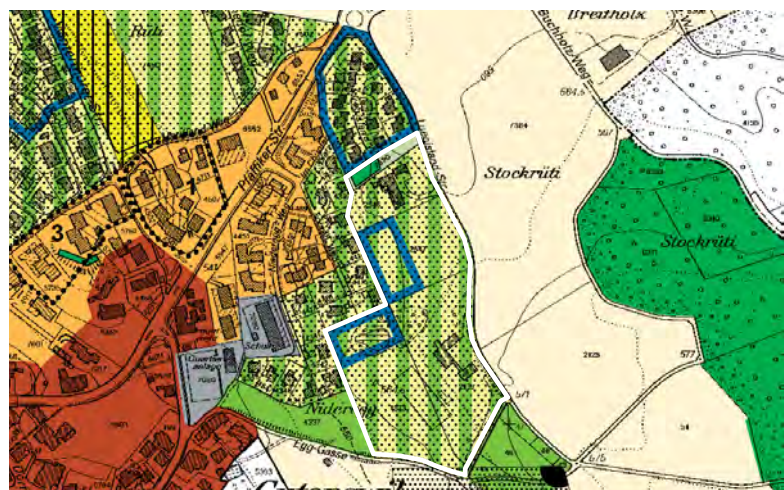


Abb. 5: Ausschnitt rechtsgültiger Zonenplan 2007, BDV Nr. 153 vom 14. November 2007, Perimeter Neufestsetzung Gestaltungsplanpflicht (weiss umrandet)

Grundmasse BZO

Nachfolgend sind die Grundmasse der geltenden BZO aufgeführt.

Grundmasse BZO	W1/30
Vollgeschosse max	1
Dachgeschosse max.	1
Untergeschosse max.	1
AZ max.	30%
Grenzabstände min.	
kleiner Grenzabstand	4,0 m
grosser Grenzabstand	8,0 m
Gebäudelänge	20 m
Gebäudehöhe	5,0 m / 5,5 m *
Gebäudehöhe + Firsthöhe	12,0 m / 12,5 m *
Mehrlängenzuschlag	¼ der Mehrlänge, max. 5 m
Zuschlagsfreie Grund(fassaden)länge	20 m

* in speziellen Lagen in Gutenswil gemäss Zonenplan

Flachdachausschluss Gemäss Art. 19 Abs. 5 sind im festzusetzenden Gestaltungsplanperimeter heute Flachdächer für Hauptbauten unzulässig.

2.2.3 Erschliessung

Erschliessung Die Grundstücke Kat. Nrn. 2546, 2547, 2137 und 1873 gelten nicht als baureif im Sinne von § 233 PBG. Insbesondere die Verkehrserschliessung ist mangelhaft. Offen und zu prüfen ist die Erschliessungsqualität mit Ver- und Entsorgungsleitungen.

Verkehr und Werke

Eine erweiterte Nutzung eines der erwähnten Grundstücke kann mangels ausreichender Erschliessung derzeit nicht bewilligt werden, da zumindest die Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung 2019 nicht erfüllt sind. Soll eines der Baugrundstücke entlang der Luegislandstrasse einer erweiterten Nutzung zugeführt werden, bedingt dies eine Anpassung der Verkehrsanlagen, welche zumindest einen Wendepplatz und ein Trottoir entlang der Luegislandstrasse umfassen.

Etappierung Eine Gesamtregelung wie auch eine Etappierung der Erschliessung soll nach wie vor möglich sein. Dadurch soll den unterschiedlichen Grundeigentümerschaften die notwendige Flexibilität gewährt werden. Bei einer Etappierung ist die Sicherstellung der Erschliessung der gesamten Geländekammer aufzuzeigen und rechtlich verbindlich unter Einschluss der Finanzierung zu regeln.

Rückfallebene hinsichtlich einer Erschliessung ist die Sicherstellung der Erschliessung mittels Quartierplan.

Baulinien Entlang der Luegislandstrasse verlaufen keine Verkehrsbaulinien.

Quartierplanrevers Auf den Parzellen Kat. Nrn. 4340 und 4416 ist ein Quartierplanrevers angemerkt.

2.2.4 Parkplatzverordnung

Gütekategorie Es gilt die Verordnung über Fahrzeugabstellplätze der Gemeinde Volketswil (7. Dezember 2001 unter Einschluss der Ergänzung gemäss GRB Nr. 222 vom 4.9.2018). Das betroffene Areal befindet sich teilweise in der Gütekategorie D und teilweise ist das Gebiet keiner Gütekategorie zugeordnet. Diesbezüglich wird keine Anpassung vorgenommen.

2.2.5 Abklärung Handlungsbedarf

Im Rahmen der Abklärungen zum Handlungsbedarf der Revision der Nutzungsplanung hat der Gemeinderat für den Ortsteil Gutenswil folgende Grundsätze (Auszug) gefasst:

- Eine innere Verdichtung basierend auf Aufzonungen wird im Ortsteil Gutenswil nicht angestrebt. Die Schliessung von Baulücken steht im Vordergrund.
- Dem Erhalt und der Stärkung des Ortsbildes wird grosse Bedeutung beigemessen.
- Es sind Mittel zu bestimmen, welche eine gute Gestaltung der Siedlungsränder fördern.

Mit der Neufestlegung einer Gestaltungsplanpflicht soll der Zielsetzung der Qualitätssicherung an dieser sensiblen Lage nachgekommen werden.

2.3 Inventare

Inventare Auf den Parzellen mit den Kat. Nrn. 1873 und 2137 befinden sich diverse kommunal inventarisierte Naturschutzobjekte.



Abb. 6: Auszug aus dem kommunalen Inventar der Naturschutzobjekte der Gemeinde Volketswil

2.4 Altlasten

keine Altlasten Die Parzellen innerhalb des angestrebten Geltungsbereichs für die Gestaltungsplanpflicht sind nicht im Kataster der belasteten Standorte aufgeführt. Für einen Teil der Parzelle Kat. Nr. 1873 findet sich im Prüfperimeter für Bodenverschiebung die Bezeichnung Spezialkulturen.

2.5 Darstellung

Darstellungsverordnung Der Zonenplan ist gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen vom 11. Mai 2016 darzustellen.

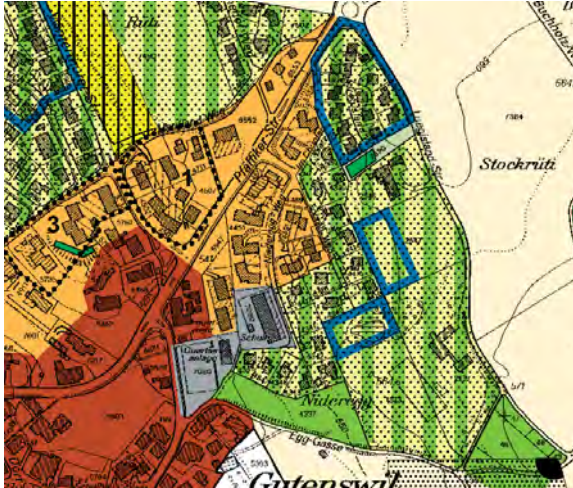


Abb. 3: Darstellung rechtsgültiger Zonenplan 2007

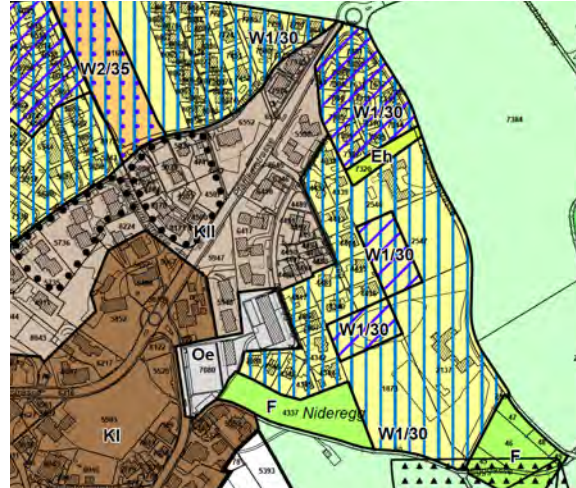


Abb. 4: Darstellung rechtsgültiger Zonenplan ohne Änderung gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen

3 TEILREVISION ZONENPLAN / BAU- UND ZONENORDNUNG

3.1 Neufestlegung Gestaltungsplanpflicht

Anlass Die Parzellen mit den Kat. Nrn. 1873, 2546, 2547 und 2137 sollen veräussert und entwickelt werden.

Die zum Verkauf stehenden Grundstücke ermöglichen aufgrund der heute geltenden BZO, dass zwischen 120 und 180 Wohneinheiten in Regelbauweise erstellt werden könnten.

Wird eine Gesamtüberbauung nach den geltenden Vorschriften der Bau- und Zonenordnung realisiert, muss erwartet werden, dass den qualitativen Aspekten an dieser sensiblen Lage zu wenig Beachtung geschenkt werden wird. Dies nicht zuletzt, um trotz eines hohen Landpreises eine entsprechende Rendite zu erzielen. Aufgrund einer Realisierung nach Regelbauweise wird eine Baubewilligung auch für ein lediglich befriedigendes Vorhaben erteilt werden müssen.

Beschluss Gemeinderat Der Gemeinderat hat am 22.02.2022 die Neufestlegung einer Gestaltungsplanpflicht im bezeichneten Gebiet (vgl. Abb. 4) beschlossen (GRB Nr. 48). Dies im Sinne des öffentlichen Interesses gemäss § 48 Abs. 3 PBG, welches sich durch die sensible Lage, die geltenden kommunalen und überkommunalen Rahmenbedingungen und die ungenügende Erschliessung begründet.

Absicht Mittels einer Gestaltungsplanpflicht erhält die Gemeinde die Möglichkeit qualitätssichernde Massnahmen einzufordern. Ein solches Gestaltungsplanverfahren soll sich mit Themen wie Gebäudehöhe, Umgang mit der Topografie oder der Gestaltung von Aussenraum und dem Übergang in die Landschaft auseinandersetzen. Ziel der Gestaltungsplan-Pflicht ist es, in Zusammenarbeit mit einer künftigen Bauherrschaft das passende Regelwerk für diesen Ort zu entwickeln, welches beispielsweise auch Projekte mit Flachdächern ermöglichen könnte, was in Kombination mit Bestimmungen zur Gebäudehöhe einen geringeren Fussabdruck zur Folge hätte. Dadurch wirkt die empfundene Dichte reduziert und eine seitens Gemeinderats angestrebte Durchgrünung des Siedlungskörpers wird ermöglicht. Zur Förderung der Durchgrünung kann in ein Gesamtkonzept auch die Erholungszone h eingebunden werden.

Überprüfung Vorgaben BZO	<p>Die spezifischen Vorgaben der geltenden Bau- und Zonenordnung sollen im Rahmen eines Gestaltungsplan-Verfahrens abgestimmt auf den Ort überprüft und festgelegt werden. Insbesondere betrifft dies nachfolgende Themen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausschluss Flachdachpflicht • Höhenmasse / Geschossigkeit
Schulraumbedarfsplanung	<p>Die aktuelle Schulraumbedarfsplanung 2021 rechnet mit 0.026 Kinder pro Wohnung und Jahrgang. Dies bedeutet, dass rund 3 bis 5 Kinder pro Jahrgang neu in Gutenswil eingeschult würden. Gesamthaft würde dies zwischen 33 und 55 schulpflichtige Kinder gegeben. Die Schulraumbedarfsplanung hält für Gutenswil fest, dass hinsichtlich der Kindergartenstufe bei einer grösseren Überbauung die Kapazitäten kaum mehr ausreichen werden, da die Kindergartenklassengrösse bereits heute an der oberen Grenze ist. Mit einer Realisierung von 120 bis 180 Wohneinheiten in einer Etappe werden die Kapazitäten nicht mehr ausreichen. Im Rahmen eines Gestaltungsplans besteht die Möglichkeit, auch eine etappierte Entwicklung zu diskutieren.</p>
Nutzweise	<p>Mit der Neufestlegung der Gestaltungsplanpflicht erfährt die Nutzweise keine Anpassung.</p>
Dichtemass	<p>Eine Anpassung hinsichtlich des Dichtemasses in der Bau- und Zonenordnung ist mit der vorliegenden Neufestsetzung der Gestaltungsplanpflicht nicht vorgesehen.</p>
Bau- und Zonenordnung (BZO) Harmonisierung der Baubegriffe	<p>Die Bau- und Zonenordnung wird mit dem zusätzlichen Artikel 43^{quinquies} BZO hinsichtlich der Zweckbestimmung der Gestaltungsplanpflicht ergänzt.</p> <p>Die Gestaltungsplanpflicht «Luegisland» bezweckt die gute Einordnung einer Überbauung in die topografische und sensible ortsbauliche Situation. Dabei ist der Gestaltung der Dachlandschaft, die Setzung und volumetrische Gestaltung der Bauten, dem Übergang zum Landschaftsraum sowie der Umgang mit den inventarisierten Naturschutzobjekten besondere Beachtung zu schenken. Mit dem Gestaltungsplan ist der Umgang mit der Erholungszone aufzuzeigen.</p> <p>Die Harmonisierung der Baubegriffe wird mit der vorliegenden Teilrevision noch nicht umgesetzt.</p>
Empfindlichkeitsstufe ES II	<p>Mit der Festsetzung einer Gestaltungsplanpflicht verbleiben die betroffenen Grundstücke in der Empfindlichkeitsstufe ES II gemäss Lärmschutzverordnung.</p>

3.2 Auswirkungen der Revision

Kapazität	Die Kapazitätsziele gemäss RegioROK können erreicht werden. Im Rahmen der laufenden Gesamtrevision wird eine Gesamtstrategie für die Bevölkerungsentwicklung erstellt (vgl. Ziffer 2.1).
Umweltaspekte	Aufgrund der vorgesehenen Änderung sind keine wesentlichen Auswirkungen (Mehrverkehr, Lärm, Schadstoffbelastung, Versiegelung, Grundwasser, Steigerung Energiebedarf o.Ä.) gegenüber der Regelbauweise auf die Umwelt zu erwarten. Der Umgang mit den Inventarobjekten wird im Rahmen des Gestaltungsplan behandelt.
Siedlungsqualität / Siedlungsentwicklung nach innen	Mit der vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht wird eine qualitätsvolle innere Siedlungsentwicklung gefördert.

4 VERFAHRENSABLAUF

Öffentliche Auflage Die öffentliche Auflage (§ 7 Abs. 2 PBG) hat vom 29. April bis zum 28. Juni 2022 stattgefunden.

Einwendungen Es gingen keine Einwendungen ein. Im Sinne einer Würdigung ging ein Schreiben der «Miteigentümergeinschaft Luegisland» ein, welche den heutigen Charakter und mögliche Anliegen an die weitere Entwicklung beschreibt. Ein eigentlicher Antrag an die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde nicht formuliert.

Anhörung Aufgrund der durchgeführten Anhörung sind 2 Schreiben von Nachbargemeinden eingegangen. Diese haben keine Einwendungen oder Wünsche vorgebracht.

Die Regionalplanung hat in ihrem Schreiben vom 16. Juni 2022 festgestellt, dass mit der Einführung einer Gestaltungsplanpflicht den Zielen der regionalen Richtplanung besser Rechnung getragen werden kann und begrüsst diese.

Kantonale Vorprüfung Die Stellungnahme der kantonalen Baudirektion vom 1. Juni 2022 liegt vor. Die Vorlage erweist sich demnach weitestgehend als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Eine Genehmigung kann unter folgenden Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden:

- Titelblatt des Situationsplans: Formale Anpassung Genehmigungsvermerk
- BZO: Ergänzung Art. 43 quinquies betreffend Einhaltung des Planungswertes gemäss Lärmschutz-Verordnung und hoher Durchgrünung
- Erläuterndem Bericht gemäss Art. 47 RPV: Erläuterung Rechtsgrundlage für GP-Pflicht

Die Auflagen wurden berücksichtigt.

Gemeindeversammlung Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird am 2. Dezember 2022 behandelt.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 09.06.2023
Voraussichtliches Ablaufdatum: 09.06.2026
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000001873

Publizierende Stelle
Gemeinde Volketswil - Abteilung Bau, Zentralstrasse 21, 8604 Volketswil

Kommunale Nutzungsplanung; Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) «Gestaltungsplanpflicht Luegisland», Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8604 Volketswil

Angaben zur Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung:

Die Neufestsetzung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung in Volketswil wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Volketswil an der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2022 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0076/23 vom 3. April 2023 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 31. Mai 2023 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Neufestsetzung der kommunalen Bau- und Zonenordnung Volketswil tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:
Gemeinderat Volketswil