

## Gemeindevorstand

### PROTOKOLLAUSZUG

der Sitzung vom 23. April 2025

6.0.4.4. Übrige Nutzungsplanung

#### 4. Revision 2025 der Bau- und Zonenordnung Ossingen mit Anpassung an die IVHB sowie der Regelung über die Mehrwertabschöpfung: Genehmigung zuhanden der Vorprüfung durch die Baudirektion Zürich

2025-87

##### Sachverhalt:

Die letzte Teilrevision der Nutzungsplanung datiert vom 25. Januar 2012 und hatte zum Ziel, Bauland zur Stärkung der Gemeinde bereit zu stellen sowie die damalige BZO zu aktualisieren und den geänderten Bedürfnissen anzupassen. Aufgrund der Änderung des übergeordneten Rechtes ist nun die BZO entsprechend anzupassen. Primär gilt es, die IVHB in der BZO umzusetzen, dazu reicht eine Revision im vorliegenden Ausmass aus. Bis zum 28. Februar 2025 müssten sämtliche BZO im Kanton Zürich dem übergeordneten Recht angepasst sein. Mit Beschluss vom 23. November 2022 verabschiedete der Gemeindevorstand bereits den Entwurf der BZO zuhanden der Vorprüfung durch die kantonalen Fachstellen. Mit dem Vorprüfungsbericht vom 17. April 2023 würdigte die Baudirektion die eingereichten Unterlagen ist aber der Ansicht, dass ohne Kernzonenplanung keine materiellen Änderungen an den Kernzonenvorschriften vorzunehmen seien. Die Sicherstellung der Bebauungs- und Aussenraumstruktur bedingt eine Abstimmung zwischen Kernzonenbestimmungen und Kernzonenplan. Ebenfalls bestehe aus Sicht der Baudirektion bei verschiedenen weiteren Bestimmungen Anpassungsbedarf und empfehlen, die eingereichte Vorlage zu überarbeiten und einer zweiten Vorprüfung einzureichen.

Der Gemeindevorstand entschied sich daher, die entsprechenden Kernzonenpläne auszuarbeiten, eine geringfügige Anpassung des Zonenplans vorzunehmen sowie die Bestimmungen der BZO entsprechend dem Vorprüfungsbericht anzupassen. Suter von Känel Wild unterstützte die Gemeinde bei der Ausarbeitung der Kernzonenpläne und passte auf dieser Basis die Kernzonenbestimmungen gemäss Vorprüfungsbericht an. An der Informationsveranstaltung vom 19. März 2025 war die Bevölkerung eingeladen, sich über das neue Regelwerk und die Kernzonenpläne zu informieren und Fragen zu stellen. Allfällige Rückmeldungen daraus nahm die Gemeinde entgegen und integrierte soweit es möglich und sinnvoll erschien, die Anregungen in die revidierte BZO.

Weiterhin sind neben den Anpassungen verschiedener Baubegriffe die Systematik des Regelwerks nicht mehr zeitgemäss. Der Aufbau soll daher geändert werden, d.h. allgemeine Regelungen zu Beginn der BZO und detaillierter Bestimmungen zu den einzelnen Zonen folgen anschliessend. Die Erfahrungen aus dem Vollzug der BZO zeigen, dass deren Anwendung den einzelnen Projekten nicht immer gerecht werden kann, vor allem in den Kernzonen. Die Gestaltungs- und Einordnungsartikel sind deshalb allgemeiner zu formulieren bzw. zu streichen, sodass eine individuellere Beurteilung möglich wird. Die Beschreibung der einzelnen Kernzonencharaktere gibt dem Anwender der BZO einen Hinweis, was bei der Beurteilung von Gestaltung und Einordnung zu beachten ist. Diese Systematik wurde in der neuen BZO umgesetzt sowie sind diverse Vereinfachungen und Aktualisierungen vorgenommen worden.

Neben der grundlegenden Anpassung der Systematik sind nur wenigen materielle Änderungen vorgesehen, d.h. die BZO entspricht grundsätzlich dem bestehenden Regelwerk, und den Unterlagen liegen neue Kernzonenpläne bei.

Mit der Revision werden folgende Hauptziele verfolgt:

- Umsetzung der Vorlage zur Harmonisierung der Baubegriffe in der BZO der Gemeinde Ossingen
- Zeitgemässer Aufbau der BZO welcher eine objektorientiere Anwendung im Einzelfall ermöglicht
- Minimale Aktualisierung und Anpassung einzelner materiellen Bestimmungen der BZO an geänderte Bedürfnisse
- Festsetzung des kommunalen Mehrwertausgleiches
- Erstellen der Kernzonenpläne Ossingen und Hausen

Geplanter Ablauf der Revision:

Zeitraum	Arbeitsschritt
2024	Vorabklärungen
März 2025	Entwurf BZO + MAR
19.03.2025	Mitwirkung der Öffentlichkeit / Informationsveranstaltungen
April 2025	Entwurf BZO + MAR
April 2025	Planungsbericht nach Art. 47 RPV
23.04.2025	Verabschiedung z.H. Vorprüfung ARE und der öffentlichen Auflage
09.05.2025	öffentliche Auflage (60 Tage, bis 9. Juli 2025)
Juli/August 2025	Bereinigung Entwurf BZO nach Auflage und Vorprüfung
19.08.2025	Behandlung der Einwendungen und Vorlauf Abstimmung
10.09.2025	Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
12.09.2025	Rekursfrist (30 Tage, bis 13. Oktober 2025)
November 2025	Genehmigung durch die Baudirektion
Januar 2026	Rekursfrist (30 Tage)
Februar 2026	Inkraftsetzung der BZO

**Der Gemeindevorstand beschliesst:**

1. Die vorliegende Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) inkl. Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, den Kernzonenplänen sowie Zonenplan werden zuhanden der Vorprüfung durch das ARE verabschiedet.
2. Die öffentliche Auflage der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wird auf den 9. Mai 2025 festgesetzt und dauert 60 Tage bzw. bis am 9. Juli 2025. Der Gemeindevorstand wird beauftragt und autorisiert, die öffentliche Auflage auszuführen.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Baudirektion, Amt für Raumentwicklung inkl. sämtlicher Unterlagen zur BZO-Revision (per E-Mail an [nutzungsplanung@bd.zh.ch](mailto:nutzungsplanung@bd.zh.ch))
  - Olaf Wolter, Suter von Känel Wild (per E-Mail an [olaf.wolter@skw.ch](mailto:olaf.wolter@skw.ch))
  - Martin Widmer, Gemeindepräsident (intern)
  - Ingesa AG, Andelfingen (per E-Mail an [daniel.steinlin@ingesa.ch](mailto:daniel.steinlin@ingesa.ch))

- Akten 0.0.1.2.

Für die Richtigkeit des Auszuges



**GEMEINDEVORSTAND OSSINGEN**

Der Gemeindepräsident:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "K. Schmid", written over a light blue horizontal line.

Der Gemeindevorstand:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be "S. P.", written over a light blue horizontal line.

VERSANDT: 25. April 2025