
Überprüfung und Bereinigung Sondernutzungspläne

Planungsbericht

Änderung	Entwurf	gezeichnet	kontrolliert	Datum
Ist	ani		ani	09.09.2025
ani			ani	04.11.2025
ani			ani	19.02.2026

Inhalt

1. Ausgangslage	2
1.1 Planungsanlass	2
1.2 Ziele	3
1.3 Übersicht bestehende Sondernutzungspläne	4
2. Vorgaben für die Anpassung der Sondernutzungspläne	6
2.1 Zwischenregelung zur Rechtsanwendung	6
2.2 Einheitliche Anwendung des Rechtsrahmens	6
2.3 Ausnahme: Sondernutzungspläne mit ausschliesslichem Erschliessungsinhalt	6
2.4 Vorgehen zur Überprüfung und Anpassung	6
3. Anpassungen infolge des revidierten Gewässerschutzgesetzes	7
4. Analyse und Kategorisierung der Sondernutzungspläne	7
5. Ausserkraftsetzungen und Teilaufhebungen	8
5.1 Arealüberbauungsplan Im Kern	10
5.2 Arealüberbauungsplan Mittlere Mühle	11
5.3 Arealüberbauungsplan Moosfeld Ost	12
5.4 Arealüberbauungsplan Pünt	13
5.5 Quartierplan Alpenrösli	14
5.6 Quartierplan Mühlegässli	15
5.7 Gestaltungsplan Brunnenstrasse	16
5.8 Gestaltungsplan Büelgarte	17
5.9 Gestaltungsplan Ifang	18
5.10 Gestaltungsplan Maiebool	19
5.11 Gestaltungsplan Moosfeld	20
5.12 Gestaltungsplan Pfaffenfeld	21
5.13 Gestaltungsplan Pfaffenhof	22
5.14 Gestaltungsplan Zukunftswohnen Bottighofen	23
5.15 Baulinienplan Fabrikareal Dünner, Mittleri Müli	24
5.16 Baulinienplan Gewässerbaulinien Parz. Nrn. 139 / 140	25
5.17 Baulinienplan Mooswiesenstrasse	25
5.18 Baulinienplan Parz. Nrn. 28 und 29 Lengwilerstrasse	26
5.19 Baulinienplan Seestrasse Ost	27
6. Überarbeitung oder Aufhebung mit Ersatz	28
6.1 Arealüberbauungsplan Im Löchli	29
6.2 Arealüberbauungsplan Untere Mühle	30
6.3 Gestaltungsplan Begegnung	31
7. Anwendung neues Recht	32
8. Verfahren	34
8.1 Vorprüfung	34
8.2 Mitwirkung	34
8.3 Öffentliche Auflage, Einsprachenbehandlung	34
8.4 Genehmigung durch DBU	34

1. Ausgangslage

1.1 Planungsanlass

Am 1. Juli 2021 hat der Gemeinderat von Bottighofen den revidierten Rahmennutzungsplan, bestehend aus Zonenplan und Baureglement, in Kraft gesetzt. Die Inkraftsetzung erfolgte gestützt auf den Bewilligungsentscheid des Departements für Bau und Umwelt (DBU-Entscheid Nr. 39 vom 26. Juni 2019).

Mit dem neuen Rahmennutzungsplan wurde eine umfassende Anpassung an das aktuelle kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) vorgenommen und somit auch an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB). Ein Beispiel für diese Neuerungen ist der Wechsel von der bisherigen Ausnützungsziffer zur Baumassenziffer, womit der heutigen Praxis zur Volumenbemessung Rechnung getragen wird.

Im nächsten Schritt sind die bestehenden Sondernutzungspläne hinsichtlich der neuen Messmethoden zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Dieser Handlungsbedarf ergibt sich einerseits aufgrund von § 122 PBG, wonach die Planungen bis spätestens Ende 2027 an die Bestimmungen der neuen Gesetzgebung anzupassen sind. Andererseits ergibt sich der Handlungsbedarf aus dem allgemeinen Planungsgrundsatz gemäss Art. 21 Abs. 2 RPG: Nutzungspläne sind zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse seit ihrem Erlass erheblich geändert haben. Nach herrschender Lehre und Rechtsprechung wird nach Ablauf von 15 Jahren – dem sogenannten Planungshorizont – grundsätzlich vermutet, dass eine wesentliche Änderung der Verhältnisse vorliegt.

Die nachfolgenden Sondernutzungspläne wurden bereits im Rahmen der Bereinigung der Ortsplanungsrevision 2024/2025 im Zusammenhang mit Zonenplananpassungen und der Gewässer-
raumlinienausscheidung entlang dem See aufgehoben:

- Gestaltungsrichtplan und Gestaltungsplan Bottighofen-See (DBU Entscheid Nr. 77 vom 11.08.2003)
- Gestaltungsplan Schlössli Bottighofen (RRB Nr. 710 vom 01.04.1970)
- Baulinienplan Seeufer Ost (RRB Nr. 27 vom 04.01.1983, mit DBU Entscheid Nr. 77 vom 11.08.2003 geändert und mit DBU-Entscheid Nr. 79 vom 09.11.2009 teilweise aufgehoben)

1.2 Ziele

Im Zuge der anstehenden Anpassungen an das neue Planungs- und Baurecht werden sämtliche in der Gemeinde bestehenden Sondernutzungspläne (vgl. Kap. 1.3) einer umfassenden Überprüfung unterzogen. Mehrere dieser Pläne sind überholt oder haben ihren ursprünglichen Zweck bereits erfüllt.

Bereits im Jahr 2013 wurde im Zusammenhang mit der Einführung des ÖREB-Katasters eine systematische Evaluation durchgeführt, deren Ergebnis die Aufhebung von 14 Sondernutzungsplänen war. Aufbauend auf diesen Erfahrungen gilt es nun, im Lichte der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen den gesamten Bestand erneut zu überprüfen.

Die Ziele der Überprüfung und Bereinigung der bestehenden Sondernutzungspläne sind:

- Identifikation und Klärung von Widersprüchen zwischen bestehenden Sondernutzungsplänen und der übergeordneten Rahmennutzungsplanung;
- Aufhebung von Sondernutzungsplänen, für die kein ersichtlicher Bedarf besteht;
- Feststellung, bei welchen Sondernutzungsplänen das neue Recht unmittelbar anwendbar ist;
- Entscheidung darüber, welche Sondernutzungspläne einer Anpassung an das neue Recht oder weiterführender fachlicher Abklärungen bedürfen.

Diese Überprüfung und Bereinigung stellt sicher, dass die Sondernutzungspläne auf das aktuelle Recht und die planerischen Zielsetzungen der Gemeinde ausgerichtet sind.

1.3 Übersicht bestehende Sondernutzungspläne

Im Zusammenhang mit Zonenplananpassungen und der Gewässerraumlinienausscheidung entlang dem See wurden 2024/2025 bereits folgende Sondernutzungspläne aufgehoben:

- Gestaltungsrichtplan und Gestaltungsplan Bottighofen-See (DBU Entscheid Nr. 77 vom 11.08.2003)
- Gestaltungsplan Schlössli Bottighofen (RRB Nr. 710 vom 01.04.1970)
- Baulinienplan Seeufer Ost (RRB Nr. 27 vom 04.01.1983, mit DBU Entscheid Nr. 77 vom 11.08.2003 geändert und mit DBU-Entscheid Nr. 79 vom 09.11.2009 teilweise aufgehoben)

In der Gemeinde Bottighofen sind somit noch folgende 6 Arealüberbauungspläne, 2 Quartierpläne, 13 Gestaltungspläne und 8 Baulinienpläne vorhanden:

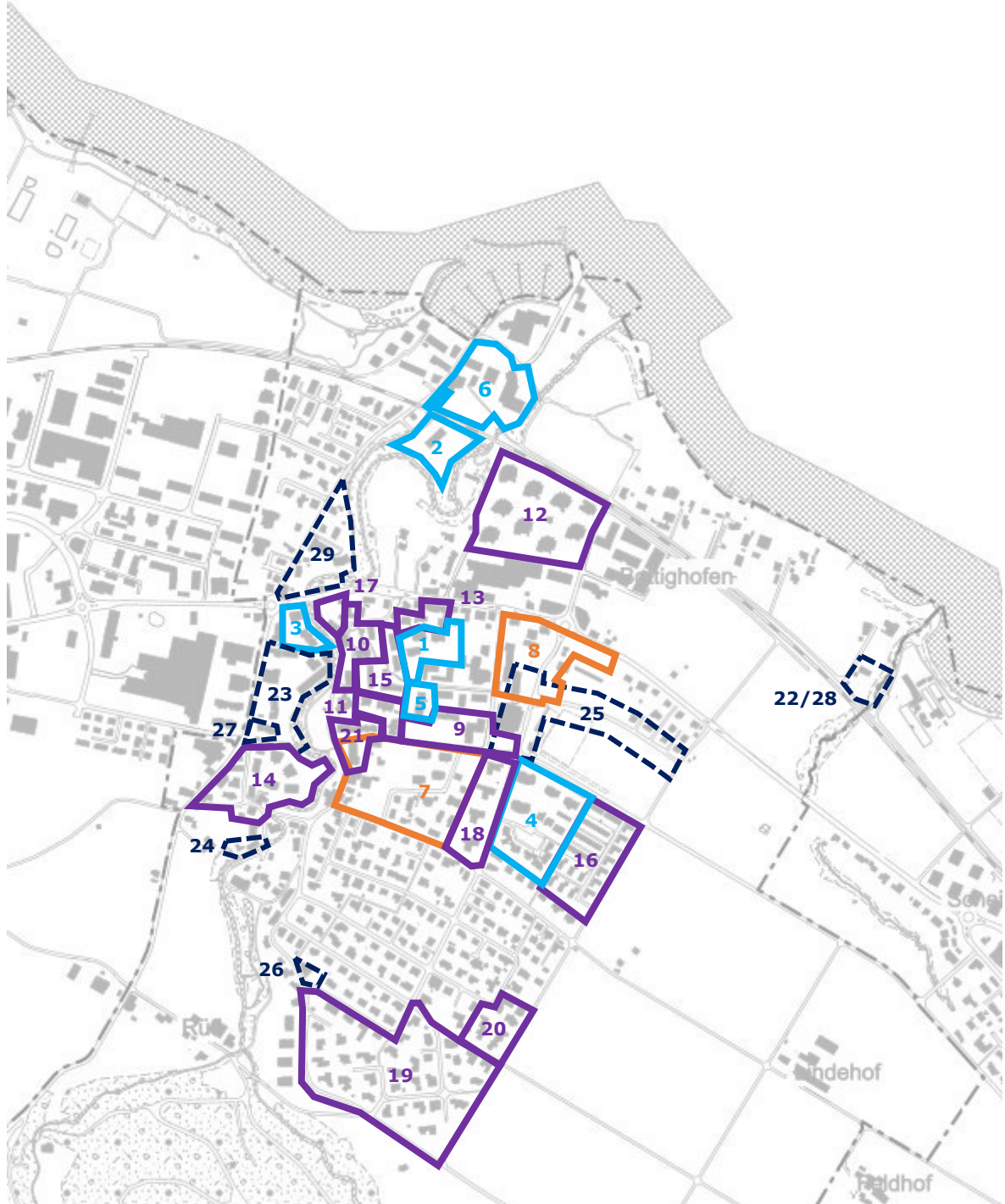


Abb. 1: Übersichtsplan bestehende Sondernutzungspläne | kein Massstab | Eigene Darstellung, Grundlage: geoportal.ch

Arealüberbauungspläne

- 1** Arealüberbauungsplan Im Kern
- 2** Arealüberbauungsplan Im Löchli
- 3** Arealüberbauungsplan Mittlere Mühle
- 4** Arealüberbauungsplan Moosfeld Ost
- 5** Arealüberbauungsplan Pünt
- 6** Arealüberbauungsplan Untere Mühle

Quartierpläne

- 7** Quartierplan Alpenrösli
- 8** Quartierplan Mühlegässli

Gestaltungspläne

- 9** Gestaltungsplan Begegnung
- 10** Gestaltungsplan Brunnenstrasse
- 11** Gestaltungsplan Büelgarte
- 12** Gestaltungsplan Gruebenagger
- 13** Gestaltungsplan Hauptstrasse, Parzellen Nrn. 36 und 870
- 14** Gestaltungsplan Hinterdorf II
- 15** Gestaltungsplan Ifang
- 16** Gestaltungsplan Maiebool
- 17** Gestaltungsplan Mittlere Dorfstrasse
- 18** Gestaltungsplan Moosfeld
- 19** Gestaltungsplan Pfaffenfeld
- 20** Gestaltungsplan Pfaffenhof
- 21** Gestaltungsplan Zukunftswohnen Bottighofen

Baulinienpläne

- 22** Baulinienplan Anlagebaulinie am Töbelibach
- 23** Baulinienplan Fabrikareal Dünner, Mittleri Müli
- 24** Baulinienplan Gewässerbaulinien Parz. Nrn. 139/140
- 25** Baulinienplan Mooswiesenstrasse
- 26** Baulinienplan Parz. Nr. 248
- 27** Baulinienplan Parz. Nrn. 28 und 29 Lengwilerstrasse
- 28** Baulinienplan Parz. Nr. 507
- 29** Baulinienplan Seestrasse Ost

2. Vorgaben für die Anpassung der Sondernutzungspläne

2.1 Zwischenregelung zur Rechtsanwendung

Bis zur vollständigen Anpassung sämtlicher Sondernutzungspläne an das neue Recht gilt eine abgestufte Übergangsregelung: Verweist ein Sondernutzungsplan weiterhin auf das bisherige Recht – und somit auf die dazugehörigen, früher gültigen Messweisen – ist im gesamten Geltungsbereich dieses Plans das Alte Recht verbindlich anzuwenden. Dies betrifft insbesondere den alten Zonenplan, das frühere Baureglement sowie das vormals gültige Planungs- und Baugesetz.

2.2 Einheitliche Anwendung des Rechtsrahmens

Gemäss den Erläuterungen zum Planungs- und Baugesetz (PBG) ist die Anwendung eines einheitlichen Rechtsrahmens innerhalb eines einzelnen Sondernutzungsplans zwingend: Es darf entweder ausschliesslich das alte oder das neue kantonale und kommunale Planungs- und Baurecht zum Einsatz kommen. Eine parallele Anwendung von altem und neuem Recht innerhalb des gleichen Perimeters ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Hat eine Gemeinde – wie dies beispielsweise in Bottighofen der Fall ist – ihr kommunales Baureglement bereits an das neue Recht angepasst, gilt für bestehende, noch nicht entsprechend revidierte Gestaltungspläne weiterhin das alte kommunale Recht. Dies betrifft sowohl die im Baureglement verankerten Bemessungsgrundlagen als auch die Regelungen des Zonenplans. Die Anwendung des neuen Rechts auf altrechtliche Gestaltungspläne würde zu einer unzulässigen Rechtszersplitterung innerhalb desselben Gestaltungsplangebietes führen.

2.3 Ausnahme: Sondernutzungspläne mit ausschliesslichem Erschliessungsinhalt

Eine Ausnahme gilt für Sondernutzungspläne, die ausschliesslich Aspekte der Erschliessung gemäss § 24 Abs. 1 Ziff. 1 PBG regeln. In diesen Fällen können konkrete Bauvorhaben im gesamten Plangebiet integral nach neuem Recht beurteilt werden, da keine Überschneidung oder Konkurrenz hinsichtlich Begrifflichkeiten oder Messweisen entsteht. Diese Sondernutzungspläne können damit, soweit noch planerisch erforderlich, beibehalten werden.

2.4 Vorgehen zur Überprüfung und Anpassung

Alle kommunalen Sondernutzungspläne sind einer systematischen Überprüfung zu unterziehen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang eine Anpassung an das neue Recht notwendig ist. Eine formelle Anpassung gemäss §§ 29 ff. PBG ist nur in den Fällen vorzunehmen, in denen dies inhaltlich oder rechtlich zwingend erforderlich ist.

Insbesondere Sondernutzungspläne, die ausschliesslich die Erschliessung regeln und nicht von geänderten Begriffen oder Messweisen betroffen sind, bedürfen keiner formellen Überarbeitung.

Das empfohlene Vorgehen umfasst drei wesentliche Schritte:

- **Überprüfung** sämtlicher Planungsinstrumente auf Anpassungsbedarf hinsichtlich des neuen Rechts;
- **Formelle Anpassung** ausschliesslich dort, wo inhaltliche oder rechtliche Notwendigkeit besteht;
- **Verzicht auf formelle Anpassung** bei ausschliesslichen Erschliessungsplänen ohne Anpassungsbedarf bezüglich Begriffen und Messweisen.

3. Anpassungen infolge des revidierten Gewässerschutzgesetzes

Mit der Revision des Bundesgesetzes über den Schutz der Gewässer (Gewässerschutzgesetz, GSchG) im Jahr 2011 wurde die Festlegung des Raumbedarfs für oberirdische Gewässer neu geregelt. Künftig sind die sogenannten Gewässerräume grundeigentümergebunden, durch die Festlegung von Gewässerraumlinien zu definieren. Für die Umsetzung wurde den Gemeinden im Kanton Thurgau eine Frist bis spätestens Ende 2026 gesetzt.

Bisher wurden spezifische Gewässerabstände häufig direkt in Sondernutzungsplänen festgelegt. Im Rahmen der nun erforderlichen Ausscheidung der Gewässerräume ist zu gewährleisten, dass keine widersprüchlichen oder konkurrierenden Regeln zwischen den neuen, raumbezogenen Festlegungen und bestehenden Sondernutzungsplänen bestehen. Es ist daher unerlässlich, sämtliche betroffenen Sondernutzungspläne systematisch auf Übereinstimmung mit den neuen bundesrechtlichen Vorgaben zu überprüfen und, falls erforderlich, anzupassen oder zu bereinigen.

Diese Koordination ist wesentlich, um Rechtsklarheit und Planungssicherheit im Umgang mit Gewässern auf kommunaler Ebene sicherzustellen und eine konsistente Umsetzung der bundesrechtlichen Anforderungen zu gewährleisten. Parallel zur Überprüfung der Sondernutzungspläne erfolgt daher auch die Gewässerraumliniengrenzung entlang der Fließgewässer. Diejenige entlang dem See ist, wie in Kap. 1.3 erwähnt, bereits erfolgt.

4. Analyse und Kategorisierung der Sondernutzungspläne

Im ersten Schritt des Verfahrens wurden sämtliche bestehenden Sondernutzungspläne einer umfassenden Analyse unterzogen. Auf Grundlage dieser Auswertung erfolgte eine Zuordnung der Pläne zu den nachstehenden Handlungskategorien, die das weitere Vorgehen strukturieren:

- **Ausserkraftsetzung:** Sondernutzungspläne, die ihren Zweck erfüllt haben, nicht mehr erforderlich sind oder überholt erscheinen, werden zur Aufhebung vorgeschlagen. Für diese Pläne wird ein formeller Beschluss zur Ausserkraftsetzung vorbereitet.
- **Überarbeitung oder Aufhebung mit Ersatz:** Sondernutzungspläne, deren Grundsätze weiterhin als zweckmässig erachtet werden, die jedoch in einzelnen Punkten mit dem neuen Recht (insbesondere bezüglich neuer Messweisen) nicht übereinstimmen, werden überarbeitet oder ersetzt.
- **Beibehaltung:** Sondernutzungspläne, die den neuen gesetzlichen Vorgaben (einschliesslich der Festlegungen zum Gewässerraum) entsprechen und keine Abweichungen aufweisen, bleiben unverändert in Kraft.

5. Ausserkraftsetzungen und Teilaufhebungen

Die in den folgenden Unterkapiteln aufgeführten Sondernutzungspläne sollen aufgehoben werden. Diese Empfehlung beruht auf einer umfassenden und sorgfältigen Prüfung sowohl der rechtlichen als auch der planerischen Rahmenbedingungen. Ziel der Aufhebung ist es, die Aktualität sowie die Zweckmässigkeit der eingesetzten raumplanerischen Instrumente sicherzustellen.

Infolge Konflikten mit der Ausscheidung der Gewässerraumlinien, müssen verschiedene Baulinienpläne, die grundsätzlich beibehalten werden sollen, teilweise aufgehoben und damit angepasst werden.

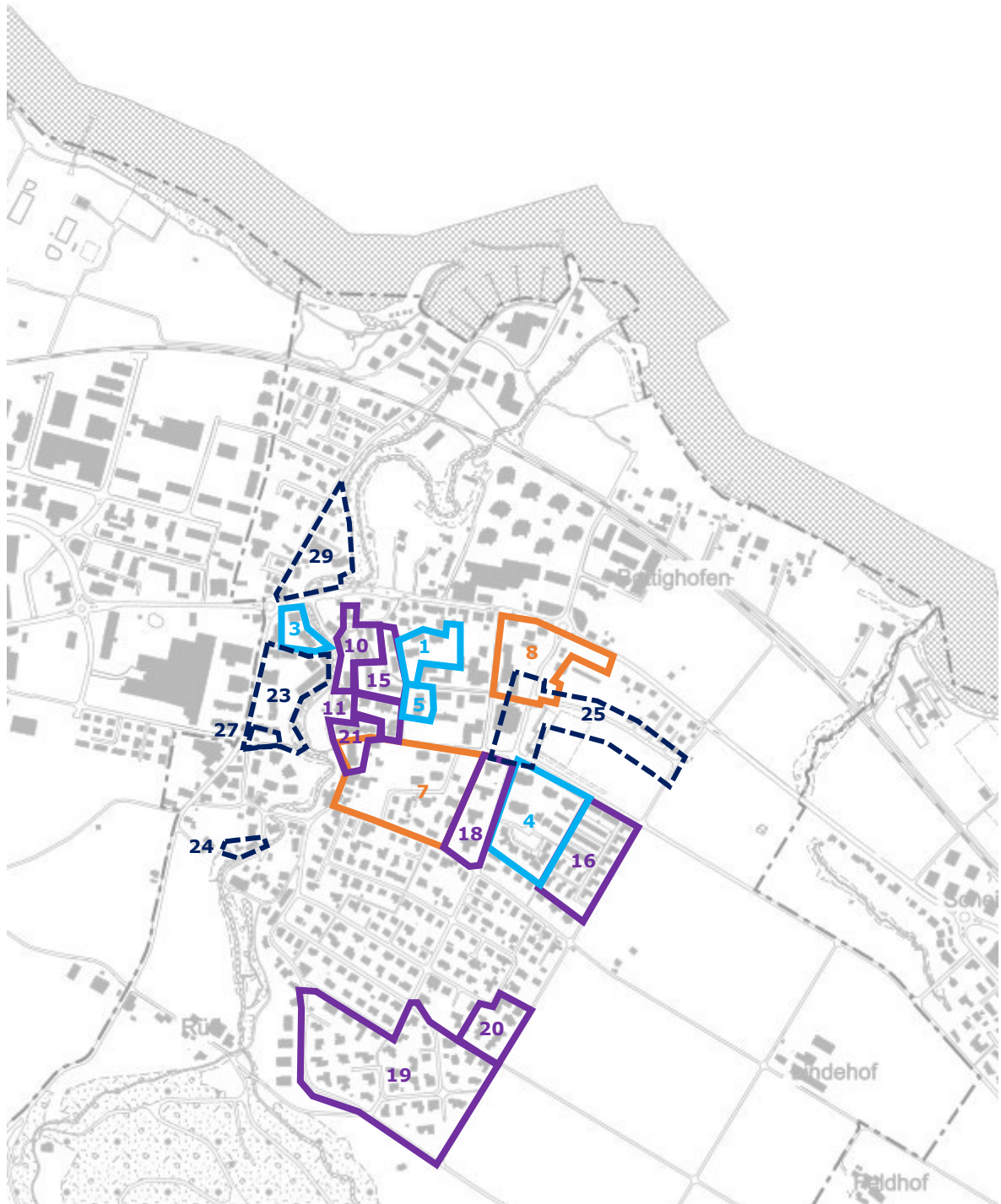


Abb. 2: Übersichtsplan Ausserkraftsetzungen | kein Massstab | Eigene Darstellung, Grundlage: geoportal.ch

Arealüberbauungspläne

- 1** Arealüberbauungsplan Im Kern (vgl. Kap. 5.1)
- 3** Arealüberbauungsplan Mittlere Mühle (vgl. Kap. 5.2)
- 4** Arealüberbauungsplan Moosfeld Ost (vgl. Kap. 5.3)
- 5** Arealüberbauungsplan Pünt (vgl. Kap. 5.4)

Quartierpläne

- 7** Quartierplan Alpenrösli (vgl. Kap. 5.5)
- 8** Quartierplan Mühlegässli (vgl. Kap. 5.6)

Gestaltungspläne

- 10** Gestaltungsplan Brunnenstrasse (vgl. Kap. 5.7)
- 11** Gestaltungsplan Büelgarte (vgl. Kap. 5.8)
- 15** Gestaltungsplan Ifang (vgl. Kap. 5.9)
- 16** Gestaltungsplan Maiebool (vgl. Kap. 5.10)
- 18** Gestaltungsplan Moosfeld (vgl. Kap. 5.11)
- 19** Gestaltungsplan Pfaffenfeld (vgl. Kap. 5.12)
- 20** Gestaltungsplan Pfaffenhof (vgl. Kap. 5.13)
- 21** Gestaltungsplan Zukunftswohnen Bottighofen (vgl. Kap. 5.14)

Baulinienpläne

- 23** Baulinienplan Fabrikareal Dünner, Mittleri Müli (vgl. Kap. 5.15)
- 24** Baulinienplan Gewässerbaulinien Parz. Nrn. 139/140 (vgl. Kap. 5.16)
- 25** Baulinienplan Mooswiesenstrasse (vgl. Kap. 5.17)
- 27** Baulinienplan Parz. Nrn. 28 und 29 Lengwilerstrasse (vgl. Kap. 5.18)
- 29** Baulinienplan Seestrasse Ost (vgl. Kap. 5.19)

5.1 Arealüberbauungsplan Im Kern

Ausgangslage

Der Arealüberbauungsplan im Kern wurde mit RRB Nr. 415 vom 16. April 1996 genehmigt. Der Arealüberbauungsplan verfolgt das Ziel, durch die Zusammenlegung von drei Parzellen eine verbesserte städtebauliche und architektonische Eingliederung und Gestaltung zu ermöglichen. Dabei soll die Lage, Form und Grösse des neuen Areals optimal genutzt werden. Im Vordergrund steht eine einfache und wirtschaftliche Lösung, die sich am bestehenden Ortsbild orientiert und dessen Charakter respektiert.

Der Zweck des Arealüberbauungsplanes ist inzwischen noch nicht abschliessend umgesetzt, das Gebiet ist erschlossen, jedoch noch nicht vollständig überbaut. Zudem besteht über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht im Zonenplan.

Abweichungen zur Regelbauweise

Im Rahmen des Arealüberbauungsplans gelten gegenüber der heutigen Regelbauweise nach neuem Baureglement wesentliche abweichende Bestimmungen. Insbesondere wird für das Plangebiet eine maximale Ausnützungsziffer von 0.69 festgelegt, was einer Baumassenziffer von etwa 3.0 entspricht¹. Im Vergleich dazu sieht das aktuelle Baureglement in der dorfzonenbezogenen Regelbauweise (D 2.6) eine maximale Baumassenziffer von 2.6 vor. Der Arealüberbauungsplan erlaubt Gesamthöhen von bis zu 16.70 Metern, während nach der regulären Bauweise für die Dorfzone D 2.6 eine maximale Gebäudegesamthöhe von 16.00 Metern zulässig ist.

Anpassungsbedarf

- Die im Arealüberbauungsplan verwendeten Begriffe und Messweisen «Ausernützungsziffer», «Firsthöhe» und «bestehendes Terrain» müssen durch die entsprechenden neurechtlichen Begriffe «Baumassenziffer», «Gesamthöhe» und «massgebendes Terrain» ersetzt werden.
- Die Parzellennummern und Parzellenstrukturen sind gemäss aktueller Ortsplanung und amtlicher Vermessung zu aktualisieren.
- Darüber hinaus sind diverse Verweise auf inzwischen überholte Gesetze, Verordnungen und das Baureglement dem geltenden Baurecht anzupassen.

Begründung der Überarbeitung oder Aufhebung mit Ersatz

Der Arealüberbauungsplan ist überholt und widerspiegelt nicht mehr die aktuellen rechtlichen und faktischen Gegebenheiten. Zudem verweisen zahlreiche Regelungen auf mittlerweile überholte Gesetze und Vorschriften. Eine Aufhebung ist auch sinnvoll, um die Übereinstimmung mit dem geltenden Baurecht sicherzustellen.

Auf dem noch nicht überbauten südlichen Teil der Parzelle 38 sind im Rahmen der geplanten Zentrumsentwicklung eine öffentliche Spielplatznutzung sowie eine Freizeitfläche vorgesehen. Der Parzellenteil soll im Baurecht bebaut oder von der Gemeinde übernommen werden. Im Zonenplan ist dazu im vereinfachten Verfahren durch den Gemeinderat eine Umzonung sowie eine Aufhebung der Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Diese soll im Rahmen des entsprechenden Bauprojektes verbunden mit der der Baurechtsregelung oder Handänderung parallel zur Aufhebung des Arealüberbauungsplans vorgenommen werden.

Die erforderlichen Dienstbarkeiten zwischen den einzelnen Parzellen sind im Grundbuch eingetragen. Einzig Näherbaurechte infolge Unterschreitung des reglementarischen Grenzabstands fehlen, insbesondere zwischen den Parzellen 775 und 38. Diese sind soweit möglich durch die Grundeigentümer noch zu ergänzen. Ansonsten gilt die Besitzstandsgarantie gemäss §94 PBG.

¹ vgl. Umrechnungshilfe Nutzungsziffern in Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen. Leitfaden*. (Anhang)

Damit sprechen weder private noch öffentliche Interessen für eine Beibehaltung des Arealüberbauungsplans und dieser kann aufgehoben werden.

5.2 Arealüberbauungsplan Mittlere Mühle

Ausgangslage

Der Arealüberbauungsplan «Mittlere Mühle» wurde mit RRB Nr. 2140 vom 22. Dezember 1987 genehmigt und mit DBU-Entscheid Nr. 18 vom 25. Februar 2003 angepasst.

Die Absicht des Arealüberbauungsplans ist im Konzeptbeschrieb wie folgt umschrieben: «Auf dem ganzen Planungsgebiet soll eine Wohn- und Gewerbeüberbauung entstehen. Durch planerische Mittel soll eine möglichst gute verkehrstechnische Erschliessung, eine ins Dorfbild passende Bebauung und möglichst grosse Frei-/Grünflächen entstehen.»

Der Zweck des Gestaltungsplans ist inzwischen umgesetzt worden, das Gebiet ist erschlossen und überbaut.

Abweichungen zur Regelbauweise

Die Analyse der aktuellen Regelbauweise im Vergleich zu den Festlegungen des Arealüberbauungsplans zeigt markante Abweichungen, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Ausnützung und diversen Baubegriffen.

Der Arealüberbauungsplan legt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.48 (0.4 + 20% Bonus) fest. Dies entspricht gemäss der Umrechnungshilfe Nutzungsziffern² einer Baumassenziffer von etwa 2.4. Demgegenüber sieht das neue Baureglement in der derzeit über dem Perimeter liegenden Dorfzone D 2.6 eine maximale Baumassenziffer von 2.6 vor. Somit ist das zulässige Bauvolumen gemäss Arealüberbauungsplan gegenüber der Regelbauweise leicht reduziert.

Gestalterische Vorgaben sowie Anforderungen an die Umgebungsgestaltung sind durch das neue Baureglement bereits umfassend definiert. Daher ist es aus planerischer Sicht nicht notwendig, im Gestaltungsplan zusätzliche Vorschriften zu formulieren oder besondere Bestimmungen beizubehalten. Die Abstandsregelungen zu Gewässern werden neu nicht mehr durch den Gestaltungsplan, sondern verbindlich über die Festlegung des Gewässerraums gemäss aktuellen gesetzlichen Vorgaben geregelt.

Anpassungsbedarf

- Im Hinblick auf die Anpassung an das neue Recht ist festzustellen, dass die im Arealüberbauungsplan verwendeten Begriffe «Ausnützungsziffer» und «gewachsenes Terrain» den aktuell gültigen Begriffen «Baumassenziffer» und «massgebendes Terrain» anzupassen sind, sofern der Arealüberbauungsplan weiterhin in Kraft bleibt.
- Zudem bedürfen sämtliche Verweise auf bisheriges Recht einer Aktualisierung, um die Übereinstimmung mit den geltenden baurechtlichen Bestimmungen sicherzustellen.
- Diese Anpassungen sind aus Sicht der Rechts- und Planungssicherheit zwingend erforderlich, damit die rechtliche Konformität der Planungsinstrumente gewährleistet bleibt.

Begründung der Aufhebung

Die privaten Interessen sind umfassend mittels Dienstbarkeiten und Grundlasten gesichert. Der im Arealüberbauungsplan festgelegte öffentliche Fussweg ist nicht ausgeführt und auch nicht

² Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen. Leitfaden.* (Anhang)

erforderlich. Das entsprechende Wegrecht muss deshalb auch nicht mittels Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert werden.

Es besteht damit kein überwiegendes privates oder öffentliches Interesse mehr an der Beibehaltung des Arealüberbauungsplans, der Zweck ist umgesetzt. Der Arealüberbauungsplan soll daher aufgehoben werden. Die Aufhebung vereinfacht die planungsrechtliche Situation und reduziert den Verwaltungsaufwand. Daher ist die Aufhebung sinnvoll und zweckmässig.

5.3 Arealüberbauungsplan Moosfeld Ost

Ausgangslage

Der Arealüberbauungsplan Moosfeld wurde mit RRB Nr. 1674 vom 22. November 1988 genehmigt und mit dem DBU-Entscheid Nr. 164 vom 11. August 1998 abgeändert. Gemäss Art. 4 SBV bezweckt der Arealüberbauungsplan eine verkehrsberuhigte Überbauung, die den östlichen Dorfabschluss akzentuiert und sich an die westlich und südlich angrenzenden Wohngebiete anbindet, mit einem fließend gestalteten Übergang zum östlich gelegenen Landwirtschaftsbereich. Darüber hinaus solle preisgünstiger Wohnraum gefördert werden.

Der Zweck des Arealüberbauungsplans ist inzwischen umgesetzt. Das Gebiet ist überbaut.

Abweichungen zur Regelbauweise

Die Festsetzungen des Arealüberbauungsplans weichen in den folgenden Punkten von der geltenden Regelbauweise ab:

- Für die dreigeschossige Wohnzone W3 wird eine maximale Ausnützungsziffer von 0.5 sowie ein Zusatzbonus von 20% angewendet. Gemäss Umrechnungshilfe Nutzungsziffern³ ergibt dies eine Baumassenziffer von ca. 2.75. Gemäss geltender Regelbauweise beträgt die zulässige Baumassenziffer in diesem Bereich (heute W 2.2) maximal 2.2.
- Für viergeschossige Gebäude erlaubt der Arealüberbauungsplan eine maximale Höhe von 15.70 m. Nach der Regelbauweise ist in der Wohnzone W 2.2 hingegen eine Bauhöhe von höchstens 14.00 m vorgeschrieben.

Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.

Anpassungsbedarf

- Im Hinblick auf die Anpassung an das neue Recht ist festzustellen, dass die im Arealüberbauungsplan verwendeten Begriffe «Ausnützungsziffer», «Mantelbaulinie» und «bestehendes Gelände» den aktuell gültigen Begriffen «Baumassenziffer», «Baubereiche» bzw. «masgebendes Terrain» anzupassen sind, sofern der Arealüberbauungsplan weiterhin in Kraft bleibt.
- Darüber hinaus bedarf es einer Aktualisierung der Bezeichnungen, um die gegenwärtige Parzellierung und Zonierung widerzuspiegeln.
- Die im Arealüberbauungsplan verankerten Rechte zwischen den betroffenen Parzellen, wie Grenzbaurechte und Durchleitungsrechte, müssten bei einer Aufhebung des Plans durch entsprechende Dienstbarkeiten gesichert werden.

Begründung der Aufhebung

Der Arealüberbauungsplan Moosfeld Ost soll aufgehoben werden. Diese Entscheidung gründet auf der vollständigen Umsetzung des im Plan festgelegten Zwecks. Die geplante Überbauung des Areals wurde realisiert und entspricht den ursprünglichen Vorgaben, wodurch der Arealüber-

³ Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen. Leitfaden.* (Anhang)

bauungsplan seine Funktion als Steuerungsinstrument erfüllt hat und für die weitere ortsbauliche Entwicklung nicht mehr erforderlich ist. Es bestehen keine öffentlichen Interessen an der Beibehaltung des Arealüberbauungsplans Moosfeld Ost, da die ursprünglich verfolgten raumplanerischen Ziele erreicht worden sind. Die privaten Interessen sind umfassend mittels Dienstbarkeiten und Grundlasten gesichert.

5.4 Arealüberbauungsplan Pünt

Ausgangslage

Der Arealüberbauungsplan Pünt wurde mit RRB Nr. 968 vom 11. Juni 1985 genehmigt. Der Zweck des Arealüberbauungsplanes ist im Art. 4 SBV folgendermassen beschrieben:

Der Arealüberbauungsplan ordnet:

- *Die gesamte Erschliessung des Neubaus*
- *Die Lage des Neubaus*
- *Die Ausstattung mit Grünflächen und Verkehrsflächen*

Der Zweck des Arealüberbauungsplans ist inzwischen umgesetzt. Das Gebiet ist erschlossen und überbaut und die Grün- und Verkehrsflächen sind realisiert. Im Zonenplan ist das Gebiet zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Abweichungen zur Regelbauweise

Aufgrund der Festlegungen des Arealüberbauungsplans bestehen insbesondere folgende abweichende Bestimmungen zur heutigen Regelbauweise:

- Im Arealüberbauungsplan gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.69 inklusiv Bonus (15 %) gegenüber der damaligen Kernzone K3, was gemäss Umrechnungshilfe Nutzungsziffern⁴ einer Baumassenziffer von ca. 2.90. Gemäss neuem Baureglement gilt in der heute aktiven Dorfzone D 2.6 eine maximale Baumassenziffer von 2.6.
- Laut Arealüberbauungsplan ist eine Gesamthöhe bis zu 14.0 m zugelassen. Nach neuer Regelbauweise dürfen Bauten in der Dorfzone D 2.6 Gesamthöhen bis zu 16.0 m betragen, was somit nach einer Aufhebung einen Mehrwert auf den Parzellen ergäbe.

Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen besteht weiterhin die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.

Anpassungsbedarf

- Der Arealüberbauungsplan erfordert eine Anpassung der Begriffe und Messweisen «Ausnützungsziffer» und «gewachsenes Terrain» an die neurechtlichen «Baumassenziffer» und «massgebendes Terrain», sofern er nicht aufgehoben wird.
- Ferner bedarf die alte Zonenbezeichnung «Kernzone K3» einer Aktualisierung auf die heute gültige Bezeichnung «Dorfzone D 2.6».

Begründung der Aufhebung

Der Arealüberbauungsplan Pünt wird aufgehoben. Diese Entscheidung gründet auf der vollständigen Umsetzung des im Plan festgelegten Zwecks, wodurch der Arealüberbauungsplan seine Funktion erfüllt hat und für die weitere ortsbauliche Entwicklung nicht mehr erforderlich ist. Eine eingehende Prüfung hat ergeben, dass weder überwiegende private noch öffentliche Interessen für die Beibehaltung des Arealüberbauungsplanes Pünt vorliegen. Zudem besteht bei grösseren Änderungen eine Gestaltungsplanpflicht.

⁴ Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen. Leitfaden.* (Anhang)

5.5 Quartierplan Alpenrösli

Ausgangslage

Der Quartierplan Alpenrösli wurde mit RRB Nr. 1431 vom 19. August 1981 genehmigt und mit DBU-Entscheid Nr. 23 vom 15. April 2013 abgeändert. Der Zweck des Quartierplans umfasst gemäss Erlassprotokoll die Verkehrs- und Werkerschliessung des Areals.

Der Zweck des Quartierplans ist inzwischen umgesetzt worden, die Erschliessungsstrassen und die Fuss- und Radwege sind erstellt und im Eigentum der Gemeinde Bottighofen. Das Gebiet ist noch nicht vollständig überbaut.

Abweichungen zur Regelbauweise

Die Festlegungen des Quartierplans weichen in bestimmten Punkten von der heutigen Regelbauweise ab. So betragen die im Quartierplan festgesetzten Strassenabstände 5 Meter zur bestehenden Gemeindestrasse und 6 Meter zur damals vorgesehenen, mittlerweile realisierten Erschliessungsstrasse. Nach einer Aufhebung des Quartierplans würden für Bauten künftig lediglich noch die gesetzlichen Mindestabstände von 3 Metern gegenüber Gemeindestrassen gemäss § 44 Abs. 1 StrWG zur Anwendung gelangen.

Anpassungsbedarf

- Der Quartierplan erfordert im Hinblick auf die neuen gesetzlichen Messweisen keine Anpassungen.
- Allerdings ist eine Aktualisierung der Zonenbezeichnungen notwendig.
- Die bisherigen, nach altem Recht verwendeten Bezeichnungen «Wohnzone W3» und «Wohnzone W2» sind gemäss der geltenden Zonenordnung in «Wohnzone W 2.2» beziehungsweise «Wohnzone W 1.6» zu ändern, um die Übereinstimmung mit der aktuellen Rechtslage sicherzustellen.

Begründung der Aufhebung

Der Quartierplan wird aufgehoben, da der im Plan festgelegte Zweck vollständig erfüllt ist und somit kein Bedarf für dessen Weiterbestehen mehr besteht. Eine sorgfältige Prüfung hat ergeben, dass weder überwiegende private noch öffentliche Interessen für die Aufrechterhaltung des Quartierplans sprechen. Die erforderlichen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen. Mit dieser Massnahme wird das planerische Instrumentarium gezielt vereinfacht, womit dem raumplanerischen Grundsatz der Verhältnismässigkeit entsprochen wird.

5.6 Quartierplan Mühlegässli

Ausgangslage

Der Quartierplan Mühlegässli wurde mit RRB Nr. 948 vom 23. Juni 1987 genehmigt. Der Quartierplan regelt den Mindestabstand gegenüber der Hauptstrasse und der Moosfeldstrasse.

Der Zweck des Quartierplans ist inzwischen umgesetzt worden, das Gebiet ist erschlossen und grösstenteils überbaut. Die tatsächlichen Geometrien der Moosfeldstrasse weichen von der Darstellung im Quartierplan ab.

Im Zonenplan ist das östliche Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Abweichungen zur Regelbauweise

Die Festlegungen des Quartierplans weichen in Bezug auf die Strassenabstände von der aktuellen Regelbauweise ab. Im Quartierplan sind durch Baulinien grössere Abstände zu den Gemeindestrassen vorgesehen. Wird der Quartierplan aufgehoben, gelten für künftige Bauvorhaben die im Gesetz über Strassen und Wege (StrWG) festgelegten Mindestabstände von 3.0 Metern gegenüber Gemeindestrassen. Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen, die die neuen Grenzabstände nicht einhalten, bleibt die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) bestehen.

Anpassungsbedarf

Der Quartierplan erfordert keine Anpassungen an die neuen Messweisen.

Begründung der Aufhebung

Der Quartierplan wird aufgehoben, da der im Plan festgelegte Zweck vollständig erreicht wurde und das Instrument damit seine Funktion erfüllt hat. Für die weitere ortsbauliche Entwicklung ist der Quartierplan nicht mehr erforderlich. Eine sorgfältige Überprüfung hat ergeben, dass weder überwiegende private noch öffentliche Interessen eine Beibehaltung des Quartierplans rechtfertigen würden. Die erforderlichen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen. Die Aufhebung entspricht den raumplanerischen Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und Zweckmässigkeit und trägt zu einer klaren, zeitgemässen Rechtsordnung bei. Zudem besteht bei den unbebauten Parzellen eine Gestaltungsplanpflicht.

5.7 Gestaltungsplan Brunnenstrasse

Ausgangslage

Der Gestaltungsplan Brunnenstrasse wurde mit RRB Nr. 825 vom 06. Juli 1993 genehmigt und mit DBU-Entscheid Nr. 24 vom 30. Juni 2022 teilweise aufgehoben.

Gemäss Artikel 3.01 der Sonderbauvorschriften verfolgt der Gestaltungsplan das Ziel, dass sich Neubauten optimal in das bestehende Ortsbild integrieren. Zudem ist vorgesehen, dass die Freiräume im Vergleich zur Regelbauweise eine qualitativ hochwertige Gestaltung aufweisen. Bei jedem Baugesuch muss demnach die gestalterische Eingliederung des Projekts im Planungsgebiet nachgewiesen werden.

Die mit dem Gestaltungsplan verbundenen ortsbaulichen Ziele wurden zwischenzeitlich erreicht. Das Gebiet ist bis auf Teile der Parzelle Nr. 21 überbaut und vollständig erschlossen. Die im Gestaltungsplan vorgesehene Fusswegverbindung befindet sich im Eigentum der politischen Gemeinde Bottighofen und steht somit der öffentlichen Nutzung zur Verfügung.

Abweichungen zur Regelbauweise

Der Gestaltungsplan legt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.48, inklusive eines Bonus von 20 Prozent, fest. Gemäss Umrechnungshilfe Nutzungsziffern⁵ entspricht das einer Baumassenziffer von rund 2.4. Nach heutigem Baureglement gilt in der Dorfzone D 2.6 eine maximale Baumassenziffer von 2.6.

Anpassungsbedarf

- Der Gestaltungsplan erfordert eine Anpassung der Begriffsdefinitionen und Messweisen.
- Die bisherigen Kennwerte «Ausernützungsziffer», «Firsthöhen» und «Traufhöhen» wurden abgelöst durch die heute gültigen Begriffe «Baumassenziffer», «Gesamthöhen» und «Fassadenhöhen» und müssen entsprechend geändert werden, sofern der Gestaltungsplan nicht aufgehoben wird.
- Die altrechtliche Zonenbezeichnung «Dorfzone D 3» muss auf die heute gültige «Dorfzone D 2.6» aktualisiert werden.
- Die Parzellennummern und Flächenangaben in Artikel 2 Absatz 1 der Sonderbauvorschriften stimmen nicht mehr mit der aktuellen Ortsplanung überein und müssen angepasst werden.

Begründung der Aufhebung

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben, da der im Plan definierte Zweck erreicht wurde und das Instrument damit seine raumplanerische Aufgabe erfüllt hat. Die gestalterischen Vorgaben im Gestaltungsplan sind mit der Zuweisung zur Dorfzone und den damit geltenden Vorschriften im Baureglement genügend abgedeckt. Ein zusätzlicher Neubau auf Parzelle 21 ist auch in Regelbauweise gemäss Baureglement möglich. Die erforderlichen Dienstbarkeiten für die bestehenden Bauten und Anlagen sind im Grundbuch eingetragen.

Damit bestehen weder auf privater noch auf öffentlicher Seite überwiegenden Interessen an einer Beibehaltung des Gestaltungsplans. Die Aufhebung entspricht den raumplanerischen Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und Zweckmässigkeit und trägt dem heutigen Entwicklungsstand des Gebiets Rechnung.

⁵ Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen. Leitfaden.* (Anhang)

5.8 Gestaltungsplan Büelgarte

Ausgangslage

Der Gestaltungsplan Büelgarte wurde mit DBU-Entscheid Nr. 62 vom 04. Oktober 2000 genehmigt, und mit DBU-Entscheid Nr. 15 vom 09. März 2001 angepasst.

Der Gestaltungsplan sieht eine zonenkonforme Wohnüberbauung mit geringer Gewerbenutzung vor.

Der Zweck des Gestaltungsplanes ist inzwischen umgesetzt. Das Gebiet ist erschlossen und überbaut und die Grün- und Verkehrsflächen sind realisiert. Im Zonenplan ist das Gebiet zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Abweichungen zur Regelbauweise

Der Gestaltungsplan erlaubt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.72 (inkl. Bonus), was gemäss Umrechnungshilfe Nutzungsziffern⁶ einer Baumassenziffer von ca. 3.50 entspricht. In der aktuellen Dorfzone D 2.6 ist gemäss neuem Baureglement nur eine maximale Baumassenziffer von 2.6 zulässig.

Gebäudehöhen im Gestaltungsplan sind bis 12.0 m erlaubt; nach neuer Regelbauweise in D 2.6 sind Gesamthöhen bis 16.0 m und Fassadenhöhen bis 11.0 m möglich.

Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen besteht weiterhin die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.

Die Baulinien des Gestaltungsplans entsprechen den aktuellen Grenzabständen. Gestalterische und umgebungsbezogene Anforderungen sind im heutigen Baureglement ausreichend geregelt. Die energetischen Anforderungen des Gestaltungsplans sind durch die aktuellen gesetzlichen Vorgaben überholt und begründen keinen Weiterbestand des Gestaltungsplans.

Anpassungsbedarf

- Der Gestaltungsplan müsste hinsichtlich der Begriffsdefinitionen und Messweisen wie «Ausrnützungsziffer», «Gebäudehöhen» und «Mantelbaulinien» an die neurechtlichen Anforderungen («Baumassenziffer», «Gesamthöhen», «Baubereiche») angepasst werden.
- Die altrechtliche Zonenbezeichnung «Kernzone» ist auf die aktuelle Zonierung «Dorfzone D 2.6» zu aktualisieren.
- Die Parzellennummer des Nachbargrundstücks gemäss Art. 4 SBV sowie das Flächenmass der Parzelle Nr. 670 in Art. 3 SBV müssten an die aktuelle Ortsplanung und die Amtliche Vermessung angepasst werden.
- Diverse Verweise auf alte Versionen von Gesetzen und Verordnungen sind zu aktualisieren, damit sie mit dem heutigen Recht übereinstimmen.

Begründung der Aufhebung

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben, da der im Plan festgelegte Zweck vollständig erreicht ist. Damit hat der Gestaltungsplan seine Funktion als planungsrechtliches Instrument erfüllt und ist für die zukünftige ortsbauliche Entwicklung nicht mehr erforderlich. Eine sorgfältige Prüfung hat ergeben, dass weder überwiegende private noch öffentliche Interessen für eine Weiterführung des Plans sprechen. Die Aufhebung erfolgt somit im Einklang mit den raumplanerischen Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und Zweckmässigkeit. Für grössere bauliche Anpassungen ist das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

⁶ Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen. Leitfaden.* (Anhang)

5.9 Gestaltungsplan Ifang

Ausgangslage

Der Gestaltungsplan Ifang wurde mit DBU-Entscheid Nr. 251 vom 23. Juni 1999 genehmigt. Der Gestaltungsplan verfolgt das Ziel, eine kernzonengerechte und zeitgemäss gestaltete Überbauung der Parzelle Nr. 18 zu ermöglichen. Dabei wird auf das bestehende Bebauungsmuster Rücksicht genommen, eine zentrale unterirdische Garagierung geschaffen sowie die Nutzung für mässig störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe vorgesehen. Gleichzeitig wird eine haushälterische Bodennutzung angestrebt, wobei grosszügige grüne Freiflächen bestmöglich erhalten bleiben.

Der Zweck des Gestaltungsplans ist inzwischen umgesetzt worden, das Gebiet ist erschlossen und überbaut. Im Zonenplan ist das Gebiet zudem mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Abweichungen zur Regelbauweise

Im Gestaltungsplan wurde eine maximale Ausnützungsziffer von 0.71 festgelegt, was einer heutigen Baumassenziffer von rund 3.4 entspricht⁷. In der aktuell gültigen Dorfzone D 2.6 ist jedoch nur eine Baumassenziffer von 2.6 zulässig.

Bei den Gebäudehöhen erlaubt der Gestaltungsplan bis zu 11.6 Meter beziehungsweise 14.0 Meter Firsthöhe, während nach aktuellem Baureglement eine Gesamthöhe von 16.0 Metern und eine Fassadenhöhe von 11.0 Metern möglich sind.

Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen besteht weiterhin die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.

Gestalterische und energetische Anforderungen sind im heutigen Baurecht umfassend geregelt, sodass der Gestaltungsplan in diesen Punkten nicht mehr erforderlich ist.

Anpassungsbedarf

- Begrifflichkeiten und Messweisen wie «Ausrnützungsziffer», «Gebäudehöhen», «Firsthöhen» und «Mantelbaulinien» sind durch die heutigen Definitionen «Baumassenziffer», «Gesamthöhen», «Fassadenhöhe» und «Baubereiche» zu ersetzen.
- Die altrechtliche Zonenbezeichnung «Kernzone» ist durch die aktuell gültige Zonierung «Dorfzone D 2.6» zu aktualisieren.
- Die neue Parzellierung muss mit der aktuellen Ortsplanung und der Amtlichen Vermessung abgestimmt werden.
- Verweise auf veraltete Gesetzes- und Versionsversionen sind an das heutige Baurecht anzupassen.

Begründung der Aufhebung

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben, da der im Plan definierte Zweck vollständig erreicht wurde und das Instrument damit seine planungsrechtliche Funktion erfüllt hat. Für die weitere ortsbauliche Entwicklung ist der Gestaltungsplan nicht mehr erforderlich. Im Rahmen einer sorgfältigen Prüfung konnte festgestellt werden, dass weder überwiegende öffentliche noch private Interessen eine Beibehaltung rechtfertigen. Die im Gestaltungsplan festgelegten Rechte, wie etwa öffentliche Fusswegrechte, Überbaurechte, Mitbenützungsrechte oder Durchleitungsrechte zwischen den betroffenen Parzellen im Perimeter, sind durch Dienstbarkeiten sichergestellt. Die Aufhebung des Gestaltungsplans entspricht den raumplanerischen Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und Zweckmässigkeit. Für allfällige zukünftige grösseren Bauvorhaben besteht zudem eine Gestaltungsplanpflicht.

⁷ vgl. Umrechnungshilfe Nutzungsziffern in Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen. Leitfaden*. (Anhang)

5.10 Gestaltungsplan Maiebool

Ausgangslage

Der Gestaltungsplan Maiebool wurde mit DBU-Entscheid Nr. 100 vom 3. November 2003 genehmigt.

Er sichert eine hochwertige Architektur und effiziente Bodennutzung mit flexibler Bebauung aus Einfamilien- und Reihenhäusern. Er schafft eine attraktive Wohnanlage mit gutem Bezug zum halböffentlichen Raum, fördert Nachbarschaft und setzt auf ökologische Materialien sowie eine sparsame und funktionale Erschliessung.

Der Zweck des Gestaltungsplans ist inzwischen umgesetzt worden, das Gebiet ist erschlossen und überbaut.

Abweichungen zur Regelbauweise

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.38, inklusive Bonus, festgelegt. Dies stellt eine Erhöhung gegenüber der früheren Wohnzone W2 mit einer Ausnutzungsziffer von 0.35 dar und entspricht gemäss Umrechnungshilfe Nutzungsziffern⁸ einer Baumassenziffer von rund 2.0. Nach dem neuen Baureglement beträgt die zulässige maximale Baumassenziffer in der aktuell über dem Perimeter liegenden Wohnzone W 1.6 hingegen nur noch 1.6. Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen besteht jedoch die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.

Die gestalterischen Vorgaben sowie die Anforderungen an die Umgebung sind im Baureglement ausreichend geregelt, sodass der Gestaltungsplan diesbezüglich keinen zusätzlichen Bestandschutz benötigt.

Vorgaben zur Gestaltung und zur Umgebung sind im Baureglement ausreichend festgelegt, sodass diese Vorgaben im Gestaltungsplan keinen Erhalt des Gestaltungsplans erfordern.

Anpassungsbedarf

- Begriffe und Messweisen wie «Ausnutzungsziffer», «Traufhöhe» und «Mantelbaulinien» müssten auf die neuen Begriffe «Baumassenziffer», «Fassadenhöhe» und «Baubereiche» angepasst werden, falls der Gestaltungsplan nicht aufgehoben wird.
- Die alte Zonenbezeichnung «Wohnzone W 2» müsste auf die aktuelle Zonierung «Wohnzone W 1.6» aktualisiert werden.
- Die neue Parzellierung sollte an die aktuelle Ortsplanung und die Amtliche Vermessung angepasst werden.
- Verweise auf alte Gesetzes- und Versionsversionen müssen dem heutigen Baurecht angepasst werden.

Begründung der Aufhebung

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben, weil sein Zweck erfüllt ist. Das Instrument wird nicht mehr benötigt. Es gibt keine öffentlichen oder privaten Interessen, die eine Beibehaltung rechtfertigen. Grenzbaurechte und Durchleitungsrechte werden durch Dienstbarkeiten gesichert. Die noch fehlenden Näherbaurechte können durch die Grundeigentümer soweit möglich und erwünscht noch im Grundbuch ergänzt werden. Ansonsten gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.

Das eingedolte Gewässer entlang der Maieboolstrasse hat einen Durchmesser von 0.3 m, woraus sich ein minimaler Gewässerabstand von 5 m ergibt. Der Gewässerabstand überschneidet sich damit mit dem Strassenabstand. Damit stellt der Gewässerabstand kein Problem dar.

Die Aufhebung ist deshalb verhältnismässig und zweckmässig.

⁸ Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen. Leitfaden.* (Anhang)

5.11 Gestaltungsplan Moosfeld

Ausgangslage

Der Gestaltungsplan Moosfeld wurde mit RRB Nr. 2171 vom 26. September 1972 genehmigt, mit RRB Nr. 2185 vom 19.12.1979 abgeändert und mit RRB Nr. 300 vom 21.02.1983 nochmals ein zweites Mal angepasst. Der Zweck des Gestaltungsplanes ist die Überbauung von einem Gebiet entlang der neuen Moosfeldstrasse und deren Erschliessung. Zudem soll die Überbauung Spiel- und Freizeitflächen aufweisen und ähnlich aussehende Hauptbauten beinhalten. Der Zweck des Gestaltungsplans ist inzwischen umgesetzt worden, das Gebiet ist erschlossen und überbaut.

Abweichungen zur Regelbauweise

Im Gestaltungsplan ist eine maximale Ausnützungsziffer von 0.55 (inkl. Bonus) festgelegt, was einer Baumassenziffer von ca. 2.8 entspricht⁹. Im neuen Baureglement gilt in der Wohnzone W 2.2 lediglich eine Baumassenziffer von 2.2. Fassadenhöhen sind im Gestaltungsplan bis 12.1 m zulässig, nach neuer Regelbauweise jedoch nur bis 11.0 m. Für rechtmässig erstellte Bauten besteht gemäss § 94 PBG jedoch Besitzstandsgarantie.

Gestalterische, umgebungsbezogene und energetische Vorgaben sind im aktuellen Baureglement ausreichend geregelt, sodass der Gestaltungsplan hierfür nicht mehr erforderlich ist. Auch eine gesonderte Baulinie entlang der Strassen ist entbehrlich, da die heutigen Strassenabstände nach § 44 Abs. 1 StrWG ausreichend sind.

Anpassungsbedarf

- Das verwendete Dichtemass ist von «Ausernützungsziffer» auf «Baumassenziffer» umzustellen.
- Die Parzellennummern und Parzellenstrukturen sind gemäss aktueller Ortsplanung und amtlicher Vermessung zu aktualisieren.

Begründung der Aufhebung

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben, da sein Zweck erreicht ist und keine Notwendigkeit für seine Weiterführung besteht. Die erforderlichen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen. Weder aus privater noch aus öffentlicher Sicht gibt es ein überwiegendes Interesse an seiner Beibehaltung. Die Aufhebung ist sowohl rechtlich als auch planerisch begründet, da die ortsbau-lichen und raumplanerischen Ziele, die mit dem Gestaltungsplan verfolgt wurden, umgesetzt sind.

⁹ vgl. Umrechnungshilfe Nutzungsziffern in Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen. Leitfaden*. (Anhang)

5.12 Gestaltungsplan Pfaffenfeld

Ausgangslage

Der Gestaltungsplan Pfaffenfeld wurde mit RRB Nr. 1701 vom 4. Oktober 1983 genehmigt und mit RRB Nr. 786 vom 19.05.1987 abgeändert. Gemäss Art. 1 der Sonderbauvorschriften legt der Gestaltungsplan Pfaffenfeld die Rahmenbedingungen für die Erschliessung, die architektonische und städtebauliche Gesamtüberbauung, die Bauweise und Sondernutzungen fest und regelt zudem die Anordnung und Ausgestaltung von Grün- und Freiflächen, Plätzen und Wegen.

Der Zweck des Gestaltungsplans ist inzwischen umgesetzt worden, das Gebiet ist erschlossen und überbaut.

Abweichungen zur Regelbauweise

Im Geltungsbereich des Gestaltungsplans ist in der Wohnzone W1 eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.25 und in der Wohnzone W2 eine maximale Ausnutzungsziffer von 0.3 festgelegt. Dies entspricht einer Baumassenziffer von ungefähr 1.2 respektive 1.6¹⁰. Nach dem neuen Baureglement gilt in der aktuell im Perimeter vorherrschenden Wohnzone W1.6 eine maximale Baumassenziffer von 1.6, während in der Wohnzone W1.0 lediglich eine maximale Baumassenziffer von 1.0 zulässig ist. Für rechtmässig erstellte Bauten besteht gemäss § 94 PBG jedoch Besitzstandsgarantie.

Die Vorgaben zur Gestaltung und zur Umgebung sind im Baureglement ausreichend geregelt, weshalb diesbezüglich kein Weiterbestehen des Gestaltungsplans erforderlich ist.

Anpassungsbedarf

- Die im Gestaltungsplan verwendeten Begriffe «Ausnutzungsziffer» und «gewachsenes Terrain» sind an die aktuellen Begriffe «Baumassenziffer» und «massgebendes Terrain» anzupassen.
- Die Parzellennummern und Parzellenstrukturen sind gemäss aktueller Ortsplanung und amtlicher Vermessung zu aktualisieren.
- Verweise auf veraltete Gesetzes- und Verordnungsfassungen müssen an das aktuell geltende Recht angepasst werden.

Begründung der Aufhebung

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben, da sein Zweck erfüllt ist und er nicht mehr benötigt wird. Die öffentlichen Fusswege im Planungsgebiet sind inzwischen im Eigentum der Gemeinde. Die Rechtsverhältnisse zwischen den Grundstücken sind grundbuchlich gesichert.

Das eingedolte Gewässer entlang der Strassenparzelle 362 hat einen Durchmesser von 0.25 m, woraus sich ein minimaler Gewässerabstand von 5 m ergibt. Der Gewässerabstand überschneidet sich damit mit dem Strassenabstand. Damit stellt der Gewässerabstand kein Problem dar.

Es liegt damit weder ein überwiegendes privates noch ein öffentliches Interesse an der Beibehaltung des Gestaltungsplans vor. Die Aufhebung entspricht den raumplanerischen Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und Zweckmässigkeit.

¹⁰ vgl. Umrechnungshilfe Nutzungsziffern in Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen. Leitfaden.* (Anhang)

5.13 Gestaltungsplan Pfaffenhof

Ausgangslage

Der Gestaltungsplan Pfaffenhof wurde mit RRB Nr. 1261 vom 24. Mai 1972 genehmigt und mit RRB Nr. 325 vom 26. Februar 1985, RRB Nr. 1698 vom 11. November 1986 und RRB Nr. 375 vom 20. März 1990 angepasst beziehungsweise abgeändert.

Der Zweck des Gestaltungsplans ist inzwischen umgesetzt worden, das Gebiet ist erschlossen und überbaut.

Abweichungen zur Regelbauweise

Da die ursprünglichen Unterlagen des Gestaltungsplans nicht vollständig vorliegen, können die Abweichungen von der Regelbauweise nicht abschliessend beurteilt werden. Den vorliegenden Unterlagen und dem Auszug aus dem Protokoll vom 24. Mai 1972 ist jedoch zu entnehmen, dass «die Ausnützung unter der zulässigen Regelausnutzung von 0,3 liegt», was einer Baumassenziffer von weniger als 1.6 entspricht¹¹. Das für die Wohnzone W 1.6 festgesetzte maximal zulässige Dichtemass von 1.6 wird demnach unterschritten. Für rechtmässig erstellte Bauten besteht gemäss § 94 PBG ohnehin eine Besitzstandsgarantie.

Gestalterische, umgebungsbezogene und energetische Vorgaben sind im aktuellen Baureglement ausreichend geregelt, sodass der Gestaltungsplan hierfür nicht mehr erforderlich ist.

Anpassungsbedarf

- Die im Gestaltungsplan verwendeten Begriffe und Messweisen sind an die aktuellen Begriffe gemäss IVHB anzupassen.
- Die Parzellennummern und Parzellenstrukturen sind gemäss aktueller Ortsplanung und amtlicher Vermessung zu aktualisieren.
- Verweise auf veraltete Gesetzes- und Verordnungsfassungen müssen an das aktuell geltende Recht angepasst werden.

Begründung der Aufhebung

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben, da sein Zweck erfüllt ist und er nicht mehr benötigt wird. Zudem ist dieser komplett veraltet.

Das eingedolte Gewässer entlang der Strassenparzelle 356 hat einen Durchmesser von 0.30 m, woraus sich ein minimaler Gewässerabstand von 5 m ergibt. Der Gewässerabstand überschneidet sich damit mit dem Strassenabstand. Damit stellt der Gewässerabstand kein Problem dar.

Im Grundbuch sind diverse Servitute eingetragen. Jedoch fehlen jegliche Näherbaurechte zwischen den zusammengebauten Wohneinheiten. Die noch fehlenden Näherbaurechte können durch die Grundeigentümer soweit möglich und erwünscht noch im Grundbuch ergänzt werden. Ansonsten gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.

Es liegt weder ein überwiegendes privates noch ein öffentliches Interesse an einem Weiterbestand des Gestaltungsplans vor. Die Aufhebung dieses veralteten und mehrfach überarbeiteten Gestaltungsplans entspricht den raumplanerischen Grundsätzen der Verhältnismässigkeit und Zweckmässigkeit.

¹¹ vgl. Umrechnungshilfe Nutzungsziffern in Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen. Leitfaden.* (Anhang)

5.14 Gestaltungsplan Zukunftswohnen Bottighofen

Ausgangslage

Der Gestaltungsplan Zukunftswohnen Bottighofen wurde mit DBU-Entscheid Nr. 46 vom 22. Mai 2012 genehmigt. Der Gestaltungsplan bezweckt die Regelung der Überbauung, der Gestaltung, der Erschliessung und der Parkierung der geplanten Alterssiedlung «Zukunftswohnen-Bottighofen».

Der Zweck des Gestaltungsplans ist inzwischen umgesetzt worden, das Gebiet ist erschlossen und überbaut.

Abweichungen zur Regelbauweise

Im Gestaltungsplan Zukunftswohnen Bottighofen wird eine maximale Ausnützungsziffer von 0.8 festgelegt, was einer Baumassenziffer von etwa 3.6 entspricht¹². Im Gegensatz dazu sieht das neue Baureglement für die im Perimeter liegende Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA) keine Begrenzung der Baumassenziffer vor. Hinsichtlich der Gebäudehöhe erlaubt der Gestaltungsplan im Baubereich A1 eine maximale Höhe von 10.20 m und im Baubereich A2 von 9.70 m. Nach neuer Regelbauweise bestehen in der Zone OeBA für Bauten eine Fassadenhöhe von 11.00 m und eine Gesamthöhe von 14.5 m.

Die gestalterischen Vorgaben sowie Anforderungen an die Umgebung sind im Baureglement ausreichend detailliert geregelt, sodass deren Aufnahme in den Gestaltungsplan nicht mehr erforderlich ist.

Anpassungsbedarf

- Die Begriffe und Messweisen «Ausnützungsziffer», «Gebäudehöhe» und «gewachsenes Terrain» im Gestaltungsplan müssen durch die neuen Begriffe «Baumassenziffer», «Fassadenhöhe» und «massgebendes Terrain» ersetzt werden.
- Die Parzellierung ist an die geltende Ortsplanung und die amtliche Vermessung anzupassen.
- Verweise auf veraltete Gesetzes- und Verordnungsfassungen sind an das gültige Recht anzupassen.

Begründung der Aufhebung

Der Gestaltungsplan wird aufgehoben, weil sein Zweck erreicht ist und er für die Entwicklung des Gebiets nicht mehr notwendig ist. Die erforderlichen Dienstbarkeiten sind im Grundbuch eingetragen. Es liegt weder ein überwiegendes privates noch ein öffentliches Interesse an seiner Weiterführung vor. Die ursprünglichen ortsbaulichen und raumplanerischen Ziele konnten erfolgreich umgesetzt werden, weshalb die Aufhebung sowohl rechtlich als auch ortsbaulich zweckmässig ist. Für die zukünftige Nutzung und Steuerung der baulichen Entwicklung im betroffenen Areal reichen die allgemeinen Vorgaben der Bau- und Zonenordnung aus, um eine sachgerechte und angemessene Regulierung sicherzustellen.

¹² vgl. Umrechnungshilfe Nutzungsziffern in Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen. Leitfaden.* (Anhang)

5.15 Baulinienplan Fabrikareal Dünner, Mittleri Müli

Ausgangslage

Der Baulinienplan Fabrikareal Dünner, Mittleri Müli wurde mit RRB Nr. 756 vom 09. Juli 1996 genehmigt. Der Zweck des Baulinienplanes besteht primär darin, den Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Stichbach zu regeln.

Abweichungen zur Regelbauweise

Die im Baulinienplan festgelegten Baulinien tangieren teilweise die neurechtlichen Gewässerraumlinien, womit Widersprüche entstehen. Zudem wird mit den Baulinien der Regelabstand zum Ufergehölz entlang dem Bach teilweise unterschritten, teilweise erhöht.

Begründung der Teilaufhebung

Um den Widerspruch zur grundeigentümergehörigen Gewässerraumausscheidung zu beseitigen, muss der Baulinienplan in Teilbereichen aufgehoben werden. Der Abstand zum Gewässer wird neu durch die Gewässerraumlinie geregelt. Die Freihaltezone sichert zudem den Grüngürtel. Bezüglich Abstand zum Ufergehölz gilt ohne entsprechende Baulinie der Regelabstand von 15 m gemäss § 75 PBG. Bestehende rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen unterliegen der Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.

Eine Beibehaltung des Baulinienplans in seiner heutigen Form ist damit nicht mehr gerechtfertigt. Mit der Aufhebung der Baulinien auf den Parzellen Nrn. 741 und 757 wird eine rechtlich und planerisch sachgerechte Lösung erzielt, die die Übereinstimmung mit übergeordneten Rechtsvorschriften sicherstellt. Die Rechte der Eigentümerschaft bleiben sowohl gegen das Gewässer als auch gegen das Ufergehölz im Rahmen der Besitzstandsgarantie gewährleistet.

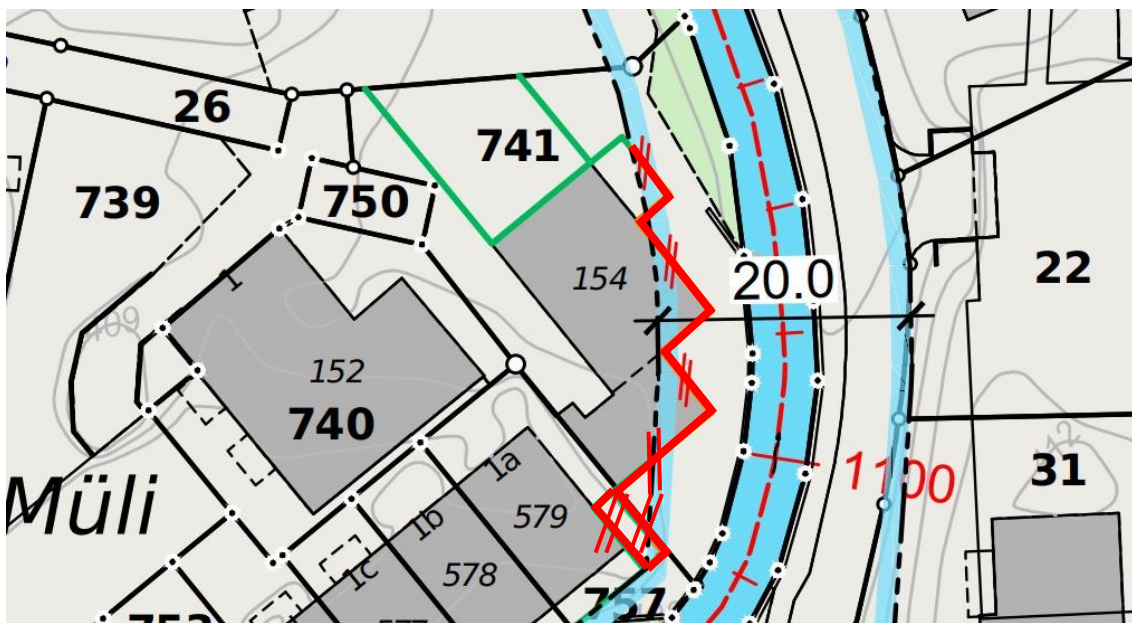


Abb. 3: Ausschnitt Gewässerraumlinienplan, mit Aufhebungen | kein Massstab | Eigene Darstellung, Grundlage: Fröhlich Wasserbau AG

5.16 Baulinienplan Gewässerbaulinien Parz. Nrn. 139 / 140

Ausgangslage

Der Baulinienplan Gewässerbaulinien Parz. Nrn. 139 / 140 wurde mit RRB Nr. 1269 vom 9. November 1993 genehmigt. Der Zweck des Baulinienplanes besteht darin, den Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Stichbach zu regeln.

Abweichungen zur Regelbauweise

Die im Baulinienplan festgelegten Baulinien tangieren die neurechtlichen Gewässerraumlinien, womit ein Widerspruch entsteht.

Begründung der Aufhebung

Der Baulinienplan muss aufgehoben werden, um den bestehenden Widerspruch zur grundeigentümerverbindlichen Gewässerraumausscheidung zu beseitigen und die Planungsgrundlagen an die aktuellen gesetzlichen Vorgaben anzupassen. Der bestehende Baubestand bleibt durch die Besitzstandsgarantie für Bauten und Anlagen in der Bauzone gemäss § 94 PBG weiterhin gewährleistet. Mit der Aufhebung des Baulinienplans wird eine rechtlich und planerisch sachgerechte Lösung erzielt, die die Übereinstimmung mit übergeordneten Rechtsvorschriften sicherstellt. Die Rechte der Eigentümerschaft bleiben sowohl gegen das Gewässer als auch gegen das Ufergehölz im Rahmen der Besitzstandsgarantie gewährleistet.

5.17 Baulinienplan Mooswiesenstrasse

Ausgangslage

Der Baulinienplan Mooswiesenstrasse wurde mit RRB Nr. 2455 vom 18. November 1975 genehmigt. Der Zweck des Baulinienplanes besteht darin, die Bebauungsmöglichkeiten entlang der Mooswiesenstrasse zweckmässig zu regeln sowie die Verkehrssicherheit durch klar definierte Abstände sicherzustellen. Durch die Festlegung der Baulinien wird gewährleistet, dass die Bebauung sowohl den funktionalen Anforderungen der Erschliessung als auch den topografischen Gegebenheiten des Geländes entspricht, sodass keine ungeeigneten Steigungen oder Sichtbehinderungen entstehen.

Abweichungen zur Regelbauweise

Der vorliegende Baulinienplan widerspricht grundsätzlich den heute geltenden Messweisen nicht, genügt jedoch inhaltlich den heutigen Ansprüchen und raumplanerischen Zielen nicht mehr.

Begründung der Aufhebung

Die Aufhebung des Baulinienplans von 1975 ist geboten, da dieser mit über 50 Jahren völlig veraltet ist. Die Parzellen im Nordosten sind überbaut. Im Nordwesten gilt eine Gestaltungsplanpflicht – der Plan ist dort überflüssig. Im Süden liegt eine Zone für öffentliche Bauten, für die der Baulinienplan unpassend ist. Kurzum: Der Plan ist obsolet und kann deshalb aufgehoben werden.

Es besteht weder ein öffentliches, noch private Interessen, an einer Beibehaltung dieses veralteten Baulinienplans.

5.18 Baulinienplan Parz. Nrn. 28 und 29 Lengwilerstrasse

Ausgangslage

Der Baulinienplan Parz. Nrn. 28 und 29 Lengwilerstrasse wurde mit RRB Nr. 603 vom 9. Februar 1993 genehmigt. Der Zweck des Baulinienplanes besteht darin, die Fläche für die damals vorgesehenen Erschliessungsstrasse zu sichern.

Abweichungen zur Regelbauweise

Der vorliegende Baulinienplan widerspricht den heute geltenden Messweisen zwar nicht, ist jedoch nicht mehr notwendig. Die Erschliessungsstrasse ist inzwischen erstellt und mit dem Strassenabstand gemäss Gesetz über Strassen und Wege von 3 m ist der Bauabstand für Bauten und Anlagen geregelt.

Begründung der Aufhebung

Eine Aufhebung des Baulinienplans ist insbesondere deshalb geboten, weil die vorgesehene Erschliessungsstrasse bereits realisiert ist und die ausgeführten Bauten zudem die ursprünglich festgelegten Baulinien nicht überall einhalten. Da der Zweck des Baulinienplans inzwischen erfüllt ist, besteht kein Grund mehr für die Aufrechterhaltung des Plans – vielmehr entspricht seine Aufhebung den tatsächlich herrschenden Gegebenheiten und bringt Planung und Realität in Einklang.

5.19 Baulinienplan Seestrasse Ost

Ausgangslage

Der Baulinienplan Seestrasse Ost wurde mit DBU-Entscheid Nr. 17 vom 2. Februar 2004 genehmigt. Der Zweck des Baulinienplanes besteht darin, den Abstand von Bauten und Anlagen gegenüber dem Stichbach und der Hauptstrasse zu regeln.

Abweichungen zur Regelbauweise

Die erwähnte Zonierung im Baulinienplan ist nicht mehr aktuell. Zudem tangieren gewisse Baulinien die Gewässerraumlinien, womit Widersprüche entstehen.

Begründung der Teilaufhebung

Um die Widersprüche zur grundeigentümerverbindlichen Ausscheidung des Gewässerraums zu beseitigen, ist eine Teilaufhebung des Baulinienplans erforderlich. Namentlich werden im Norden und Westen der Parzelle Nr. 102 die entlang des Dorfbachs verlaufenden Baulinien aufgehoben. Diese werden durch die neue Gewässerraumlinie entlang dem Bach ersetzt.

Durch diesen Schritt wird eine rechtlich sowie planerisch konsistente Grundlage geschaffen, welche sowohl die Vorgaben des Gewässerschutzes als auch die raumplanerischen Zielsetzungen angemessen berücksichtigt.

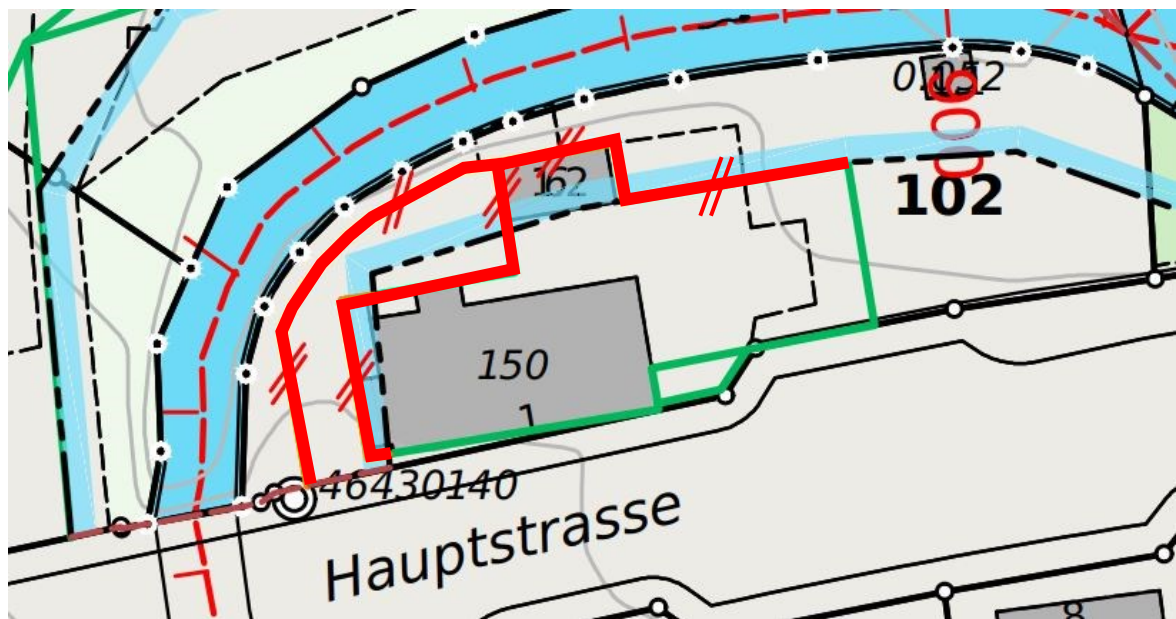


Abb. 4: Ausschnitt Gewässerraumlinienplan, mit Aufhebungen | kein Massstab | Eigene Darstellung, Grundlage: Fröhlich Wasserbau AG

6. Überarbeitung oder Aufhebung mit Ersatz

Der nachstehend aufgeführte Sondernutzungsplan entspricht nicht dem aktuellen Recht, muss jedoch aufgrund zwingend zu erhaltender Festlegungen und Inhalte überarbeitet oder ersetzt werden. Diese Anpassung ist erforderlich, um die Anwendung des neuen Rechts zu gewährleisten.



Abb. 5: Übersichtsplan Überarbeitung oder Aufhebung mit Ersatz | kein Massstab | Eigene Darstellung, Grundlage: geoportal.ch

Arealüberbauungspläne

2 Arealüberbauungsplan Im Löchli (vgl. Kap. 6.1)

6 Arealüberbauungsplan Untere Mühle (vgl. Kap. 6.2)

Gestaltungspläne

9 Gestaltungsplan Begegnung (vgl. Kap. 6.3)

6.1 Arealüberbauungsplan Im Löchli

Ausgangslage

Der Arealüberbauungsplan im Löchli wurde mit RRB Nr. 1336 vom 19. Dezember 1995 genehmigt. Er soll eine kompakte, geländegerechte Bebauung gewährleisten, die sich gut in die Landschaft einfügt. Verkehrs- und Parkflächen werden gewässerschonend angelegt, die bestehende Ufervegetation wird geschützt und ökologisch ergänzt. Als Ersatz für die entsprechende Bestimmung in den Sonderbauvorschriften ist noch ein unentgeltliches öffentliches Fusswegerecht durch das Areal im Grundbuch einzutragen. Dieser Fussweg ist Teil der Fusswegverbindung entlang dem Stichbach gemäss Masterplan und für die Gemeinde von grosser Bedeutung.

Der Zweck des Arealüberbauungsplanes ist inzwischen umgesetzt. Das Gebiet ist erschlossen und überbaut. Im Zonenplan ist das Gebiet mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert.

Abweichungen zur Regelbauweise

Die Sonderbauvorschrift B.6.4. legt eine maximale Baumassenziffer von 1.0 fest. In der heute gültigen Gartenbauzone Gb ist lediglich eine Baumassenziffer von 0.8 zulässig. Während der Gestaltungsplan Gebäude mit einer Firsthöhe von bis zu 10.0 Metern erlaubt, sieht das neue Baureglement für die Gartenbauzone Gb eine maximale Gesamthöhe von 11.0 Metern vor.

Anpassungsbedarf

- Die im Arealüberbauungsplan verwendeten Begriffe und Messweisen «Gebäudehöhen», «Firsthöhe» und «bestehendes Terrain» sind durch die aktuell gültigen Begriffe «Fassadenhöhe», «Gesamthöhe» und «massgebendes Terrain» zu ersetzen.
- Verschiedene Verweise auf überholtes Recht müssen aktualisiert werden, damit sie mit den geltenden rechtlichen Bestimmungen übereinstimmen.

Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen gilt die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.

Begründung der Aufhebung mit Ersatz

Die Bestimmungen des Arealüberbauungsplans beinhalten zahlreiche Verweise auf überholtes Recht, die eine umfassende Aktualisierung notwendig machen würden. Da die Nutzungsvorschriften des Areals bereits durch die Bauvorschriften der zugrundeliegenden Gartenbauzone geregelt werden und das Areal erschlossen und überbaut ist, erfüllt der Arealüberbauungsplan seinen eigentlichen Zweck nicht mehr. Eine Aufhebung wäre daher zweckmässig. Bei grösseren Änderungen besteht zudem eine Gestaltungsplanpflicht. Das öffentliche Fusswegerecht müsste noch im Grundbuch eingetragen werden. Aktuell sind nur Durchleitungsrecht für Werkleitungen und ein Baurecht für die Transformatorenstation eingetragen.

Nach Rücksprache mit dem Eigentümer des Gebiets soll raschmöglichst ein neuer Gestaltungsplan über ein erweitertes Planungsgebiet, umfassend die gesamte Parzelle 74 und zusätzlich auch die aktuell in einer nicht genehmigten Zone liegenden Parzellen 76, 77 und 630, ausgearbeitet werden. Auf dem Gebiet des heutigen Gestaltungsplans sollen bestehende Bauten und Anlagen für den die zukünftige Entwicklung des Gartenbaubetriebs ausgebaut und erneuert werden können. Zudem sollen die bestehenden und für die Öffentlichkeit wichtigen Fusswegverbindungen auf der gesamten Parzelle 74 gesichert werden. Im neuen Gestaltungsplan soll zudem zusammen mit der noch ausstehenden Zonenzuweisung im Zonenplan auch die zukünftige Nutzung der Parzellen 76, 77 und 630 festgelegt werden.

Um keine Präjudizen zu schaffen und auf Wunsch des Landeigentümers soll der bestehende Arealüberbauungsplan erst zusammen mit dem neuen Gestaltungsplan ausser Kraft gesetzt werden. Da bis zur Fertigstellung des neuen Gestaltungsplans die Frist zur Anpassung der Sondernutzungspläne an die neue Planungs- und Baugesetzgebung vom 31.12.2027 kaum eingehalten werden kann, wird der Gemeinderat im Anschluss die laufende Überprüfung und Anpassung der Sondernutzungspläne dem DBU rechtzeitig ein Gesuch um Fristerstreckung gemäss §122 Abs. 2 PBG für diesen Arealüberbauungsplan einreichen.

6.2 Arealüberbauungsplan Untere Mühle

Ausgangslage

Der Arealüberbauungsplan untere Mühle wurde mit RRB Nr. 972 vom 7. August 1989 genehmigt. Der Arealüberbauungsplan ermöglicht eine von der Regelbauweise abweichende, städtebaulich und architektonisch interessante Gesamtlösung. Er regelt die Fusswegverbindungen durch das Areal und ordnet die Grünzone, die Lage und Grösse der Bauten, die Grenz- und Gebäudeabstände sowie die Erschliessung und Parkplätze.

Der Zweck des Arealüberbauungsplans ist inzwischen weitgehend umgesetzt. Das Gebiet ist erschlossen, jedoch noch nicht vollständig überbaut. Im Zonenplan besteht zudem eine Gestaltungsplanpflicht über das Gebiet, sodass für Neubauten zwingend ein neuer Gestaltungsplan erstellt werden muss.

Der öffentliche Fussweg über Parzelle Nr. 344 ist mittels Dienstbarkeit gesichert.

Abweichungen zur Regelbauweise

Die Bestimmungen des Arealüberbauungsplans weichen in den folgenden Punkten von der Regelbauweise ab:

- Im Arealüberbauungsplan gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 0.5, was gemäss der Umrechnungshilfe Nutzungsziffern¹³ einer Baumassenziffer von ca. 2.4 entspricht. Gemäss neuem Baureglement gilt in der heute über dem Perimeter aktiven Wohn- und Arbeitszone WA 2.4 eine maximale Baumassenziffer von ebenfalls 2.4.
- Gemäss Arealüberbauungsplan sind Firsthöhen von bis zu 15.35 m zulässig. Nach neuer Regelbauweise gilt für die Wohn- und Arbeitszone WA 2.4 eine maximale Gesamthöhe von 14.0 m.
- Laut Arealüberbauungsplan ist eine Gesamtlänge von bis zu 60.0 m zugelassen. Nach neuer Regelbauweise gilt für die Wohn- und Arbeitszone WA 2.4 eine maximale Gesamtlänge von 40.0 m.

Für rechtmässig erstellte Bauten und Anlagen besteht weiterhin die Besitzstandsgarantie gemäss § 94 PBG.

Die Abstandsregelung von Gewässern ist neu über die grundeigentümerverbindlichen Gewässer-raumausscheidung definiert. Für Neubauten ist wegen der Gestaltungsplanpflicht zwingend ein neuer Gestaltungsplan erforderlich.

Anpassungsbedarf

- Die im Arealüberbauungsplan verwendeten Begriffe «Ausernützungsziffer» und «bestehendes Terrain» sind durch die im aktuellen Baurecht vorgesehenen Bezeichnungen «Baumassenziffer» und «massgebendes Terrain» zu ersetzen, sofern der Plan weiterhin Gültigkeit besitzt.

¹³ Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen. Leitfaden.* (Anhang)

- Gleichzeitig müssen sämtliche Verweise auf veraltete Rechtsgrundlagen umfassend überprüft und an die heutigen gesetzlichen Bestimmungen angepasst werden. Diese Überarbeitung ist unerlässlich, um die Konformität des Arealüberbauungsplans mit den geltenden rechtlichen Regelungen zu gewährleisten.

Begründung der Aufhebung mit Ersatz

Bereits 2014 wurden Projektstudien für die Weiterentwicklung des Areals erstellt und es haben anschliessend verschiedene Gespräche mit Gemeinde, ARE und Fachplanern stattgefunden. Wegen der Erarbeitung des Masterplans Bottighofen der Gemeinde wurden diese Planungsarbeiten dann bis zum Abschluss des Masterplans sistiert. Inzwischen ist der Masterplan fertig erstellt und die Planungsarbeiten sollen im Jahr 2026 wieder aufgenommen werden. Da eine Gesamtplanung über das ganze Hafenareal auch im Interesse der Gemeinde liegt, soll in Absprache mit den betroffenen Grundeigentümern eine Planung über das ganze Areal mit vorerst einer Vertiefungsstudie auf Basis des Masterplans erfolgen. Anschliessend sollen neue Gestaltungspläne für das gestaltungsplanpflichtige Areal ausgearbeitet werden.

Um keine Präjudizen zu schaffen und auf Wunsch des Landeigentümers soll der bestehende Arealüberbauungsplan erst zusammen mit einem neuen Gestaltungsplan ausser Kraft gesetzt werden. Da bis zur Fertigstellung des neuen Gestaltungsplans die Frist zur Anpassung der Sondernutzungspläne an die neue Planungs- und Baugesetzgebung vom 31.12.2027 nicht eingehalten werden kann, wird der Gemeinderat im Anschluss die laufende Überprüfung und Anpassung der Sondernutzungspläne dem DBU rechtzeitig ein Gesuch um Fristerstreckung gemäss §122 Abs. 2 PBG für diesen Arealüberbauungsplan einreichen.

6.3 Gestaltungsplan Begegnung

Ausgangslage

Der Gestaltungsplanes Begegnung wurde mit RRB Nr. 255 vom 25. Februar 1992 genehmigt. Er verfolgt das Ziel, eine bewohnerfreundliche Siedlung mit einem Dorfladen als zentralem Treffpunkt zu realisieren. Zusammen mit dem geplanten Neubau der Turnhalle soll eine zentrumsbildende Wohn- und Geschäftsüberbauung entstehen, welche die Infrastruktur der Gemeinde Bottighofen gezielt ergänzt. Der Gestaltungsplan regelt die Anordnung und Massstäblichkeit der Baukörper, schafft abwechslungsreiche Aussenräume und sorgt für eine optimale Besonnung der Gebäude. Zudem werden die Erschliessung, Parkierung, Anlieferung sowie die Verkehrsberuhigung sorgfältig organisiert. Auch die Nutzung und Gestaltung der Aussenräume ist klar definiert, um ein attraktives und funktionales Wohnumfeld zu gewährleisten.

Der Zweck des Gestaltungsplanes ist noch nicht abschliessend umgesetzt, das Gebiet ist erst teilweise überbaut. Es besteht jedoch eine Gestaltungsplanpflicht über das Gebiet innerhalb der Dorfzone im Zonenplan.

Abweichungen zur Regelbauweise

Die maximale Ausnützungsziffer im Gestaltungsplan beträgt 0.72, was einer Baumassenziffer von rund 3.5 entspricht¹⁴, während in der Dorfzone D 2.6 gemäss neuem Baureglement lediglich eine Baumassenziffer von maximal 2.6 gilt.

Zudem sieht der Gestaltungsplan eine zulässige Gebäudehöhe von bis zu 12.9 Metern und eine Firsthöhe von bis zu 17.4 Metern vor, wohingegen nach der Regelbauweise in der Dorfzone D 2.6 Fassadenhöhen bis maximal 11.0 Meter und Gesamthöhen bis maximal 16.0 Meter zulässig sind.

¹⁴ vgl. Umrechnungshilfe Nutzungsziffern in Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen. Leitfaden.* (Anhang)

Weiter ist im Gestaltungsplan eine Gebäudelänge zwischen 46.0 und 47.5 Metern zugelassen und festgelegt, während nach neuem Baureglement in der Dorfzone D 2.6 die maximal zulässige Gesamtlänge für Bauten auf 40.0 Meter beschränkt ist.

Anpassungsbedarf

- Die Begriffe und Messweisen «Ausnützungsziffer», «Firsthöhen», «Gebäudehöhen» und «Gebäudelänge» müssen durch die neuen Begriffe «Baumassenziffer», «Gesamthöhen», «Fassadenhöhe» und «Gesamtlänge» ersetzt werden.
- Die Parzellennummern und Parzellenstrukturen sind gemäss aktueller Ortsplanung und amtlicher Vermessung zu aktualisieren.
- Verweise auf veraltete Rechtsgrundlagen sind zu aktualisieren und auf das heutige Recht abzustimmen.

Begründung der Überarbeitung / Aufhebung mit Ersatz

Der Zweck des bestehenden Gestaltungsplans ist noch nicht vollständig umgesetzt, da die Parzellen 681 und 683 noch nicht überbaut sind und eine Überbauung nach Rücksprache mit der Eigentümerschaft in den nächsten Jahren zwar nicht vorgesehen ist, später jedoch sehr wohl erfolgen soll. Eine Aufhebung ist damit weder erwünscht noch baurechtlich sinnvoll, da grosse Abweichungen zur Regelbauweise bestehen, bauliche Vorkehrungen für eine spätere Vervollständigung der Bauten getroffen und die nötigen Dienstbarkeiten im Grundbuch geregelt wurden. Der Gestaltungsplan soll deshalb noch vor Ablauf der Frist zur Anpassung der Sondernutzungspläne an die neue Planungs- und Baugesetzgebung vom 31.12.2027 überarbeitet und auf den heutigen Stand gebracht oder ersetzt werden.

7. Anwendung neues Recht

In Übereinstimmung mit dem Kreisscheiben des DBU vom 16. August 2021 zur Anpassung der Sondernutzungspläne an das neue Recht wurde eine detaillierte Analyse vorgenommen. Die Ergebnisse dieser Prüfung zeigen, dass für die nachstehend aufgeführten Sondernutzungspläne entweder das neue Recht direkt angewendet werden kann oder dass diese bereits auf Grundlage des neuen Rechtsrahmens erlassen wurden.

Ein entsprechender Feststellungsentscheid des Gemeinderates erfolgt zusammen mit dem Beschluss zu den Ausserkraftsetzungen.

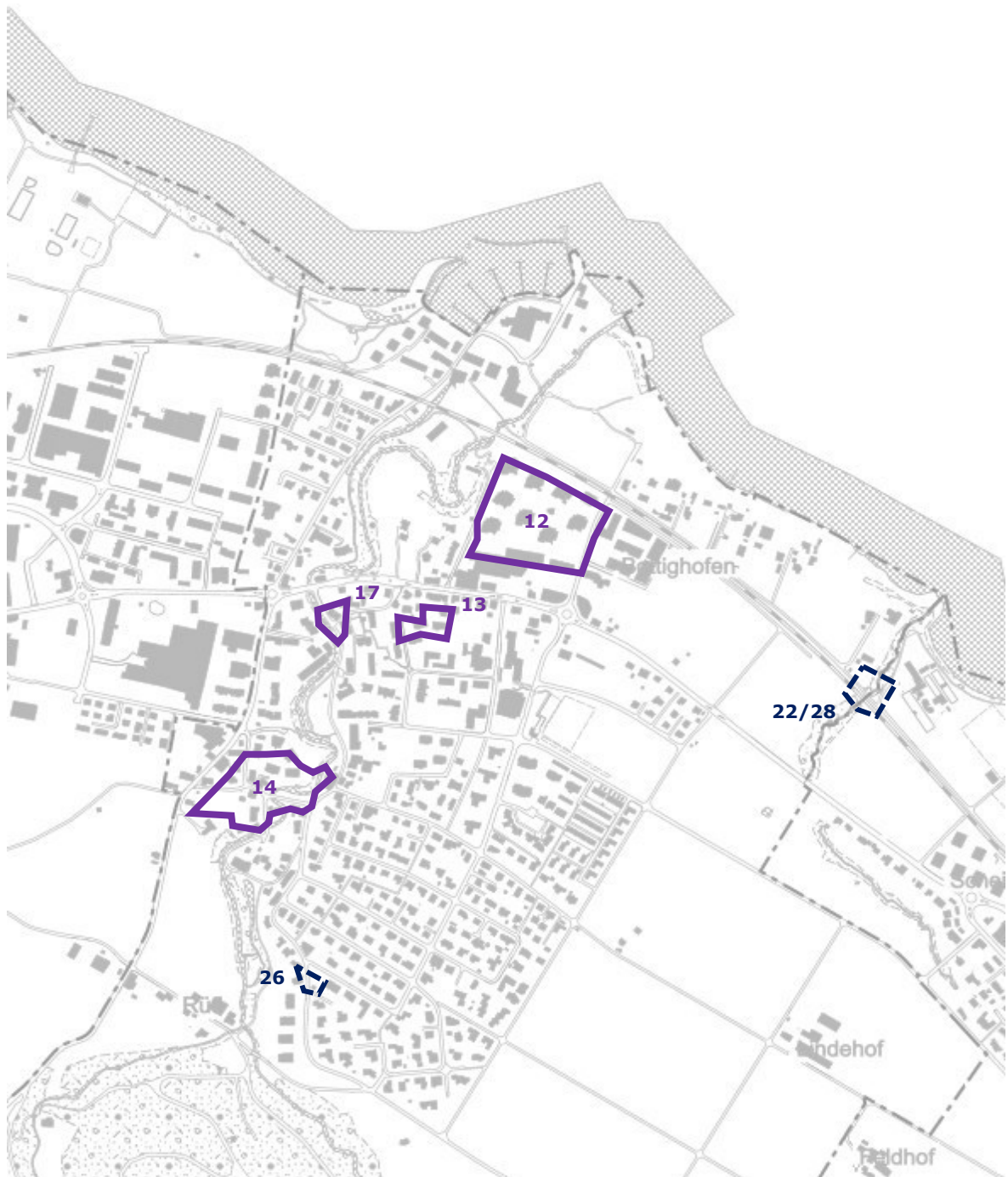


Abb. 6: Übersichtsplan Anwendung neues Recht | kein Massstab | Eigene Darstellung, Grundlage: geoportal.ch

Gestaltungspläne

- 12** Gestaltungsplan Gruebenagger, DBU-Entscheid Nr. 10 vom 17.03.2016
- 13** Gestaltungsplan Hauptstrasse Parz. Nrn. 36 und 870, DBU-Entscheid Nr. 13 vom 08.03.2017
- 14** Gestaltungsplan Hinterdorf II, DBU-Entscheid Nr. 40 vom 26.06.2019
- 17** Gestaltungsplan Mittlere Dorfstrasse, DBU-Entscheid Nr. 24 vom 30.06.2022

Baulinienpläne

- 22** Baulinienplan Anlagebaulinie am Töbelibach, RRB Nr. 1138 vom 18.10.1994
- 26** Baulinienplan Parz. Nr. 248, RRB Nr. 603 vom 30.03.1982
- 28** Baulinienplan Parz. Nr. 507, RRB Nr. 741 vom 28.06.1994

8. Verfahren

8.1 Vorprüfung

Auf eine formelle Vorprüfung wird verzichtet, da ausschliesslich Aufhebungen von Sondernutzungsplänen vorgesehen sind und noch keine Anpassungen an neues Recht vorgenommen werden.

Die Beurteilung, welche Sondernutzungspläne weiterhin erforderlich sind und welche aufgehoben werden können oder nicht mehr im öffentlichen Interesse liegen, kann auf kommunaler Ebene am besten beurteilt werden. Kantonale Interessen sind davon nur unwesentlich betroffen.

Bezüglich der Anpassung der Baulinienpläne an die Ausscheidung der Gewässerräume bestehen klare gesetzliche Vorgaben, die keinen Ermessensspielraum zulassen.

8.2 Mitwirkung

Nach der Freigabe durch den Gemeinderat erhielten sämtliche betroffenen Grundeigentümer sowie die Einwohner die Möglichkeit, die Planunterlagen inklusive aller relevanten Sondernutzungspläne auf der Homepage der Gemeinde oder direkt bei der Bauverwaltung einzusehen.

Zu Beginn der öffentlichen Mitwirkungsfrist fand am 12. November 2025 eine Orientierungsveranstaltung statt, an der die Ergebnisse der Überprüfung vorgestellt und erläutert wurden. Während der Mitwirkungsfrist vom 13.11.2025 bis 12.12.2025 konnten individuelle Fragen direkt der Bauverwaltung gestellt werden.

Im Verlauf der Mitwirkung gingen insgesamt 4 schriftliche Stellungnahmen bei der Gemeindeverwaltung ein. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Gemeinde geprüft, soweit erwünscht mit den Mitwirkenden besprochen und anschliessend schriftlich beantwortet. Die daraus resultierenden Änderungen führten zu einer Aufschiebung von Aufhebungen von Sondernutzungsplänen und sind entsprechend in den Planungsbericht eingeflossen.

8.3 Öffentliche Auflage, Einsprachenbehandlung

Der Beschluss des Gemeinderats zur Verabschiedung der Mitwirkungsantworten, der Freigabe der öffentlichen Auflage sowie der Feststellungsentscheid zur Anwendung des neuen Rechts gemäss Kap. 7 erfolgte am 03.03.2026.

Die öffentliche Auflage findet vom 13.03.2026 – 01.04.2026 statt.
(folgt)

8.4 Genehmigung durch DBU

Die Aufhebungen und Anpassungen der Sondernutzungspläne bedürfen der Genehmigung durch das kantonale Departement für Bau und Umwelt (DBU).

Gemäss Kreisschreiben DBU vom 16. August 2021 ist dem Amt für Raumentwicklung zudem eine Übersicht einzureichen, aus der ersichtlich ist, welche kommunalen Sondernutzungspläne bewusst keinem Änderungsverfahren unterzogen wurden und bei denen somit direkt das neue Recht zur Anwendung gelangt. Diese Anforderungen werden in Kapitel 7 dieses Berichts erfüllt.

NRP Ingenieure AG

Pascal Meile
Projektleiter Raumplanung

Andreas Niklaus
Projektkoordinator

Anhang:

Umrechnungshilfe Nutzungsziffern in Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich (2015): *Dichtevorgaben umsetzen. Leitfaden*

Umrechnungshilfe Nutzungsziffern

Brutto- Ausnutzungsziffer (%)	Ausnutzungsziffer PBG (%)	Baumassenziffer (m ³ /m ²)	Vollgeschosse (Annahme)
25–35	15–20	0.9–1.3	1
35–45	20–25	1.2–1.7	1
40–50	25–35	1.2–1.9	2
50–65	35–45	1.7–2.4	2
60–75	45–55	2.0–2.8	3
75–85	55–65	2.5–3.2	3
80–95	65–75	2.7–3.6	4
95–105	75–85	3.2–4.0	4
100–115	85–95	3.4–4.4	5
115–125	95–105	3.9–4.8	5
120–135	105–115	4.3–5.2	6
135–145	115–125	4.6–5.5	6
140–155	125–135	4.9–5.9	7
≥ 155	≥ 135	≥ 5.3	≥ 7