



Teilrevision Nutzungsplanung

Fassung Gemeinde-
versammlung

Bericht zu den Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Auftraggeberin
Bearbeitung

Gemeinde Kleinandelfingen
Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleitung
Beat Jossi, Sachbearbeiter

1.	Vorbemerkungen	4
2.	Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung	6
2.1	Wohnzonen	6
2.2	Arbeitszonen	7
2.3	Ergänzende Bauvorschriften	8
3.	Einwendungen zum Entwicklungsleitbild	10
3.1	Qualitätsorientiert wachsen	10
4.	Einwendungen zum Bericht nach Art. 47 RPV	15
4.1	Gesamtschau	15
4.2	Verfügbarkeit Arbeitszonen	15

1. Vorbemerkungen

Öffentliche Auflage

Die Revision der Nutzungsplanung wurde gestützt auf § 7 PBG vom 21. Mai 2018 bis 19. Juli 2018 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Sie besteht aus:

- Räumliches Entwicklungsleitbild
- Teilrevision Bau- und Zonenordnung
- Teilrevision Zonenplan
- Teilrevision Waldabstandslinienplan
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und fliessen bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen ein.

Insgesamt gingen 6 Schreiben ein, die teilweise von mehreren Personen mitunterzeichnet wurden. Dabei wurden 10 Anträge zu den Revisionsunterlagen formuliert. Zwei Einwendungen konnten nicht berücksichtigt werden.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Weitere Anliegen aus der Anhörung werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgeführt. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden. Im vorliegenden Bericht werden im Interesse der Transparenz auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Lesehilfe

Die Artikelnummern in den Einwendungen beziehen sich auf die Vorprüfungsfassung der BZO, sofern nicht anders vermerkt.

Die **nicht** berücksichtigten Anträge sind grau hinterlegt.

Die **ganz oder teilweise** berücksichtigten Anträge sind mit schwarzem Rand hervorgehoben.

Anhörung Nachbargemeinden

Die Gemeinden Andelfingen, Flaach, Marthalen, Trüllikon und Ossingen sowie die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) wurden zur Anhörung eingeladen. Von den Gemeinden wurden keine Anträge gestellt.

Zürcher Planungsgruppe Weinland

Die ZPW hat sich mit Schreiben vom 7. Juni 2018 grundsätzlich positiv zu den Revisionsinhalten geäußert. Hinweise und offene Punkte sind im vorliegenden Bericht aufgeführt.

Kantonale Vorprüfung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde das Revisionspaket dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Die Hinweise und Auflagen des ARE im Vorprüfungsbericht, datiert vom 3. August 2018, werden im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV abgehandelt.

2. Einwendungen zur Bau- und Zonenordnung

2.1 Wohnzonen

Einwendung 1

*Ueli Landolt
und 28 Mitunterzeichnende*

Betrifft Art. 25 Fassadenhöhe

Die Bau- und Zonenordnung begrenzt nur die Fassadenhöhe traufseitig. Die maximale Gebäudehöhe ist hingegen nur in einem Beispiel im Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 7.3, Seite 58 erwähnt.

Antrag: Die Gebäudegrösse für W2/25 ist nicht nur als "Fassadenhöhe traufseitig max m" zu begrenzen, sondern zusätzlich allgemein auf die maximale Gebäudehöhe. Die maximale Höhe des Gebäudes soll mit "Gesamthöhe" nach IVHB beschränkt werden. Dies muss in der Bau- und Zonenordnung klar aufgelistet werden. Zum Beispiel für W2/25 Schrägdach = 15.10 m, Flachdach mit Attikageschoss = 12.40 m.

Begründung

Die Regelung für die maximale Höhe ist nicht klar ersichtlich und bei einer grossen Grundfläche kann übermässig hoch gebaut werden. Dies ist keinesfalls erstrebenswert.

Stellungnahme

Es trifft zu, dass die Gesamthöhe bzw. die giebelseitige Fassadenhöhe in der BZO nicht geregelt ist. Dies ist grundsätzlich auch nicht erforderlich, weil gemäss dem neuen § 280 PBG das Mass der giebelseitigen Fassadenhöhe von Schrägdächern auf der Basis einer Dachneigung von 45° maximal 7.00 m höher sein darf als die traufseitige Fassadenhöhe. Bei Flachdächern erhöht sich die entsprechende Fassadenhöhe um 3.30 m. Daraus leiten sich die zitierten, im Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 7.3, Seite 58, aufgeführten Masse ab. Ein übermässig hohes Bauen über diese Höhenmasse hinaus ist nicht erstrebenswert und auch nicht möglich. Im Interesse der Transparenz wird die zulässige giebelseitige Fassadenhöhe dennoch in Art. 6 (Kernzonen) und Art. 25 BZO (Wohnzonen) aufgenommen. Der korrekte baurechtliche Begriff lautet „giebelseitige Fassadenhöhe“ und nicht „Gesamthöhe“.

Beschluss

Berücksichtigt

2.2 Arbeitszonen

Einwendung 2

Angelika & Peter M. Eigenheer

Betrifft Art. 29 Nutzweise

Es wird um die genaue Definition der Gewerbezone GIII resp. GII gebeten, damit auch Laien die Lage beurteilen können. Erst nach Vorliegen dieser Definitionen kann beurteilt werden, ob eine Einsprache nötig ist. Damit zusammenhängend wird beantragt, die Einsprachefrist auf einen Zeitpunkt von 14 Tagen nach Vorliegen der genauen Definitionen zu verlängern.

Begründung

Es ist für uns nicht möglich, ohne die erforderlichen Definitionen und Beantwortung unserer Fragen fristgerecht beurteilen zu können, ob die Teilrevision Bau- und Zonenordnung bei uns zu Beanstandungen führt oder nicht. Der für die Beantwortung angebotene Termin vom 8.8.2018 liegt weit hinter dem Ende der Einsprachefrist vom 19.7.2018.

Stellungnahme

Die Einwendung ist am 19. Juli 2018 eingegangen, am letzten Tag der öffentlichen Auflage. Eine Verlängerung der Einsprachefrist war nicht möglich, da sie rechtzeitig hätte publiziert werden müssen. Zwischen den Einwendern und der Gemeinde hat ein klärendes Gespräch stattgefunden.

Beschluss

Berücksichtigt

Einwendung 3

Angelika & Peter M. Eigenheer

Betrifft Art. 29 Abs. 3 und Art. 31 Abs. 2

In Art. 29 Abs. 3 wird explizit nur das Gebiet "Schihüetler" (aktuell Landwirtschaftszone) erwähnt, vom ebenfalls zur Einzonung vorgesehenen Gebiet "Schihüetler Nord" (aktuell Landwirtschaftszone) und "Steigli" (aktuell Reservezone) ist keine Rede. In Art. 31 Abs. 2 sind wiederum alle 3 Gebiete erwähnt. Wir verlangen eine Begründung, weshalb im Art. 29 nur das Gebiet „Schihüetler“ erwähnt ist, jedoch nicht "Schihüetler Nord" und "Steigli", oder eine Ergänzung derselben im Art. 29.

Begründung

Es ist für uns nicht nachvollziehbar, weshalb nicht alle Gebiete gleichermassen erwähnt werden. Auch im regionalen Richtplan wird zum Beispiel die Unterscheidung "Schihüetler / Schihüetler Nord" nicht gemacht.

Stellungnahme

Es trifft zu, dass in der Fassung der Vorprüfung die Bezeichnung der Arbeitszonen in den genannten Artikeln teilweise unklar und nicht aufeinander abgestimmt ist. Dieser Mangel wird behoben, indem sich die Bestimmungen in Art. 29 (Nutzweise) und Art. 31 (Lärm) auf die jeweilige Signatur im Zonenplan beziehen und nicht auf bestimmte Gebietsnamen.

Beschluss

Berücksichtigt

2.3 Ergänzende Bauvorschriften

Einwendung 4

Angelika & Peter M. Eigenheer

Begründung

Betrifft Art. 39 Pflichtparkplätze

Anstelle der vorgeschlagenen Reduktion von 100 m² auf 80 m² wird eine Verringerung auf 65 m² beantragt.

Es ist zum Teil sehr schwierig, Wohnungen/Häuser zu vermieten, wenn nicht die entsprechenden Parkplätze zur Verfügung gestellt werden können. Bei verschiedenen Neubauten, so auch bei der Gemeindeganzlei, kann beobachtet werden, dass Autos aufgrund fehlender Parkplätze auf der Strasse abgestellt werden müssen. Schulwege unserer Kinder in Kleinandelfingen sollen sicher gestaltet sein und die Kinder nicht vor unnötige Herausforderungen stellen.

Stellungnahme

Der bisherige Wert von einem Abstellplatz pro 100 m² Bruttogeschossfläche entspricht dem Richtwert der allgemein anerkannten VSS-Norm SN 640 281. Das ARE hat im Vorprüfungsbericht darauf hingewiesen, dass eine erhöhte Anzahl Abstellplätze unweigerlich zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen führt. Dies dürfte zwar nur teilweise zutreffen, weil Fahrzeuge, die mangels Abstellplätzen auf öffentlichen Strassen abgestellt werden, ja bereits Teil des Verkehrsaufkommens sind. Bereits die angestrebte Reduktion von 100 m² auf 80 m² BGF pro Abstellplatz ist ein grosser Schritt (20 % mehr PP), deren Genehmigungsfähigkeit aufgrund der Vorbehalte in der Vorprüfung nicht gesichert scheint. Die von den Einwendern beantragte weitere Reduktion auf 65 m² (35 % mehr PP) ist in diesem Lichte nicht realistisch, zumal der Bedarf an Abstellplätzen kaum flächendeckend so gross sein dürfte. Zudem können zusätzliche Abstellplätze erstellt werden, wenn dafür Platz und Bedarf besteht. Es gibt keine Beschränkung nach oben. In diesem Sinne steht es jedem Grundeigentümer heute schon frei, pro 65 m² einen Abstellplatz zu erstellen. Im Übrigen ist die Gewährleistung der Verkehrssicherheit umfassend zu verstehen und kann nicht von fehlenden Parkplätzen abhängig gemacht werden.

Beschluss

Nicht berücksichtigt

Einwendung 5

Angelika & Peter M. Eigenheer

Betrifft Art. 39 Pflichtparkplätze

Bei Mehrfamilienhäusern sollte pro acht Abstellplätze ein Abstellplatz mit einer E-Ladestation (siehe auch Neubau Smtc) vorgesehen werden.

Begründung

Wir kennen Kleinandelfingen als traditionsbewusste Gemeinde, die stets offen für neue innovative Technologien ist. Mit dem Angebot von E-Ladestationen gehen wir einen Schritt in die richtige Richtung. Es wird vermieden, dass es zu Basteleien in Tiefgaragen kommt, welche ein erhöhtes Risiko darstellen.

Stellungnahme

Die Anzahl Elektrofahrzeuge ist im stetigen Steigen begriffen, die Infrastruktur ist jedoch vielerorts noch nicht vorhanden. Bei entsprechenden Neuüberbauungen sollen zumindest Leerrohre vorgesehen werden, um bei Bedarf Ladevorrichtungen nachrüsten zu können. Das Anliegen der Einwender ist daher grundsätzlich begrüssenswert. Leider besteht jedoch keine Rechtsgrundlage für die Einforderung von Ladevorrichtungen und Abstellplätzen von Elektrofahrzeugen.

Beschluss

Nicht berücksichtigt

Einwendung 6

Peter Ganz

Betrifft Art. 45 Kommunalen Mehrwertausgleich

Dieser Vorschlag im Revisionsentwurf sei vorläufig vollumfänglich zu streichen.

Begründung

Mit der "vorsorglichen" Gesetzesänderung soll zugewartet werden, bis ein definitiver Beschluss des Kantonsrates und dessen Inkraftsetzung vorliegt. Gesetzesartikel "auf Vorrat" einzubauen, schafft Rechtsunsicherheit. Zugleich kann mit einer späteren Einführung eine gefestigtere Praxis angestrebt werden. Die Mehrwertabgabe bei Zonenänderungen bedarf über die Berechnung, Fälligkeit wie auch deren Verwendung einer klareren Definition.

Stellungnahme

Es trifft zu, dass zurzeit die verbindliche Rechtsgrundlage für die Festlegung eines kommunalen Mehrwertausgleichs noch fehlt. Gemäss Vorprüfungsbericht des ARE ist der Artikel daher noch nicht genehmigungsfähig.

Beschluss

Berücksichtigt

3. Einwendungen zum Entwicklungsleitbild

3.1 Qualitätsorientiert wachsen

Einwendung 7
Peter Wolfer
und 12 Mitunterzeichnende

Gemäss dem räumlichen Entwicklungsleitbild und der Leitlinie 2 soll das Gebiet "Gärtnerei Bänninger" an der Alten Steinerstrasse als Entwicklungsgebiet mit Siedlungserneuerung ausgerichtet werden. Es wird beantragt, das Gebiet Alte Steinerstrasse als Entwicklungsgebiet mit Siedlungserneuerung (rot schraffiert) aus der Teilrevision Bau- und Zonenordnung zu streichen und weiterhin als normal Kernzone KA und KB in der bestehenden Zonenregelung zu belassen. Folgender Satz in Leitlinie 2 soll wie folgt angepasst werden: "Die älteren Quartiere Rebberg, Untergries und ~~Alte Steinerstrasse~~ sollen auf eine Siedlungserneuerung ausgerichtet werden."

Begründung

- *Das besagte Gebiet liegt einerseits in der Kernzone KA und KB und andererseits nahe dem Erholungsgebiet Thurufer. Der ländliche Dorfcharakter soll unbedingt beibehalten werden.*
- *Die Bauordnung gibt der Kernzone KA und KB genügend baulichen Spielraum, um sich organisch zu erneuern und weiterzuentwickeln. In dieser Zone nochmals zusätzliche Erweiterungsmöglichkeiten zu geben, führt zu Problemen.*
- *Auch ist die Tatsache zu berücksichtigen, dass die verkehrstechnische Erschliessung für grössere Wohnbauten via Alte Steinerstrasse problematisch ist. Die Alte Steinerstrasse hat eine schwierige und gefährliche Einmündung in die Schaffhauserstrasse. Eine Erschliessung via Niedergasse ist aufgrund der starken Benutzung durch das Pflegeheim Rosengarten sowie die geparkten Autos und vielen Fussgänger nicht ideal. Eine östliche Erschliessung der Alten Steinerstrasse würde das Wohnquartier Siegelwies sehr stark belastet.*

Wir sehen keine Veranlassung, das besagte Kernzonengebiet an der Alten Steinerstrasse als Entwicklungsgebiet mit Siedlungserneuerung aufzuwerten. Auch nicht, wenn eine Projekt-Idee mit Überbauung für ca. 40 Wohnungen in Diskussion steht.

Stellungnahme

Es ist eine Tatsache, dass sich die Bautätigkeit in der Gemeinde stetig weiterentwickelt. Gerade wo bauliche Veränderungen absehbar sind, wird früher oder später eine Siedlungserneuerung mit Strukturveränderung einsetzen. Dies gilt ganz besonders für Gebiete, die gleichzeitig unternutzt sind, veraltete Bausubstanz aufweisen und bevorzugte Wohnlagen sind. Die älteren Quartiere Rebberg, Untergries und Alte Steinerstrasse sind

solche dynamischen Gebiete. Die Abbildung zum Ausbaugrad auf S. 9 macht die unterdurchschnittliche Ausnützung in diesen Gebieten deutlich. Dies bedeutet, dass die heute zulässige Ausnützung nicht ausgeschöpft wird. Das räumliche Entwicklungsleitbild propagiert keine Umzonung aus der KA und KB, sondern weist lediglich darauf hin, dass in diesen Gebieten ein Spielraum zur Nutzung innerer Reserven besteht, mit dem bewusst umgegangen werden soll. Hinzuweisen ist im Übrigen auf die Leitlinie 1, gemäss welcher einem qualitätsorientierten Wachstum Vorrang vor der Quantität zukommt. Das Entwicklungsleitbild ist im Übrigen ein behördenanweisendes Instrument, welches nicht von der Gemeindeversammlung beschlossen wird und kein formeller Bestandteil der BZO ist. Dennoch hat sich die Gemeinde in der erfolgten Aussprache bereit erklärt, den Inhalt „Entwicklungsgebiete“ im Plan zu streichen und im Text die Gebietsbezeichnungen der unternutzten Quartiere zu entfernen.

Beschluss

Berücksichtigt

Einwendung 8

*Ueli Landolt
und 28 Mitunterzeichnende*

Gemäss Leitbild sollen im Quartier Untergries "grössere" Bauten entstehen. Dabei fehlt in der bestehenden Leitlinie jegliche Begrenzung oder Referenz zum Begriff "grösser". "Grösser" ist auf ein klares Mass zu begrenzen, das keinesfalls über die bestehende Zonenregelung hinausgeht.

Begründung

Die Leitlinie kann so ausgelegt werden, dass ohne Berücksichtigung jeglicher Einschränkungen möglichst gross gebaut werden soll.

Stellungnahme

Massgebend sind die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO). Diese werden nicht verändert. Der Gemeinderat beabsichtigt in keiner Weise, den Begriff „grössere“ Bauten so auszulegen, dass ohne Berücksichtigung jeglicher Einschränkungen möglichst gross gebaut werden soll. Gemeint ist, dass die Bauten „grösser als bestehend“ werden sollen, im Sinne einer massvollen baulichen Verdichtung zur Nutzung innerer Reserven. Daher wird das Wort „grössere Bauten“ durch „massstäbliche ortsbildverträgliche Bauten ersetzt“. Es ist wichtig, dass die im räumlichen Entwicklungsleitbild beabsichtigte Ausrichtung auf neue Siedlungsstrukturen massvoll erfolgt. Eine Vorwegnahme von konkreten Maximalmassen ist jedoch in einem Leitbild nicht sinnvoll, dies ist im Rahmen der dannzumaligen Revision der Nutzungsplanung zu diskutieren.

Beschluss

Berücksichtigt

Einwendung 9

*Ueli Landolt
und 28 Mitunterzeichnende*

Begründung

Seite 21 Entwicklungsleitsbild: Der Garten eines vor wenigen Jahren neu gebauten Hauses (Untergriesstrasse 7) auf der einen Seite und die Gemeindeganzlei und Mehrfamilienhäuser auf der anderen Seite illustrieren den "Verdichtungsspielraum" im Untergries. Es sind Bilder zu wählen, die verhältnismässig sind und tatsächlich etwas mit dem Untergries zu tun haben.

Das Gemeindehaus steht an einem ganz anderen Ort (Ortsdurchfahrt Schaffhauserstrasse) und in einer anderen Zone und ist kein adäquates Beispiel für eine Verdichtung im Untergries.

Stellungnahme

Der Titel der Leitlinie 2 heisst Innere Reserven nutzen. Dies betrifft die ganze Gemeinde und nicht nur das Quartier Untergries. Eine bauliche Verdichtung ist immer auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten abzustimmen. In diesem Sinne illustrieren die kleinen Bilder auf S. 21 bereits erfolgte Verdichtungen in Wohn- und Kernzonen, während das grosse Bild den theoretisch vorhandenen Spielraum für eine künftige Nutzung der inneren Reserven im Gebiet Untergries veranschaulicht. Die Gemeinde hat sich in der erfolgten Aussprache bereit erklärt, den Inhalt „Entwicklungsgebiete“ im Plan zu streichen und im Text die Gebietsbezeichnungen der unternutzten Quartiere zu entfernen.

Beschluss

Berücksichtigt

Einwendung 10

*Ueli Landolt
und 28 Mitunterzeichnende*

Begründung

Betrifft Untergries als Entwicklungsgebiet

Auf der Karte ist das Untergries markiert als "Entwicklungsgebiet – Siedlungserneuerung in den Gebieten Rebbegg und Untergries anstreben". Das Untergries als Entwicklungsgebiet (bzw. Gebiet zur Siedlungserneuerung) ist aus den folgenden Dokumenten der Teilrevision Bau- und Zonenordnung zu streichen.

- *Räumliches Entwicklungsleitbild 1:5000 (Plan)*
- *Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 5, Seite 42 (Plan)*
- *Räumliches Entwicklungsleitbild: Titelbild sowie Kapitel 5.2*
- *Alle weiteren Dokumente*

Das Quartier Untergries ist ab 1946 zunächst aus der Tätigkeit der Baugenossenschaft Kleinandelfingen hervorgegangen; es repräsentiert die Pioniertat dieser vom lokalen Gewerbe gegründeten Genossenschaft, deren Verdienste um die Gemeinde unbestritten sind. Die Strukturen der damals erstellten Siedlung von EFH sind heute zum grössten Teil erhalten. Charakteristisch ist die harmonische Gestaltung der Parzellen mit südlich ausgreifenden Gärten, die unter anderem der Selbstversorgung dienen. Die Gebäude selbst sind ästhetisch bemerkenswert in ihrem Bezug zur Lage im schlichten, damals noch von Überschwemmungen bedrohten Griesland. Das Ensemble ist nicht

nur ein interessantes Zeugnis der Ortsgeschichte, sondern auch ein bedeutender Bestandteil des Ortsbilds; dies umso mehr, als es die Wahrnehmung Kleinandelfingens von Andelfingen und von der Thurbrücke her in hohem Masse prägt. Es fügt sich in seinen Dimensionen und dank des Raums der vorgelagerten Gärten ideal in die Uferlandschaft ein.

Die späteren Erweiterungen des Quartiers auf der nördlichen Seite und westlich bis in die Umgebung des heutigen Thurstegs folgten im Wesentlichen denselben räumlichen Prinzipien, so dass das Quartier trotz unterschiedlicher Gebäude in den Randbereichen eine ausgeprägte, aber keineswegs monotone Geschlossenheit aufweist. Prägend sind nach wie vor die Durchblicke in südlicher Richtung, die angesichts der Lage des Untergries von hoher qualitativer Bedeutung sind. Wie einige realisierte Beispiele zeigen, ist es durchaus möglich, die bestehende, zum Teil ältere Bausubstanz zu pflegen und zu erneuern und damit den vortrefflichen Charakter des Quartiers zu erhalten.

Demgegenüber müsste eine Siedlungserneuerung mit grösseren Gebäuden und der damit zwangsläufig verbundenen horizontalen und vertikalen räumlichen Verengung diesen vortrefflichen Charakter nachhaltig zerstören. Zwangsläufig würde auch der sensible und für das Erscheinungsbild Kleinandelfingens hoch bedeutende Uferbereich westlich der Thurbrücke in seiner Anmutung enorm beeinträchtigt, was einem erheblichen orts- und siedlungspolitischen Fehler gleichkäme.

Wie Beispiele und Ausführungen aus dem Regionalen Richtplan zeigen, wird die Zuweisung von Quartieren zu Gebieten mit niedriger Dichte – oder, wie im Fall des Untergries, die Streichung aus der Liste dieser Gebiete – aufgrund einer Vielzahl von Kriterien vorgenommen, die in subjektiv abwägender Weise behandelt werden. Es erscheint deutlich, dass im Hinblick auf Kleinandelfingen zur Hauptsache der übergreifende siedlungspolitische Aspekt berücksichtigt worden ist, während im Fall des Untergries andere, sehr relevante Kriterien (vergleiche Regionaler Richtplan, S. 31) gänzlich vernachlässigt geblieben sind. Die Angaben des Regionalen Richtplans sind als Zielwerte zu verstehen (vergleiche RR, S. 34), die von den Gemeinden nicht zwingend in ihre Nutzungsplanung übernommen werden müssen; die Gemeinden können allfällige Abweichungen begründen. Zumal in Kleinandelfingen gegenwärtig keine Gebiete mit hoher oder niedriger baulicher Dichte ausgeschieden sind, besitzt der Gemeinderat damit ohne Weiteres den Spielraum, im Interesse des Ortsbilds und im Interesse der Bevölkerung zu handeln, statt übergeordnete Zielwerte mechanisch zu übernehmen.

Stellungnahme

Die Siedlung Untergries an der Thur hat ohne Zweifel bemerkenswerte strukturelle und landschaftsprägende Qualitäten. Der Gemeinderat übernimmt nicht mechanisch übergeordnete Zielwerte, indem er das Gebiet Untergries als Entwicklungsgebiet bezeichnet. Tatsache ist, dass im Bestand lediglich 40 % der zulässigen Ausnützung (Überbauungsziffer 25 %) ausgeschöpft ist und damit mit der geltenden Zonenvorschriften eine Verdichtung um 60 % denkbar ist. Eine Erhöhung der geltenden Überbauungsziffer ist jedoch nicht vorgesehen. Gerade die Bezeichnung Entwicklungsgebiet hätte gewährleistet, dass das Bewusstsein für den künftigen Umgang mit diesem Quartier erhalten bleibt. Denkbar wäre die Umzonung in eine Quartiererhaltungzone. Dafür oder zur Sicherung der bestehenden Situation liegen aber keine Anträge vor. Das Entwicklungsleitbild trifft keine neuen Festlegungen und schafft keine neue Vorschriften, sondern zeigt lediglich auf, dass in diesem Gebiet die zulässige bauliche Dichte bei weitem nicht erreicht wird. Dennoch hat sich die Gemeinde in der erfolgten Aussprache bereit erklärt, den Inhalt „Entwicklungsgebiete“ im Plan zu streichen und im Text die Gebietsbezeichnungen der unternutzten Quartiere zu entfernen.

Beschluss

Berücksichtigt

4. Einwendungen zum Bericht nach Art. 47 RPV

4.1 Gesamtschau

Antrag 11
ZPW

Der Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) fehlt eine Gesamtschau, d.h. eine Betrachtung unter Einbezug des überkommunalen Kontextes, und wünscht sich eine erweiterte und ergänzte überkommunale Betrachtung.

Begründung

Konkret sollen die im regionalen Richtplan formulierten Entwicklungsvorgaben zum Siedlungsschwerpunkt sowie zum überkommunalen Masterplan thematisiert werden. Im Hinblick auf die geplante Grossfusion von sechs Gemeinden erscheint der ZPW eine überkommunale Betrachtung und räumliche Strategie umso naheliegender.

Stellungnahme

Bei der vorliegenden Planung handelt es sich lediglich um eine Teilrevision der Gemeinde Kleinandelfingen mit Schwerpunkt Arbeitszonen. Die Zweckmässigkeit einer Gesamtschau in diesem Rahmen scheint fraglich, auch das ARE hat eine solche im Vorprüfungsbericht nicht verlangt. Die Anpassung der Arbeitszonen basiert auf einer detaillierten Analyse der Arbeitsplatzgebiete von Andelfingen und Kleinandelfingen und unter Berücksichtigung der im regionalen Richtplan formulierten Ziele. Es dürfte jedoch sinnvoll und zielführend sein, für die sechs Gemeinden der Grossfusion einen gemeinsamen kommunalen Richtplan zu erstellen. Das räumliche Entwicklungsleitbild, das welches den Behörden und der Verwaltung der Gemeinde Kleinandelfingen als Wegweiser dienen soll, bildet dazu eine Basis. Der Bericht nach Art. 47 RPV wird entsprechend ergänzt.

Beschluss

Teilweise berücksichtigt

4.2 Verfügbarkeit Arbeitszonen

Hinweise
ZPW

Gemäss Hinweis der ZPW wird im Bericht keine Aussage zur Verfügbarkeit der einzuzonenden Arbeitsplatzgebiete gemacht.

Stellungnahme

Mit den Grundeigentümern der einzuzonenden Arbeitsplatzgebiete wurden vertragliche Vereinbarungen getroffen. Der Bericht nach Art. 47 RPV wird diesbezüglich ergänzt.

Beschluss

Berücksichtigt