

PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 23. Mai 2023
BESCHLUSS NR. 2023-134
SEITE 1 von 3

BZO Teilrevision Integration IVHB und regionaler Richtplan 2018 - 2020 6.0.4

1. Ausgangslage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) 2020 der Stadt Opfikon wurde vom Stadtrat am 12. Juli 2022 zur öffentlichen Auflage und zur 2. kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die während der öffentlichen Auflage vom 26. August 2022 bis zum 25. Oktober 2022 eingegangenen Einwendungen wurden bei positiver Beurteilung in die Revisionsvorlage miteinbezogen und die nicht berücksichtigten Einwendungen wurden im Bericht zu den Einwendungen behandelt. Die Planungsvorlage wurde aufgrund der Rückmeldungen aus der kantonalen Vorprüfung überarbeitet. Es wurden ausserdem weitere untergeordnete Anpassungen an den Bauvorschriften vorgenommen.

Grund für die Durchführung der Teilrevision ist die am 1. März 2017 in Kraft getretene Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes mit der im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt wurden. Zudem gab der am 14. Februar 2018 festgesetzte regionale Richtplan Glattal Anlass zur Überprüfung bzw. Revision der Bau- und Zonenordnung. Ferner sind ausgehend von der Vollzugspraxis Änderungen bzw. Präzisierungen an vereinzeltten Artikeln vorgenommen worden.

Die Planungsvorlage beinhaltet die revidierten bau- und planungsrechtlichen Vorschriften, den Zonenplan, den Bericht gemäss Art. 47 RPV sowie den Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen. Die Festsetzung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, obliegt dem Gemeinderat.

2. Einwendungen und 2. kantonale Vorprüfung

Insgesamt wurden drei schriftliche Einwendungen mit drei Anträgen formuliert. Gemäss Bericht zu den Einwendungen verfolgen die drei Einwendungen alle dasselbe Ziel. Es geht dabei um die Änderungen an Art. 14, in dem das entfallende zweite Dachgeschoss kompensiert werden soll, damit der Status Quo bei einem Ersatzneubau mindestens gehalten und mit einem Nutzungsbonus von 10% gesteigert werden kann. Das 2. Dachgeschoss wurde gestrichen, da bei Bauten mit Schrägdächern zwei Dachgeschosse aus gestalterischen Aspekten in der Regel fragwürdig erscheinen und in der Regel zu keinem guten Ergebnis führen. Im Sinne der Gleichbehandlung wird in der Planungsvorlage in Wohnzonen entweder ein Dachgeschoss oder ein Attikageschoss zugelassen. Es wird jedoch neu die Möglichkeit geben, weiterhin eine Nutzung des zweiten Dachgeschosses als Galeriegeschoss (keine eigenständige Wohnung) vorzusehen. Mit dieser Regelung werden die Einwendungen gemäss dem Bericht zu den Einwendungen teilweise gutgeheissen. Die Planungsvorlage wurde entsprechend angepasst.



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 23. Mai 2023
BESCHLUSS NR. 2023-134
SEITE 2 von 3

Es gab eine weitere Einwendung zu Art. 14 Grundmasse Wohnzonen, in welcher gefordert wird, dass das zweite Dachgeschoss entweder beibehalten wird, oder bei Entfallen eine Kompensation in der Form einer höheren Ausnützungsziffer oder mit einem zusätzlichen Vollgeschoss erfolgen solle. Aufgrund der Abgrenzungslinie (AGL) ist wegen der Lärmsituation kein genereller Nutzungsbonus oder eine Aufzoning möglich. Eine Kompensation findet im Sinne der teilweisen Gutheissung durch die Zulässigkeit der Nutzung des zweiten Dachgeschosses als Galeriegeschoss statt.

Die Auflagen aus dem Vorprüfungsbericht des Kantons vom 2. November 2022 wurden geprüft, geklärt und sind entsprechend in die aktuelle Fassung eingearbeitet worden.

3. Weiteres Vorgehen

Die Planungsvorlage wurde bereinigt und kann zur Genehmigung durch den Gemeinderat verabschiedet werden. Sofern der Gemeinderat dem Geschäft zustimmt, erfolgt die Einreichung der Planungsvorlage an die kantonale Baudirektion zur Genehmigung.

Auf Antrag des Vorstandes Bau und Infrastruktur

BESCHLIESST DER STADTRAT:

1. Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2020 zur Integration der IVHB, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung (Synopsis), dem Bericht zu den Einwendungen und der dazugehörige erläuternde Planungsbericht vom 7. März 2023 wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Dem Gemeinderat wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie in Anwendung von Art. 17, lit. b der Gemeindeordnung beantragt, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2020 zur Integration der IVHB vom 7. März 2023 festzusetzen.
3. Dem Gemeinderat wird beantragt, sofern sich als Folge von Rechtsmittelentscheiden oder im Genehmigungsverfahren Änderungen an der Vorlage als notwendig erweisen, den Stadtrat zu ermächtigen, dies in eigener Zuständigkeit vorzunehmen.
4. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird beauftragt, nach der Genehmigung durch den Gemeinderat bei der Baudirektion Kanton Zürich die Genehmigung im Sinne von § 89 Planungs- und Baugesetz zu beantragen.



PROTOKOLL DES STADTRATES OPFIKON

SITZUNG VOM 23. Mai 2023
BESCHLUSS NR. 2023-134
SEITE 3 von 3

5. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird beauftrag, die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung 2020 zur Integration der IVHB nach der Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich mit den Beschlüssen der Baudirektion und des Gemeinderats mit Rechtsmittelbelehrung im Amtsblatt zu publizieren und öffentlich aufzulegen.
6. Die Abteilung Bau und Infrastruktur wird beauftragt, die Inkraftsetzung nach Rechtskraft im Amtsblatt zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgesicht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen.
7. Gegen diesen Beschluss kann, vom Erhalt der schriftlichen Mitteilung an gerechnet, beim Bezirksrat Bülach, Bahnhofstrasse 3, 8180 Bülach, innert 30 Tagen schriftlich Rekurs erhoben werden (§ 19 Abs. 1 lit. a und d i.V.m. § 19b Abs. 2 lit. c sowie § 20 und § 22 Abs. 1 VRG). Die Rekursschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist, soweit möglich, beizulegen.
8. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Gemeinderat
 - Stadtkanzlei
 - Bau und Infrastruktur

NAMENS DES STADTRATES

Präsident: Stadtschreiber:

 

Roman Schmid Willi Bleiker



VERSANDT:
25.05.2023