



Teilrevision II
Bau- und Zonenordnung

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

5. September 2018 (Entwurf)

Beschluss der Gemeindeversammlung
vom:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

Von der Baudirektion
genehmigt am:

BDV Nr.

Für die Baudirektion:

.....

Erstellungs- und Druckdatum:

.....





IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Gemeinde Gossau ZH, Berghofstrasse 4, 8625 Gossau

vertreten durch:

Daniel Baldenweg, Ressortvorsteher Hochbau und Planung

Marc Lutzmann Leiter Bauabteilung / Tiefbau / Werkhof / Raumplanung

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Meier, dipl. Architekt ETH/SIA, Planer FSU REG A

Daniel Wetzel, dipl. Ing. Raumplaner HTL



INHALT

1	Einleitung	4
1.1	Vorbemerkung	4
1.2	Öffentliche Auflage	4
1.3	Anhörung	5
1.4	Kantonale Vorprüfungen	5
2	Ergebnis der Anhörung	6
3	Ergebnis öffentliche Auflage / Einwendungen	8
4	Ergebnis kantonale Vorprüfung	16

1 EINLEITUNG

1.1 Vorbemerkung

Einwendungs- und Anhörungsverfahren	Der Gemeinderat von Gossau ZH hat mit Beschluss vom 11. April 2018 die Teilrevision Phase II der Richt- und Nutzungsplanung zu Händen der öffentlichen Auflage verabschiedet.
Anonymisiert	Für die Behandlung in diesem Bericht wurden die Einwendungen anonymisiert.
Ablauf der Teilrevision	Es sind die folgenden Schritte für die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung vorgesehen:

was	wann
Beschluss Gemeinderat für kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage	11. April 2018
Kantonale Vorprüfung (2 Monate)	12. April 2018 – 15. Juni 2018
Öffentliche Auflage und Anhörung (60 Tage)	20. April 2018 – 19. Juni 2018
Behandlung Einwendungen und Vorprüfung in Planungskommission	21. August 2018
Beschluss Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung	5. September 2018
Gemeindeversammlung	26. November 2018
Genehmigung durch Baudirektion	
Auflage und Inkrafttretung	

Tab. Geplanter Ablauf

Trennung der Vorlage	Die öffentlich aufgelegene Vorlage, welche sowohl die Bau- und Zonenordnung als auch den Verkehrsrichtplan umfasste, wurde thematisch aufgeteilt. Die vorliegende Teilrevision umfasst die Behandlung der Bau- und Zonenordnung. Der kommunale Verkehrsrichtplan ist nicht Bestandteil der vorliegenden Vorlage. Dieses Thema wird zu einem späteren Zeitpunkt behandelt.
----------------------	---

1.2 Öffentliche Auflage

Auflage	Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 20. April 2018 bis 19. Juni 2018 auf der Bauabteilung der Gemeinde Gossau ZH aufgelegt. Zusätzlich wurde die Vorlage auf der Webseite der Gemeinde aufgeschaltet. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 20. April 2018 im Amtsblatt Nr. 16 des Kantons Zürich.
---------	--

Einwendungen Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen innerhalb der Auflagefrist 9 Stellungnahmen ein.

Die Gemeinde hat sämtliche Einwendungen geprüft. Über die Behandlung der Einwendungen gibt das Kapitel 3 auf Seite 8 Auskunft.

1.3 Anhörung

Nach- und nebengeordneten Planungsträger Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es gingen 5 Stellungnahmen der Nachbargemeinden und zusätzlich eine der Regionalplanung RZO ein. Über die Behandlung der Begehren gibt Kapitel 2 auf Seite 6 Auskunft.

1.4 Kantonale Vorprüfungen

Vorprüfungsbericht Mit Schreiben vom 15. Juni 2018 (Referenz-Nr. ARE 18-0517) hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) der Gemeinde Gossau ZH die kantonale Vorprüfung zugestellt. Über die Behandlung der Hinweise, Empfehlungen und Vorbehalte gibt das Kapitel 0 auf Seite 16 Auskunft.

2 ERGEBNIS DER ANHÖRUNG

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es gingen 5 Stellungnahmen ohne Begehren anstossender Gemeinden sowie eine Stellungnahme der Region mit zwei Begehren zum Thema Bau- und Zonenordnung ein.

Die Behandlung der Anhörung zum Thema Verkehrsrichtplan ist nicht Gegenstand des vorliegenden Berichts (siehe auch Kapitel 1.1, „Trennung der Vorlage“).

Antrag	Inhalt der Anhörungseingabe	Behandlung des Anhörungsbegehrens
A1	Stadt Wetzikon <u>Mitteilung:</u> Mit der Teilrevision werden keine Interessen der Stadt Wetzikon nachteilig berührt.	Kenntnisnahme <u>Stellungnahme:</u> Wird zur Kenntnis genommen
A2	Gemeinde Grüningen <u>Mitteilung:</u> Die Gemeinde Grüningen hat keine Veranlassung zu Bemerkungen.	Kenntnisnahme <u>Stellungnahme:</u> Wird zur Kenntnis genommen
A3	Gemeinde Hinwil <u>Mitteilung:</u> Die Interesse der Gemeinde Hinwil werden nicht berührt.	Kenntnisnahme <u>Stellungnahme:</u> Wird zur Kenntnis genommen
A4	Gemeinde Egg <u>Mitteilung:</u> Die ortsplanerischen Interessen der Gemeinde Egg werden nicht berührt.	Kenntnisnahme <u>Stellungnahme:</u> Wird zur Kenntnis genommen
A5	Stadt Uster <u>Mitteilung:</u> Die Stadt Uster hat keine Einwendungen vorzubringen.	Kenntnisnahme <u>Stellungnahme:</u> Wird zur Kenntnis genommen
A6	Region Zürcher Oberland RZO	
A6.2	Einzonung Unterhofen, Einhaltung Versprechen 2004/05 <u>Antrag:</u> Mit der Einzonung von gemeindeeigenem Land in Unterhofen strebt die Gemeinde eine bereits in der Nutzungsplanrevision von 2005 mit dem Amt für Raumentwicklung vorgespurte Änderung an. Damals wurde mit Umzonungen in die Zone für öffentliche Bauten und die Erholungszone Kompensation für die jetzt vorgesehene Einzonung geleistet. Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes und dem neuen kantonalen Richtplan haben sich die Randbedingungen geändert. Aus regionaler Sicht sollte jedoch das Versprechen von 2005 höher gewichtet werden. Die Gemeinde als Grundeigentümerin hat es in der Hand, eine sehr gute	Antrag berücksichtigt <u>Stellungnahme:</u> Im Jahr 2004/05 wurde bereits Kompensation für die Einzonung Unterhofen geleistet. Die Gemeinde nimmt eine reduzierte Einzonung vor.

Antrag	Inhalt der Anhörungseingabe	Behandlung des Anhörungsbegehrens
	<p>Überbauung zu realisieren. Als Grundlage eignet sich ein Wettbewerbsverfahren.</p> <p>Die übrigen Anpassungen des Zonenplans sind von untergeordneter Bedeutung.</p> <p>Die vorgesehenen Änderungen des Zonenplan werden zur Kenntnis genommen.</p>	
A6.3	<p>Mindestanzahl Abstellplätze, Einheitliche regionale Regelung</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p>
	<p><u>Antrag:</u></p> <p>In der BZO werden die Vorschriften insbesondere die Vorschriften für die Abstellplätze für Personenwagen angepasst.</p> <p>Im Rahmen des Agglomerationsprogramms 2. Generation ist vorgesehen, dass die RZO in absehbarer Zeit eine einheitliche Regelung / Wegleitung für die Region erarbeitet und den Gemeinden zur Verfügung stellt.</p> <p>Aus regionaler Sicht wird empfohlen, die Anpassung der Parkplatzvorschriften (Anpassung Reduktionsgebiet aufgrund der ÖV-Güteklasse) zurückzustellen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Die Reduktion der Parkplätze für Nicht-Wohnnutzung im Umkreis von intensiv benutzten Bushaltestellen gemäss Art. 32 Abs. 6 BZO (Anpassung Reduktionsgebiet aufgrund der ÖV-Güteklasse) wird neu nicht gestrichen.</p> <p>Zur Zeit besteht kein Bedarf die bestehende und in der Bewilligungspraxis bewährte BZO-Bestimmungen zu den Abstellplätzen grundlegend zu ersetzen.</p>

3 ERGEBNIS ÖFFENTLICHE AUFLAGE / EINWENDUNGEN

Die Behandlung der Einwendungen zum Thema Verkehrsrichtplan ist nicht Gegenstand des vorliegenden Berichts (siehe auch Kapitel 1.1, „Trennung der Vorlage“).

Innerhalb der Auflagefrist sind 9 Einwendungen (4 Einwendungen von politischen Parteien und 5 Einwendungen von Privaten) mit insgesamt 26 Einwendungsbegehren eingegangen. Von den 16 die BZO betreffenden Einwendungsbegehren konnten 5 Begehren berücksichtigt, 4 Begehren teilweise berücksichtigt und 6 Begehren nicht berücksichtigt werden. Ein Begehren wird zur Kenntnis genommen.

Antrag	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
E1	Einzonung Gebiet Unterhofen	
E1.1.1	Einzonung Unterhofen, Verzicht	Antrag teilweise berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Die geplante Einzonung Unterhofen wird abgelehnt.</p> <p><u>Begründung:</u> Es ist Ziel der Gemeinde Gossau, moderat zu wachsen. In der Teilrevision von 2015 wurden verschiedene Verdichtungsmassnahmen beschlossen, die den Weg freimachen, über die nächsten Jahre hinweg zusätzlichen Wohnraum zu generieren. Zusammen mit den noch offenen Entwicklungsmöglichkeiten z.B. im Land Eich, auf dem Areal der alten Sennerei Gossau, auf den gemeindeeigenen Parzellen an der Rebhaldenstrasse, Ersatzbauten im Ametsberg, Ersatzbauten Freieck und Linde Grüt und weiteren individuellen privaten Projekten, hat die Gemeinde Gossau genügend Potential, das vorgenommene moderate Wachstum in vernünftigem Masse umzusetzen. Wir sehen darum keinen Druck, zusätzliches Land einzuzonen um einen möglichen Wohnbedarf zu entsprechen. Der Kanton hat aus gutem Grund die entsprechende Einzonung abgelehnt: Es ist nicht nötig, wertvolles Kulturland, das der Gemeinde gehört, ohne Notwendigkeit aufzugeben.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Es wird eine reduzierte Fläche von 3'000 m² eingezont. Die Entwicklungsstrategie der Gemeinde sieht sowohl Verdichtungsmassnahmen als auch Zonenarrondierungen vor, um das erwünschte moderate Wachstum der Gemeinde zu erreichen. Die Innenentwicklung wurde mit der Aufzonung in der Teilrevision Phase I bereits angegangen. Mit der vorliegenden Teilrevision Phase II werden begleitende Massnahmen zur Innenentwicklung eingeführt. Dazu wurde eine Strategie sowie ein Leitfaden für die Aussenraumqualität im Innenentwicklungsgebiet entwickelt. Mit diesen Massnahmen soll die Innenentwicklung stark gefördert werden. Die Innenentwicklung benötigt einen langen Zeitraum, bis eine substantielle Verdichtung realisiert ist. Die vorgesehene Einzonung Unterhofen steht in Ergänzung zur Innenentwicklung und erlaubt auf der Zeitachse ein ausgewogenes Verhältnis zur Innenentwicklung. Ziel der Gemeinde ist eine moderate Entwicklung einerseits mit Innenentwicklung und andererseits mit der Entwicklung im Bereich von Einzonungen im bestehenden Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan.</p>
E1.1.2	Einzonung Unterhofen, Land im Baurecht	Kenntnisnahme
	<p><u>Antrag:</u> Im Falle einer erfolgreichen Einzonung setzen wir uns ein, das Land im Baurecht abzugeben: hier scheint auch der Gemeinderat von dessen</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die Gemeinde hat gute Erfahrungen sowohl mit der Abgabe von Bauland im Baurecht als auch mit der Abgabe ins Eigentum gemacht. In wel-</p>

Antrag	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	Vorteilen überzeugt zu sein.	cher Form Bauland abgegeben wird ist nicht Gegenstand der BZO-Revision.
E1.2	Einzonung Unterhofen, Verzicht	Antrag teilweise berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Der Gemeinderat hat noch zu begründen, warum eine Einzonung des Gebiets Unterhofen notwendig und sinnvoll ist.</p> <p><u>Begründung:</u> In Gossau sind in kürzester Zeit neue Wohneinheiten entstanden. Mit der anstehenden Überbauung der dritten Etappe Land Eich werden nochmals neue Wohnungen entstehen. Für uns ist damit nicht ausgewiesen, dass die Bevölkerung der Gemeinde Gossau ZH selbst weitere, zusätzliche Wohneinheiten benötigt. Gossau ZH braucht nach unserer Ansicht kein Wachstum um des Wachstums willen. Auch erachten wir einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Wohneigentümern, welche ihr Wohneigentum selbst bewohnen, nicht als a priori negativ.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Es wird eine reduzierte Fläche von 3'000 m² eingezont werden.</p> <p>Die Entwicklungsstrategie der Gemeinde sieht sowohl Verdichtungsmassnahmen als auch Zonenarrondierungen vor, um das erwünschte moderate Wachstum der Gemeinde zu erreichen. Die Innenentwicklung wurde mit der Einzonung in der Teilrevision Phase I bereits angegangen. Mit der vorliegenden Teilrevision Phase II werden begleitende Massnahmen zur Innenentwicklung eingeführt. Dazu wurde eine Strategie sowie einen Leitfaden für die Aussenraumqualität im Innenentwicklungsgebiet entwickelt.</p> <p>Mit diesen Massnahmen soll die Innenentwicklung stark gefördert werden. Die Innenentwicklung benötigt einen langen Zeitraum, bis eine substantielle Verdichtung realisiert ist.</p> <p>Die vorgesehene Einzonung Unterhofen steht in Ergänzung zur Innenentwicklung und erlaubt auf der Zeitachse ein ausgewogenes Verhältnis zur Innenentwicklung.</p> <p>Ziel der Gemeinde ist einerseits eine moderate Entwicklung mit Innenentwicklung und andererseits mit der Entwicklung im Bereich von Einzonungen im bestehenden Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan.</p>
E1.3	Einzonung Unterhofen, moderate Entwicklung	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Die Gesamtheit der vorgeschlagene BZO II erachten wir als sinnvoll und zeitgemäss. Zudem ist es uns sehr wichtig zu wissen, dass eine moderate Entwicklung in der Gemeinde Gossau stattfindet und eine sinnvolle Verdichtung Zukunft hat.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Ziel der Gemeinde ist eine moderate Entwicklung mit Innenentwicklung und mit der Entwicklung im Bereich von Einzonungen im bestehenden Siedlungsgebiet des kantonalen Richtplanes.</p>
E1.4	Einzonung Unterhofen, Verzicht auf Wohnzone	Antrag teilweise berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Von der vorgeschlagenen W1.7 Einzonung des unüberbauten Gebietes Unterhofen (Haldenstrasse) soll abgesehen werden.</p> <p><u>Begründung:</u></p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Es wird eine reduzierte Fläche von 3'000 m² eingezont werden.</p> <p>Diese Arrondierung im Gebiet Unterhofen bindet sich gut an das bestehende Siedlungsgebiet</p>

Antrag	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>Dieser Teil am Siedlungsrand von Gossau, beim Übergang zum „Grossen Riet“, ist für diese Nutzung und für die Erweiterung des Siedlungsgebietes nicht nachvollziehbar. Der lokal-geographische Kontext an dieser Nahtstelle zwischen gewachsenem Siedlungsgebiet und Landwirtschaftszone erträgt keine weitere „Verunklärung“. Dieser sensible Übergang zwischen bebautem und unbebautem Gebiet erfordert in seiner räumlichen Dimension im Verhältnis zur Nahumgebung mit seinem spezifischen Terrain eine Begrenzung in seiner baulichen Ausdehnung und ist daher für eine Bauzonenerweiterung ungeeignet. Eine Einzonung von bisherigem Nicht-Bebauungsgebiet sei an diesem Ort auszuschliessen, weil dadurch die räumliche Wirkung vom „Grossen Riet“ beeinträchtigt wird. Zudem wird die landschaftliche Qualität vom „Grossen Riet“ und insbesondere auch vom Tannsberg, mit seiner charakteristischen Besonderheit der typischen Drumlin-Erhebung, geschmälert.</p> <p>Das dem Dorf vorgelagerte Gebiet des „Grossen Riet“ hat als zusammenhängender Raum eine grosse Bedeutung für die wahrnehmbare Siedlungs-Qualität und auch als Naherholungsgebiet. Diese Einzonung würde eine „Verunklärung“ des Siedlungsrandes bedeuten. Auch würde die gegebene Qualität des Abschlusses der Haldenstrasse und im Übergang zur räumlichen Ausdehnung des Gröraumes verloren gehen. Die Haldenstrasse hat das Potential zur Panoramastrasse mit Sicht in den Grünraum (Grosses Riet), vergleichbar mit einem Uferweg am See, mit der Wirkung der horizontalen Ausdehnung. Es ist genügend innere Reserve für eine bauliche Verdichtung im bestehenden, eingezonten Gebiet vorhanden.</p>	<p>an.</p> <p>Die Fernsicht vom Grossen Riet auf Gossau bleibt praktisch unberührt, da der vorgelagerte Tannsberg (leichte Erhebung aus dem Riet) das Gebiet Unterhofen zum grossen Teil verdeckt. Die Wirkung des Grossen Riets wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>Da die Gemeinde im Besitze des Grundstücks ist, bestehen gute Voraussetzungen für einen qualitativ hochstehenden Wohnungsbau.</p>
E1.5	<p>Einzonung Unterhofen, Verzicht auf Erholungszone</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p>
	<p><u>Antrag:</u> Es ist auf die Einzonung in die Erholungszone E1 zu verzichten.</p> <p><u>Begründung:</u> Die räumliche Qualität der Ebene des „Grossen Riet“ und die Drumlin-Erhebung des Tannsberg wird dadurch noch weiter beeinträchtigt. Der</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Da neu nur eine reduzierte Einzonung in die Wohnzone erfolgt wird keine Einzonung in die Erholungszone E1 vorgenommen.</p>

Antrag	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>Tannsberg als Drumlin bildet eine art-typische Eigenheit und zeichnet diesen Ort in Gossau speziell aus. Zudem ist dieser Ort äusserst ungeeignet für Familiengärten, da die Morgen-Temperaturen während der Pflanzenwachstumsperiode deutlich tiefer sind als in den erhöhten Lagen des Dorfes und der Umgebung. Dies bewirkt einen Pflanzwuchsrückstand bis zu zwei Wochen. Im Übrigen sind die raumplanerischen und orts-geographischen Aspekte, wie oben aufgeführt, auch an dieser Stelle zu erwähnen. Der Siedlungsrand soll an dieser Stelle nicht noch weiter verunklärt werden. Für die Familiengärten soll ein anderer, besser geeigneter Standort im Gemeindegebiet geprüft werden.</p>	
E2.1	<p>Stützmauern, Zustimmung zur Änderung</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p>
	<p><u>Antrag:</u> Die Anpassung der Vorschriften zu Stützmauern und Abgrabungen wird als sinnvoll und zeitgemäss erachtet.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> An der vorgeschlagenen Regelung bezüglich Stützmauern und Abgrabungen wird festgehalten.</p>
E2.2	<p>Stützmauern, Verzicht auf Vorgabe</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p>
	<p><u>Antrag:</u> Auf die vorgesehene Ergänzung der BZO Art. 25, Abs. 5 hinsichtlich Stützmauern ist zu verzichten.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Teilrevision der BZO sieht in Art. 25 Abs. 5 eine Ergänzung hinsichtlich Stützmauern vor. Die Stützmauer ist ein probates Mittel, um in Hanglagen Böschungen zu sichern und haben auch einen gestalterischen Effekt. Die vorgesehene Formulierung ist unnötig, beinhaltet sie doch Aspekte, die einen hohen Ermessensspielraum beinhalten (z.B. möglichst klein, Landschaftsbild nicht beeinträchtigen). Bei einer steil abfallenden Lage bedeutet möglichst klein vielleicht 2.5 m währenddessen bei einer leichten Hanglage 0.5 m ausreichend sind. Zudem widerspricht die Formulierung aber auch der bisherigen Handhabung der Baukommission. Am Beispiel der Liegenschaft Kat. Nr. 8129 an der Morgenstrasse in Grüt wurde eine sehr hohe und auch gut einsehbare Stützmauer bewilligt. Es ist demnach nicht nachvollziehbar, weshalb dieser zusätzliche Passus in die</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Mit dieser Ergänzung wird bestimmt, dass Stützmauern möglichst klein gehalten werden sollen. Dank dieser Bestimmung kann für eine zu hohe Stützmauer eine Baubewilligung verweigert werden.</p> <p>Diese Bestimmung weist bewusst einen Ermessensspielraum aus. Eine Bestimmung ohne Ermessensspielraum, beispielsweise mittels exakter Angabe der maximal zulässigen Mauerhöhe, macht wenig Sinn, da beispielsweise in einem steilen Gelände eine höhere Stützmauer notwendig ist als in einem flachen Gelände.</p> <p>Die rechtsgültige Bestimmung in Art. 25 Abs. 4 BZO bestimmt, dass für Geländeänderungen (Abgrabungen und Aufschüttungen) die Anforderung gemäss § 238 Abs. 1 PBG gelten. Gemäss diesen Anforderungen müssen Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung eine befriedigende Gesamtwirkung erreichen. Diese Einordnungsbestimmung ist in der Praxis jedoch schwierig anzuwenden.</p> <p>Die neue Bestimmung in der BZO sieht vor,</p>

Antrag	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>BZO aufgenommen werden soll, hat doch die Baukommission im Rahmen ihrer Prüfung der individuellen Baugesuche ausreichend Möglichkeiten, um entsprechende Anforderungen zu stellen, die dann im Rahmen allfälliger Einspracheverfahren weitergezogen werden könnten. Aus vorerwähnten Gründen ist deshalb auf die vorgesehene Ergänzung zu verzichten.</p>	<p>dass Stützmauern möglichst kein zu halten sind. Diese Vorgabe ist einfacher in der Anwendung und belässt einen Ermessensspielraum, damit im konkreten Beurteilungsfall auch höhere Stützmauern (z.B. bei einem Steilhang) bewilligt werden können. An der vorgeschlagenen Bestimmung wird festgehalten.</p>
E3.1	<p>Dachflächenfenster in Kernzonen</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p>
	<p><u>Antrag:</u> Die Flexibilisierung im Zusammenhang mit Dachflächenfenster in Kernzonen wird als sinnvoll und zeitgemäss erachtet.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> An der vorgeschlagenen Regelung bezüglich Dachflächenfenster in Kernzonen wird festgehalten.</p>
E3.2	<p>Erneuerbare Energien, Vereinfachung bei Bauten</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p>
	<p><u>Antrag:</u> Für die Zukunft wünschen wir uns, dass Vereinfachungen bei Bauten im Zusammenhang mit erneuerbaren Energien Eingang in allen Belangen einer kommunalen BZO erhalten.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> In der vorliegenden Teilrevision Phase II wurde das Thema erneuerbare Energien nicht behandelt. Dieses Thema soll in einer späteren Teilrevision behandelt werden.</p>
E3.3	<p>Erhöhung Grundabstand in den Zonen W2.4/WG2.4 entlang Zonen W1.3/W1.7</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p>
	<p><u>Antrag:</u> Der kleine Grundabstand in Art. 10 der BZO ist für die Zonen W2.4 / WG2.4 von bisher 6.0 Meter auf neu 6.5 Meter zu erhöhen, und zwar geltend für all jene Seiten, die an eine Wohnzone der Kategorien W1.7 oder W1.3 angrenzen und nicht durch eine Strasse getrennt sind. <u>Begründung:</u> Die gewünschte Anpassung soll mögliche negative Implikationen (Schattenwurf etc.) auf eine Nachbarzone mit tieferer Ausnutzungsziffer reduzieren und somit eine adäquate Annäherung einer Gleichbehandlung der unterschiedlichen Zone in Relation zu den erlaubten Gebäudehöhen sein. Als Basisbeispiel kann der kleine Grundabstand der Wohnzone W1.7 verwendet werden, wofür ein Grenzabstand von 5m bei einer maximalen Gebäudehöhe von 8.1m gilt. Ein Gebäude, welches in der Wohnzone W 2.4 liegt und direkt an ein Nachbargrundstück z.B. in der Wohnzone W1.7 angrenzt, hat richtigerweise einen grösseren kleinen Grundabstand von derzeit 6 m bei einer max. Gebäudehöhe von 11.4 m einzuhalten. Stellt man nun diese vorgesehenen kleinen</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Entlang von Zonengrenzen gibt es immer ungleiche Bestimmungen. Der Mindestabstand des kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) von 3,5 m zuzüglich Rückstaffelung ab 12 m Gebäudehöhe wird jedoch in jedem Fall eingehalten. Der vom Einwender aufgezeigte Spezialfall, bei welchem der Nachbar freiwillig auf bauliche Höhe verzichtet, bewirkt einen leicht verringerten kleinen Grenzabstand. Jedoch ist in diesem Spezialfall die Höhe des Gebäudes reduziert. Insgesamt stellt dies keinen Härtefall dar, der eine spezielle, massgeschneiderte Bestimmung notwendig macht. Die bestehenden Bestimmungen zu den Gebäudehöhen werden nicht geändert. Der Antrag wird abgelehnt.</p>

Antrag	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>Grundabstände in Verbindung mit BZO Art. 28, so wäre in der Wohnzone W2.4 bei einer Reduktion der max. Gebäudehöhe von 11.4 m auf 8.4 m ein Näherrücken an das Nachbargrundstück um 1.5 m auf 4.5 m möglich. Das heisst bei einer im Vergleich zur Wohnzone W1.7 um 0.3 m grösseren Gebäudehöhe (8.4 m vs. 8.1 m) liegt der kleine Grundabstand um 0.5 m tiefer als bei der Wohnzone W 1.7 (4.5 m vs. 5 m).</p> <p>Aus vorerwähnten Gründen ist bei einer Angrenzung an eine tiefere Wohnzone, ein kleiner Grundabstand von mind. 6.5 m zu fordern.</p>	
E4	Auszonung aus Kernzone B (KB)	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Ich beantragte eine Auszonung aus der Kernzone B (KB) in die Landwirtschafts-Zone, Kataster-Nr. 7080, 187 m², zwischen der Rifaacherstrasse und dem Chindismülibach bei der Hauszufahrt.</p> <p><u>Begründung:</u> Keine Begründung</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Es gilt der Grundsatz, dass Bauzonen nur über Strassen, welche ebenfalls in Bauzonen liegen, erschlossen werden dürfen. Dieser Grundsatz ist im vorliegenden Fall nicht eingehalten. Würde das Teilgrundstück ausgezont, so wäre dieser Grundsatz noch stärker verletzt.</p> <p>Hinzu kommt die Überlegung, dass die Gemeinde generell zur Zeit die Kernzone B, welche eine Weilerkernzone ist, nicht ändern will. Dies im Hinblick auf die noch offene Frage, wie mit Weilerkernzone gemäss kantonalem Richtplan umgegangen werden soll.</p> <p>Der Grund für die Einwendung kann anderweitig gelöst werden.</p> <p>Es wird an der heute bestehenden Zonenabgrenzung festgehalten.</p>
E5	Mindestanzahl Abstellplätze	
E5.1.1	Reduktion Abstellplätze für Nicht-Wohnen, Verzicht auf Aufhebung	Antrag teilweise berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Die Reduktion der Parkplätze für Nicht-Wohnnutzung im Umkreis von intensiv benutzten Bushaltestellen (Gütekategorie C) um ¼ (Art. 32 Abs. 6 BZO) ist nicht aufzuheben. Sie ist zudem auch auf Wohnnutzungen auszuweiten.</p> <p>Zudem ist neben Gossau und Grüt auch für Bertschikon auf dem entsprechenden Plan eine Zone Gütekategorie C darzustellen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die Reduktion der Parkplätze für Nicht-Wohnnutzung im Umkreis von intensiv benutzten Bushaltestellen gemäss Art. 32 Abs. 6 BZO wird neu nicht gestrichen. Die Möglichkeit zur Reduktion der Abstellplätze für Nicht-Wohnnutzungen bleibt somit bestehen. Dieser Teil des Antrags wird berücksichtigt.</p> <p>Die Ausdehnung der Möglichkeit zur Parkplatz-Reduktion auf Wohnnutzungen wird abgelehnt. Der Ergänzungsplan „Gebiete mit reduzierter Parkplatzzahl“ wird zur Zeit nicht überarbeitet. Dieser Teil des Antrags wird abgelehnt.</p>

Antrag	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
E5.1.2	Reduktion Abstellplätze auch für Wohnen, Autoarmes Wohnen	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Neuer Absatz 3: Für die Wohnnutzung kann in begründeten Fällen die minimale Anzahl Autoabstellplätze für die Bewohnerschaft unterschritten werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Wir denken an Alters- und andere Wohngruppen sowie an ökologisch konzipierte Wohnbauten mit gemeinschaftlich genutzten Elektromobilen. Im Sinn der Energiestadt finden wir diese Ergänzung notwendig.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Im Rahmen des Agglomerationsprogramms 2. Generation wird die Regionalplanung RZO eine einheitliche Regelung/Wegleitung zur Parkplatzverordnung für die Region erarbeiten. Sobald diese vorliegt, wird die Gemeinde diesbezüglich das weitere Vorgehen festlegen. Zur Zeit wird die bestehende und in der Bewilligungspraxis bewährte Regelung der Abstellplätze daher nichtgrundlegend zu ersetzt.</p>
E5.2	Mindestanzahl Abstellplätze für Personewagen, Zustimmung	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Wir begrüßen die Präzisierung der Zuordnung der Parkplätze nach Wohnungsgrösse (Art. 32 Abs. 1 BZO).</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Mit dem ursprünglichen Regulierungsvorschlag wurde das Ziel verfolgt, eine Reduktion der Pflichtabstellplätze für kleine Wohnungen mit bis 2½-Zimmer zu erreichen. Eine Mengenausweitung der Mindestanzahl an Abstellplätze wurde nicht beabsichtigt. Die neue Parkplatzregelung sieht lediglich die Beschränkung der Pflichtabstellplätze für kleine Wohnungen bis 2½-Zimmer vor. Diese müssen neu 1,0 Abstellplätze pro Wohneinheit erstellen anstatt 1,5 Abstellplatz pro Wohneinheit. Für die übrigen Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern bleibt die bisherige, rechtsgültige Bestimmung (1,5 Abstellplätze pro Wohneinheit) unverändert. Der Antrag auf Verzicht einer Erhöhung der Gesamtanzahl an Pflichtabstellplätze wird berücksichtigt.</p>
E5.3	Höhere Mindestanzahl für Abstellplätze von Besucher	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Die Minimalanforderungen für Besucherparkplätze bei Mehrfamilienhäusern (MFH) sind in BZO Art. 32 Abs. 1 von bisher 1 PP pro 5 Wohnungen auf neu 1 PP pro max. 4 Wohnungen zu erhöhen.</p> <p><u>Begründung:</u> Gemäss BZO Art. 32 Abs. 1 ist für ein Einfamilienhaus (geltend als 1 Gebäude) mind. 1 Besucherparkplatz zu stellen. Es ist unverständlich, dass für ein Mehrfamilienhaus bloss 1 Besucherparkplatz pro 5 Wohnungen bzw. Wohneinheiten erforderlich sein soll. Für ein</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Es ist klar, dass bei mehreren Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus im Schnitt weniger Besucherparkplätze zur Verfügung gestellt werden müssen als bei einem Einfamilienhaus (Mehrfachnutzung der Besucher-Parkplätze durch verschiedene Wohnungen). Die angeführten Beispiele (Einfamilienhaus und Mehrfamilienhaus) können nicht miteinander verglichen werden. Generell soll die Anzahl an Abstellplätze nicht erhöht werden. Dies würde im Widerspruch zu den kantonalen Modal-Split-Zielen stehen und</p>

Antrag	Inhalt der Einwendung / Antrag	Behandlung der Einwendung
	<p>Mehrfamilienhaus mit 10-14 Wohneinheiten sind somit bloss 2 Besucherparkplätze zu stellen, was aufgrund des heutigen Motorisierungsgrads absolut unzureichend. Auch im Vergleich zu einem Einfamilienhaus, was auch einer Wohneinheit entspricht, ist diese Minimalanforderung ungenügend. Ein Vergleich mit anderen Gemeinden hat gezeigt, dass deren Anforderungen an die Anzahl Besucherparkplätze höher sind. Als konkretes Negativ-Beispiel kann die erst kürzlich erstellte Liegenschaft Langweidstrasse 4 in 8624 Grüt erwähnt werden, wo für 12 Wohneinheiten einzig 2 Besucherparkplätze zur Verfügung stehen. Die diesbezüglichen Anforderungen sind demnach zwingend zu erhöhen.</p>	<p>wäre nicht genehmigungsfähig. Auf eine Erhöhung der Mindestanzahl an Abstellplätzen für Besucher wird verzichtet.</p>

4 ERGEBNIS KANTONALE VORPRÜFUNG

Die Behandlung der kantonalen Vorprüfung zum Thema Verkehrsrichtplan ist nicht Gegenstand des vorliegenden Berichts (siehe auch Kapitel 1.1, „Trennung der Vorlage“).

Mit Vorprüfungsbericht vom 15. Juni 2018 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) die Teilrevision kommunale Richt- und Nutzungsplanung (Phase II) geprüft.

Die Vorprüfung beinhaltet neben konkreten Kritikpunkten auch generelle Beurteilungen und Empfehlungen (vgl. auch den Anhang des Planungsberichts). Die Gemeinde Gossau ZH ist mit diversen Aussagen der Vorprüfung nicht einverstanden. Nachfolgend wird zu den konkreten Kritikpunkten Stellung genommen.

Von den insgesamt 33 die Bau- und Zonenordnung betreffende Anträge 17 Anträge konnten berücksichtigt werden, 2 Anträge wurden teilweise berücksichtigt und 7 Anträge konnten nicht berücksichtigt werden. 7 Anträge wurden zur Kenntnis genommen.

Antrag	Ergebnis Vorprüfung	Behandlung der Vorprüfung
V1	Ausgangslage Kurzbeschreibung der vorgenommenen Änderungen und der Bestandteile der Revision.	Kenntnisnahme <u>Stellungnahme:</u> Wird zur Kenntnis genommen.
V2	Gesamtbeurteilung	
V2.1	Überkommunaler Richtplan mit Wetzikon <u>Antrag:</u> Der Kanton stellt fest, dass Gossau im Rahmen der Teilrevision Phase I mit der Entwicklungsstrategie bereits eine umfassende Gesamtschau für das Gemeindegebiet erstellt hat, die im Grundsatz auch für die vorliegende Teilrevision beigezogen werden kann. Es wurde seitens ARE jedoch darauf hingewiesen, dass Massnahmen wie Einzonungen oder erhebliche Aufzonungen in den nicht urbanen Handlungsräumen gemäss ROK-ZH für sich alleine nicht statistisch begründet werden können, auch wenn die Gemeinde Gossau bereits verschiedene Anstrengungen zur Innenverdichtung unternommen hat. Eine Betrachtung zusammen mit den Nachbargemeinden mit Wetzikon und umliegenden Gemeinden wäre daher angezeigt. Vor diesem Hintergrund ist die beabsichtigte Einzonung im Gebiet Unterhofen im vorliegenden Umfang nicht genehmigungsfähig.	Antrag teilweise berücksichtigt <u>Stellungnahme:</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Entwicklungsstrategie im Grundsatz für die vorliegenden Teilrevision beigezogen werden kann. Auf eine überkommunale Planung mit der Stadt Wetzikon wird verzichtet (Begründung siehe Antrag V3.3) Der Umfang der Einzonung Unterhofen wird reduziert. Es wird lediglich eine Fläche von 3'000 m ² eingezont (Begründung siehe Antrag V3.4). Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Antrag	Ergebnis Vorprüfung	Behandlung der Vorprüfung
V2.2	Planungszone Hang Ametsberg, „Bauzonenguthaben 2004/05“	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Wir möchten jedoch auf die kürzlich durch den Gemeinderat beantragte Planungszone Ametsberg hinweisen, wo eine Auszonung von Wohnzone in Freihaltezone in noch unbekanntem Ausmass in Erwägung gezogen wird. Dadurch könnte die auszuzonende Fläche für eine Einzonung im Gebiet Unterhofen herangezogen werden, zusätzlich zu der vom ARE aufgrund der Vorgeschichte aus den Jahren 2004/05 als "Bauzonenguthaben" anerkannten Fläche im Umfang von 3'000 m². Die beabsichtigte Einzonung Gebiet Unterhofen, welche in Ausmass und Ausprägung rein materiell als zweckmässig beurteilt wird, liesse sich mit dieser Kaskade in Abhängigkeit von dem Umfang der auszuzonenden Fläche im Gebiet Ametsberg allenfalls vollständig oder zumindest teilweise realisieren.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Zwischen der Planungszone Hang Ametsberg und der geplanten Einzonung Unterhofen besteht kein innerer Zusammenhang (siehe auch Antrag V3.5).</p>
V2.3	Parkierungsvorschriften	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Bei den Änderungen in der BZO bestehen im Bereich der Parkierungsvorschriften seitens Kanton grundsätzliche Vorbehalte. Vor dem Hintergrund übergeordneter Vorgaben (kantonaler und regionaler Richtplan sowie Gesamtverkehrskonzept Kanton Zürich) führen die vorgenommenen Anpassungen in Artikel 32 BZO dazu, dass die kantonalen Modal-Split-Ziele insgesamt geschwächt wird. Das Selbstverständnis, wie sich eine Gemeinde im Kontext der Handlungsräume gemäss ROK-ZH wahrnimmt, müsste auch anhand der Parkierungsvorschriften ablesbar sein. Der Kanton empfiehlt, Anpassung an den Parkierungsvorschriften unter Berücksichtigung der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» (Parkplatz-Wegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) vorzunehmen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die neue Parkplatzregelung sieht neu lediglich die Beschränkung der Pflichtabstellplätze für kleine Wohnungen bis 2½-Zimmer vor (neu 1,0 Abstellplätze pro Wohneinheit anstatt 1,5 Abstellplätze pro Wohneinheit). Für Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern bleibt die bisherige, rechtsgültige Bestimmung unverändert (1,5 Abstellplätze pro Wohneinheit). Die Gesamtzahl an Abstellplätze für Motorfahrzeuge wird mit der neuen Parkplatzregelung reduziert und somit die kantonalen Modal-Split-Zielen gestärkt. Der Antrag wird berücksichtigt (siehe Anträge auch V4.2, V4.3 und V4.6).</p>
V2.4	Weitere Planungsmassnahmen	Kenntnisnahme
	<p><u>Antrag:</u> Ausdrücklich begrüssen möchten wir die Ausführungen in Kap. 5 (Weitere Planungsmass-</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>

Antrag	Ergebnis Vorprüfung	Behandlung der Vorprüfung
V2.5	<p>nahmen) des Planungsberichts. Insbesondere die Absicht des Gemeinderats, in einen aktiven Austausch mit den Grundeigentümern in Verdichtungsgebieten treten zu wollen, erachten wir als zielführende und effektive Massnahme zur Bewerkstelligung der Innenverdichtung.</p> <p>Genehmigungsfähigkeit</p> <p><u>Antrag:</u> Die Teilrevision der kommunalen Richtplanung ist bis auf wenige Punkte in der vorliegenden Form genehmigungsfähig. Unter Berücksichtigung der nachstehenden Auflagen und Hinweise kann der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Sofern ein Bauzonenabtausch zwischen dem Gebiet Ametsberg und dem Gebiet Unterhofen angestrebt wird, so erachten wir eine zweite Vorprüfung angezeigt, um sicherstellen zu können, dass einer Genehmigung nichts im Weg steht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Es wird kein Bauzonenabtausch zwischen dem Gebiet Ametsberg und dem Gebiet Unterhofen angestrebt. Auf eine zweite kantonale Vorprüfung wird verzichtet.</p>
V3	Zonenplan	
V3.1	<p>Darstellung Zonenplan</p> <p><u>Antrag:</u> Die Darstellung der Zonenplanrevision hat die Vorgaben der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Zonenplan ist im Mst. 1:5'000 darzustellen. Es fehlt das Erstellungs- und Druckdatum. Der Vermerk «Publikation Inkraftsetzung am: ..» ist zu entfernen.</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Der Zonenplan wird im Massstab 1:5'000 dargestellt, das Titelblatt mit „Erstellungs- und Druckdatum“ dargestellt und der Vermerk zur Publikation wird gelöscht.</p>
V3.2	<p>Einzonung Unterhofen Rückblick, Bauzonguthaben 2004/05</p> <p><u>Antrag:</u> Die Einzonung (Wohnzone W1.7 mit Gestaltungsplanpflicht) ist im vorliegenden Umfang (noch) nicht genehmigungsfähig.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Gemeinde legt dar, dass 2004/05 das damalige Amt für Raumordnung und Vermessung der Gemeinde die Einzonung im Gebiet Unterhofen im Zuge von verschiedenen Kompensationsmassnahmen in Aussicht gestellt hat. Aus diesem Umstand wird nun ein Anspruch auf die Einzonung im Gebiet Unterhofen abgeleitet</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Die Gemeinde hat bereits mehrere Anläufe unternommen, damit die vom Kanton im Jahre 2004/05 in Aussicht gestellt Einzonung im Gebiet Unterhofen umgesetzt werden kann. Hätte die Gemeinde im Jahr 2004/05 nicht freiwillig mittels Umzonungen von Wohnzonen in Zone für öffentliche Baute bzw. in Freihaltezone vorgenommen, so würde sich heute die Frage der Einzonung Unterhofen gar nicht mehr stellen. Die Gemeinde ist sehr enttäuscht, dass die mit der Abmachung 2004/05 erfolgte Vorleistung,</p>

Antrag	Ergebnis Vorprüfung	Behandlung der Vorprüfung
	<p>und es wird argumentiert, dass mit der Teilrevision der Nutzungsplanung Phase I ein deutliches Zeichen in Bezug auf die Innenentwicklung gesetzt worden sei. Zum Zeitpunkt der Teilrevision Phase I habe die damals im Raum stehende Kulturlandinitiative die Einzonung des Gebiets Unterhofen blockiert, weshalb dieser Aspekt nun in Phase II der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung beantragt werde. Demzufolge ist eine abweichende Haltung aus heutiger Sicht begründbar und vertretbar.</p> <p>Die mit der Teilrevision Phase I getroffenen Planungsmassnahmen brauchen nun Zeit, ihre Wirkung zu entfalten. Sollte sich in der Zwischenzeit ein Engpass punkto bauliches Entwicklungspotenzial abzeichnen, so kann dies auch als Anreiz für die Umsetzung der Innenentwicklung gesehen werden, nicht aber als Begründung für Entwicklungen auf der «grünen Wiese».</p>	<p>aus welcher ein Verlust an Wohnzone resultierte, nicht mit der vollständigen Einzonung des Gebiets Unterhofen kompensiert werden kann (siehe auch Anträge V3.3 und V3.4).</p>
V3.3	<p>Einzonung Unterhofen Überkommunale Planung mit Wetzikon</p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p>
	<p><u>Antrag:</u> Gemeinden im Handlungsraum «Landschaft unter Druck», wie Gossau, stehen vor der generellen Herausforderung, zu bestimmen, welches ihr künftiger Stellenwert (städtisch oder ländlich) im Umfeld urbaner Handlungsräume sein soll. Dieser Erkenntnisgewinn kann über eine gemeinsame (überkommunale) Planung mit der benachbarten Stadt Wetzikon erzielt werden.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Für die Abstimmung zwischen den Gemeinden gibt es den kantonalen Richtplan, den regionalen Richtplan sowie das Anhörungsverfahren im Rahmen des ordentlichen Mitwirkungsverfahrens. Neben diesen drei Verfahren, welche eine Koordination mit den neben- und übergeordneten Planungsträgern bewirkt noch ein viertes Verfahren zur Koordination einzuführen bringt im vorliegenden Fall keinen grossen Zusatznutzen. Die mit der vorliegenden Teilrevision behandelten Themen können mit einem interkommunalen Richtplan nicht besser gelöst werden, da nicht ersichtlich ist, warum Wetzikon zu Gunsten von Gossau ZH auf eine Entwicklung verzichten soll (siehe auch Anträge V3.2 und V3.4).</p>
V3.4	<p>Einzonung Unterhofen Reduzierte Einzonung</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p>
	<p><u>Antrag:</u> Aus den vorgenannten Gründen kann einer Einzonung im Gebiet Unterhofen lediglich im Umfang von 3'000 m² zugestimmt werden. Die Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung in Art. 22a (Gestaltungsplanpflicht) sowie die</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die Gemeinde ist sehr enttäuscht, dass die mit der Abmachung 2004/05 erfolgte Vorleistung, aus welcher ein Verlust an Wohnzone resultierte, nicht mit der vollständigen Einzonung des Gebiets Unterhofen kompensiert werden kann.</p>

Antrag	Ergebnis Vorprüfung	Behandlung der Vorprüfung
	<p>angestrebte bauliche Dichte von bis zu 2.4 m³/m² erscheinen zweckmässig und ziel führend sowie auch die Ausscheidung der Erholungszone (Familiengärten).</p>	<p>In diesem Zusammenhang fragt sich die Gemeinde auch, wie weit des ARE ein verlässlicher Gesprächspartner ist, wenn schriftliche Aussagen zu einem späteren Zeitpunkt einfach negiert werden, gibt aber auch der Hoffnung Ausdruck, dass diese für die Gemeinde un schöne Situation zukünftig doch noch entsprechend den ursprünglichen Zusagen bereinigt werden kann.</p> <p>Mit der vorliegenden Teilrevision Phase II wird vorerst die erste (reduzierte) Etappe der Überbauung Unterhofen eingezont. Die Gemeinde beharrt jedoch, wie vorstehend ausgeführt, auf der vollständigen Einzonung des Gebiets Unterhofen.</p> <p>Die Mindestfläche für Arealüberbauung beträgt gemäss Art. 21 BZO in der W1.7-Zone 4'000 m². Die 3'000 m² grosse Fläche der ersten Etappe ist somit zu klein, um eine Arealüberbauung erstellen zu können. Sie wird daher der Wohnzone W2.4 ohne Gestaltungsplanpflicht zugewiesen, um die zweckmässige Dichte von 2.4 m³/m² erreichen zu können.</p> <p>Die Arrondierung im Gebiet Unterhofen bindet sich gut an das bestehende Siedlungsgebiet an. Die Fernsicht vom Grossen Riet auf Gossau bleibt praktisch unberührt, da der vorgelagerte Tannsberg (leichte Erhebung aus dem Riet) das Gebiet Unterhofen zum grossen Teil verdeckt. Die Wirkung des Grossen Riets wird nicht beeinträchtigt.</p> <p>Da die Gemeinde im Besitze des Grundstücks ist, bestehen gute Voraussetzungen für einen hochstehenden Wohnungsbau. Die Qualitätssicherung erfolgt im Rahmen der Landabgabe.</p> <p>Das Gebiet kann verkehrs- und energietechnisch effizient erschlossen werden. Das Gebiet weist entlang der Haldenstrasse eine ÖV-Güteklasse C und im rückwärtigen Bereich eine ÖV-Güteklasse D auf.</p> <p>Das Zentrum mit Einkaufsmöglichkeiten und die Schulen liegen in Fussdistanz. Der Kindergarten liegt unmittelbar angrenzend.</p> <p>Auf die Einzonung des Zwischenbereiches zwischen bestehendem Schrebergartenareal und Wohnzone in die Erholungszone E1 wird zur Zeit verzichtet. Dies wird mit der vollständigen Einzonung des Gebiets Unterhofen (2.</p>

Antrag	Ergebnis Vorprüfung	Behandlung der Vorprüfung
V3.5	Einzonung Unterhofen Abtausch Hang Ametsberg	Antrag nicht berücksichtigt
	<u>Antrag:</u> Speziell erwähnen möchten wir die kürzlich vom Gemeinderat Gossau beantragte Planungszone im Gebiet Ametsberg. Sofern eine Auszonung von Bauzone (Wohnzone in Freihaltezone) in diesem Gebiet erfolgen sollte, so könnte damit ein Bauzonenabtausch mit dem Gebiet Unterhofen begründet werden. Bedingung dafür ist, dass die Ein- und Auszonung in derselben Teilrevision erfolgen. Die Gemeinde wird eingeladen, einen Bauzonenabtausch zu prüfen und dabei die wegfallenden und neu zu schaffenden Potenziale mittels Berechnungen offen zu legen. Wir empfehlen, die Vorlage diesbezüglich zu einer erneuten Vorprüfung einzureichen.	<u>Stellungnahme:</u> In Unterhofen soll der Wohnzonen-Verlust 2004/05 kompensiert werden. Im Gebiet Hang Ametsberg ist zur Zeit noch offen, wie der Hang zukünftig genutzt werden soll. Zwischen der Planungszone Hang Ametsberg und der geplanten Einzonung Unterhofen besteht kein innerer Zusammenhang. Der Antrag wird abgelehnt (siehe auch Antrag V2.2).
V3.6.a	Einzonung Unterhofen Bodenschutz, Fruchtfolgeflächen, Einzonung in Wohnzone	Antrag berücksichtigt
	<u>Antrag:</u> Bei der Einzonung im Gebiet Unterhofen ist in der Interessenabwägung aufzuzeigen, wie das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Böden und Fruchtfolgeflächen berücksichtigt wurde. Dem Kanton ist für die Genehmigung der Einzonung im Gebiet Unterhofen ein Konzept zur Kompensation der Fruchtfolgeflächen im Sinne der Erwägungen einzureichen. Andernfalls ist zu bestätigen, dass die Kompensation erfolgt, wenn der Verlust an Fruchtfolgeflächen infolge Einzonungen in der Gemeinde eine Gesamtfläche von mehr als 5'000 m ² beträgt. <u>Begründung:</u> Sollte die Erweiterung raumplanungsrechtlich begründet sein, so kann dem Vorhaben daher nur zugestimmt werden, wenn der Verlust an Fruchtfolgeflächen andernorts baulich durch Bodenauftrag an geeigneten Standorten oder planerisch durch Anpassung des Richtplans im Rahmen einer Richtplanrevision gleichwertig kompensiert wird. Der Verlust an Fruchtfolgeflächen infolge Einzonungen kann pro Gemeinde bis zu einer Gesamtfläche von	<u>Stellungnahme:</u> Mit der Zuordnung zum Siedlungsgebiet hat der kantonale Richtplan bereits eine Interessenabwägung vorgenommen. Mit der reduzierten Einzonung in die Wohnzone wird eine seit langem vorgesehene Teil-Einzonung vorgenommen. Die Entwicklungsstrategie der Gemeinde sieht sowohl Verdichtungsmassnahmen als auch Zonenarrondierungen vor, um das erwünschte moderate Wachstum der Gemeinde zu erreichen. Die Innenentwicklung wurde mit der Aufzonung in der Teilrevision Phase I bereits angegangen. Mit der vorliegenden Teilrevision Phase II werden die Bemühungen zur Innenentwicklung verstärkt. Dazu wurde eine Strategie sowie ein Leitfaden für die Aussenraumqualität im Innenentwicklungsgebiet entwickelt. Mit diesen Massnahmen soll die Innenentwicklung stark gefördert werden. Die Innenentwicklung benötigt einen langen Zeitraum, bis eine substanzielle Verdichtung realisiert ist. Die vorgesehene Einzonung Unterhofen steht in Ergänzung zur Innenentwicklung und erlaubt auf der Zeitachse ein ausgewogenes Verhältnis

Antrag	Ergebnis Vorprüfung	Behandlung der Vorprüfung
	<p>5'000 m² über mehrere Revisionen der Nutzungsplanung kumuliert werden, bevor die Kompensation realisiert wird.</p> <p>Bei der Einzonung im Gebiet Unterhofen ist in der Interessenabwägung aufzuzeigen, wie das öffentliche Interesse an der Erhaltung von Böden und Fruchtfolgeflächen berücksichtigt wurde.</p>	<p>zur Innenentwicklung.</p> <p>Mit der reduzierten Einzonung Unterhofen (1. Etappe) werden 311 m² Fruchtfolgeflächen beansprucht. Diese müssen kompensiert werden.</p>
V3.6.b	<p>Einzonung Unterhofen Bodenschutz, Fruchtfolgefläche, Einzonung in Erholungszone</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p>
	<p><u>Antrag:</u></p> <p>Bei der Umzonung im Gebiet Unterhofen (Schaffung Erholungszone) hat die Erholungsraumgestaltung bzw. die vorgesehene Nutzung als Familiengärten so zu erfolgen, dass die Fruchtfolgefläche soweit als möglich erhalten bleibt. Diese Vorgabe ist in der Bau- und Zonenordnung vorzuschreiben.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Etwasige Verluste an Fruchtfolgeflächen müssten im Baubewilligungsverfahren unter Beizug des Kantons kompensiert werden.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Mit der reduzierten Einzonung in die Wohnzone wird zur Zeit keine Einzonung in die Erholungszone E1 vorgenommen.</p> <p>Die Fruchtfolgeflächen in diesem Zwischenbereich bleiben erhalten.</p>
V3.7.a	<p>Einzonung Unterhofen Lärmschutz Wohnzone</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p>
	<p><u>Antrag:</u></p> <p>Für die neue Wohnzone W 1.7 Unterhofen mit Gestaltungsplanpflicht ist die Einhaltung der Planungswerte (PW) der ES II gegenüber der Haldenstrasse nachzuweisen.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>Bei Einzonungen gelten die Planungswerte (PW). Diese dürfen überall dort nicht überschritten werden, wo Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen gebaut werden können.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Die Messung des Verkehrsaufkommens hat ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von 570 Fahrzeugen in beiden Richtungen ergeben. Die Planungswerte können eingehalten werden.</p>
V3.7.b	<p>Einzonung Unterhofen Lärmschutz Erholungszone</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p>
	<p><u>Antrag:</u></p> <p>Für die Erholungszone ist im Zonenplan oder in der Bauordnung festzulegen, ob es sich um Gebiete mit speziellem Lärmschutzbedürfnis (ES III anstatt ES II) handelt oder ob die Grenzwerte nur für die darin errichteten Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen zur Anwendung kommen.</p> <p><u>Erwägung:</u></p> <p>Erholungszone sind nach § 61 Abs. 1 PBG für die Erholung der Bevölkerung nötig. Daher</p>	<p><u>Stellungnahme:</u></p> <p>Für die bestehende Erholungszone E1 (Familiengärten) gilt eine Empfindlichkeitsstufe ES III. Es besteht kein Grund die bestehende Familiengärten neu als Gebiet mit speziellem Lärmschutzbedürfnis zu definieren.</p> <p>Da mit der vorliegenden Teilrevision Phase II kein neue Erholungszone vorgesehen ist, werden die Lärmschutz-Vorschriften wie bisher unverändert eingehalten.</p>

Antrag	Ergebnis Vorprüfung	Behandlung der Vorprüfung
V3.8.a	<p>Einzonung Hardstrasse, Grüt Zonenabgrenzung</p> <p><u>Antrag:</u> Die Einzonung ist im Sinne der Erwägungen im westlichen Bereich zu reduzieren. Die Gemeinde wird eingeladen, den rechtmässigen Zustand auf der Parzelle Kat.-Nr. 7657 zu prüfen und ggf. wiederherzustellen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Einzonung soll gemäss der Gemeinde in erster Linie aus Gründen der Erschliessung von rückwärtig liegenden Liegenschaften erfolgen, deren Zufahrt heute über die Landwirtschaftszone führt. In der Folge der Einzonung würde das bestehende Lager- und Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 1540 baulich zu Wohnen umgenutzt werden können. Gemäss den Ausführungen im Planungsbericht ist beabsichtigt, in einem öffentlich-rechtlichen Vertrag das maximale Bauvolumen zu regeln. Unter der Voraussetzung, dass die Einzonung auf den ursprünglich rechtmässigen Zustand entlang der Fahrbahnabgrenzung verkleinert wird (d.h. ohne den westlichen Zusatzstreifen Brennholzlager), gutgeheissen.</p>	<p>Antrag berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Die Einzonungsfläche wird auf die Fahrbahnabgrenzung reduziert. Einen öffentlich-rechtlichen Vertrag bzgl. maximalen Bauvolumen wird mit den Grundeigentümern abgeschlossen. Der rechtmässige Zustand auf der Parzelle Kat.-Nr. 7657 wird geprüft und ggf. wiederhergestellt.</p>
V3.8.b	<p>Einzonung Hardstrasse, Grüt Nichtionisierende Strahlung (Hochspannungsleitung)</p> <p><u>Antrag:</u> Vor Festsetzung der neuen Bauzone ist abzuklären, ab welcher Distanz zur Stromleitung/Fahrleitung der Anlagegrenzwert für (neue) OMEN eingehalten wird (Auskünfte dazu erteilt der Leitungsbetreiber / die Leitungsbetreiberin). Bei der Einzonung eines Grundstücks, das im NIS-Korridor liegt, ist eine entsprechende Nutzungsbeschränkung im Grundbuch einzutragen. Vor der Genehmigung einer Nutzungsänderung von Grundstücken in der Nähe einer Starkstromleitung ist der Betreiber / die Betreiberin der Anlage gemäss Art. 11a der Verordnung über elektrische Leitungen (LeV) anzuhören.</p> <p><u>Empfehlung:</u></p>	<p>Antrag berücksichtigt</p> <p><u>Stellungnahme:</u> Abklärungen bei Swissgrid, Betreiberin der Hochspannungsleitung haben ergeben, dass der Anlagegrenzwert sehr gut eingehalten wird (Kritischer Abstand liegt bei ca. 50 m; der tatsächlicher Abstand beträgt ca. 130 m).</p>

Antrag	Ergebnis Vorprüfung	Behandlung der Vorprüfung
	<p>In der Nähe befindet sich eine Starkstromleitung. Gemäss der Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) dürfen neue Bauzonen nur dort ausgeschieden werden, wo der Anlagegrenzwert von bestehenden oder raumplanungsrechtlich festgesetzten geplanten Stromanlagen eingehalten ist oder mit planerischen oder baulichen Massnahmen eingehalten werden kann. Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) dürfen also nur dort errichtet werden, wo der vorsorgliche Anlagegrenzwert von 1 Mikrottesla eingehalten wird.</p>	
V3.9	Zonenplanänderung Wald	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Auf die Zuweisung der kantonalen Landwirtschaftszone beim Grundstück Kat.-Nr. 2003 ist infolge fehlender Zuständigkeit zu verzichten.</p> <p><u>Begründung:</u> Infolge Waldfeststellung kommt das kleine Grundstück Kat.-Nr. 2003 (neben dem Pump- haus) ausserhalb des Waldes zu liegen. Die Zuweisung dieser Fläche zur kantonalen Landwirtschaftszone liegt in der Zuständigkeit des Kantons.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die Zuweisung zur Landwirtschaftszone wurde durch den Kanton vorgenommen. Der Zonen- plan wird gemäss ÖREB-Kataster dargestellt.</p>
V4	Bau- und Zonenordnung (BZO)	
V4.1	Allgemeines, BZO-Darstellung mit Änderungen	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Bei der durch den Kanton zu genehmigenden Fassung der Bau- und Zonenordnung sind die Inhalte der Teilrevision (Streichungen, neue Textabschnitte) kenntlich zu machen.</p> <p><u>Begründung:</u> Die Änderungen an der BZO sind lediglich aus der synoptischen Fassung im Erläuterungs- bericht ersichtlich. Die im Rahmen der Teilre- vision vorgenommenen Änderungen müssen klar erkennbar sein.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die Änderungen an der BZO werden in der zu genehmigenden Fassung kenntlich gemacht.</p>
V4.2	Mindestanzahl Abstellplätze für Personen- wagen (Art. 32 Abs. 1 BZO)	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Auf eine Erhöhung der Pflichtabstellplätze für Wohnnutzungen gegenüber heute ist grund- sätzlich zu verzichten.</p> <p><u>Begründung:</u> Gemäss den Anpassungen in Art. 32 Abs. 1 soll neu über die Grösse der Wohnung, be-</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Mit dem ursprünglichen Regulierungsvorschlag wurde das Ziel verfolgt, eine Reduktion der Pflichtabstellplätze für kleine Wohnungen bis 2½-Zimmer zu erreichen. Eine Mengenauswei- tung der Mindestanzahl an Abstellplätze war nicht beabsichtigt.</p>

Antrag	Ergebnis Vorprüfung	Behandlung der Vorprüfung
	<p>stimmt durch die Anzahl Zimmer, der Grenzbedarf für die Abstellplätze definiert werden. Die Zahl der Pflichtabstellplätze für Wohnnutzungen (insbesondere für Einfamilienhäuser und grössere Wohneinheiten) wird dadurch erweitert. Aufgrund des regionalen Modal-Split-Ziels ist auf die Erhöhung der Anzahl Pflichtabstellplätze zu verzichten. Insgesamt wirkt die Berechnung der Abstellplätze für Personenwagen in der vorliegenden Form in eine gegenläufige Richtung, weshalb die geplanten Änderungen als nicht genehmigungsfähig beurteilt werden.</p>	<p>Die neue Parkplatzregelung sieht lediglich die Beschränkung der Pflichtabstellplätze für kleine Wohnungen bis 2½-Zimmer vor. Diese müssen neu 1,0 PP pro Wohneinheit für Bewohner erstellen. Für die übrigen Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern bleibt die bisherige, rechtsgültige Bestimmung (1,5 Abstellplätze pro Wohneinheit) unverändert. Der Antrag auf Verzicht einer Erhöhung der Pflichtabstellplätze wird berücksichtigt (siehe auch Anträge V2.3, V4.3 und V4.6).</p>
V4.3	Kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Es ist eine alternative Lösung zu prüfen, wie sie die kantonale Parkplatz-Wegleitung mit der Regelung über die massgebliche Geschossfläche anbietet.</p> <p><u>Empfehlung:</u> Die Vorschriften weichen von der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» (Parkplatz-Wegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen ab. Die Parkplatz-Wegleitung hat sich bei der Bestimmung des Grenzbedarfs für Personenwagen bisher sehr bewährt, insbesondere bei der Festlegung des Grenzbedarfs für Wohnnutzungen und der Anzahl Besucherparkplätze. Es wird daher empfohlen, die in Art. 32 BZO geregelte Berechnung der Abstellplätze für Personenwagen gemäss der kantonalen Parkplatz-Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen zu regeln.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Im Rahmen des Agglomerationsprogramms 2. Generation wird die Regionalplanung RZO eine einheitliche Regelung/Wegleitung zur Parkplatzverordnung für die Region erarbeiten. Sobald diese vorliegt, wird die Gemeinde diesbezüglich das weitere Vorgehen festlegen. Zur Zeit wird die bestehende und in der Bewilligungspraxis bewährte Regelung zur Mindestanzahl der Abstellplätze daher nicht grundlegend ersetzt.</p> <p>Der Antrag auf eine Regelung über die massgebliche Geschossfläche gemäss kantonale Parkplatz-Wegleitung wird abgelehnt (siehe auch Anträge V2.3, V4.2 und V4.6).</p>
V4.4	Autoarmes Wohnen	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen wird empfohlen auch Möglichkeiten zum autoarmen Wohnen an Standorten mit guter ÖV-Erschliessung (max. Güteklasse C) vorzusehen. Bei der Festlegung des Parkplatzangebots soll insbesondere der Grad der ÖV-Erschliessung berücksichtigt und die Zahl der Abstellplätze nach oben begrenzt werden. Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Jede Einschränkung an Parkplätzen auf privatem Grund generiert nicht primär ein Umsteigen auf den ÖV sondern mehr Autos, die irgendwo auf kommunalen Strassen und Plätzen parkiert werden. Diese spürbare Entwicklung wird in Gossau nicht gewünscht.</p> <p>Zur Zeit besteht kein Bedarf eine neue Regelung zu autoarmes Wohnen einzuführen. Der Antrag</p>

Antrag	Ergebnis Vorprüfung	Behandlung der Vorprüfung
	von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen sind bei der Festlegung des Parkplatzangebotes zu berücksichtigen.	wird abgelehnt.
V4.5	Reduktion Abstellplätze für Nicht-Wohnnutzungen	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Vorbehalt:</u> Antragersatzlosen Streichung von Art. 32 Abs. 6 BZO kann nicht zugestimmt werden. Künftige Änderungen an Art. 32 Abs. 6 BZO dürfen nicht dazu führen, dass mehr Autoabstellplätze als heute möglich sind. Sinngemäss kann auch eine Aufhebung des «Plans mit den Gebieten mit reduzierter Parkplatzzahl» (siehe auch Art. 2 Abs. 3 BZO) nicht gutgeheissen werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Änderungen an den Vorschriften, mit welchen sich die Anzahl Abstellplätze für Nicht-Wohnnutzungen im Vergleich zu heute erhöht, werden mit Verweis auf die Schwächung des weiter oben erwähnten Modalsplit-Ziels abgelehnt.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Das Instrument zur Reduktion der Mindestanzahl Abstellplätzen bei Nicht-Wohnnutzung gemäss Art. 32 Abs. 6 BZO wurde bisher nur selten angewendet. Eine Streichung dieses Absatzes hätte daher real nur geringe Auswirkungen. Die BZO hätte um diese nicht benötigten Bestimmungen reduziert werden können. Aus Sicht der Gemeinde bleibt die tatsächlich realisierten Abstellplätze mit oder ohne Streichung von Art. 32 Abs. 6 BZO unverändert. Auf Grund der kantonalen Rückmeldung wird Art. 32 Abs. 6 BZO beibehalten.</p>
V4.6	Pflichtbedarf Abstellplätze	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Der massgebliche Bedarf (Pflichtbedarf) an Fahrzeugabstellplätzen in Gebieten mit ÖV-Güteklasse B und C (Definition nach der kantonalen Parkplatz-Wegleitung) ist gegenüber dem Grundbedarf angemessen zu reduzieren.</p> <p><u>Begründung:</u> Gemäss § 242 PBG ist die Zahl der Abstellplätze nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs festzulegen. Die Qualität der ÖV-Erschliessung ist im Gemeindegebiet Gossau unterschiedlich. Daher wird empfohlen für Gebiete mit ÖV-Güteklasse B und C (gemäss Definition der Parkplatz-Wegleitung sowohl für die Wohnnutzung wie für die gewerbliche Nutzung eine angemessene Reduktion des Mindestbedarfs an Stellplätzen festzulegen.</p> <p>Der massgebliche Bedarf (Pflichtbedarf) an Fahrzeugabstellplätzen in Gebieten mit ÖV-Güteklasse B und C (Definition nach der kantonalen Parkplatz-Wegleitung) ist gegenüber dem Grundbedarf angemessen zu reduzieren.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Im Rahmen des Agglomerationsprogramms 2. Generation wird die Regionalplanung RZO eine einheitliche Regelung/Wegleitung zur Parkplatzverordnung für die Region erarbeiten. Sobald diese vorliegt, wird die Gemeinde diesbezüglich das weitere Vorgehen festlegen. Zur Zeit werde die bestehenden und in der Bewilligungspraxis bewährten BZO-Bestimmungen zu den Abstellplätzen daher nicht grundlegend ersetzt.</p>

Antrag	Ergebnis Vorprüfung	Behandlung der Vorprüfung
V4.7	Abstellplätze für Fahrräder	Antrag nicht berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Dass die Art und der Ort der Abstellplätze für Fahrräder in der BZO geregelt werden, wird begrüsst. Auch bei der Bestimmung der Anzahl Abstellplätze für Fahrräder hat sich die kantonale Parkplatz-Wegleitung gut bewährt. Im Grundsatz orientiert sich die Anzahl Abstellplätze an den Zimmern und Angestellten, somit wird analog des MIV den verschiedenen Wohnungs- und Gewerbebegrössen Rechnung getragen. Es wird empfohlen, die in Art. 32 BZO geregelte Berechnung der Abstellplätze für Fahrräder gemäss der kantonalen Parkplatz-Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen zu regeln.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Im Rahmen des Agglomerationsprogramms 2. Generation wird die Regionalplanung RZO eine einheitliche Regelung/Wegleitung zur Parkplatzverordnung für die Region erarbeiten. Sobald diese vorliegt, wird die Gemeinde diesbezüglich das weitere Vorgehen festlegen. Zur Zeit wird die bestehenden und in der Bewilligungspraxis bewährten BZO-Bestimmungen zu den Abstellplätzen nicht grundlegend ersetzt.</p>
V5	Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV	
V5.2	Bauliche Dichte	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Kap. 2.2.2 Kantonaler Richtplan, Regionaler Richtplan und Regio-ROK: Die Tabelle auf Seite 17 des Erläuterungsberichts bildet die Nutzungsdichten und nicht die bauliche Dichte ab. Die Tabelle zur baulichen Dichte ist dem Kapitel 2.8 des im Festsetzungsverfahren befindlichen regionalen Richtplans (derzeit Stand: Verabschiedung durch Delegiertenversammlung der Region Zürcher Oberland RZO) zu entnehmen .</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Der Planungsbericht wird angepasst.</p>
V5.3	Kapazitätsberechnung	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Kap. 6.2 Kapazitätsberechnung Es wird gemäss den Ausführungen in Kap. 6.2 festgestellt, dass durch die Planungsmassnahmen im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung (Phase II) 11'389 m² zusätzliche Geschossflächen (GF) für Wohnen resultieren. Dabei wird mit einem durchschnittlichen pro Kopf-Verbrauch von 57 m² GF gerechnet. Dieser Wert scheint etwas hoch gegriffen und es ist unklar, woher der Wert stammt.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Der Planungsbericht wird angepasst.</p>

Antrag	Ergebnis Vorprüfung	Behandlung der Vorprüfung
V8-10	Verschiedenes	
V8.1	Lärmschutz, Reduktion Abstellplätze für Nicht-Wohnnutzungen	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Der Verzicht auf die Möglichkeit einer Abmilderung des Grenzbedarfs auf Basis der ÖV-Erschliessung und die Änderung der Mindestanzahl Abstellplätze bei Wohnungen erhöht insgesamt die Anzahl Parkplätze und kann daher zu Mehrverkehr führen, der wiederum die Lärmsituation innerorts verschlechtert. Aus Sicht der Fachstelle Lärmschutz widerspricht dies dem Planungsgrundsatz gemäss Art. 3 Abs. 3 b des Raumplanungsgesetzes, wonach Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu schonen sind. Mit der Aufhebung von Art. 32 Abs. 6 (Reduktion Abstellplätze für Nicht-Wohnnutzungen) wird das Modal-Split-Ziel geschwächt bzw. es fehlt eine Option zur Verbesserung des Modal-Split-Ziels. Wir empfehlen diese Änderung der BZO auch im lichte des Lärmschutzes nochmals zu prüfen und Art. 32 Abs. 6 gegebenenfalls zu belassen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die Möglichkeit zur Reduktion der Mindestanzahl Abstellplätzen bei Nicht-Wohnnutzung gemäss Art. 32 Abs. 6 BZO wird beibehalten (siehe auch Antrag V4.5). Art. 32 Abs. 1 BZO wird nur geringfügig verändert. Neu wird bei kleinen Wohnungen bis 2½-Zimmer 1,0 Abstellplätze pro Wohneinheit für Bewohner verlangt statt bisher 1,5 Abstellplätze. Für die übrigen Wohnungen mit 3 oder mehr Zimmern bleibt die bisherige, rechtsgültige Bestimmung (1,5 Abstellplätze pro Wohneinheit) unverändert. Der Antrag auf Verzicht einer Erhöhung der Pflichtabstellplätze wird berücksichtigt (siehe auch Antrag V4.2).</p>
V8.3	Siedlungsentwässerung	Antrag teilweise berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> Nach Abschluss der 3. Teilrevision der Ortsplanung (Phase III) ist der Generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Gossau den neuen Gegebenheiten anzupassen.</p> <p><u>Begründung:</u> Bei der Einzonung Hardstrasse (Grüt) ist das direkt angrenzende und in der Bauzone (Kernzone KA) befindliche Grundstück Kat.-Nr. 7656 im kantonalen Richtplan und entsprechend auch im GEP dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Die neu zur Einzonung vorgesehene Fläche mit dem Lager- und Ökonomiegebäude Vers.-Nr. 1540 ist dagegen im GEP nicht berücksichtigt worden, da sich die Fläche ausserhalb des Siedlungsgebiet befindet und bisher kein Schmutzwasseranfall zu erwarten war. Die Parzellen Kat.-Nrn. 5243, 5245, 8642 und 8643 (Grüt) sind im kommunalen Verkehrsplan statt dem Baugebiet dem Nichtbaugebiet (bzw. dem Nichtsiedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan) zuzuordnen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Es wird in Aussicht genommen, den Generellen Entwässerungsplan (GEP) frühestens nach Abschluss der 3. Phase der Teilrevision anzupassen. Das Baugebiet in Gossau Dorf wird bei der Überarbeitung entsprechend dem Zonenplan angepasst. Die Zonenarrondierung in Grüt ist untergeordnet. Eine generelle Überarbeitung ist voraussichtlich nicht notwendig.</p>

Antrag	Ergebnis Vorprüfung	Behandlung der Vorprüfung
V8.4	Luftreinhaltung und Klimaschutz, Lokalklima	Kenntnisnahme
	<p><u>Antrag:</u> Hinweis: Die einzuzonenden Gebiete befinden sich neben einer Landwirtschaftszone. Es ist zu beachten, dass dies zu späteren Konflikten betreffend Immissionsklagen führen kann. Gemäss dem Bericht "Mindestabstände von Tierhaltungsanlagen" (FAT-Bericht 476, Eidgenössische Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik 1995) müssen Tierhaltungsanlagen einen Mindestabstand zu bewohnten Zonen bzw. Gebäuden einhalten. Dies kann dazu führen, dass Änderungen der Betriebsweise bestehender landwirtschaftlicher Betriebe sowie neue landwirtschaftliche Bauten nur mehr bedingt möglich sind. Bei bestehenden oder neuen landwirtschaftlichen Nutzungen müssten bei allfälligen Geruchsklagen lufthygienische Sanierungen verfügt und je nach Zahl, Art und Haltungform der Tiere massive Einschränkungen angeordnet werden.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Wird zur Kenntnis genommen.</p>
V8.5	Harmonisierung Baubegriffe	Antrag berücksichtigt
	<p><u>Antrag:</u> In der BZO ist an einer passenden Stelle zu ergänzen, welche Gesetzesfassung beim übergeordneten kantonalen Recht zur Anwendung kommt.</p> <p><u>Begründung:</u> Der Kanton Zürich ist der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) nicht beigetreten. Das Planungs- und Baugesetz (PBG) wurde aber an die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB angepasst. Die Änderung ist seit 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden haben bis am 28. Februar 2025 Zeit, ihre BZO an die neuen Baubegriffe anzupassen. Auf Seite 10 des Planungsberichts ist festgehalten, dass die Gemeinde Gossau das Thema IVHB im Rahmen der nächsten Teilrevision (Phase III) aufgreifen wird. Nichtsdestotrotz ist im Rahmen der vorliegenden Teilrevision (Phase II) in der BZO festzuhalten, auf welche PBG-Gesetzesfassung sich die Bauvorschriften beziehen.</p>	<p><u>Stellungnahme:</u> Die BZO wird entsprechend angepasst.</p>

Antrag	Ergebnis Vorprüfung	Behandlung der Vorprüfung
V9	Weitere materielle Hinweise	Kenntnisnahme
	Hinweise zu Wald und Grundwasser.	<u>Stellungnahme:</u> Wird zur Kenntnis genommen.
V10	Formelle Hinweise	Kenntnisnahme
	Formellen Hinweise zu den Themen ÖREB-Kataster, Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie zur Publikation.	<u>Stellungnahme:</u> Wird zur Kenntnis genommen.