



Einladung zur a.o. Gemeindeversammlung

Mittwoch, 13. Februar 2019, 20.00 Uhr

Altes Gemeindehaus, Schaffhauserstrasse 11,
Kleinandelfingen

Traktanden:

Politische Gemeinde

1. Teilrevision Bau- und Zonenordnung.
2. Allfällige Fragen nach § 17 des Gemeindegesetzes.

Aktenauflage

Die Akten (Antrag und Weisung / Beleuchtender Bericht) liegen zwei Wochen vor der Versammlung zur Einsicht auf, können bei der Kanzlei bezogen werden und sind auf der Website www.kleinandelfingen.ch veröffentlicht.

Stimmrecht

An der Versammlung sind alle in der Politischen Gemeinde Kleinandelfingen niedergelassenen Schweizer Bürgerinnen und Bürger stimmberechtigt, die das achtzehnte Altersjahr zurückgelegt haben.

Stimmberechtigten wird auf Verlangen Auskunft über die Stimmberechtigung einer Person erteilt (§ 9 Gesetz Politische Rechte).

Anfragen

Anfragen können bis 10 Arbeitstage vor der Versammlung schriftlich beim Gemeinderat eingereicht werden (§ 17 Gemeindegesetz).

Initiative

Jeder Stimmberechtigte kann eine Initiative einreichen (§ 146 Gesetz Politische Rechte).

Nachträgliche Urnenabstimmung

In der Gemeindeversammlung kann ein Drittel der anwesenden Stimmberechtigten verlangen, dass über einen Beschluss nachträglich an der Urne abgestimmt wird (§ 86 Kantonsverfassung).

Der Bürger fragt; die Behörde antwortet

Im Anschluss an die Versammlung stehen die Mitglieder des Gemeinderates den Anwesenden für Fragen von öffentlichem Interesse Red und Antwort.

1. Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

1. Genehmigung Teilrevision der Bau- und Zonenordnung.
2. Genehmigung Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, allfällige aus dem Rekurs- oder Genehmigungsverfahren zwingend notwendig werdende Änderungen in eigener Kompetenz zu beschliessen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

Die RPK Kleinandelfingen empfiehlt den Stimmberechtigten, die vorliegende Teilrevision der Bau- und Zonenordnung anzunehmen.

A Beleuchtender Bericht

Die Bau- und Zonenordnung vom 6. April 2011 soll in verschiedenen Punkten der laufenden Entwicklung angepasst werden. Das zentrale Element der Teilrevision sind die Einzonung der Gebiete Schihüetler, zwischen dem Migros und der Autobahn, und Steigli, zwischen Kieswerk und Marthaerstrasse. Diese beiden Gebiete sollen der Gewerbezone zugeteilt werden.

Der Gemeinderat hat die Firma Suter von Känel und Wild aus Zürich mit der Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung beauftragt. In enger Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat sind die Grundlagen aufbereitet und vom 21. Mai bis 19. Juli 2018 öffentlich aufgelegt.

Zahlreiche Bewohnerinnen und Bewohner haben sich zur öffentlichen Auflage geäußert. Parallel zur öffentlichen Auflage haben die kantonalen Behörden die Unterlagen geprüft und ihre Stellungnahme abgegeben.

Der Gemeinderat hat die Einwendungen beurteilt und soweit wie möglich in der Vorlage an die Gemeindeversammlung berücksichtigt. Im Bericht zu den Einwendungen sind die einzelnen Begehren sowie die Stellungnahme des Gemeinderats aufgelistet (www.kleinandelfingen.ch > Agenda > Gemeindeversammlung 13.02.2019). Auf der Website sind alle Dokumente zum Antrag aufgeschaltet.

B Änderungen in der Bauordnung

In der ganzen Bauordnung werden die neuen Begriffe der IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) übernommen. Neben einer Präzisierung zu den anrechenbaren Untergeschossen, neuen Formulierungen zu den Solaranlagen und Flachdächer für Nebengebäude sind die neuen Bestimmungen zu den maximal zulässigen Breiten der Dachaufbauten für die Kernzonen von Bedeutung. Neu können Dachaufbauten in den Kernzonen bis zu 1/3 (bisher 1/4) der betreffenden Fassadenlänge beanspruchen. Eine weitere Erleichterung sind die grösseren Masse der zulässigen Dachfenster. In einzelnen Bestimmungen wird auf einschränkende Materialvorschriften verzichtet.

In der Wohnzone werden die Beschränkungen für Kleinbauten gelockert, die zulässigen Untergeschosse geregelt und neue Belichtungsmöglichkeiten im 2. DG ermöglicht.

Für das neue Gewerbegebiet Schithüetler, zwischen der Migros und der Autobahn, sind wegen den einschränkenden Bestimmungen des Richtplans nur bestimmte Betriebe zulässig. Beispielsweise sind reine Handels- und Dienstleistungsbetriebe nicht möglich. Im neu als Gewerbezone G I bezeichneten Gebiet, im abgesenkten Teil des Gewerbegebiets Hirstigs, sind neu Fassadenhöhen von 15.50 m (bisher 11.50 m) zulässig.

Das neue Gewerbegebiet Steigli ist mit einer Gestaltungsplanpflicht verbunden. Mit diesem Instrument soll der besonderen Lage sowie der Anliegen des Naturschutzes Rechnung getragen werden. Der Gestaltungsplan ist zu einem späteren Zeitpunkt der Gemeindeversammlung zur Genehmigung vorzulegen, falls dessen Inhalte den Rahmen der Bauordnung überschreiten sollten.

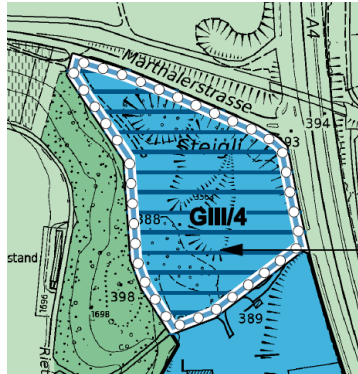
Weitere untergeordnete Anpassungen sind in der Erholungszone und Zone für öffentliche Bauten sowie den ergänzenden Bestimmungen vorgesehen.

C Änderungen in der Zonenordnung

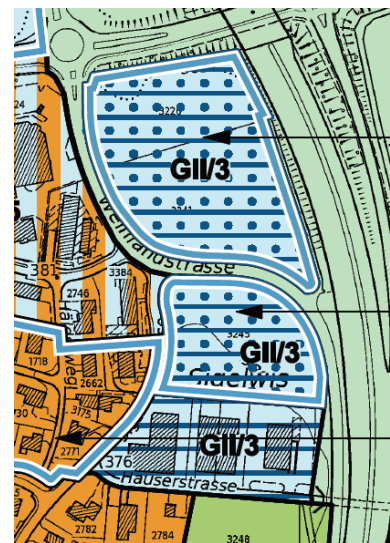
Gewerbezone Schihüetler und Steigli

Die verfügbaren Gewerbezone sind weitgehend bebaut und die Baulücken gewerblich genutzt. Mit dieser Ausgangslage ist es dem Gemeinderat gelungen, die kantonalen Instanzen vom Bedarf nach zusätzlicher Gewerbefläche zu überzeugen. Die Baudirektion verlangt zwingend sichernde Bestimmungen, damit die zur Einzonung vorgesehenen Flächen innert 15 Jahren gewerblich genutzt werden. Der Gemeinderat hat dazu mit den Grundeigentümern Verhandlungen aufgenommen, dass dieses Anliegen noch vor der Gemeindeversammlung im Grundbuch verankert werden kann.

Die Grundeigentümer haben in Aussicht gestellt, die zur Einzonung vorgesehenen Parzellen Schihüetler mit rund 21'600 m² und Steigli mit rund 19'300 m² in den nächsten zehn Jahren der Bebauung zuzuführen oder für betriebliche Aufgaben zu nutzen.



Gebiet Steigli



Gebiet Schihüetler

D Mehrwertabgabe

Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) in einer Referendumsabstimmung angenommen. Im Kanton Zürich stimmten 71% der Vorlage zu. Das revidierte RPG schreibt vor, dass die Kantone einen Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen einführen.

Das revidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz und die dazugehörige Verordnung sind seit 1. Mai 2014 in Kraft. Darin enthalten ist auch der Auftrag an die Kantone, innert fünf Jahren den Ausgleich planungsbedingter Mehr- und Minderwerte zu regeln. Besteht nach Ablauf dieser Frist kein entsprechendes kantonales Regelwerk, können ab 1. Mai 2019 keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden.

In der Praxis werden Minderwerte z.B. durch Auszonung bereits heute in der Regel durch den Staat ausgeglichen. Für den umgekehrten Fall, die Einzonung, fehlt eine gesetzliche Grundlage. Der Kantonsrat hat es bis anhin nicht geschafft, das erforderliche Gesetz dazu vorzulegen. Die unterschiedlichen Interessen zwischen Kanton und Gemeinden sind für einen Konsens immer noch zu hoch.

Der Gemeinderat hat beschlossen, dass für die geplanten Einzonungen eine freiwillige Mehrwertabgabe zu Gunsten der Gemeinde zu leisten ist. Er hat dazu mit den Grundeigentümern die notwendigen Verträge abgeschlossen. Die Mehrwertabgabe wird mit der Baufreigabe, dem Verkauf des Grundstücks oder der Errichtung eines Baurechts auf dem Grundstück zur Zahlung fällig.

Der Erlös aus der Mehrwertabgabe wird von der Gemeinde Kleinandelfingen in eine zweckbestimmte Sonderrechnung eingebracht. Damit werden Infrastrukturmassnahmen oder raumplanerische Massnahmen finanziert, die der Steigerung der Siedlungsqualität der Gemeinde Kleinandelfingen dienen.