

Teilrevision der Nutzungsplanung 2016 / 2017

Bericht zu den Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung am
7. Dezember 2017 in zustimmendem Sinne zur
Kenntnis genommen:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindeglied:

Marco Pezzatti

Marc Thalmann

Bearbeitungsstand:

Vom Gemeinderat Seegräben verabschiedet am
25. September 2017 zuhanden der Beschlussfassung
durch die Gemeindeversammlung.

Gattikon, 18. September 2017
22'006 DCH-al

Inhalt

1	Vorbemerkungen	3
2	Einwendungen, denen zugestimmt werden konnte	4
2.1	Angaben der Lärmempfindlichkeitsstufen für Zonen für öffentliche Bauten im Zonenplan	4
3	Einwendungen, denen weitgehend zugestimmt werden konnte	4
3.1	Verzicht auf Umzonung von Grundstück Kat. Nr. 3545 von der Zone für öffentliche Bauten öB in die Wohnzone W 1.8	4
4	Einwendungen, denen nicht zugestimmt werden konnte	5
4.1	Art. 57c Spiegelpunkt 7 BZO; "Gebiet Aathal"	5
4.2	Art. 57c Spiegelpunkt 8 BZO; "Gebiet Aathal"	6
5	Weitere Hinweise und Bemerkungen	6
5.1	Vorbemerkungen	6
5.2	Hinweise und Bemerkungen zu Sachverhalten, welche nicht oder nur mittelbar Gegenstand der Planungsvorlage bilden	7
5.2.1	Verordnung über Friedhof- und Bestattungswesen	7
5.2.2	Forderung für eine verbesserte Schulwegsicherung in der Folge der möglichen baulichen Entwicklungen im Aathal	7

1 Vorbemerkungen

Die Planungsvorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurde gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 29. Mai 2017 bis 27. Juli 2017, während 60 Tagen, öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage der Teilrevision der Nutzungsplanung auch der Planungsgruppe Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung sowie dem kantonalen Amt für Raumentwicklung ARE zur Vorprüfung unterbereitet.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind 14 schriftliche Begehren mit 45 teilweise gleichlautenden oder inhaltlich vergleichbaren Anträgen eingegangen. Die Anträge beziehen sich auf die einzelnen Teile der Vorlage wie folgt:

- Zonenplan
- Bau- und Zonenordnung; Gestaltungsplanpflicht.

Im vorliegenden Bericht werden die eingegangenen Begehren in gekürzter und anonymisierter Form aufgeführt und es wird dargelegt, ob ihnen zugestimmt werden konnte bzw. es wird begründet, weshalb sie abgelehnt werden mussten. Sofern den Einwendungen gesamt- oder zumindest teilweise zugestimmt wurde, sind die daraus entstandenen Änderungen an den Planungsinstrumenten direkt in die Vorlage eingeflossen. Im nachfolgenden Text sind die eigentlichen Einwendungen fett und kursiv, die dazugehörenden Begründungen kursiv gedruckt.

Die Stellungnahme der Baudirektion im Rahmen der Vorprüfung sowie die Ergebnisse der Anhörung werden im erläuternden Bericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung nach Art. 47 RPV aufgeführt und soweit erforderlich kommentiert.

Die Kapitel in diesem Bericht gliedern sich jeweils in die Reihenfolge Zonenplan / Bau- und Zonenordnung (gemäss Art. Nrn.) sowie allgemeine Einwendungen. Die nachstehenden Hinweise beziehen sich auf die vom Gemeinderat Seegräben am 15. Mai 2017 zuhanden der Anhörung, der öffentlichen Auflage sowie der Vorprüfung freigegebenen Planungsvorlage datiert vom 15. Mai 2017.

2 Einwendungen, denen zugestimmt werden konnte

2.1 Angaben der Lärmempfindlichkeitsstufen für Zonen für öffentliche Bauten im Zonenplan

Es wird beantragt, im Zonenplan die Lärmempfindlichkeitsstufen einzutragen.

Bei der Zone für öffentliche Bauten fehlt die Angabe zur Lärmempfindlichkeitsstufe. Es wird in der Legende auf den Plan verwiesen, im Plan fehlen jedoch die entsprechenden Angaben.

Es handelt sich nicht um eine eigentliche Einwendung, sondern um einen korrekten Hinweis über einen im Zonenplan erforderlichen jedoch noch fehlenden Planinhalt. Im Zonenplan werden die Lärmempfindlichkeitsstufen eingetragen.

Der Einwendung wird zugestimmt.

3 Einwendungen, denen weitgehend zugestimmt werden konnte

3.1 Verzicht auf Umzonung von Grundstück Kat. Nr. 3545 von der Zone für öffentliche Bauten öB in die Wohnzone W 1.8

Mehrere Einwendungen beziehen sich auf die beantragten Zonenplanänderungen Nr. 11 und 12 sowie auf Art. 57d BZO. Es wird gefordert, dass Grundstück Kat. Nr. 3545 in der Zone für öffentliche Bauten öB zu belassen. Dabei wird in einzelnen Einwendungen zusätzlich verlangt, dass auf die beantragte Gestaltungsplanpflicht verzichtet wird. Einzelne Einwendungen beantragen überdies, eine Sicherung des Freiflächenangebots und des Rasenspielfeldes im Rahmen der Zielsetzungen für den Gestaltungsplan.

In den Anträgen wird die Bedeutung des Spielplatzes, des Kindergartens, des Fussballplatzes und die Familiengärten als Treffpunkt im Quartier hervorgehoben. Diese Einrichtungen seien beizubehalten. Das Bauvorhaben für altersgerechtes Wohnen sei auf dem angrenzenden und bereits der rechtskräftigen Wohnzone W 1.8 zugewiesenen Grundstück vorzusehen.

Von der Umzonung des Grundstückes Kat. Nr. 3545 wird abgesehen. Das heisst, die rechtskräftige Zonierung mit der Zone für öffentliche

Bauten öB wird beibehalten. Ausserdem wird dieses Grundstück von der Festlegung "Bauen nach Gestaltungsplan" ausgenommen. Damit bleiben, wie in den Einwendungen verlangt, die planerischen Festlegungen für das Grundstück Kat. Nr. 3545 unverändert. Damit werden auch die heute vorhandenen Nutzweisen nicht in Frage gestellt.

Eine Überbauung mit altersdurchmischem Wohnen wird im Bereich des nicht überbauten Grundstückes Kat. Nr. 3546 (rechtskräftige Wohnzone W 1.8, unverändert) vorgesehen. Dies in Übereinstimmung mit den Hinweisen in der Einwendung. Für dieses Grundstück wird an der Gestaltungsplanpflicht festgehalten. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Überbauung mit altersdurchmischem Wohnen gesichert werden.

Den Einwendungen wird hinsichtlich des Verzichts auf die Umzonung des Grundstückes Kat. Nr. 3545 von der Zone öB in die Zone W 1.8 zugestimmt.

Hinsichtlich des geforderten Verzichts auf die Gestaltungsplanpflicht werden die Einwendungen, soweit sie sich auf die rechtskräftige Wohnzone W 1.8 beziehen (Grundstück Kat. Nr. 3546), abgelehnt.

Aufgrund dieser Ausgangslage erübrigen sich die eingeforderten erweiterten Zielsetzungen für den Gestaltungsplan.

4 Einwendungen, denen nicht zugestimmt werden konnte

4.1 Art. 57c Spiegelpunkt 7 BZO; "Gebiet Aathal"

Es wird beantragt, den Spiegelpunkt 7 von Art. 57c BZO "Begrenzen der Verkaufsfläche von Einkaufszentren im Sinne von § 5 Abs. 1 BBV II oder Zusammenfassungen von solchen auf insgesamt max. 5'000 m²" zu streichen.

Die Begrenzung wird als unnötig eingestuft, weil keine gewichtigen Nachteile allfälliger grösserer Flächen ersichtlich seien.

Das Aathal stellt in der Gemeinde Seegräben eine der letzten Baulandreserven dar. Neben Handels- und Dienstleistungsbetrieben soll im Aathal mittel- bis langfristig auch die Nutzweise Wohnen eine angemessene Bedeutung haben. Handels- und Dienstleistungsbetriebe sollen deshalb in einem ausgewogenen Verhältnis zu der an dieser Lage gleichermassen erwünschten Nutzweise Wohnen stehen. An der vorgesehenen Beschränkung der Verkaufsfläche wird deshalb festgehalten.

Die Einwendung wird abgelehnt.

4.2 Art. 57c Spiegelpunkt 8 BZO; "Gebiet Aathal"

In mehreren Einwendungen wird beantragt, den Spiegelpunkt 8 von Art. 57c BZO "Ausschluss von Tankstellen oder vergleichbaren Einrichtungen" ersatzlos zu streichen.

Es wird erwähnt, dass die Formulierung "Ausschluss von Tankstellen oder vergleichbaren Einrichtungen" der Gewerbefreiheit widerspreche und daher unnötig sei. Weiter stehe der Betrieb einer Tankstelle nicht in Widerspruch mit einer zonenkonformen Nutzung in der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG 3.0 mit einer Empfindlichkeitsstufe ES III. Nebst der Schaffung von neuen Arbeitsplätzen, stellt eine Tankstelle mit Tankstellenshop vielmehr eine sinnvolle Ergänzung der bestehenden und künftigen Nutzweisen dar. Insbesondere könne mit einer Tankstelle mit Tankstellenshop auch Ersatz für den geschlossenen Volg-Laden geschaffen werden.

Das Aathal stellt in der Gemeinde Seegräben eine der letzten Baulandreserven dar. Für diese Flächen sind möglichst hochwertige Nutzungen (u.a. auch Wohnen) anzustreben. Ausserdem soll die bereits heute angespannte Verkehrssituation im Aathal nicht noch mit weiteren Nutzweisen, aus welchen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen zu erwarten ist, belastet werden. An der Zielvorgabe für den Gestaltungsplan, welche den Ausschluss einer Tankstellennutzung im Aathal beinhaltet, wird festgehalten.

Die Einwendung wird abgelehnt.

5 Weitere Hinweise und Bemerkungen

5.1 Vorbemerkungen

Zusammen mit den Einwendungen ergaben sich auch vereinzelt Anmerkungen, welche lediglich mittelbar mit dem Planungsvorhaben in Verbindung stehen. Da es sich um Anliegen handelt, die nicht Gegenstand der eigentlichen Teilrevision der Nutzungsplanung darstellen, können die Ausführungen lediglich zur Kenntnis genommen werden. Im Hinblick auf eine vollständige Übersicht aller im Rahmen der öffentlichen Auflage geäusserten Anliegen werden auch diese Hinweise nachstehend aufgeführt. Soweit dies möglich ist und / oder zur Transparenz beitragen kann, werden die Hinweise kommentiert.

5.2 Hinweise und Bemerkungen zu Sachverhalten, welche nicht oder nur mittelbar Gegenstand der Planungsvorlage bilden

5.2.1 Verordnung über Friedhof- und Bestattungswesen

Es wird angefragt, ob in Bezug auf das Friedhof- und Bestattungswesen nicht eine Entschlackung der diesbezüglichen Verordnung vorgesehen werden könnte. Die diesbezügliche Regelungsdichte wird als zu hoch eingestuft.

Die Aussage wird zur Kenntnis genommen und den zuständigen Stellen zur Bearbeitung weitergeleitet.

Die Anregung steht nicht in Zusammenhang mit der vorliegenden Planung.

5.2.2 Forderung für eine verbesserte Schulwegsicherung in der Folge der möglichen baulichen Entwicklungen im Aathal

Es wird dargelegt, dass in der Folge der geänderten nutzungsplanerischen Festlegungen und dem damit verbundenen erweiterten Spektrum möglicher Nutzweisen im Aathal auch eine Zunahme des motorisierten Verkehrs absehbar sein wird. Daraus wird eine Gefährdung für die Kinder auf ihrem Schulweg vermutet. Deshalb werden Massnahmen verlangt, welche eine erhöhte Schulwegsicherheit gewährleisten.

Die Feststellungen über die erwartete Verkehrszunahme und die damit verbundene Gefährdung der Kinder auf ihrem Schulweg sind nachvollziehbar.

Allerdings bildet das Anliegen der Schulwegsicherung nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung und kann in diesem Zusammenhang auch nicht behandelt werden. Hingegen können im Zeitpunkt des baurechtlichen Verfahrens, das heisst in Verbindung mit baurechtlichen Entscheiden, Auflagen (Massnahmen) formuliert werden, welche den Schutz aller Verkehrsteilnehmer zum Gegenstand haben.

Der Gemeinderat nimmt von den gestellten Forderungen Vormerk und wird diese den für die Schulwegsicherung zuständigen Stellen zukommen lassen. Ebenso wird er im Rahmen seiner Tätigkeit als Baubehörde diesen Anliegen stufengerecht Beachtung schenken.

Die Aussagen und Einschätzungen werden zur Kenntnis genommen und den zuständigen Stellen zur Bearbeitung und Umsetzung weitergeleitet.