

## Teilrevision Bau- und Zonenordnung sowie Revision Waldabstandslinien Gemeinde Geroldswil

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 13. Juli 2023 wurde die ZPL über die öffentliche Auflage und Anhörung zur «Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie Revision Waldabstandslinien» informiert. Die Eingabefrist für allfällige Einwendungen dauert bis zum 12. September 2023. Der Vorstand der ZPL hat das Geschäft in der Vorstandssitzung vom 6. September 2023 behandelt und dankt für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

### Ausgangslage

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wurde am 4. Januar 1995 genehmigt und letztmalig am 17. Januar 2014 revidiert. In der Zwischenzeit haben sich etliche Rahmenbedingungen sowie formelle Vorgaben durch den Kanton geändert. Der Gemeinderat hat deshalb eine Erhebung des Handlungsbedarfs zur Nutzungsplanung veranlasst und sich für eine phasenweise Revision der Planungsinstrumente entschieden. Die folgenden Phasen sind vorgesehen:

- Phase 1: Mehrwertausgleich
- Phase 2: Revision BZO (neue Baubegriffe, Erkenntnisse aus Anwendungspraxis und ergänzende Bestimmungen)
- Phase 3: Kommunale Richtpläne, insbesondere betreffend Fahrweid / Werd

Die aktuell vorliegende Teilrevision ist das Ergebnis der Phase 2.

### Inhalt der Revisionsvorlage

Mit der vorliegenden Teilrevision werden insbesondere die übergeordneten Vorgaben in die Bau- und Zonenordnung (BZO) überführt und die Erkenntnisse aus der Anwendung der bestehenden BZO umgesetzt. Die Änderungen betreffen insbesondere:

- Begriffe (IVHB)
- Anwendung grosser Grenzabstand
- Erleichterung für autoarme Nutzungen
- Dachbegrünung
- Regelung zu Aussen- und Mobilfunkantennen
- Ergänzung Waldabstandslinien

Die materiellen Änderungen der BZO sind demnach grösstenteils technischer Natur und ändern kaum etwas an der strategischen Ausrichtung der Gemeinde. Mit der kommenden Phase 3 werden die kommunalen Richtpläne überarbeitet, was dann Anpassungen an der strategischen Ausrichtung zur Folge haben könnte.

Im Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV behandelt die Gemeinde Geroldswil zudem die Einbettung in die übergeordneten Planungsgrundlagen sowie eine aktualisierte Betrachtung der Entwicklungskapazitäten und Bevölkerungswachstum.

### **Beurteilung aus Sicht ZPL**

Die ZPL prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit der anzustrebenden räumlichen Entwicklung der Region gemäss regionalem Raumordnungskonzept und regionalem Richtplan.

Die vorliegende Teilrevision nimmt sich primär den formellen und technischen Eigenheiten der BZO an und ändert somit nichts an der strategischen Ausrichtung der Gemeindeentwicklung. Dadurch ergeben sich auch keine Veränderungen in Bezug auf die übergeordneten Festlegungen des regionalen Richtplans.

Die ZPL nimmt positiv zur Kenntnis, dass die Gemeinde Geroldswil die im regionalen Richtplan (2017) vermerkten Prognosewerte zur Personenzahl (5200 Personen) in den nächsten Jahren bereits erreicht und dass die Beschäftigtenzahl bereits heute über dem regionalen Prognosewert für das Jahr 2030 liegt. Mit der anstehenden Phase 3 und der Überarbeitung der kommunalen Richtplanung gilt es dann das Wachstum und die vorhandenen Potenziale der Gemeinde Geroldswil sorgfältig in die strategischen Entwicklungsziele einzubeziehen und die Leitplanken der Entwicklung entsprechend richtig zu setzen.

Wir danken für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünschen bei Ihrer Weiterbearbeitung gutes Gelingen.

Mit freundlichen Grüssen

**ZWECKVERBAND ZÜRCHER  
PLANUNGSGRUPPE LIMMATTAL**



Der Präsident  
Roger Bachmann



Die Sekretärin  
Nora Fritschi