



Teilrevision Nutzungsplanung

Bericht zu den Einwendungen

Anpassung Zonenplan Gebiete Laubberg und Oberzelg
Aufhebung privater Gestaltungsplan Oberzelg

Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

M. WIESENDANGER AG

Ingenieurbüro für Tiefbau - Hochbau - Raumplanung

Bahnhofstrasse 16 8620 Wetzikon

Tel. 044 933 65 65 Fax 044 933 65 55

e-mail: info@wiesendangerag.ch

Internet: www.wiesendangerag.ch

Wetzikon, 27. November 2020

18134

Dokument Nr. 4

Impressum

Projektname: Anpassung Zonenplan Gebiete Laubberg und Oberzelg

Auftragsnummer: 18134

Erstelldatum: 17. September 2020

Letzte Änderung: 27. November 2020

Verfasser: M. Wiesendanger AG
Bahnhofstrasse 16
8620 Wetzikon
Tel. 044 933 65 65
E-Mail: info@wiesendangerag.ch

Autor: Peter Thoma, Raumplaner NDS HTL
Koref. Heinz Meier, dipl. Raumplaner HTL / Reg A / SIA

Qualitätsmanagement: zertifiziertes Qualitätssystem
ISO 9001/Reg. Nr. H34181



Datei: F:_Projekte\Bauma\18134 Wittwer Holzbau Saland\05_Projektierung\051_Berichte\Bericht_zu Einwendungen.docx

Inhaltsverzeichnis

1	Bericht zu den Einwendungen.....	1
2	Anhörung RZO und Nachbargemeinden.....	1
3	Kantonale Vorprüfungen	1
4	Einwendungen	2
5	Fragen.....	3

1 BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Die beiden Vorlagen, die Anpassung des Zonenplans in den Gebieten Laubberg und Oberzelg sowie die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans Oberzelg wurden, gestützt auf § 7 PBG, vom 09.07.2020 bis am 08.09.2020 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Die Vorlagen bestehen aus:

- Anpassung Zonenplan Gebiete Laubberg und Oberzelg
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Waldabstandslinienplan Laubberg
- Aufhebung Privater Gestaltungsplan Oberzelg

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen, Stellungnahmen und Fragen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und können bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen einfließen. Es sind 3 Schreiben mit total 6 Unterschriften eingegangen. Darin wurde eine einzige Einwendung zu den Unterlagen formuliert. Weiter wurden 12 Fragen gestellt, die sich aufgrund von Mehrfachnennungen teilweise überschneiden. Zusätzlich wurden 2 gleichlautende Hinweise gemacht.

Im Sinne von § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Weitere Anliegen aus der Anhörung werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgeführt. Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

2 ANHÖRUNG RZO UND NACHBARGEMEINDEN

Seitens der Region Zürcher Oberland RZO und der Nachbargemeinden sind keine Einwendungen erfolgt.

3 KANTONALE VORPRÜFUNGEN

Vor der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der 2. Vorprüfungsbericht, datiert vom 22. April 2020 liegt vor und wurde bereits in der Vorlage für die öffentliche Auflage verarbeitet.

4 EINWENDUNGEN

Einwendung von I. und Th. Pfenninger:

Herr und Frau Pfenninger haben ihr Grundstück an der Eichholzstrasse 7 im Jahr 2013 erworben, um neben dem Wohnhaus das Geschäft Pfenninger Baggerbetrieb betreiben zu können. Für die Familie ist die Weiterführung und auch die Weiterentwicklung des Betriebes an diesem Standort existenziell wichtig. Familie Pfenninger bittet, im Sinne des Vorprüfungsberichtes des Amtes für Raumentwicklung vom 2.10.2019 die Einrichtung einer W2B-Zone mit Gewerbeerleichterung von 20% nochmals zu prüfen.

Stellungnahme:

Die Festlegung einer Zone WG2 (W2B-Zone mit Gewerbeerleichterung gibt es nicht) wurde geprüft und aus folgenden Gründen verworfen:

- Bei einer solchen Mischzone verlangt der Kanton einen Gewerbeanteil von mindestens 20%. Für eine solche Mischnutzung ist das Gebiet Oberzelg nicht geeignet, weil ihm die Passantenlage für Läden im Erdgeschoss fehlt. Und für die Ansiedlung von Arztpraxen, Coiffeursalons, Büronutzungen und dergleichen gibt es an dieser Lage keine genügende Nachfrage. Im Übrigen sind solche Nutzungen auch in der Zone W2B zonenkonform und können auch unter dem neuen Regime bewilligt werden.
- Produzierendes Gewerbe kann nicht mit Wohnungen im selben Haus untergebracht werden. Die Wohnqualität wäre tief und die Wohnungen wären kaum zu vermieten.
- Die Ansiedlung von produzierendem Gewerbe hinter den bestehenden Wohnüberbauungen hätte zur Folge, dass sämtliche, gewerblich bedingten Fahrten durch die bestehenden Wohngebiete führen würden. Je nach Art des Gewerbes könnte die Anzahl der Fahrten sehr hoch oder die Lastwagen gross sein.

Das damalige Baugesuch für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Gewerbehalle an der Eichholzstrasse 7 der Familie Pfenninger wich in diversen Punkten vom Gestaltungsplan ab. Die seinerzeitige Baubewilligung vom 28.8.2013 erfolgte unter der Auflage, dass eine Überarbeitung des Gestaltungsplanes zu erfolgen habe. Es ist also nicht so, dass wenn diese Vorlage abgelehnt wird, der Betrieb unter dem bisherigen Recht weiterentwickelt werden kann. Eine Bewilligung für eine Erweiterung unter bisherigem Recht kann nicht erteilt werden. Das bisherige Recht muss zwingend durch ein neues Recht abgelöst werden.

Laut Auskunft vom 26.11.2020 von Herrn Pfenninger ist der Baggerbetrieb ein 1-Mann-Betrieb. Die Gerätschaften sind ein Lastwagen (3-Achser, 26 Tonnen), ein grosser Bagger (20 Tonnen) und ein kleiner Bagger (3.5 Tonnen). Die Bagger sind in der Regel auf der Baustelle und verursachen auf dem 'Heimatgrundstück' in Oberzelg keinen Lärm. Hie und da müssen Reparaturen an den Baggern gemacht werden. In seltenen Fällen wird ein kleines Kies-Zwischendepot neben dem

Haus angelegt. Für dessen Ab- und Auflag ist der Bagger an der Eichholzstrasse 7 in Betrieb. Verkehr löst der Baggerbetrieb sehr wenig aus: Morgens, mittags und abends fährt Herr Pfenninger mit dem Lastwagen von und zur Arbeit. Das sind vier Fahrten wochentags.

Beim Baggerbetrieb handelt es sich um einen mässig störenden Betrieb, welcher unter dem neuen Zonenregime zwar als neuer Betrieb nicht mehr bewilligt werden könnte, aber Bestandesgarantie genießt und damit nicht gefährdet ist. Selbst als zonenwidriger Bau, resp. die zonenwidrige Nutzung könnte der Betrieb nach § 357 PBG geringfügig erweitert werden (erweiterte Besitzstandsgarantie). Allerdings ist eine Erweiterung des Betriebes auf dem bestehenden Grundstück aus Platzgründen kaum möglich.

5 FRAGEN

Frage 1 von A. und M. Wortmann / P. und S. Hobi:

Wie sind die Einfahrten zu den Parkplätzen / Tiefgarage der einzelnen Gebäude geplant?

Stellungnahme:

Es gibt noch kein Bauprojekt und daher ist die Lage der Einfahrten zu den Parkplätzen und zu den Tiefgaragen noch nicht geplant.

Frage 2 von A. und M. Wortmann:

Wie lange ist die Bauphase projektiert?

Stellungnahme:

Da es noch keine Bauprojekte gibt, gibt es auch keine Terminpläne für die Realisierung.

Frage 3 von P. und S. Hobi:

Welche Art von Neubauten sind geplant (Miet- oder Eigentumswohnungen / Häuser)?

Stellungnahme:

Es ist noch nichts geplant. Allenfalls werden die Grundstücke verkauft und die Käuferschaft entscheidet über die Art ihrer Neubauten.

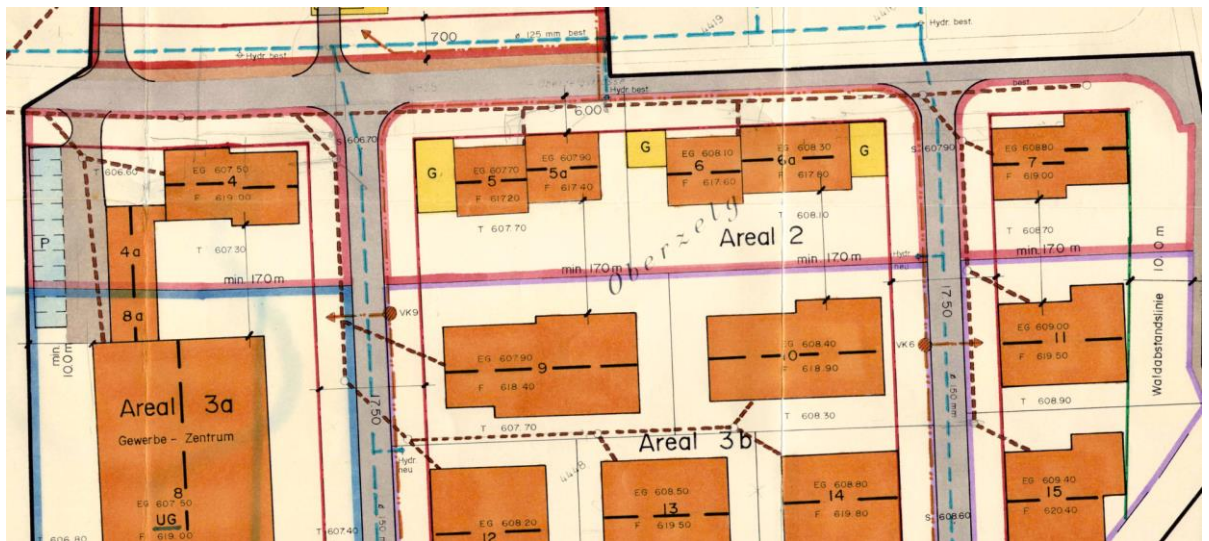
Frage 4 von A. und M. Wortmann und P. und S. Hobi:

Wie beeinträchtigt die maximal mögliche Höhe der Gebäude die Besonnung der Grundstücke der Fragesteller im Jahresverlauf?

Stellungnahme:

Es ist fraglich, ob überhaupt eine Beeinträchtigung zu erwarten ist. Verglichen darf nicht mit der heutigen, un bebauten Situation, sondern es muss mit einer Überbauung verglichen werden, wel-

che die bisherige Zonierung und der bisherige Gestaltungsplan erlauben würden.
Der bisherige GP definiert die Lage, die Firstrichtung und die Firstkote der möglichen Gebäude:



Ausschnitt aus dem GP Oberzeln aus dem Jahr 1990

Beim Haus Nr. 9 beispielsweise befindet sich das Terrain auf einer Meereshöhe von 607.70 M.ü.M, die festgesetzte EG Kote auf 607.90 M.ü.M und der First ist auf einer Höhe von 618.40 M.ü.M erlaubt. Die erlaubte Gebäudehöhe beträgt ab festgesetzter EG-Kote 7.5 m. Da die EG-Kote 20 cm höher als das Terrain ist, beträgt die Gebäudehöhe ab gewachsenem Terrain 7.7 m. Die Gebäudegesamthöhe beträgt nach bisheriger Regelung demnach 10.70 m. Die erlaubte Gebäudelänge beträgt 38 m. Für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse beträgt der erlaubte Grenzabstand 3.5 m und ein Mehrlängenzuschlag wird nicht berechnet.

Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans und der Festlegung einer Zone W2B gelten die Bauvorschriften von Art. 23 der Bauordnung und des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich: Auf der Nordostseite beträgt der kleine Grundabstand 5 m, es sind 2 Voll- und 2 Dachgeschosse, eine Gebäudehöhe (Traufhöhe) von 8.10 m (§ 279 PBG) und eine Firsthöhe von 7.00 m (§ 281 PBG) erlaubt. Die Gebäudegesamthöhe beträgt nach neuer Regelung demnach 15.10 m. Einen reduzierten Grenzabstand für ein gewerblich genutztes Erdgeschoss gibt es nicht und bei Mehrlängen von über 18 m muss der Grenzabstand vergrössert werden (Mehrlängenzuschlag).

Im Ergebnis lässt sich die Frage nicht eindeutig beantworten: Die möglichen Baukuben nach Gestaltungsplan sind ziemlich eindeutig definiert. Anders verhält es sich bei einer Überbauung nach der Bauordnung: Wesentlich für die Frage der Beschattung ist die Lage und Ausrichtung (Firstrichtung) der Gebäude. Mit der Aufhebung des Gestaltungsplans ist diese nicht mehr vorgegeben. Lange Baukörper (über 18 m) erfordern zudem wegen dem Mehrlängenzuschlag eine Vergrösserung des Grenzabstandes. Je nach künftigen Bauprojekt ist die Beschattung der Nachbargebäude mehr oder weniger stark.

Frage 5 von A. und M. Wortmann / P. und S. Hobi:

Mit welchem energetischen Mehraufwand (Mehrkosten Heizung) durch fehlende Sonnenbestrahlung muss gerechnet werden?

Stellungnahme:

Auch bei dieser Frage wäre zu vergleichen zwischen einer Überbauung nach Gestaltungsplan und einer Überbauung nach geplanter BZO-Revision. Beide Überbauungen werfen Schatten. Welche mehr Schatten wirft, kann nicht gesagt werden. Genauso wenig kann über den energetischen Mehraufwand gesagt werden.

Frage 6 von A. und M. Wortmann / P. und S. Hobi:

Wie berechnen die Projektverfasser den Wertverlust der Objekte der Fragesteller (Lärmaufkommen, Sonnenbestrahlung, Erholungsfaktor)? Wie hoch beläuft sich der Wertverlust? Wie wird dieser durch die Bauherrschaft entschädigt?

Beim Kauf der Objekte wurde klar aufgezeigt, dass der Gestaltungsplan «stilles Gewerbe» vorsehe. Dies war der entscheidende Grund, warum die Fragesteller sich für ihr Objekt entschieden haben. Mit dieser 'heimlichen Umzonung' sehen die Fragesteller ihre zukünftige Lebensqualität massiv gefährdet.

Stellungnahme:

Im Areal 3 sind gemäss Gestaltungsplan mässig störendes Gewerbe und nur Wohnungen für Betriebsangehörige zulässig. Bei mässig störendem Gewerbe gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III; das heisst, die Immissionsgrenzwerte liegen bei 65 dB(A) für den Tag und bei 55 dB(A) für die Nacht. Mit der geplanten Zuweisung in die Zone W2B gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe II; das heisst, die Immissionsgrenzwerte liegen dann bei 60 dB(A) für den Tag und bei 50 dB(A) für die Nacht. Eine Differenz von 5 dB bedeutet eine Verdoppelung bzw. Halbierung des Lärms. Mit der vorliegenden Planung wird der erlaubte Lärm halbiert. Für die bestehenden Häuser bedeutet dies keinesfalls einen Wertverlust, viel eher könnte von einer Wertvermehrung gesprochen werden.

Die Fragesteller nennen die Vorlage eine 'heimliche Umzonung'. Es ist nicht erkennbar, was an dieser Umzonung heimlich sein soll. Die verlangte Öffentlichkeit wird vollständig gewahrt.