

Teilrevision Nutzungsplanung Zentrumsgebiet Öffentlicher Gestaltungsplan "Dorfzentrum Winkel"

Bericht zu den gesamten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung am **xx.xx.xxxx** zustimmend zur Kenntnis genommen
Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber

Nötzli Marcel

Lehmann Daniel

Bearbeitung:
Gemeinde Winkel, unter Verwendung der Angaben von
Eckhaus AG, Städtebau Raumplanung
STW AG für Raumplanung, Chur

Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkungen	3
Berücksichtigte Einwendungen	5
Verzicht auf eine Entsorgungsstelle an der Tüfwisstrasse und nur ein Entsorgungsstandort	5
Fehlender Platz für öffentliche Dienstleistungsangebote (Spielplatz für Jugendliche und öffentliche Abfallsammelstelle)	6
Verzicht auf vorübergehend oberirdische Anordnung von Parkplätzen	7
Nur eine Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage und zwar über die Seebnerstrasse	8
Keine geschlossene Bauweise entlang der Tüfwisstrasse und offene Ausgestaltung der öffentlichen Fusswegverbindungen	9
Fehlende Aussagen zum Mehrwertausgleich	10
Teilweise berücksichtigte Einwendung	12
Keine Arealerschliessung über die Tüfwisstrasse sowie Anlieferung über die Seebnerstrasse	12
Nicht berücksichtigte Einwendungen	14
Ausschluss der Wohnnutzung im "Alten Schulhaus"	14
Beschränkung des Wohnanteils auf 40% der Nettogeschossfläche	14
Festlegung der Funktion des kleineren Gebäudes an der Ecke Seebnerstrasse/ Tüfwisstrasse	15
Verkleinerung des Grenzabstands auf der Ostseite des Areals	16
Keine geschlossene Bauweise zwischen den Baubereichen A und B	17
Bevorzugung von Schrägdächern	18
Das Anliegen ist bereits erfüllt	19
Angabe der Anzahl oberirdischer Abstellplätze	19
Disposition der Parkplätze und der verkehrstechnischen Erschliessung	20
Das Anliegen bildet nicht Gegenstand der Planungsvorlagen	22
Gestaltungs- und Temporegime für die Seebnerstrasse	22
Schliessung der Dorfstrasse für den allgemeinen Durchgangsverkehr	23
Fehlende Angaben zu den Planungskosten.....	23
Fehlende Angaben zur Urnenabstimmung.....	24

Vorbemerkungen

Die Entwicklung und Stärkung des Zentrumsgebietes von Winkel bedingen Änderungen an den kommunalen nutzungsplanerischen Instrumenten. Das heisst, es sind einerseits Anpassungen am Zonenplan und der Bau- und Zonenordnung (BZO) erforderlich. Andererseits erfordert dies auch eine Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes "Dorfzentrum Winkel" (bisher: "Öffentlicher Gestaltungsplan Dorfzentrum"). Beide planerischen Massnahmen sind eng miteinander verbunden und bilden in ihrem Ergebnis die Voraussetzungen für die erwähnte Entwicklung des Zentrumsgebietes. Deshalb erfolgte die gestützt auf § 7 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) erforderliche öffentliche Auflage der beiden Planungsinstrumente auch gleichzeitig, das heisst während 60 Tagen vom 5. März 2021 bis 3. Mai 2021.

Während den Auflagefristen des Entwurfs für die Teilrevision der Nutzungsplanung und desjenigen für die Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes "Dorfzentrum Winkel" konnte sich jedermann zu den Planungsvorlagen äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind von sieben Antragstellenden Schreiben mit insgesamt 47 Einwendungen, Anliegen und Hinweisen eingegangen.

Gleichzeitig wurden die Planungsentwürfe den Planungsgruppen Zürcher Unterland (PZU) und Glattal (ZPG) (Regionalplanungen) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung wurden die Planungen dem Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (ARE) erstmals mit Gemeinderatsbeschluss vom 8. Februar 2021 zur Vorprüfung eingereicht. Die von dieser Amtsstelle einverlangten Unterlagen zur zweiten Vorprüfung wurden ihr am 20. März 2023 zugestellt. Die beiden Vorprüfungsberichte liegen mit den jeweiligen Daten vom 9. Juni 2021 und 16. Juni 2023 vor. Die Hinweise und Stellungnahmen aus der Anhörung und den Vorprüfungen werden in den jeweiligen erläuternden Berichten nach Art. 47 RPV (Teilrevision der Nutzungsplanung und Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes "Dorfzentrum Winkel") festgehalten.

Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden, sind gemäss § 7 PBG in einem sogenannten "Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen" zu begründen. Dieser Bericht bildet einen Bestandteil der jeweiligen Festsetzungsakten und ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen. Die enge Verknüpfung der beiden Vorlagen (Teilrevision der Nutzungsplanung und Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes "Dorfzentrum Winkel") hat gezeigt, dass Einwendungen sich zumindest mittelbar auf beide planerischen Vorlagen beziehen bzw. auf beide Planungsentwürfe Wirkung entfalten können. Dies hat den Gemeinderat dazu bewogen, einen gesamthaften, das heisst beide Vorlagen betreffenden Einwendungsbericht zu verfassen. Damit wird die erforderliche Transparenz, wie mit den Einwendungen verfahren wurde, sichergestellt. Im vorliegenden Bericht werden nicht nur die nicht berücksichtigten Einwendungen aufgeführt, sondern auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen. Ebenso werden darin auch diejenigen Zuschriften erwähnt, deren Inhalte keinen Zusammenhang mit den beiden Planungsvorlagen aufweisen.

Nachfolgend sind alle Einwendungen in teilweise gekürzter und anonymisierter Form wiedergegeben. Soweit die Anträge ganz oder teilweise berücksichtigt werden konnten, sind die sich daraus ergebenden Änderungen direkt in die überarbeiteten Fassungen der beiden Vorlagen eingeflossen. Hinsichtlich der nicht berücksichtigten Einwendungen wird dargelegt, welche Gründe zu einem ablehnenden Entscheid geführt haben.

Die nachstehenden Hinweise beziehen sich auf die Fassungen der Planungsentwürfe für die öffentliche Auflage und Anhörung vom 8. Februar 2021. Soweit sich zwischenzeitlich hinsichtlich Reihenfolge oder Nummerierung Änderungen ergeben haben, ist dies in den Kommentierungen der Einwendungen vermerkt.

Übersicht der Einwendungen

Total Zuschriften	Total Einwendungen, Anliegen und Hinweise	Berücksichtigte Einwendungen	Teilweise berücksichtigte Einwendungen	Nicht berücksichtigte Einwendungen	Das Anliegen ist bereits erfüllt	Das Anliegen bildet nicht Gegenstand der Planungsvorlagen	Hinweise
7	47	22	10	6	2	4	3

Berücksichtigte Einwendungen

Verzicht auf eine Entsorgungsstelle an der Tüfwisstrasse und nur ein Entsorgungsstandort

Antrag	Mehrere Einwendungen betreffen die Frage der Lage der öffentlichen Abfallsammelstelle. Es wird verlangt, dass die heutige Entsorgungsstelle an der Tüfwisstrasse nicht mehr an derselben Stelle errichtet werden soll.
Begründung	Die heutige Entsorgungsstelle an der Tüfwisstrasse sei in mehrfacher Hinsicht veraltet und gefährlich. Ein Festhalten an einer Entsorgungsstelle an dieser Lage, bei der es regelmässig zu gefährlichen Situationen komme, sei nicht zeitgemäss. Autos würden auf dem Trottoir parkieren, welches von den Schulkindern stark frequentiert werde. Dem Fussgängerverkehr auf einem Hauptschulweg müsse hohe Beachtung geschenkt werden. Eine Unterflur-Sammelstelle/Entsorgungsstelle sei statt an der Ecke Seebner-/Tüfwisstrasse auf dem Breiti-Vorplatz oder im rückwärtigen Raum des Breiti-Areals (Feuerwehr, Postgarage) zu realisieren, wo die Parkierungs- und Platzverhältnisse deutlich besser seien. Zudem sei auf zwei Entsorgungsstandorten zugunsten einer einzelnen zu verzichten. Einige Einwender ziehen für die Entsorgungsstelle den Platz an der Ecke Seebner/Tüfwisstrasse dem jetzigen Standort vor. Es sei zu berücksichtigen, dass direkt neben der geplanten Sammelstelle eine Begegnungszone vorgesehen sei. Auch aus diesem Grund wird der vorgesehene Standort als wenig zweckmässig eingestuft.
Bezug	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan - Art. 20 Abs. 1, neu Art. 21 Abs. 1, Vorzone Tüfwisstrasse - Art. 31, neu Art 33, Entsorgung Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan
Stellungnahme	Die bestehende öffentliche Abfallsammelstelle für Altglas und Aluminium/Büchsen wird an einem anderen Ort ausserhalb des Geltungsbereichs des öffentlichen Gestaltungsplans erstellt. Der entsprechende Absatz (Art. 31 Abs. 2) wurde gestrichen. In einem neuen Artikel 33 ist die Entsorgung wie folgt definiert worden: "Für die Bewirtschaftung des im Geltungsbereich anfallenden Hauskehrichts sind Sammelstellen in die Gebäude zu integrieren oder im Aussenraum mit Unterflurcontainern vorzusehen". In der Vorzone Tüfwisstrasse soll lediglich der Hauskehricht zur Abholung bereitgestellt werden. Es werden erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der für die Entsorgung massgeblichen Ausrüstungsmassnahmen gestellt. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage wurden auf dem Situationsplan zwei mögliche Orte für die Bereitstellung des Hauskehrichts bezeichnet. Bei der Überarbeitung der Vorlagen wurden diese Festlegungen auf dem Situationsplan gestrichen. Das heisst, die Sammelstellen für den Hauskehricht sind entweder in die Gebäude zu integrieren oder es ist im Aussenraum der Vorzone Tüfwisstrasse eine Stelle mit Unterflurcontainern vorzusehen.

Entscheid	Die Einwendung bezüglich der öffentlichen Abfallsammelstelle wird berücksichtigt. Die Einwendung bezüglich der Lage der Sammelstelle für den Hauskehricht wird teilweise berücksichtigt
-----------	--

Fehlender Platz für öffentliche Dienstleistungsangebote (Spielplatz für Jugendliche und öffentliche Abfallsammelstelle)

Antrag	In einer Einwendung wird verlangt, dass die Voraussetzungen für ein hinreichendes Dienstleistungsangebot geschaffen werden. [Anmerkung: Gemeint sind damit öffentliche Einrichtungen bzw. solche, welche als Ausstattungen bezeichnet werden.]
Begründung	Es wird festgehalten, dass in den Unterlagen mehrfach das Wort "Wohnbereich" erscheine, hingegen Räume und Stellen für öffentliche Dienstleistungen [Anmerkung: Gemeint sind öffentliche Einrichtungen bzw. solche, welche als Ausstattungen bezeichnet werden] nicht eindeutig festgelegt würden. In Winkel sei das öffentliche Dienstleistungsangebot heute schon knapp bzw. es bestünden sehr wenige öffentliche Dienstleistungsangebote wie z.B. ein geeigneter Platz für die Entsorgung oder einen zeitgemässen Spielplatz für Jugendliche (wie in Bachenbülach). Derzeit würden in Winkel überall Wohnungen gebaut und die Bevölkerung wachse. Es wäre deshalb angebracht, in den Planungsvorlagen entsprechende Orte für öffentliche Dienstleistungen festzulegen.
Bezug	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan: - Art. 18 Abs. 3 und (neu formuliert) 5, Dorfwiese - Art. 31 Abs. 2, neu Art. 33, Entsorgung Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan Richtprojekt
Stellungnahme	Im Saumbereich der Dorfwiese ist die Ausgestaltung eines Dorfsplatzes vorgesehen. Der öffentliche Gestaltungsplan sieht vor, dass die Dorf wiese zusammen mit dem Dorfsplatz in der ersten Bauetappe realisiert werden muss. Die Gestaltung dieses Dorfsplatzes mit Ausstattungen für Kinder und auch für Senioren wird zusammen mit der Gestaltung der Freiräume innerhalb des Geltungsbereichs des öffentlichen Gestaltungsplans projiziert. Das entsprechende Projekt ist bereits in Auftrag gegeben worden. Der zur Verfügung stehende Freiraum ist zu knapp bemessen, um auch attraktive Einrichtungen und Ausstattungen für Jugendliche anbieten zu können. Zudem ist den Jugendlichen mehr gedient, wenn sie sich ausserhalb des eher lärmempfindlichen Dorfszentrums treffen können. Der Gemeinderat nimmt diesen Hinweis jedoch gerne auf und wird ihn bei der Planung der Erweiterung des Schulraums berücksichtigen. Der Bedarf nach einer gut zugänglichen, bedarfsgerecht ausgestatteten öffentlichen Abfallsammelstelle ist ausgewiesen. Sie wird jedoch nicht im Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans angeordnet, wie ursprünglich vorgesehen. Die öffentliche Sammelstelle wird sehr wahrscheinlich beim neuen Werkgebäude zu liegen kommen. Bis das Werkgebäude erstellt ist, gibt es eine Zwischenlösung. Der Ort dafür ist vom Gemeinderat noch nicht festgelegt worden.

Entscheid	Das Anliegen bezüglich eines Spielplatzes für Jugendliche wird als Hinweis aufgenommen. Das in der Einwendung enthaltene Anliegen bezüglich der öffentlichen Abfallsammelstelle wird berücksichtigt.
-----------	--

Verzicht auf vorübergehend oberirdische Anordnung von Parkplätzen

Antrag	In mehreren Einwendungen wird anstelle der vorübergehenden Anordnung von Pflichtparkplätzen auf dem über die Tüfwisstrasse erschlossenen Freiraum, deren Verlegung in die Tiefgarage gleich mit dem Bau der ersten Etappe gefordert. Art. 14 Abs. 3 der Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan sei entsprechend umzuformulieren.
Begründung	Die Formulierung von Art. 14 Abs. 3 schränke die Nutzung von oberirdischen Parkplätzen zeitlich nicht ein. Provisorisch angeordnete Parkplätze würden so oft zu einem "Providurium". Es könne Jahre dauern, bis die neuen Gebäude im Baubereich B realisiert würden. Diese Parkanordnung werde zweifellos Lärm verursachen. Die Anwohnenden der Tüfwisstrasse hätten in letzter Zeit genügend bzw. enormen Lärm mit dem Verkehr aus dem Umbau der Tüfwis-Siedlung erfahren. Heute kämen Nachtruhestörungen ebenfalls häufig vor. Das Problem werde mit dem provisorischen Parkplatz an der geplanten Stelle zusätzlich verschärft. Mit der richtigen Planung der unterirdischen Parkplätze würden ausserdem die Möglichkeiten für die spätere Realisierung von Gebäuden auf dem Baubereich B nicht wesentlich eingeschränkt. Die unterirdische Anordnung wäre bereits erfüllt und das Problem gelöst.
Bezug	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan - Art.14, Abs. 3, neu Art. 13 Abs. 2-4, Etappierung Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan
Stellungnahme	Die Dorfweise muss mit der ersten Bauetappe erstellt werden. Auf dem Areal der Dorfweise sind heute 38 Pflichtparkplätze für die Nutzungen des Zentrums Breiti sowie weiteren Zentrumsnutzungen angeordnet. Diese müssen ersetzt bzw. örtlich verschoben werden. Alle Pflichtparkplätze für das Bauvorhaben der LANDI Züri-Unterland müssen von Anfang weg unterirdisch erstellt werden. Da die Tiefgarage im Baubereich A schon in der ersten Bauetappe erstellt werden muss, besteht grundsätzlich die Möglichkeit, 28 öffentlich zugängliche Parkplätze (gesamthaft 38 Parkplätze abzüglich 10 Parkplätze, welche entlang der Seebnerstrasse angeordnet werden) ebenfalls mit dieser ersten Bauetappe unterirdisch anzulegen. Dies wird vom Gemeinderat unterstützt. Er hat deshalb mit der LANDI Züri-Unterland vereinbart, dass sie die entsprechend erweiterte Tiefgarage baut und der Gemeinde die 28 öffentlich zugänglichen Parkplätze verkauft. Die Bewilligung der Kosten der 28 öffentlich zugänglichen Tiefgaragenparkplätze fällt jedoch nicht in die Finanzkompetenz des Gemeinderates. Er wird der Gemeindeversammlung deshalb zu einem späteren Zeitpunkt Antrag auf Kauf der 28 Parkplätze stellen. Sollte die Gemeindeversammlung diesem Kauf nicht zustimmen, müssten die 28 Parkplätze vorübergehend, das heisst bis zum Bau der nächsten Etappe, oberirdisch im Freiraum bei der Tüfwisstrasse angeordnet werden.

Bei der Realisierung der zweiten Bauetappe müssen diese öffentlich zugänglichen Parkplätze jedoch zwingend in die Tiefgarage verlegt werden.

Mit der Formulierung von neu Art. 13 Abs. 3 und 4 wird der nötige Projektierungsspielraum dazu ermöglicht.

Entscheid Die Einwendung wird berücksichtigt.

Nur eine Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage und zwar über die Seebnerstrasse

Antrag In mehreren Einwendungen wird der Bau einer einzigen Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage und zwar über die Seebnerstrasse verlangt bzw. die Zufahrt solle als eingeschossiges Volumen an das Gebäude im Baubereich A angebaut oder als freistehender Baukörper neben dem Baubereich A angeordnet werden.

Begründung Es solle eine Tiefgarage mit einer Einfahrt/Ausfahrt geben. Auf eine zweite Ein/Ausfahrt auf der Seite Tüfwisstrasse sei zugunsten des öffentlichen Fusswegs, von Grünflächen/Bäume und oberirdischer Parkplätze für Besucher/innen des Gebäudes auf dem Baubereich B zu verzichten.

Die Einfahrt in die Tiefgarage sei zu gefährlich für die Schulkinder und könne sinnvollerweise dort platziert werden, wo sich im Richtprojekt das kleine Gebäude (Ecke Seebner-/Tüfwisstrasse) befinde.

Im rechtskräftigen Gestaltungsplan sei die Zu- und Wegfahrt ausschliesslich über die Tüfwisstrasse vorgesehen. In der heutigen Zeit seien jedoch, wenn immer möglich, die Wohnquartiere von Zu- und Wegfahrten zu entlasten. Mit einer Tiefgarageneinfahrt an der Seebnerstrasse werde der Verkehr direkt in die Hauptachse geleitet, ohne das Quartier weiter zu belasten, was zu bevorzugen sei.

Das Quartier und der Kindergarten seien bereits einer Mehrbelastung ausgesetzt durch die Änderung der Bauvorschriften für die "Swissair"-Überbauung.

Nötig und erwünscht wäre zudem eine Tempo-30 Zone im Quartier.

Bezug Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan

- Art. 19, Abs. 1, neu Art. 20, Abs. 1 Vorzone Seebnerstrasse
- Art. 20 Abs. 1, neu Art. 21 Abs. 1, Vorzone Tüfwisstrasse
- Art. 24, Zu-/Wegfahrt Parkieranlagen, Anlieferung, neu Art. 29, Zu-/Wegfahrt, Anlieferung

Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan

Stellungnahme Aus Gründen des Lärmschutzes, der Schulwegsicherung sowie verkehrstechnischer und ortsbaulicher Überlegungen erfolgt die Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage neu über eine einzige Zufahrtsrampe von der Seebnerstrasse her. Die Rampe kommt auf dem Baubereich B zu liegen und wird anlässlich des Baus des Gebäudes B in den Baukörper integriert.

Die Anfahrt der Anlieferung des Dorfladens erfolgt entweder von der Seebnerstrasse her und die Abfahrt über die Tüfwisstrasse oder umgekehrt im Einrichtungsverkehr, da Wendemanöver im Hof aus verkehrs- und sicherheitstechnischer Sicht nicht zweckmässig sind.

Der Zugang zum Hofbereich ist zwischen den Baubereichen B und C von der Tüfwisstrasse her vorgesehen. Dieser Zugang dient sowohl dem Langsamverkehr, den Notfalldiensten als auch dem Unterhaltsdienst. Je nach Anordnung der Besucher- sowie Kundenparkplätze des Gebäudes auf dem Baubereich C würde deren Zu- und Wegfahrt ebenfalls über diesen Zugang erfolgen.

Sollte die Gemeindeversammlung einem Kauf von 28 öffentlich zugänglichen Parkplätzen in der Tiefgarage nicht zustimmen (vgl. Stellungnahme zur Einwendung "Verzicht auf vorübergehend oberirdische Anordnung von Parkplätzen"), müsste die Zu- und Wegfahrt zu den vorübergehend im Freiraum bei der Tüfwisstrasse angeordneten öffentlichen Parkplätzen auch über diesen Zugang erfolgen. Der Antrag auf Kauf dieser Tiefgaragenparkplätze soll möglichst noch im Jahr 2024 erfolgen, damit die LANDI Züri-Unterland ihr Bauvorhaben bald projektieren kann.

Der Hinweis auf eine Tempo 30-Zone wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Das Verkehrsregime ist Bestandteil eines separaten Projekts, welches zurzeit in Bearbeitung ist.

Entscheid	Die Einwendung wird bezüglich der Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage berücksichtigt. Der in der Einwendung enthaltene Hinweis bezüglich der Tempo 30-Zone wird zur Kenntnis genommen.
-----------	--

Keine geschlossene Bauweise entlang der Tüfwisstrasse und offene Ausgestaltung der öffentlichen Fusswegverbindungen

Antrag	In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass im öffentlichen Gestaltungsplan die geschlossene Bauweise entlang der Tüfwisstrasse im Baubereich B [Anmerkung: Der Baubereich B wurde bei der Überarbeitung der Unterlagen unterteilt in einen Baubereich B und einen Baubereich C] untersagt werde. Es sollten mindestens zwei Baukörper mit genügend Abstand, wie im Richtprojekt vorgesehen, dort entstehen dürfen. Die öffentliche Fusswegverbindung müsse offen ausgestaltet sein.
--------	---

Begründung	Überdimensionierte Baukörper, die nicht ins Ortsbild von Winkel passen, seien unerwünscht. Mit der geschlossenen Bauweise entlang der Tüfwisstrasse könne der im Situationsplan eingetragene öffentliche Fussweg zwischen Dorf- und Tüfwisstrasse nur durch einen Fussgängerdurchgang realisiert werden. Die im Situationsplan eingezeichnete Fusswegverbindung zwischen der Dorf- und der Tüfwisstrasse sei ohne Umwege zwischen den Baukörpern zu realisieren. Es dürften keine Fussgängerunterführungen oder Gebäudedurchgänge entstehen, welche beleuchtet werden müssten und bevorzugte Orte für Littering, Vandalismus und Ruhestörungen seien. Die geschlossene Bauweise hätte zudem zur Folge, dass die im Situationsplan eingezeichneten Bäume nicht realisiert werden könnten, mit unerwünschtem Nebeneffekt auf das Ortsbild und die Wohnhygiene.
------------	--

Bezug	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan: - Art. 6, Abs. 2, Baubereiche - Art. 11 Abs. 2, neu Art. 10 Abs. 1 und 2, Bauweise - Art. 23, neu Art. 25, öffentliche Fusswegverbindungen Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan
Stellungnahme	In den Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan wird unter Art. 6 Abs. 2 auf den Situationsplan verwiesen, in welchem die Baubereiche festgehalten werden. Der Baubereich B wurde bei der Überarbeitung der Vorlagen unterteilt in die Baubereiche B und C. Zwischen diesen Baubereichen ist ein 6.0 Meter breiter Zugang bzw. eine "Erschliessungsgasse" zum Hofbereich vorgesehen. Diese Gasse darf nicht überbaut werden. Damit ist die geschlossene Bauweise entlang der Tüfwisstrasse ausgeschlossen und die offene Führung der Fusswegverbindungen gesichert. Über die Erschliessungsgasse führt die Zu- und Wegfahrt der Anlieferung des Dorfladens und der vorübergehenden öffentlich zugänglichen Parkplätze entlang der Tüfwisstrasse, falls letztere nicht in der ersten Bauphase bereits in der Tiefgarage angeordnet werden können. Sie dient auch der Erschliessung für Notfall- und Unterhaltsdienste. Je nach Anordnung der Besucher- sowie Kundenparkplätzen des Gebäudes auf dem Baubereich C würde deren Zu- und Wegfahrt ebenfalls über diesen Zugang erfolgen. Die weiteren öffentlichen Fusswegverbindungen befinden sich ausserhalb der Baubereiche und können demzufolge nicht überbaut werden. Mit den geänderten Festlegungen ist im Sinne der Einwendungen sowohl die geschlossene Bauweise entlang der Tüfwisstrasse ausgeschlossen als auch der Fussgängerzugang in das Areal Dorfweise von der Tüfwisstrasse her sichergestellt.
Entscheid	Die Einwendung wird berücksichtigt

Fehlende Aussagen zum Mehrwertausgleich

Antrag	In einer Einwendung wird darauf hingewiesen, dass Aussagen zum Mehrwertausgleich fehlen.
Begründung	Ein Mehrwertausgleich sei fällig, da Zonen-Änderungen erfolgen würden.
Bezug	Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung neu Kapitel 6.4, kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan neu Kapitel 5.3, kommunaler Mehrwertausgleich

Stellungnahme	Die Darlegungen zum <u>kantonalen</u> Mehrwertausgleich finden sich neu im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung. Der Kanton erhebt gemäss §2 Abs. 1 lit. b des seit 1. Januar 2021 in Kraft gesetzten Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) eine Abgabe auf Planungsvorteile bei Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten, welches einer Einzonung gleichgesetzt wird. Es wurde ein Mehrwertgutachten erstellt, in welchem der Mehrwert jeder von der Umzonung in die Zentrumszonen betroffenen Baulandparzelle errechnet wurde. Der Kanton hat das Gutachten geprüft und akzeptiert. Die betroffenen Grundeigentümer sind über die Mehrwert-Prognosen informiert. Bei der Umsetzung des öffentlichen Gestaltungsplans fällt kein kantonaler Mehrwertausgleich an Ein <u>kommunaler</u> Mehrwertausgleich ist grundsätzlich fällig bei Zonierungsänderungen (Umzonung, Aufzonung) und bei Mehrausnutzungen, die bei Sondernutzungsplanungen entstehen. Der kommunale Mehrwertausgleich kommt nicht zur Anwendung, weil die rechtlichen Voraussetzungen dafür (Einführung des Mehrwertausgleichs auf kommunaler Stufe) noch nicht gegeben sind. Die Erläuterungen zum kommunalen Mehrwertausgleich finden sich neu im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan, wie auch im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung.
Entscheid	Die Einwendung wird berücksichtigt.

Teilweise berücksichtigte Einwendung

Keine Arealerschliessung über die Tüfwisstrasse sowie Anlieferung über die Seebnerstrasse

Antrag	In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass die Funktion "Arealerschliessung" bei der Vorzone Tüfwisstrasse gestrichen wird und u.a. die Zulieferung zum Volg über die Seebnerstrasse erfolgt.
Begründung	Die Arealerschliessung auf Seiten der Tüfwisstrasse wird als nicht zweckmässig bezeichnet, wenn die Vorzone Tüfwisstrasse gleichzeitig als öffentlich zugänglicher Aufenthaltsbereich dienen soll und die Vorzone Seebnerstrasse keine solche Funktion enthalte. Die Tüfwisstrasse sei ein Hauptschul- und Kindergartenweg, und auf der gegenüberliegenden Seite gebe es kein Trottoir, auf welches die Kinder ausweichen könnten. Bei Entsorgung, Anlieferung und Arealerschliessung über die Tüfwisstrasse seien gefährliche Situationen vorprogrammiert. Die Anlieferung zum Volg solle neben dem Volg, über die Seebnerstrasse erfolgen.
Bezug	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan: - Art. 20 Abs. 1, neu Art. 21 Abs. 1, Vorzone Tüfwisstrasse - Art. 19 Abs. 1, neu Art. 20, Abs. 1, Vorzone Seebnerstrasse - Art. 24, Zu-/Wegfahrt Parkieranlagen, Anlieferung, neu Art. 29, Zu-/Wegfahrt, Anlieferung Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan
Stellungnahme	Das ganze Areal wird sowohl von der Tüfwisstrasse als auch von der Seebnerstrasse her erschlossen. Aus Gründen des Lärmschutzes, der Schulwegsicherung sowie verkehrstechnischer und ortsbaulicher Überlegungen erfolgt die Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage neu über eine einzige Zufahrtsrampe von der Seebnerstrasse her. Die Rampe kommt auf dem Baubereich B zu liegen und wird anlässlich des Baus des Gebäudes B in den Gebäudekörper integriert. Die Anfahrt der Anlieferung des Dorfladens erfolgt entweder von der Seebnerstrasse her und die Abfahrt über die Tüfwisstrasse oder umgekehrt im Einrichtungsverkehr, da Wendemanöver im Hof aus verkehrs- und sicherheitstechnischer Sicht nicht zweckmässig sind. Der Zugang zum Hofbereich ist zwischen den Baubereichen B und C von der Tüfwisstrasse her vorgesehen. Dieser Zugang dient sowohl dem Langsamverkehr, den Notfalldiensten als auch dem Unterhaltsdienst und der Zu- oder Wegfahrt für die Anlieferung des Dorfladens. Je nach Anordnung der Besucher- sowie Kundenparkplätzen des Gebäudes auf dem Baubereich C würde deren Zu- und Wegfahrt ebenfalls über diesen Zugang erfolgen. Sollte die Gemeindeversammlung einem Kauf von 28 öffentlich zugänglichen Parkplätzen in der Tiefgarage nicht zustimmen (vgl. Stellungnahme zur Einwendung "Verzicht auf vorübergehend oberirdische Anordnung von Parkplätzen"), müsste die Zu- und

Wegfahrt zu den vorübergehend im Freiraum bei der Tüfwisstrasse angeordneten öffentlich zugänglichen Parkplätzen auch über diesen Zugang erfolgen.

Über die Tüfwisstrasse erfolgt somit spätestens nach der zweiten Bauetappe nur noch der zwingend notwendige Zugang (Fussgänger, Notfalldienste und Unterhaltsdienst), der Zugang zu den Parkplätzen für Besuchende (der Wohnungen auf dem Baubereich C) und der Kundschaft (der Dienstleistungsunternehmen auf dem Baubereich C), sowie die Zu- oder Wegfahrt für die Anlieferung des Dorfladens.

Entscheid	Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt
-----------	--

Nicht berücksichtigte Einwendungen

Ausschluss der Wohnnutzung im "Alten Schulhaus"

Antrag	In einer Einwendung wird verlangt, dass auf den Ausschluss der Nutzweise Wohnen im "Alten Schulhaus" verzichtet wird.
Begründung	Aus den Darlegungen geht hervor, dass das unveränderte Beibehalten der Nutzungen im "Alten Schulhaus" durchaus den Vorstellungen des Einwendenden entspricht. Allerdings sollen aktuell noch nicht bekannte jedoch in der Zukunft mögliche Nutzungsansprüche oder Nutzungsanliegen an das "Alte Schulhaus" durch derartige Bestimmungen nicht verhindert werden. Deshalb sei die einschränkend wirkende Bestimmung über den Ausschluss der Wohnnutzung zu streichen.
Bezug	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan - Art. 5 Abs. 3, Nutzweise
Stellungnahme	Beim "Alten Schulhaus" handelt es sich um ein Gebäude, welches leicht als Objekt mit einem öffentlichen Charakter zu erkennen ist. Es hat über einen langen Zeitraum hinweg auch der öffentlichen Verwaltung – als Hauptsitz der Gemeindeverwaltung – gedient. Das "Alte Schulhaus" stellt ein Schutzobjekt von kommunaler Bedeutung dar. Eine teilweise oder gesamthafte Veränderung der Nutzweise, namentlich von der aktuellen Nutzweise in eine Wohnnutzung, hätte auch Auswirkungen auf die vorhandene Bausubstanz. Ob die in einem solchen Zusammenhang erforderlichen baulichen Eingriffe im Einklang mit den Schutzüberlegungen stehen würden, ist zumindest fraglich. Vielmehr ist zu vermuten, dass mit einer teilweisen oder gesamthaften Nutzweise Wohnen im "Alten Schulhaus" ein nicht überwindbarer und damit unzulässiger Widerspruch zu den Schutzanliegen entstehen würde. Aufgrund dieser Einschätzungen wurden die Nutzweisen im "Alten Schulhaus" auf solche beschränkt, welche im Einklang mit dem Gebäudecharakter stehen. Damit wird dem Schutzstatus des Objektes einerseits sowie der Wirkung des Gebäudes im ortsbaulichen Zusammenhang andererseits sachgerecht Rechnung getragen.
Entscheid	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Beschränkung des Wohnanteils auf 40% der Nettogeschossfläche

Antrag	In einer Einwendung wird verlangt, dass der Wohnanteil auf 40% der Nettogeschossfläche beschränkt werde.
Begründung	Es wird dargelegt, dass Wohnnutzung nicht zwingend im Dorfzentrum ermöglicht werden soll und wenn, dann in einem deutlich geringeren Mass als 80% der Nettogeschossflächen. Wenn das Dorfzentrum ein Treffpunkt der Gesellschaft sein solle, dann

geschehe dies in Dienstleistungs- und Kleingewerbebetrieben, nicht in den Privatwohnungen.

Bezug	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan - Art. 5, Abs. 4, Nutzweise
Stellungnahme	In Art. 5 werden die zulässigen Nutzweisen geregelt und erlauben einen angemessenen Projektierungsspielraum; sie widerspiegeln das Ergebnis der Testplanung bzw. des Richtprojekts. Für das Zentrumsgebiet steht eine Mischnutzung Gewerbeflächen, Dienstleistungsflächen und Wohnungen im Vordergrund. Die konkrete Nutzweise wird abhängig sein vom Bedarf und den Entwicklungszielen der Gemeinde im Zeitpunkt des baulichen Vollzugs. Der Anteil von Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen muss über den gesamten Geltungsbereich des öffentlichen Gestaltungsplans minimal 20% der vorgesehenen Nettogeschossfläche betragen. Dieser Prozentsatz muss jederzeit, bei jeder Realisierungs- etappe erfüllt sein. Die 20% Dienstleistungs- und Gewerbenutzung müssen je auch in den beiden Baubereichen A und B erfüllt sein. Damit ergibt sich ein gewisser Spielraum für den Baubereich C, wenn nebst dem Dorfladen (rund 50% Gewerbenutzung) auf dem Baubereich B beispielsweise 100% Gewerbenutzung entstehen würde. Es wäre in einem solchen Fall möglich, auf dem Baubereich C an die 100% Wohnnutzung zu realisieren. Es kann aber auch deutlich mehr Gewerbenutzung realisiert werden. Eine Beschränkung der Wohnnutzung auf 40% der Nettogeschossfläche würde eine Pflicht zu Erstellung von mindestens 60% Nettogeschossfläche für das Gewerbe bedeuten, was den Spielraum der Gemeinde, bedarfsgerecht über die künftige Nutzung zu entscheiden, unnötig einschränken würde.
Entscheid	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Festlegung der Funktion des kleineren Gebäudes an der Ecke Seebnerstrasse/ Tüfwisstrasse

Antrag	In einer Einwendung wird verlangt, dass die Verwendung des Gebäudes an der Ecke Seebnerstrasse/Tüfwisstrasse festgelegt wird, sofern es in der ersten Bauphase erstellt werden soll.
Begründung	Die Funktion des kleineren Gebäudes an der Ecke Seebnerstrasse/Tüfwisstrasse gehe aus dem Situationsplan nicht klar hervor. Auch sei unklar, wann es und zu welchem Zweck gebaut werden solle.
Bezug	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan - Art. 5, Abs. 1 und 4, Nutzweise Richtprojekt

Stellungnahme	An der Ecke Seebnerstrasse/Tüfwisstrasse wird die Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage erstellt. Aus Lärmschutzgründen wird die Einfahrtsrampe eingehaust. Da die Tiefgarage bzw. den Teil der Tiefgarage, welcher die LANDI Züri- Unterland für ihr Gebäude auf dem Baufeld A erstellt, bereits in der ersten Bauphase gebaut werden muss, wird die eingehauste Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage auch in der ersten Bauphase erstellt. In einer späteren Phase kann ein Gebäude über der Einhausung gebaut werden. Die Rampe in die Tiefgarage ist zwingend in das Gebäude zu integrieren. Gemäss Art. 5 ist eine Mischnutzung für dieses Gebäude zulässig, es muss jedoch mindestens 20% der Nettogeschossfläche Dienstleistungs- oder Gewerbenutzung geschaffen werden. Eine Etappierung wird nicht zwingend vorgeschrieben, sondern grundsätzlich ermöglicht. Der Realisierungszeitpunkt und die konkrete Nutzung sind abhängig vom Bedarf der Gemeinde. Die in der Einwendung verlangte konkrete Aussage zum Nutzungszweck, ausser der Integration der Zu- und Wegfahrtrampe in die Tiefgarage, kann zurzeit nicht gemacht werden.
Entscheid	Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Verkleinerung des Grenzabstands auf der Ostseite des Areals

Antrag	In einer Einwendung wird verlangt, dass der Grund/Grenzabstand zu der auf der Ostseite des Areals verlaufenden Grundstücksgrenze sowie die rechtliche Situation der An- und Nebenbauten innerhalb dieses Abstands überprüft werden.
Begründung	Der nach Osten gerichtete Grenzabstand bei einem Gebäude im Baufeld B [Anmerkung: Das Gebäude liegt neu innerhalb des Baubereichs C], parallel zum Tüfwisweg, sei mit 13 m sehr grosszügig bemessen und könnte auf das gesetzlich erforderliche Mindestmass reduziert werden. Damit erhielte man mehr Spielraum für die Gestaltung jenes Gebäudes. Es sei im Weiteren zu erläutern, wie verbindlich die im öffentlichen Gestaltungsplan festgelegten Gebäudegrenzen auf An- und Nebenbauten [Anmerkung: gemeint sind sog. Besondere Gebäude] seien, welche über diese Mantellinie hinausragen würden.
Bezug	Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan: - Art. 6, Baubereiche - Art. 9, Besondere Gebäude / Buswartehäuschen Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan Teilrevision der Nutzungsplanung, Änderung der Bau- und Zonenordnung, - Ziffer 6.1, Grundmasse der Zentrumszonen Z I und Z II
Stellungnahme	Der Grenzabstand von 13 Metern ergibt sich aus den ortsbaulichen Überlegungen zur Setzung des Gebäudes und der Schaffung von freiräumlichen Qualitäten. Aufgrund der möglichen Gebäudedimensionen wurde die Baubereichsbegrenzung und damit auch die Lage des Gebäudes von der Grundstücksgrenze zu den nachbarlichen Grundstücken abgerückt. Gleichzeitig werden dadurch grosszügige Aussenräume geschaffen, was sowohl im Falle einer Wohnnutzung für den Gartenraum als auch bei einer gewerblichen Nutzweise im Hinblick auf einen allfälligen Immissionsschutz wünschenswert ist.

Der erhöhte Grenzabstand führt nicht zu einer Reduktion der baulichen Ausnützung und der Baubereich sichert, unabhängig von der effektiven Nutzweise, einen ausreichenden Spielraum für die Projektierung.

Die in der Einwendung erwähnten An- und Nebenbauten [Anmerkung: gemeint sind sog. Besondere Gebäude] dürfen auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden, ausgenommen im Bereich der Dorfwiese. Für diese Bauten gelten die ordentlichen Abstandsbestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung und des kantonalen Planungs- und Baugesetzes.

An der Lage des Baubereichs C und damit am Abstand zur auf der Ostseite verlaufenden Grundstücksgrenze wird festgehalten.

Entscheid Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Keine geschlossene Bauweise zwischen den Baubereichen A und B

Antrag In einer Einwendung wird beantragt, Art. 11 Abs. 2 wie folgt zu ändern: "Innerhalb ~~sowie zwischen~~ den beiden Baubereichen A und B ist die geschlossene Bauweise sowie der Grenzbau gestattet, der Grenzbau jedoch nur wenn gleichzeitig gebaut wird." Die geschlossene Bauweise zwischen den Baufeldern A und B solle nicht erlaubt sein.

Begründung Wenn zwischen den Baubereichen A und B auch eine geschlossene Bauweise zulässig sei, verliere das Konzept des Hofbereichs (Art. 21, neu Art. 22) seinen Sinn. Auch das Fusswegnetz (Art. 23, neu Art. 25) könne nicht, wie im Situationsplan dargestellt, gestaltet werden. Das Dorfzentrum würde in zwei Teile gespalten mit langen Umwegen für die Fussgänger, um diese Trennung zu überwinden.

Bezug Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan
- Art. 11, Abs. 2 und 3, neu Art. 10 Abs. 1 und 2, Bauweise

Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan

Richtprojekt

Stellungnahme Im Grenzbereich des Baubereichs A zum Baubereich B kommt die Anlieferung des Dorfladens zu liegen. Die Anlieferung muss aus Lärmschutzgründen geschlossen ausgestaltet werden. Auch wenn im überarbeiteten Richtprojekt die Anlieferung als integriert im Hauptgebäudekörper des Dorfladens dargestellt wurde und damit keine geschlossene Bauweise angestrebt wird, muss unter Berücksichtigung des erforderlichen und gleichsam angemessenen Projektierungsspielraums die Voraussetzung für die geschlossene Bauweise beibehalten werden.

Zur Sicherung der ortsbaulichen Qualität ist neu in Art. 10 Abs. 2 eine Bestimmung aufgenommen worden, wonach Hauptgebäude und Teile davon im Baubereich A einen Abstand von 6.0 Metern von der Baubereichsgrenze einzuhalten haben, wenn weder die geschlossene Bauweise noch der Grenzbau zur Anwendung gelangen.

Die im Situationsplan eingezeichnete Fusswegverbindung ist bei der Überarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplans nach der öffentlichen Auflage entsprechend entfernt worden.

Die geschlossene Bauweise zwischen den Baubereichen A und B muss möglich sein, auch wenn sie nicht angestrebt wird.

Entscheid Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Bevorzugung von Schrägdächern

Antrag In einer Einwendung wird verlangt, dass Schräg- und Flachdächer wie vorgesehen zugelassen werden, jedoch Schrägdächer bevorzugt werden sollen.

Begründung Um den Charakter des Dorfes erhalten zu können, sollten Schrägdächer bevorzugt werden. Flachdächer nicht zuzulassen, sei jedoch wahrscheinlich technisch schwierig.

Bezug Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan
- Art.16, Abs. 1, Dachgestaltung

Stellungnahme In Art. 16 Abs. 1 werden sowohl Schräg- als auch Flachdächer als zulässig bezeichnet. Diese Festlegung stützt sich auf das Ergebnis der Testplanung und dem Richtprojekt als Grundlagen für den öffentlichen Gestaltungsplan.

Es muss ein Projektierungsspielraum für den Aspekt der Dachgestaltung vorhanden sein. Um die Rechtssicherheit zu gewährleisten, ist es unzulässig, einerseits Schräg- und Flachdächer zu erlauben und andererseits eine bestimmte Form (Schrägdächer) zu bevorzugen.

Mit der offen formulierten Vorschrift kann im Zeitpunkt eines konkretisierten Bauvorhabens, abgestimmt auf den Qualitätsanspruch der besonders guten Einordnung, die sachgerechte Dachform bestimmt werden.

Die offene Formulierung der Vorschriften über die Dachgestaltung ist unter Beachtung sowohl der Rechtssicherheit als auch des Projektierungsspielraums beizubehalten.

Entscheid Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Das Anliegen ist bereits erfüllt

Angabe der Anzahl oberirdischer Abstellplätze

Antrag	Es wird in einer Zuschrift die Angabe der Anzahl oberirdischer Abstellplätze gefordert.
Begründung	Keine
Bezug	Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan - Kapitel 4.5, Erschliessung und Parkierung - Kapitel 5.4, neu 5.5, Verkehr und Erschliessung Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan: - Art. 14, neu Art. 13, Etappierung - Art. 25, neu Art. 27, Anzahl Abstellplätze - Art. 26, neu Art. 28, Lage und Gestaltung der Abstellplätze Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan, neu
Stellungnahme	Die Anzahl der oberirdischen Abstellplätze werden im Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan in Kapitel 4.5 aufgeführt. Im überarbeiteten Planungsbericht ist die Anordnung dieser Parkplätze ausführlicher beschrieben als in der Version für die öffentliche Auflage. Die Fahrzeugabstellplätze für Besuchende (der Wohnungen auf dem Grundstück der Gemeinde) und Kundschaft (der Dienstleistungsbetriebe auf dem Grundstück der Gemeinde) dürfen oberirdisch entlang der Tüfwisstrasse und beim Alten Schulhaus erstellt werden. Die Anzahl dieser erforderlichen Abstellplätze ist abhängig von der konkreten Nutzweise der Bauten. Deshalb kann die Anzahl nicht im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans festgelegt werden. Sie erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Allerdings wird die Anzahl der oberirdischen Parkplätze in Art. 28 Abs. 2 beschränkt auf je fünf Parkplätze für die Baubereiche B und C sowie zwei beim Alten Schulhaus. Die 38 öffentlich zugänglichen Parkplätze auf dem Areal der späteren Dorfwiese müssen versetzt werden. 10 dieser Parkplätze werden entlang der Seebnerstrasse oberirdisch angeordnet. 28 öffentlich zugängliche Parkplätze werden entweder mit der ersten Bauetappe unterirdisch angelegt oder vorübergehend bis zur Realisierung der nächsten Bauetappe im Freiraum bei der Tüfwisstrasse angeordnet. Mit der Formulierung von Art. 14 Abs. 3 wird der nötige Projektierungsspielraum hierfür ermöglicht. Die unterirdische Anordnung der 28 öffentlich zugänglichen Parkplätze in der ersten Bauetappe wird vom Gemeinderat unterstützt. Die Bewilligung der Kosten dieser Tiefgaragenparkplätze fällt jedoch nicht in die Finanzkompetenz des Gemeinderates (vgl. seine Stellungnahme zur Einwendung "Verzicht auf vorübergehend oberirdische Anordnung von Parkplätzen"). Nebst den Parkplätzen für Fahrzeuge sind auch Veloabstellplätze zu erstellen. Die Anzahl der öffentlichen Veloabstellplätze, die oberirdisch anzuordnen sind, wie auch die Anzahl privater oberirdischer Veloabstellplätze für die Gebäude A, B und C wird im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt. Bei den öffentlichen Veloabstellplätzen geht der Gemeinderat von einer Anzahl von mindestens 20 aus, die bei den beiden Buswartehäuschen an der Seebnerstrasse angeordnet werden.

Es dürfen somit bis zu 12 oberirdische Autoabstellplätze für Besucher und Kundschaft entlang der Tüfwisstrasse und beim Alten Schulhaus, 10 öffentliche entlang der Seebnerstrasse und vorübergehend 28 öffentlich zugängliche im Freiraum entlang der Tüfwisstrasse angeordnet werden. Öffentliche Veloabstellplätze dürften rund 20 bei den Buswartehäuschen bereitgestellt werden.

Entscheid Die in der Zuschrift enthaltene Frage ist im Planungsbericht nach RPV 47 soweit möglich beantwortet.

Disposition der Parkplätze und der verkehrstechnischen Erschliessung

Antrag In einer Zuschrift wird um klares Aufzeigen und Festlegung der Disposition der Parkplätze sowie der verkehrstechnischen Erschliessung im öffentlichen Gestaltungsplan gebeten.

Begründung Es sei aufgefallen, dass im Beschrieb viel Gewicht auf die Erstellung der Dorfweiese gelegt werde, aber die Parkplätze dafür zu kurz kämen. Heute seien vor und hinter dem Volg sowie der Landi 19 Parkplätze vorhanden und auf dem öffentlichen Parkplatz 38 Parkplätze. Es werde davon ausgegangen, dass diese Anzahl mindestens gehalten oder durch zusätzliche Parkplätze ergänzt werde.

Die Anzahl der vorgesehenen öffentlichen Parkplätze vor dem Gebäude A (Volg) erscheine als zu wenig, da die Kundschaft mehrheitlich mit dem Auto einkaufen fahre. Es sei ausserdem darauf zu achten, dass im Volg viele Handwerker mit Lieferwagen einkaufen würden, welche diese nicht in der Tiefgarage parken könnten.

Die auf dem Plan eingezeichneten Bäume seien zwar schön, aber beim Parkieren eher hinderlich.

Bezug Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan

- Kapitel 4.5, Erschliessung und Parkierung
- Kapitel 5.4, neu 5.5, Verkehr und Erschliessung

Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan:

- Art. 19, neu Art. 20, Vorzone Seebnerstrasse
- Art. 20, neu Art. 21, Vorzone Tüfwisstrasse
- neu Art. 24, Bäume
- Art. 25, neu Art. 27, Anzahl Abstellplätze
- Art. 26, neu Art. 28, Lage und Gestaltung der Abstellplätze

Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan

Stellungnahme Im Planungsbericht nach Art. 47 RPV ist die Parksituation und Erschliessung der Parkplätze beschrieben. Im überarbeiteten Planungsbericht ist die Anordnung dieser Parkplätze ausführlicher beschrieben als in der Version für die öffentliche Auflage.

Die Festlegungen in den Vorschriften zum öffentlichen Gestaltungsplan und im Situationsplan erlauben nur einen kleinen Spielraum für die Anordnung.

Es ist zu unterscheiden zwischen den in der Einwendung erwähnten 38 und 19 Parkplätzen. Bei den 38 Parkplätzen handelt es sich um öffentlich zugängliche Pflichtparkplätze für das Zentrum Breiti und weiteren Zentrumsnutzungen. Die 19 Parkplätze

stehen in Bezug zu den bestehenden Gebäuden der LANDI Züri-Unterland bzw. zu den darin vorhandenen Nutzweisen. Es handelt sich demnach um (Pflicht-)Parkplätze für die Bewohner, die Besucher, das Personal und die Kunden.

Alle Pflichtparkplätze für den Neubau der LANDI Züri-Unterland müssen unterirdisch angeordnet werden. Diese Anforderung im Gestaltungsplan entspringt einerseits der Zielsetzung, dass die Freiräume als vielseitig nutzbare Grünflächen der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen und andererseits der Forderung des Kantons, der im Rahmen der Vorprüfung eine unterirdische Anordnung der besagten Abstellplätze verlangte. Die Möglichkeiten zur Anordnung von oberirdischen Parkplätzen sind denn auch sehr eingeschränkt. Die erforderliche Anzahl Pflichtabstellplätze für das Gebäude der LANDI Züri-Unterland kann aktuell nicht quantifiziert werden. Dies wird erst möglich sein, wenn im Rahmen des Baugesuches die Nutzweisen bekannt sind. Die im Richtprojekt aufgezeigte Anzahl von 23 Parkplätzen basiert auf Annahmen bezüglich der möglichen Nutzweisen.

Die 38 öffentlich zugänglichen Parkplätze (Pflichtparkplätze für das Zentrum Breiti und weiteren Zentrumsnutzungen) auf dem Areal der späteren Dorfweiese müssen in der ersten Bauetappe versetzt werden. 10 dieser Parkplätze werden entlang der Seebnerstrasse oberirdisch angeordnet. Diese liegen im Bereich des Gewässerraums und wurden vom Kanton im Sinne einer Ausnahme bewilligt. Für diese 10 Abstellplätze gilt eine Mehrfachnutzung. 28 der öffentlich zugänglichen Parkplätze werden entweder mit der ersten Bauetappe unterirdisch angelegt oder vorübergehend bis zur Realisierung der nächsten Bauetappe im Freiraum bei der Tüfwisstrasse, mit Zufahrt über die Tüfwisstrasse, angeordnet.

Die unterirdische Anordnung der 28 öffentlich zugänglichen Parkplätzen in der ersten Bauetappe wird vom Gemeinderat unterstützt. Die Bewilligung der Kosten dieser Tiefgaragenparkplätze fällt jedoch nicht in die Finanzkompetenz des Gemeinderates (vgl. seine Stellungnahme zur Einwendung "Verzicht auf vorübergehend oberirdische Anordnung von Parkplätzen").

Die Festlegung der Anzahl Parkplätze für Bewohner, Besucher, Personal und Kunden ist abhängig von der konkreten Nutzweise der Bauten. Deshalb kann die Anzahl nicht im Rahmen des öffentlichen Gestaltungsplans festgelegt werden, sondern erst im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Die Anzahl dieser oberirdischen Parkplätze wird beschränkt auf je fünf Parkplätze für die Baubereiche B und C sowie zwei beim Alten Schulhaus. Deren Lage und Erschliessung sind auf dem Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan festgehalten.

Nebst den Parkplätzen für Fahrzeuge sind auch Veloabstellplätze zu erstellen. Die Anzahl der öffentlichen Veloabstellplätze, die oberirdisch anzuordnen sind, wie auch die Anzahl privater oberirdischer Veloabstellplätze für die Gebäude A, B und C wird im Rahmen der jeweiligen Baubewilligungsverfahren festgelegt. Bei den öffentlichen Veloabstellplätzen geht der Gemeinderat von einer Anzahl von mindestens 20 aus, die bei den beiden Buswartehäuschen an der Seebnerstrasse angeordnet werden.

Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen innerhalb eines Gestaltungsplans ist eine besonders gute Gesamtwirkung auch für die Freiraumgestaltung gefordert. Diese Anforderung an die Umgebung wird u.a. durch die Festlegung der Anzahl und Lage von Bäumen in den Vorschriften bzw. dem Situationsplan zum öffentlichen Gestaltungsplan entsprochen.

Entscheid

Die in der Zuschrift enthaltene Frage ist im Planungsbericht nach RPV 47 soweit möglich beantwortet.

Der Hinweis zu den Bäumen im Bereich der Parkplätze wird zur Kenntnis genommen.

Das Anliegen bildet nicht Gegenstand der Planungsvorlagen

Gestaltungs- und Temporegime für die Seebnerstrasse

Antrag	In einer Zuschrift wird verlangt, dass die Absichten für die Seebnerstrasse aufzuzeigen sind. Aus rechtlichen und verkehrstechnischen Überlegungen sei mindestens eine Ausstellbucht beizubehalten und keine Tempo-20 Zone einzurichten.
Begründung	Die Seebnerstrasse sei zwar im Planungssperimeter einbezogen, aber nicht Gegenstand im Beschrieb. Offen sei anscheinend, ob es in jenem Bereich eine 20-er oder 30-er Zone geben solle und ob die Bushaltestellen in der Fahrbahn zu liegen kämen.
Bezug	Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung - Kapitel 3.1, Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan - Kapitel 3.2 Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse
Stellungnahme	Eine Teilrevision der Nutzungsplanung und ein öffentlicher Gestaltungsplan dürfen weder eigentliche Strassenfestlegungen noch Aussagen zu allfälligen Temporegimen beinhalten. Das Temporegime ist Teil des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes Seebnerstrasse (BGK), welches der Gemeinderat im Mai 2021 in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen hat. Das BGK wird sowohl in den Unterlagen der Teilrevision der Nutzungsplanung wie auch derjenigen des öffentlichen Gestaltungsplans abgebildet. Die Seebnerstrasse ist im Perimeter des Gestaltungsplans aufgenommen worden, weil die Abgrenzung der Vorzonen zum Strassenkörper erst im Rahmen einer Detailprojektierung erfolgen kann. Die entsprechenden Projekte (Gestaltung des Dorfspielplatzes und des Freiraums sowie die Gestaltung einer Mischverkehrsfläche auf der Seebnerstrasse) sind bereits in Auftrag gegeben worden. Das Projekt "Begegnungszone Seebnerstrasse" wird zu einem späteren Zeitpunkt öffentlich aufgelegt zur Mitwirkung durch die Bevölkerung nach § 13 Strassengesetz. Gleichzeitig wird das Projekt über die Gestaltung des Dorfspielplatzes und der restlichen Freiflächen zur Information aufgelegt. Die Kosten der Massnahmen und Gestaltung werden im Verlauf der Verfahren der Gemeindeversammlung zur Bewilligung unterbreitet. Der Gemeinderat hat sich grundsätzlich für die Einführung einer Begegnungszone und damit der Realisierung einer Mischverkehrsfläche auf der Seebnerstrasse ausgesprochen. In Mischverkehrsflächen sind Ausweichbuchten für den öffentlichen Verkehr nicht möglich, und im konkreten Fall fehlt dazu auch der nötige Platz. Die Zuschrift kann im Rahmen beider Planungsvorlagen nicht behandelt werden.
Entscheid	Das in der Zuschrift enthaltene Anliegen bildet nicht Gegenstand der Vorlagen (Teilrevision der Nutzungsplanung/öffentlicher Gestaltungsplan); die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

Schliessung der Dorfstrasse für den allgemeinen Durchgangsverkehr

Antrag	In einer Zuschrift wird verlangt, dass die Dorfstrasse innerhalb der Zentrumszone mittelfristig für den allgemeinen Durchgangsverkehr, mit Ausnahme des Busbetriebs und allfälligem Zubringerverkehr, geschlossen werde.
Begründung	Damit dies realisiert werden könnte, bräuchte es eine neue Verbindung zwischen Breitstrasse und Zürichstrasse im Bereich Dörnliacherstrasse [Anmerkung: gemeint ist der Dörnliacherweg] – Garage Harlacher. Die Anbindung an die Zürichstrasse könnte durch einen Kreisel und damit sicher erfolgen. Damit könnte das Dorfzentrum entlastet und die spitzwinklige und sehr gefährliche Kreuzung Breitstrasse-Zürichstrasse bei der Fa. Maag geschlossen werden. Man könne sich vorstellen, dass auch der Kanton mitmachen würde; eine Sanierung der Zürichstrasse sei mittelfristig ohnehin geplant. Seebnerstrasse und Tüfwisstrasse würden dann ab Seeb nur noch Zubringerstrassen sein. Der Durchgangsverkehr östlich des Dorfzentrums (von/nach Embrach und Rüti) würde zukünftig über Dorfstrasse/Breitstrasse (neue) Dörnliacherstrasse Dörnliacherstrasse [Anmerkung: gemeint ist der Dörnliacherweg] zur Zürichstrasse erfolgen.
Bezug	Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung: - Kapitel 2.7, Kommunale Richtplanung - Kapitel 3.1, Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan - Kapitel 3.2., Betriebs- und Gestaltungskonzept Seebnerstrasse
Stellungnahme	Die Erläuterungen werden zur Kenntnis genommen. Strategische Ausrichtungen des kommunalen Verkehrssystems können weder im Rahmen einer Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung noch im Rahmen eines öffentlichen Gestaltungsplanes eingefordert werden. Derartige Betrachtungen sind in Zusammenhang mit dem kommunalen Verkehrsrichtplan anzustellen. Dieser ist soeben überarbeitet und vom Regierungsrat am 10. Oktober 2022 genehmigt worden. Die Einwendung kann im Rahmen beider aktuell vorliegenden Planungen nicht behandelt werden.
Entscheid	Das in der Zuschrift enthaltene Anliegen bildet nicht Gegenstand der Vorlagen (Teilrevision der Nutzungsplanung/öffentlicher Gestaltungsplan); die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Fehlende Angaben zu den Planungskosten

Antrag	In einer Einwendung wird auf das Fehlen der Angaben zu den Plan-Kosten verwiesen.
Begründung	Die Plan-Kosten seien als integrierendes Element zu jedem Projekt als Entscheidungs-Basis aufzuführen. [Anmerkung: Es wird davon ausgegangen, dass damit die Kosten für die Erstellung beider Planungsvorlagen gemeint ist.]

Bezug	Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan
Stellungnahme	Bei den Kosten für die Erstellung beider Planungsvorlagen handelt es sich um gebundene Kosten, deren Genehmigung in die Kompetenz des Gemeinderates fallen. In der Bau- und Zonenordnung vom 21. September 2015, Ziffer 10.5, ist eine Gestaltungsplanpflicht für das im Zonenplan speziell bezeichnete Gebiet östlich der Seebnerstrasse festgehalten. Aufgrund der geänderten Bedürfnisse wurde eine Neufassung des bestehenden Gestaltungsplans erforderlich und als Folge auch die Teilrevision der Nutzungsplanung. Die Kosten für diese planungsrechtlichen Massnahmen sind damit gebunden und werden durch die Exekutive bewilligt. Die Höhe der Kosten sind denn auch grösstenteils abhängig von den kantonalen Vorgaben an die Planungsinstrumente. Entsprechend sind die Planungskosten nicht Bestandteil der Planungsvorlagen, welche der Gemeindeversammlung zur Festsetzung unterbreitet werden. Die Einwendung kann im Rahmen beider Planungsvorlagen nicht behandelt werden.
Entscheid	Das in der Einwendung enthaltene Anliegen bildet nicht Gegenstand der Vorlagen (Teilrevision der Nutzungsplanung/öffentlicher Gestaltungsplan); die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Fehlende Angaben zur Urnenabstimmung

Antrag	In einer Einwendung wird auf das Fehlen von Angaben zur Urnenabstimmung, inklusive Termin, verwiesen.
Begründung	Die geplanten Termine für die Urnen-Abstimmung müssten überprüft werden.
Bezug	Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV zur Teilrevision der Nutzungsplanung Planungsbericht nach Art. 47 RPV zum öffentlichen Gestaltungsplan
Stellungnahme	Die Terminplanung ist u.a. abhängig vom Verfahren für die Aufstellung der Planungsinstrumente. Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage, welche zeitgleich mit der Vorprüfung durch die kantonale Baudirektion stattfand, konnte noch kein Termin für die Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung und die Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans durch die Stimmberechtigten von Winkel festgelegt werden. Die Terminplanung bildet zudem nicht Bestandteil der Planungsvorlagen. Die Festsetzung der Teilrevision der Nutzungsplanung und der Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplans werden, gemäss Art. 14 Ziffer 4 der Gemeindeordnung von Winkel zwingend der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet. Für eine allfällige Überweisung der Vorlagen durch die Gemeindeversammlung an die Urne sind die Bestimmungen in der Verfassung des Kantons Zürich, Art. 86 Abs. 3, massgebend. Die Einwendung kann im Rahmen beider Planungsvorlagen nicht behandelt werden.

Entscheid

Das in der Einwendung enthaltene Anliegen bildet nicht Gegenstand der Vorlagen (Teilrevision der Nutzungsplanung/öffentlicher Gestaltungsplan); die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen