

Datum:	22. Oktober 2024
Zeit:	20:00 – 21:45 Uhr
Ort:	Werkgebäude Uhwiesen
Vorsitz:	Serge Rohrbach, Gemeindepräsident
Anwesend:	49 Stimmberechtigte
Gäste:	4 (nicht stimmberechtigt; inkl. Presse)
Stimmenzähler:	Manuela Niedermann, Dorfstrasse 65 Roger Luithardt; Dorfstrasse 22, Nohl
Protokoll:	Andi Pfenninger, Gemeindeschreiber
Protokoll umfasst	Beschluss 5

Beschlüsse

5. Revision Richt- und Nutzungsplanung; Festsetzung

Gegen die Traktandenliste und die Aktenauflage werden auf entsprechende Anfrage der Vorsitzenden keine Einwendungen erhoben. Die Ankündigung ist termingerecht erfolgt.

**B1.03.2 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung
- Festsetzung**

**Beschluss
2024/5**

Ausgangslage

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Zonenplan sind allgemeinverbindlich und enthalten Vorschriften für die Überbauung des Siedlungsgebietes. Grundlage bildet das Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürichs. Die heutige BZO der Gemeinde Laufen-Uhwiesen wurde 1996 in Kraft gesetzt. Zuletzt beschloss die Gemeindeversammlung am 27. November 2003 eine Änderung des Zonenplans. Die Bau- und Zonenordnung wurde seit der Festsetzung im Jahr 1996 nicht revidiert.

Im Zuge der Revision der Bau- und Zonenordnung soll auch die Richtplanung (bestehend aus dem Verkehrsplan aus dem Jahr 2002) den veränderten Verhältnissen angepasst werden. Seit Festlegung wurde sowohl der kantonale Richtplan als auch der regionale Richtplan Weinland umfassend überarbeitet, so dass eine Angleichung notwendig ist.

Handlungsbedarf

Die Bau- und Zonenordnung hat sich im grossen Ganzen bewährt. Dennoch sind in ihrer praktischen Anwendung einige Auslegungsfragen aufgetaucht. Der Umgang mit in der BZO bisher nicht geregelten Sachfragen, die künftig an Bedeutung gewinnen, soll thematisiert werden. Darunter fällt insbesondere das verdichtete Bauen, die Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen, die Dachgestaltung sowie Anliegen zur Biodiversität und Ökologie. In diesem Zusammenhang sollen die Begriffe und Messweisen der IVHB (Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe) eingeführt werden. Zudem setzen die revidierten kantonalen und regionalen Richtpläne sowie das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) neue Akzente. Last but not least soll die Verwendung von allfälligen Mitteln des kommunalen Mehrwertausgleichs verbindlich geregelt werden.

Räumliches Entwicklungsleitbild

Als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung sowie für Einzelprojekte wurden konzeptionelle Überlegungen zur räumlichen Entwicklung mit Zielen und Vorstellungen im Sinne einer Gesamtschau erarbeitet und in einem räumlichen Entwicklungsleitbild (REL) festgehalten. Im Rahmen eines Bevölkerungsworkshops hat der Gemeinderat am 28. Januar 2023 die Stossrichtung der räumlichen Entwicklung der Gemeinde Laufen-Uhwiesen zur Diskussion gestellt und vertieft. Es wurden folgende acht Leitlinien für die künftige Entwicklung definiert:

- Siedlung qualitätsorientiert entwickeln
- Innere Reserven aktivieren
- Ortsbild pflegen
- Gewerbenutzungen ansiedeln
- Verkehrssituation optimieren
- Landschaftsbild und Naturraum stärken
- Freizeit- und Sportangebot festigen
- Erneuerbare Energien nutzen

Bestandteile

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

Richtplanung

- Richtplan Verkehr
- Bericht zum kommunalen Richtplan mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

Nutzungsplanung

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Kernzonenpläne Uhwiesen und Nohl
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen
- Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds

A. Richtplanung

In Bezug auf den kommunalen Richtplan hat der Gemeinderat, aufbauend auf den Ergebnissen des Bevölkerungsworkshops vom 28. Januar 2023, einen Strategieansatz gewählt und daraus folgende Hauptziele abgeleitet:

- Fahrenden motorisierten Individualverkehr (MIV) bewältigen und beruhigen
- Ruhenden Verkehr steuern und organisieren
- Alternativen zum motorisierten Individualverkehr (MIV) fördern

Zudem sind im revidierten Richtplan folgende Anpassungen vorgenommen worden:

- Geplante Erweiterung Tempo-30-Zone für das Gebiet Hofacker
- Begegnungszone im Bereich Dorfplatz prüfen
- Geplante Aufwertung Strassenraum Dorfstrasse Nohl
- Fusswegnetz verdichten und Zielorte abstimmen
- Kommunales Velowegnetz ergänzen

Sämtliche Massnahmen und die gesetzlichen Vorgaben und Rahmenbedingungen sind im Richtplanbericht im Detail beschrieben.

B. Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen sowie den Schlussbestimmungen.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht

beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen. Dazu wurde neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV), die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben, was mit der vorliegenden Revision geschieht.

Nachstehend eine kurze Beschreibung der wesentlichsten Änderungen:

A. Kernzone

Art. 2a Zweck und Nutzweise

Beschrieb des Zwecks der Kernzone

Art. 2b Einordnungsanforderungen

Konkretisierung der Einordnungsanforderungen in den Kernzonen Nohl und Uhwiesen

Art. 3 Um- und Ersatzbauten

Aufgrund der Einführung des KOBİ notwendige Differenzierung zwischen «prägenden und strukturbildenden Gebäuden» resp. «übrigen Gebäuden»

Art. 4 Neubauten

- Grundmasse (teilweise Anpassung an IVHB)
- Zulassung anrechenbares UG für Ortsteil Uhwiesen

Art. 6a Dachgestaltung

- Zulassung von nicht begehbaren Flachdächern bei untergeordneten Gebäudeteilen
- Erhöhung der Dachaufbautenlänge von 1/5 auf 1/3 der Fassadenlänge
- Präzisierung Grösse, Anordnung und Gestaltung von Dachfenstern
- Ermöglichung der Belichtung des 2. DG mit Lichtbändern etc.
- Präzisierung des Begriffs «ortsüblich» für Kamine

Art. 6b Umgebungsgestaltung

- Anpassung Begrifflichkeit IVHB (neu massgebliches Terrain)
- Definierung von ausgeprägten Platz- und Strassenräumen, raumwirksamen Mauern, markanten Einzelbäumen und ortstypischen Elementen/Brunnen
- Schutz der Vorgärten bei Erstellung von Autoabstellplätzen, Vorgaben für Rampen zu Tiefgaragen

Art. 6c Erleichterungen für besonders gute Projekte

Ermöglichung der Abweichung von den Bestimmungen der Bauordnung bei besonders guten Projekten

Art. 7 Abbrüche

Präzisierung von Abbrüchen im Sinne der Umsetzung KOBİ

Art. 8 Aussenrenovationen

Bewilligungspflicht für Aussenrenovationen

B. Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung

Art. 9 Grundmasse

- Ergänzung Grundmasse mit Attikageschoss
- Anpassung Begrifflichkeiten Fassadenhöhe, Grünflächenziffer gemäss IVHB

Art. 12 Dachgestaltung

Hinweis auf Gebiet mit ausschliesslicher Zulässigkeit von Schrägdächern

3 Besondere Institute

Art. 16b Gestaltungsplanpflicht

- Möglichkeit der gestaffelten Aufstellung von Gestaltungsplänen innerhalb eines Gestaltungsplangebietes
- Spezifikation Anforderungen an Entwicklung Baugebiet Hofacker

4 Weitere Bestimmungen

Art. 16f Spiel- und Ruheflächen

Spezifikation Spiel- und Ruheflächen bei Mehrfamilienhäusern

Art. 17 Motorfahrzeugabstellplätze

Präzisierung der Bemessungsgrundlage und Festlegung Beschattung/Bepflanzung von Parkieranlagen

Art. 18a Abgrabungen und Aufschüttungen

Präzisierung aufgrund Praxiserfahrung im Baubewilligungsverfahren

Art. 18b Flachdachbegrünungen

Flachdachbegrünung, sofern keine Nutzung als begehbare Terrasse

Art. 18c Siedlungsränder

Erhöhte Anforderungen an Gestaltung des Siedlungsrandes

5 Kommunaler Mehrwertausgleich

Art. 19 Mehrwertabgabe

Festlegung Mehrwertabgabe

Kernzonenpläne

Die Festlegung des Dorfes Uhwiesen als schutzwürdiges Ortsbild im regionalen Richtplan hat zu einer Konkretisierung im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) geführt. Dies wiederum bedingt die Umsetzung der Inhalte des KOBI in einem Kernzonenplan. Die Kernzonenpläne für Uhwiesen und Nohl beinhalten im Wesentlichen die ortsbaulich wichtigen und prägenden Bauten, die Freiräume sowie die besonderen Elemente der Aussenräume (z.B. räumliche Begrenzungen, Brunnen, Bäume). Durch die Aufnahme der Inhalte des KOBI in die Kernzonenpläne entfalten sie eine grundeigentümergebundene Wirkung.

Anpassungen Zonenplan

Beim Zonenplan ist die Umzonung der 7'528 m² umfassenden Reservezone Rebberg Chlösterli zur Freihaltezone vorgesehen. Im KOBI ist die Fläche als wichtiger Freiraum bezeichnet und soll daher dauerhaft einer Bebauung entzogen werden.

Für das im Gemeindebesitz befindliche Baugebiet im Hofacker soll eine Gestaltungsplanpflicht definiert, und für den westlichen Bereich der Wohnzone W 1/20 eine Schrägdachpflicht zur Strukturhaltung der Dachlandschaft festgelegt werden.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Auf die Mehrwertabgabe für Einzonungen haben die Gemeinden keinen Einfluss. Hingegen können sie bei Auf- und Umzonungen eine kommunale Mehrwertabgabe erheben. Der Gemeinderat beurteilt einen Abgabesatz von 20 % als angemessen. Sie soll lediglich bei grösseren Vorhaben ab 2'000 m² veranlagt werden. Allfällige Einnahmen sind einem Fonds zuzuweisen, welcher zweckgebunden für die Finanzierung von kommunalen raumplanerischen Massnahmen vorbehalten ist. Mit der Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird der Gemeindeversammlung gleichzeitig die Genehmigung des Fondsreglementes beantragt.

Mitwirkungsverfahren

Während der 60-tägigen Auflagefrist vom 17. April bis 16. Juni 2024 gingen 14 Schreiben mit Einwendungen ein. Sämtliche Eingaben wurden auf die Vereinbarkeit mit den Entwicklungsgrundsätzen und der Richtplanung überprüft. Wo möglich und sinnvoll wurden die Änderungsanträge berücksichtigt. Details zu der Beurteilung durch den Gemeinderat sind aus dem «Bericht zu den Einwendungen» ersichtlich.

Die Unterlagen wurden vom Amt für Raumentwicklung ARE vorgeprüft. Die Hinweise sind grossmehrheitlich in die Vorlage eingeflossen.

Erwägungen

Die Revision der Nutzungsplanung hat weder Auswirkungen auf die Einwohner- noch die Arbeitsplatzkapazität. Bereits heute ergibt sich bei einer vollständigen Ausschöpfung des heutigen Fassungsvermögens eine theoretische Einwohnerzahl von ca. 2'500.

Die Qualitätsanforderungen für Bauten sowie die Bestimmungen bezüglich Aussenräumen haben zum Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern. Mit der Einführung der Gestaltungsplanpflicht und der Förderung von Arealüberbauungen wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

Mit der Umzonung des Rebbergs Chlösterli zur Freihaltezone, der Einführung der Gestaltungsplanpflicht für das Baugebiet Hofacker sowie der grundeigentümerverbindlichen Festsetzung der Schutzziele des KOBI im Kernzonenplan Uhwiesen und der Sicherung der wichtigen ortsbaulichen Qualitäten im Kernzonenplan Nohl wird dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzepts entsprochen.

Erläuterungen

Peter von Känel, Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, erläutert die Vorlage ausführlich und im Detail.

Diskussion

Roger Luithardt hält fest, dass der Ortsteil Nohl nicht mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist. Er stellt den Antrag, dass im Bericht zum kommunalen Richtplan mindestens die Absicht postuliert wird, die Anbindung von Nohl an den öV zu prüfen.

Markus Brühlmann möchte wissen, ob bezüglich Umsetzung der aus der Revision der Richtplanung resultierenden Projekte ein zeitlicher Ablauf besteht. Serge Rohrbach möchte die Massnahmenplanung nach der Zustimmung der Stimmberechtigten im Rahmen der Anpassung der Legislaturziele in Angriff nehmen. Peter von Känel ergänzt, dass der Bericht eine Massnahmenplanung mit den Priorisierungen «sofort», «kurzfristig», «mittelfristig» und «langfristig» enthält.

Hansruedi Hefti stellt den Antrag, auf die vorgesehene Schrägdachpflicht für den westlichen Bereich der Wohnzone W1/20 zu verzichten. Er begründet dies damit, dass aktuell bereits eine heterogene Situation mit Flach- und Satteldächern bestehe. Zudem führe die Schrägdachpflicht an Hanglagen zu höheren Firsthöhen, was bei den dahinterliegenden Liegenschaften die Sicht zusätzlich beeinträchtige.

Roger Luithardt hält fest, dass für den Ortsteil Nohl eine Unsicherheit bestehe, da das Baugebiet im kantonalen Richtplan nicht als Siedlungsgebiet ausgewiesen wird. Serge Rohrbach und Peter von Känel weisen darauf hin, dass der Kanton an der Überarbeitung der planerischen Grundlagen ist, die Mühlen von Verwaltung und Politik aber langsam mahlen.

Abstimmungen

Der Antrag von Roger Luithardt bezüglich Ergänzung des Berichts zum kommunalen Richtplan in Bezug auf die öV-Erschliessung des Ortsteils Nohl wird mit überwiegendem Mehr angenommen.

Die kommunale Richtplanung, bestehend aus Verkehrsplan 1:5000 und Bericht zum kommunalen Richtplan, wird mit überwiegendem Mehr festgesetzt.

Der Bericht zu den Einwendungen zur Revision Richtplanung wird mit überwiegendem Mehr zur Kenntnis genommen.

Der Baudirektion des Kantons Zürich wird mit überwiegendem Mehr beantragt, die revidierte Richtplanung zu genehmigen.

Der Gemeinderat wird mit überwiegendem Mehr ermächtigt, Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren zwingend ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich zu machen.

Der Antrag von Hansruedi Hefti bezüglich Verzicht auf die Schrägdachpflicht wird mit 21 Nein zu 20 Ja-Stimmen abgelehnt.

Die kommunale Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung, Zonenplan 1:5000, Kernzonenplan Uhwiesen 1:1000 und Kernzonenplan Nohl 1:1000 wird mit überwiegendem Mehr festgesetzt.

Der Bericht zu den Einwendungen zur Revision Nutzungsplanung wird mit überwiegendem Mehr zur Kenntnis genommen.

Der Baudirektion des Kantons Zürich wird mit überwiegendem Mehr beantragt, die revidierte Nutzungsplanung zu genehmigen.

Der Gemeinderat wird mit überwiegendem Mehr ermächtigt, Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren zwingend ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich zu machen.

Die Gesamtvorlage wird in der Schlussabstimmung mit überwiegendem Mehr angenommen.

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung, bestehend aus Verkehrsplan 1:5000 und Bericht zum kommunalen Richtplan, Bau- und Zonenordnung, Zonenplan 1:5000, Kernzonenplan Uhwiesen 1:100 und Kernzonenplan Nohl 1:1000 wird festgesetzt.
2. Das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wird genehmigt.
3. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV (Revision Nutzungsplanung) wird zur Kenntnis genommen.
4. Der Bericht zu den Einwendungen (Revision Richtplanung) wird zur Kenntnis genommen.
5. Der Bericht zu den Einwendungen (Revision Nutzungsplanung) wird zur Kenntnis genommen.
6. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die revidierte Richt- und Nutzungsplanung zu genehmigen.
7. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren zwingend ergeben. Solche Beschlüsse sind öffentlich zu machen.
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG, Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
 - ARE; via KatasterprozesseZH
 - Bezirksrat Andelfingen (für Ausstellung Rechtskraftbescheinigung)
 - Akten

G2	GEMEINDEVERSAMMLUNG
G2.03.3	Beantwortung von Anfragen im Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes

Schriftliche Anfragen in Sinne von § 17 des Gemeindegesetzes sind keine eingegangen.

Auf entsprechende Anfrage des Vorsitzenden werden gegen die Versammlungsführung und gegen den Verlauf der Versammlung keine Einwendungen erhoben.

Im Weiteren weist der Vorsitzende auf das Rekursrecht gemäss § 19 VRG hin.

Die Versammlung wird um 21:45 Uhr als geschlossen erklärt.

Uhwiesen, 24. Oktober 2024

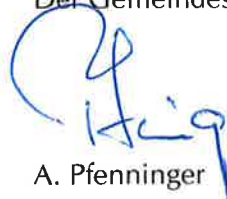
Für die Richtigkeit

Der Gemeindepräsident:



S. Rohrbach

Der Gemeindegeschreiber:



A. Pfenninger