
Beschluss Nr. 273/2023

B1 BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG
B1.03 Kommunale Planung Geroldswil
B1.03.2 Kommunale Richt- und Nutzungsplanung
Teilrevision Bau- und Zonenordnung betreffend Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie Revision Waldabstandslinien. Verabschiedung und Genehmigung Weisungstext zuhanden der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2023

Sachverhalt

Mit GRB 170/2023 vom 10. Juli 2023 wurde das Dossier "Teilrevision Bau- und Zonenordnung / Revision Waldabstandslinien – Gemeinde Geroldswil" der Planpartner AG, Zürich vom 29. Juni 2023 genehmigt und zur öffentlichen Auflage, zur Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) sowie zur Stellungnahme der nach- und nebengeordneten Planungsträger verabschiedet.

Innerhalb der Auflagefrist sind weder aus der Bevölkerung, noch von den nach- und nebengeordneten Planungsträgern Einwendungen eingegangen. Durch eine Privatperson wurde jedoch eine Unstimmigkeit betreffend der Gesamthöhe in den Zonen W2.6 und WG2.0 mitgeteilt (vgl. Aktennotiz), welche geprüft und bereinigt wurde.

Weiter erfolgte mit Schreiben vom 20. Oktober 2023 die kantonale Vorprüfung des ARE. Diese stimmt der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie der Revision der Waldabstandslinien im Grundsatz wohlwollend zu, führt unter Ziffer 3 des Vorprüfungsschreibens jedoch mehrere geringfügige Hinweise und / oder Auflagen auf, welche für die Genehmigung umzusetzen sind (vgl. Vorprüfung ARE). In Absprache mit der Abteilung Bau und Infrastruktur wurden diese Hinweise und Auflagen durch die Planpartner AG bearbeitet und die Unterlagen entsprechend bereinigt und angepasst.

Somit liegt nun das revidierte Dossier "Teilrevision Bau- und Zonenordnung / Revision Waldabstandslinien – Gemeinde Geroldswil" der Planpartner AG vom 24. Oktober 2023 vor. Dieses ist nun vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2023 gemäss Art. 15 Ziffer 5 der Gemeindeordnung vom 13. Juli 2021 zu verabschieden. Weiter ist der folgende Weisungstext zu genehmigen:

Teilrevision Bau- und Zonenordnung betreffend Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie Revision der Waldabstandslinien

Antrag

Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Revision der Waldabstandslinien werden genehmigt.
2. Die Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich – Amt für Raumentwicklung bleibt vorbehalten.

3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, allfällige geringfügige Änderungen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens in eigener Kompetenz zu beschliessen.

Ausgangslage

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) 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 dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

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. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

Diese notwendige Revision der Bau- und Zonenordnung infolge der Harmonisierung der Baubegriffe wurde somit zum Anlass genommen, zeitgleich Änderungen und Ergänzungen vorzunehmen, welche infolge neuer Bedürfnisse, geänderter Rahmenbedingungen oder aufgrund von Erfahrungswerten und langjähriger Anwendungspraxis einer Überarbeitung bedürfen.

Ein weiterer Bestandteil der vorliegenden Revision bilden die fehlenden Waldabstandslinien. Gemäss § 66 Abs. 1 PBG sind im Zonenplan Waldabstandslinien innerhalb von Bauzonengebieten festzusetzen. So wurden im Rahmen einer früheren Revision der Nutzungsplanung die Waldabstandslinien in Geroldswil festgesetzt. Dies jedoch nur im nördlichen Teil des Gemeindegebiets. In der Fahrweid sowie entlang des Binzerliwegs fehlen jedoch entsprechende Waldabstandslinien. Mit der vorliegenden Revision der Waldabstandslinien sollen diese massvoll und bedarfsgerecht ergänzt werden.

Erläuterungen

Durch die überarbeiteten kantonalen Gesetze und Verordnungen im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe erfolgte eine Vielzahl neuer Begriffsdefinitionen und damit Änderungen hinsichtlich deren Anwendungen. Diese Anpassungen können von den Gemeinden nicht verändert oder spezifisch angepasst werden und sind in den übergeordneten Gesetzestexten abschliessend geregelt. Einzelne geänderte Begriffe müssen jedoch in die Bau- und Zonenordnung übernommen werden. Im Folgenden finden sich spezifische Erläuterungen zu den wichtigsten Änderungen der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie der Waldabstandslinien. Die exakten Wortlaute und Änderungen können der synoptischen Darstellung (vgl. Aktenaufgabe) entnommen werden. Umfassende und weiterführende Erläuterungen der einzelnen Änderungen und Ergänzungen finden sich im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV (vgl. Aktenaufgabe).

Einführung Fassaden- und Gesamthöhe

Gebäude wurden bisher mittels Gebäude- und Firshöhe in deren vertikaler Ausdehnung begrenzt. Die Gebäudehöhe stellte dabei den Schnittpunkt zwischen der Fassadenlinie und der Dachfläche dar. Die Firshöhe hingegen bezeichnete lediglich das Mass zwischen der Gebäudehöhe und dem obersten Punkt der Dachfläche (First). Diese beiden Bezeichnungen werden neu durch die Fassaden- und Gesamthöhe ersetzt. Die Definition der Fassadenhöhe ist dabei mit der altrechtlichen Bezeichnung vergleichbar. Für den oberen Messpunkt ist jedoch neu die Oberkante der tragenden Dachkonstruktion (Sparren) massgebend. Die Gesamthöhe selbst definiert die gesamte vertikale Ausdehnung bis zum obersten Punkt der tragenden Dachkonstruktion (Sparren). Für die vorliegende Teilrevision der BZO wurde für das Mass der Fassadenhöhe jenes der altrechtlichen Gebäudehöhe übernommen. Das Mass der Gesamthöhe hingegen muss neu eingeführt werden und ergibt sich aus der Summe der altrechtlichen Gebäude- und Firshöhe.

Fassadenhöhe bei transparenten Absturzsicherungen

Gegenüber der bisherigen Gesetzgebung sind nach der Einführung der harmonisierten Baubegriffe auch transparente und offene Geländer und Brüstungen an die Fassadenhöhe anrechenbar. Durch die Anwendung dieser neuen Bestimmung würden einerseits altrechtlich bewilligte Bauten rechtswidrig werden, andererseits konnten in der bisherigen Anwendungspraxis hinsichtlich der optischen Wirkung einer Baute hierbei keine negativen Auswirkungen beobachtet werden. Entsprechend wurde die BZO dahingehend ergänzt, dass offene Geländer und Brüstungen weiterhin nicht an die Fassadenhöhe angerechnet werden, sofern diese um nicht mehr als 1m von der Fassadenflucht zurückversetzt sind.

Wegfall der Baumassenziffer für Wintergärten

Das mögliche Bauvolumen eines Grundstücks wird in Geroldswil mittels Baumassenziffer (Volumen pro m² Grundstücksfläche) begrenzt. Nebst der Baumassenziffer des Hauptgebäudes waren in den Zentrums- und Wohnzonen bis anhin zusätzliche Baumassenziffern für Wintergärten vorhanden. Gemäss § 13 lit. b ABV steht neu für Wintergärten ohnehin eine zusätzliche Baumasse in Höhe von 20% der zonengemässen Grundziffer zur Verfügung. Eine Abweichende Regelung innerhalb der BZO ist nicht mehr zulässig. Entsprechend muss die zusätzliche Baumassenziffer für Wintergärten gestrichen werden.

Einführung Klein- und Anbauten

Gebäude, welche nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind (z.B. Garagen, Gartenhäuser u.s.w.) und deren grösste Höhe 4m resp. 5m bei Steildächern nicht überschreiten, wurden bisher als besondere Gebäude bezeichnet und verfügen über Erleichterungen hinsichtlich des Grenzabstandes. Weiter ist eine zusätzliche Baumassenziffer vorgesehen. Der Begriff des besonderen Gebäudes wird neu durch die Begriffe Klein- und Anbauten ersetzt. Weiter ist deren maximale Grundfläche auf 50m² begrenzt. Die restlichen Bestimmungen bleiben unverändert.

Einführung Grünflächen

Gewerbezone weisen naturgemäss oft grössere, zusammenhängende Verkehrs-, Umschlag- oder Lagerflächen auf. Um eine komplette Bebauung / Versiegelung der Gewerbezone zu verhindern, verfügte diese bis anhin über eine Freiflächenziffer. Dennoch entstanden dabei teils Flächen ohne qualitativen Nutzen für die Umgebung. Im Rahmen der Harmonisierung der Baubegriffe wird die Freiflächenziffer nun durch die Grünflächenziffer ersetzt. So können künftig nur noch begrünte Flächen angerechnet werden, welche auch ökologische und mikroklimatische Qualitäten aufweisen. Aufgrund der erhöhten Anforderungen wird das Mass jedoch von 15% auf 10% verringert.

Änderungen betreffend Grenzabständen

Die Grenzabstände sämtlicher Zonen wurden überprüft und weitgehend für zielführend und angemessen erachtet. So wird lediglich in der Wohnzone W1.3 eine Anpassung vorgenommen. In dieser Zone waren bisher sowohl der kleine wie auch der grosse Grenzabstand mit 6m identisch. Der kleine Grenzabstand wurde nun auf 4m verringert und so der Zone W1.6 angenähert. Dadurch entsteht die Möglichkeit, Gebäude hinsichtlich der Örtlichkeiten und topographischen Lage optimaler einzupassen.

Weiter wurde eine Ergänzung bei der Bestimmung des grossen Grenzabstands vorgenommen. Gemäss aktueller Fassung der BZO gilt dieser für die am meisten nach Süden gerichtete Längsfassade. Infolge Hanglage, Grundstücksausrichtung und Gebäudeform ergeben sich daraus in der Anwendungspraxis in spezifischen Fällen ungewollte und nicht angemessene Zwänge. Durch die textliche Ergänzung wird der Gemeinderat künftig die Möglichkeit haben, in begründeten Ausnahmefällen entsprechende Abweichungen zuzulassen.

Erweiterte Regelungen bei der Schaffung von Fahrzeugabstellplätzen

Die Berechnungsgrundlage für die Erstellung von Fahrzeugabstellplätzen wird für die Gemeinde Geroldswil weiterhin als bedarfs- und situationsgerecht eingestuft. So erfolgt hierbei lediglich eine Anpassung des Bezugsmasses, welches von der Bruttogeschossfläche (BFG) in die massgebliche Geschossfläche (mGF) abgeändert wurde. Somit fallen bei der Berechnung künftig die Aussenwandkonstruktionen weg, welche je nach Fassadenaufbau und Dämmstärke eine nicht unerhebliche Fläche darstellten.

Weiter wird die Möglichkeit zur Unterschreitung des Minimalbedarfs an Fahrzeugabstellplätzen bei autoarmen Nutzungen geschaffen. Dies bedarf jedoch eines umsetzbaren Mobilitätskonzeptes. Gleichzeitig ist jedoch die Möglichkeit zur Schaffung der restlichen Abstellplätze glaubwürdig nachzuweisen, falls sich das Konzept oder die Situation z.B. aufgrund einer Umnutzung der entsprechenden Liegenschaft verändert.

Insbesondere bei grösseren Überbauungen sind oft mehrere Aussenparkplätze vorhanden, welche hinter dem Gehweg liegen. Dabei wird insbesondere der Langsamverkehr (Fussgänger und Fahrräder) tangiert. Zum Schutz dieser Verkehrsteilnehmer sind Ein- und Ausfahrten von Anlagen mit mehr als fünf Aussenparkplätzen künftig zusammen zu fassen, um dadurch Gehwegüberfahrten über längere Strecken zu unterbinden.

Präzisierung Fahrradabstellplätze

Hinsichtlich der Schaffung von Fahrradabstellplätzen wurde eine zusätzliche und präzise formulierte Bestimmung ergänzt. Dies aufgrund festgestellter Mängel und Unklarheiten in der Anwendungspraxis.

Begrünung von Flachdächern

Zur Entlastung des Kanalisationsnetzes, aber auch zur Verbesserung ökologischer Faktoren (Mikroklima, Verdunstung, Biodiversität u.s.w.) sind Flachdächer über 30m² künftig zu begrünen, sofern dies technisch und betrieblich sinnvoll ist (z.B. Wintergarten, Terrassen u.s.w.).

Erscheinungsbilder von Dächern

Bei den Beschränkungen von Dachaufbauten, Dacheinschnitten, Dachflächenfenstern odgl. handelt es sich vordergründig um Bestimmungen hinsichtlich dem optischen Erscheinungsbild. So darf gemäss § 238 Abs. 2 PBG lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung verlangt werden. Entsprechend werden die neuen Erleichterungen des PBG betreffend Dachaufbauten übernommen, jedoch aber um die Dacheinschnitte erweitert. Die Begrenzung von Dachflächenfenster wiederum scheint im Vergleich mit

flächendeckenden Solaranlagen weder zeitgemäss noch sinnvoll und wird daher aufgehoben. Um Dächer optisch auch als solche wahrnehmen zu können und um missbräuchliche Anwendungen der neueren und flexibleren Höhenmasse zu unterbinden, wird die Dachneigung neu auf maximal 80° beschränkt. So wird neu auch die Möglichkeit zur Einholung entsprechender Fachgutachten in der BZO festgehalten. Damit wird die Umsetzung spezifischer Schrägdachformen wie z.B. Tonnendächer nicht ausgeschlossen.

Einordnung von Stützmauern und Sichtschutzwänden

Infolge der Hanglage und den damit einhergehenden Terrainanpassungen hinsichtlich einer optimalen Grundstücksnutzung, verfügen grosse Teile des Gemeindegebiets über eine Vielzahl unterschiedlicher Stützmauern. Aber auch Sichtschutzwände und anderweitige Einfriedungen sind weit verbreitet. So ist deren Ausrichtung / Erscheinung naturgemäss zumeist gegenüber Nachbarsgrundstücken oder dem öffentlichen Raum dominant. Diese Bauten prägen ein Ortsbild massgebend und weisen somit einen grossen Einfluss auf die nähere Umgebung auf. Zur Erreichung der auch hierbei geforderten befriedigenden Gesamterscheinung findet sich neu eine Regelung betreffend gestalterischer Massnahmen, welche z.B. durch Bepflanzung, Strukturierung oder einer Terrassierung ab 2m Höhe (nur Stützmauern) umzusetzen sind.

Regelungen zu Mobilfunkantennen

Um über entsprechende Planungen künftiger Mobilfunkstandorte informiert zu sein und dabei aktiv Einfluss nehmen zu können, ist die Gemeinde Geroldswil vor Jahren dem freiwilligen Dialogmodell beigetreten. Diese Steuerungsmöglichkeit wird nun mit der Schaffung spezifischer Regelungen hinsichtlich Antennenstandorten und deren visuellen Wahrnehmbarkeit weiter ausgebaut.

Festsetzung neuer Waldabstandslinien

Wo Waldabstandslinien fehlen, gilt ein genereller Waldabstand von 30m gegenüber der Waldgrenze. Für die angrenzenden Grundstücke stellt dies eine massive Beschränkung hinsichtlich Nutzung und Bebaubarkeit dar. Entsprechend werden mit der vorliegenden Revision die fehlenden Waldabstandslinien ergänzt.

Im Bereich des Gebiets "Buebenau" befindet sich der ausgeschiedene Wald direkt südlich des Stettengrabens (öff. Gewässer) resp. des Binzerliwegs. Unter Berücksichtigung der bestehenden Bauten und der künftig vorhandenen Gewässerraumlinie in ähnlichem Umfang, wird hierbei ein Waldabstand von 20m als vertretbar erachtet. Bestehende Gebäude, welche dieses Mass unterschreiten, werden von der neuen Waldabstandslinie umfahren.

In der Fahrweid befinden sich zwei Waldabschnitte, welche noch über keine Waldabstandslinie verfügen. Der erste Bereich befindet sich entlang des Föhrenwäldli, neben dem Schulareal. Hier wird eine Waldabstandslinie von 15m als genügend erachtet, welche sich nach der bereits festgesetzten Abstandslinie auf dem Gemeindegebiet von Weiningen richtet. Das bestehende Gebäude wird von der Abstandslinie umfahren.

Der zweite Bereich ohne Waldabstandslinie betrifft die Waldfläche des Gebiets "Dornau" und erstreckt sich vom südlichen Teil der Fahrweidstrasse, über den südlichen Teil der Giessackerstrasse, bis hin zur Dornastrasse. Entlang der Fahrweidstrasse folgt die neue Waldabstandslinie der bestehenden Verkehrsbaulinie. Entlang der Giessackerstrasse geraten die Grundstücke durch den Waldabstand am stärksten unter Druck. Somit wird hierbei ein Abstand von 15m als ausreichend und zweckmässig erachtet. Auch hier werden die bestehenden Bauten selbstverständlich von der Waldabstandslinie umfahren.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Mit Beschluss Nr. 170/2023 vom 10. Juli 2023 hat der Gemeinderat die Vorlage zur Teilrevision der BZO betreffend IVHB sowie Revision der Waldabstandslinien zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) verabschiedet. Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 14. Juli 2023 bis zum 12. September 2023 öffentlich aufgelegt.

Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Durch eine Privatperson wurde jedoch mitgeteilt, dass die Gesamthöhe der Zonen W2.6 und WG2.0 in Art. 6 BZO nicht den Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV entsprechen. Die Gesamthöhe wurde in der Bau- und Zonenordnung entsprechend korrigiert und betragen in der W2.6 16.0m und in der WG2.0 11.5m.

Anhörung gemäss § 7 PBG

Es wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Dabei gingen zwei schriftliche Rückmeldungen (Stadt Dietikon und Zürcher Planungsgruppe Limmattal ZPL) ein. Beide enthalten keine Einwendungen.

Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 20. Oktober 2023 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) umfassend zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie der Revision der Waldabstandslinien Stellung genommen. So finden sich unter Ziffer 3 des Vorprüfungsschreibens vereinzelt Hinweise und / oder Auflagen zur Bereinigung. Diese wurden zur Kenntnis genommen und / oder wurden in Rücksprache mit dem ARE in der vorliegenden Fassung der Unterlagen berücksichtigt.

Ansonsten wird festgehalten, dass das Planungsverfahren den übergeordneten planerischen Vorgaben entspricht und wird als rechtmässig, zweckmässig und angemessen eingestuft. Unter Berücksichtigung der Auflagen wird somit die Genehmigung in Aussicht gestellt.

Rechtliches

Gemäss Art. 14 Abs. 2 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Geroldswil vom 13. Juni 2021 ist für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung die Gemeindeversammlung zuständig.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Revision der Waldabstandslinien zu genehmigen.

Erwägungen

Der Gemeinderat nimmt die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie die Revision der Waldabstandslinien zustimmend zur Kenntnis. Es werden keine Änderungsbegehren gestellt. Der Weisungstext kann zuhanden der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2023 genehmigt werden. Die Abteilung Bevölkerungsdienste, Bereich Präsidiales wird mit der Aufnahme des Geschäfts (inkl. bezeichneter Unterlagen) auf die Traktandenliste und den dazugehörigen Vorbereitungen beauftragt.

Beschluss

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung betreffend Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie die Revision der Waldabstandslinien werden zuhanden der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2023 verabschiedet.
2. Der Weisungstext wird gemäss Sachverhalt für die Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2023 genehmigt. Der Gemeindepräsident und der Gemeindeschreiber werden ermächtigt, geringfügige redaktionelle Änderungen und Ergänzungen im beleuchtenden Bericht vorzunehmen.
3. Die Abteilung Bevölkerungsdienste, Bereich Präsidiales wird mit der Aufnahme des Geschäfts auf die Traktandenliste der Gemeindeversammlung sowie den weiteren Vorbereitungen beauftragt.
4. Die Abteilung Bevölkerungsdienste, Bereich Präsidiales wird vorbehältlich der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung mit der Einholung der Rechtskraftbescheinigung beauftragt.
5. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird nach Vorhandensein der Rechtskraftbescheinigung mit der Einleitung der weiteren Schritte betreffend kantonaler Genehmigung und Festsetzung beauftragt.
6. Mitteilung an
 - Abteilung Bevölkerungsdienste, Bereich Präsidiales
 - Abteilung Bau und Infrastruktur
 - Akten

Gemeinderat Geroldswil



Andreas Gabi
2. Vizepräsident



Karl Suter
Gemeindeschreiber

Versand: