



Kanton Zürich

Antrag an Gemeinde-
versammlung

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31116 – 21.10.2022

Inhalt

1	VORBEMERKUNG	3
2	EINWENDUNGEN ZUM ZONENPLAN	5
3	EINWENDUNGEN ZUM KERNZONENPLAN	6
4	EINWENDUNGEN ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG	8
5	EINWENDUNGEN ZUM ERLÄUTERNDEN BERICHT	13

Auftraggeber

Gemeinde Rafz

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Olaf Wolter, Anita Brechbühl

1 VORBEMERKUNG

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Rafz wurde gemäss § 7 PBG vom 18. Juni 2021 bis 17. August 2021 sowie vom 5. August 2022 bis 4. Oktober 2022 zweimal öffentlich aufgelegt.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung besteht aus:

- Zonenplan 1:5000
- Kernzonenplan 1:2500
- Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und können bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen einfließen.

Insgesamt wurden 8 schriftliche Einwendungen mit 15 Anträgen formuliert.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Weitere Anliegen aus der Anhörung werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgeführt. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden. Im vorliegenden Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Alle Einwendungen, die **nicht berücksichtigt** wurden, sind **grau unterlegt**.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Unterland (PZU) zur Anhörung unterbreitet.

Die PZU hat mit Schreiben vom 23. November 2021, 11. April 2022 (Stand 1. Vorprüfung und Überarbeitung) sowie vom 28. September 2022 (Stand 2. Vorprüfung) Stellung genommen. Ansonsten sind keine weiteren Stellungnahmen eingegangen.

Kantonale Vorprüfung

Mit Schreiben vom 17. November 2021 (1. Vorprüfung) und 3. Oktober 2022 (2. Vorprüfung) hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur gesamten Vorlage Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sowie der Stellungnahme der PZU sind im Anhang zum Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV aufgeführt.

2 EINWENDUNGEN ZUM ZONENPLAN

Antrag 2.1

Die Parzelle 5755 ist in der BZO nicht als Freifläche (MAG, Gestaltungsplanpflicht) festzulegen.

Begründung

1. Es ist nicht nachvollziehbar und nicht sinnvoll, dass nur eine Parzelle im betreffenden Wohngebiet als Freifläche festgelegt wird, während andere Parzellen (7211, 5756, 6325, 6326 usw.) nicht als solche festgelegt werden. Da die benachbarten Parzellen, obwohl sie sich auch inkl. Garten- und kleine Gerätehäuschen sowie überdeckten und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätzen sowie Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen als Freifläche eignen würden, hat man sich bei der Revision der BZO dagegen entschieden, diese als Freiflächen auszuweisen. Infolgedessen ist auch davon abzusehen, nur eine einzelne betreffende Parzelle 5755 als Freifläche auszuweisen.
2. Da es sich bei der betreffenden Parzelle 5755 um Bauland handelt, macht es die festgelegte Freifläche und der damit verbundene Mehrwertausgleich unmöglich, das Land künftig zu überbauen.
3. Die unter 2. geschilderten Erschwerungen bedeuten eine massive Wertminderung der Parzelle. Ein solche Wertminderung würde eine Entschädigung rechtfertigen.
4. Eine Gestaltungsplanpflicht macht auf einem einzelnen Grundstück keinen Sinn.

Beschluss

Der Antrag ist bereits berücksichtigt.

Begründung

Das Grundstück Kat. Nr. 5755 wird weder im Zonenplan noch im Kernzonenplan als Freifläche ausgewiesen. Es wird davon ausgegangen, dass sich diese Einwendung auf die im Zuge der Flächenanalyse für den Mehrwertausgleich erstellten Grafik auf S. 51 im Erläuternden Bericht bezieht. Diese Abbildung hat lediglich analytischen Charakter und zeigt auf, welche Grundstücke unter der Freigrenze für die Veranlagung des Mehrwertausgleichs liegen würden. Auf dem aufgeführten Grundstück ist in der BZO keine Freifläche festgelegt und auch keine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Das Anliegen ist demnach bereits berücksichtigt.

3 EINWENDUNGEN ZUM KERN- ZONENPLAN

Antrag 3.1

Es sei auf die Festsetzung von wichtigen Freiräumen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3954 (Kirchgemeindehaus) vollumfänglich zu verzichten.

Begründung

Die Kirchgemeinde Rafz anerkennt das Instrument der wichtigen Freiräume als Element der Kernzonenplanung. Diese Freiräume sind geeignet, das schützenswerte Ortsbild von Rafz zu wahren, insbesondere bezüglich der parallel verlaufenden Gassen mit überwiegend Riegelbauten im Zentrum, die auf der Rückseite über typische Freiflächen für einen Garten verfügen, der ursprünglich der Selbstversorgung der Haushalte diente.

Im Bereich des Kirchgemeindehauses ist zur Wahrung des Ortsbildes die Festlegung von wichtigen Freiräumen aufgrund der Lage an einer Strasse und den konkreten Begebenheiten auf den Nachbarliegenschaften nicht erforderlich.

Bei den im revidierten Kernzonenplan vorgesehenen wichtigen Freiräumen handelt es sich, mit Ausnahme der Liegenschaft Kat.-Nr. 3954, fast durchgehend um solche Gärten auf der Rückseite der Liegenschaften in den einzelnen Dorfgassen. Einzig bei der Pfarrhausliegenschaft Kat.-Nr. 3954 wird der gesamte Umschwung bzw. die nicht überbaute Fläche als wichtiger Freiraum ausgeschieden. Im Kreise der von den wichtigen Freiräumen betroffenen Liegenschaften ist die Pfarrhausliegenschaft Kat.-Nr. 3954, wie erwähnt, die einzige Liegenschaft, die eine grössere, erschlossene und überbaubare Fläche aufweist. Eine Überbauung könnte für sich allein wie auch unter Einbezug einer der Nachbarliegenschaften am Heereguet erfolgen. Die grundsätzliche Überbaubarkeit ist auch deshalb gegeben, weil es hierfür keine Umzonung braucht.

Die Kirchgemeinde Rafz macht für den Fall, dass am wichtigen Freiraum auf der Pfarrhausliegenschaft Kat.-Nr. 3954 festgehalten würde, bereits jetzt vorsorglich eine entschädigungspflichtige materielle Entzignung geltend. Denn der schwerwiegende Eingriff in die auch der Kirchgemeinde als Liegenschafteneigentümerin zustehende Eigentumsgarantie erfolgt bezüglich der Pfarrhausliegenschaft ohne sachlichen Grund, willkürlich und einzig aus fiskalischen Überlegungen.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Wie im Erläuterungsbericht aufgeführt, erfolgt gemäss Ziffer 2.4.3 des kantonalen Richtplans der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne.

Die wichtigen Freiräume gemäss kantonalem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) sind entsprechend zu sichern. Im Rahmen der BZO-Revision wurden die im

KOBI aufgeführten Freiräume überprüft und in den Kernzonenplan überführt. Dies mit entsprechender, auf die räumliche Situation abgestimmte Präzisierung.

Das Anliegen der Kirchgemeinde ist aber nachvollziehbar und die Anordnung des Freiraums auf dem Grundstück wurde erneut überprüft. Das Grundstück der Kirchgemeinde grenzt östlich an mehrheitlich unüberbaute Grundstücke. Die angeführte Überbauung des Grundstücks unter Einbezug der Nachbarliegenschaften ist daher grundsätzlich denkbar. Dem Anliegen des KOBI, den Freiraum um das Pfarrhaus zu erhalten, kann auch mit einer reduzierten Grösse des Freiraums entsprochen werden. Daher wird der Freiraum entlang der östlichen Grenze um 8.0 m verkleinert. Der im Kernzonenplan festgelegte Freiraum ist damit immer noch leicht grösser als der im KOBI eingetragene Freiraum. Der Abstand zum Pfarrhaus beträgt rund 13.5 m, was als ausreichend eingestuft wird.

Antrag 5.1

Gegen die Einführung folgender Punkte wird Einwand erhoben:

- Wichtige Freiräume
- Markante Bäume

Begründung

1. Diverse bezeichnete Freiräume sind jetzt schon Abstellplätze oder könne gar nicht bebaut werden. Diverse bezeichnete Bäume sind gar nicht vorhanden.
2. Willkür, resp. nicht konsequent. Wieso wird die Freifläche „Stadthof“ nicht bis an die Bahnhofstrasse gemacht? Oder, wieso sind Flächen hinter dem Gemeindehaus, Kindergarten Freien (mit Nachbargrundstücken) oder die Grundstücke am Heereguet nicht berücksichtigt? Das gilt auch für die Bäume. Wie zum Beispiel die alten Bäume in den Gartenwirtschaften von Sternen und Goldenem Kreuz. Oder der grosse Nussbaum bei der Bushaltestelle Post.
3. Finanzielle Konsequenzen. Einige Grundstücke könnten noch baulich genutzt werden. Eine „Umzonung“ in „wichtige Freiräume“ müsste finanziell abgegolten werden. Kann die Gemeinde Kosten von 1-2 Mio. übernehmen?
4. Eigentümer in der Kernzone haben jetzt schon genug Auflagen von der kt. Denkmalpflege.

Beschluss

Der Antrag wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Mit der Festsetzung von wichtigen Freiräumen im Kernzonenplan setzt die Gemeinde einen verbindlichen Auftrag des Kantons um, vgl. Erläuterungen zu Einwendung 3.1. Die Einträge der Freiräume richten sich nach den Vorgaben des KOBI, wobei einige ortsspezifische Anpassungen vorgenommen wurden.

Die Einträge der Bäume richten sich ebenfalls nach den Vorgaben des KOBI. Die Standorte der Bäume wurden überprüft. Der Baum bei der Liegenschaft Oberdorfstrasse 11 besteht nicht mehr und wird daher im Kernzonenplan gestrichen. Auf die Aufnahme zusätzlicher,

nicht im KOBI bezeichneter Bäume in den Kernzonenplan wird verzichtet.

Antrag 6.3

Die Freiräume im Kernzonenplan (1.4 Teilrevision Bau- und Zonenordnung 6.6 Kernzonenplan S. 59ff) sind zu streichen.

Begründung

Eine Gesamtstrategie, resp. Konzept bezüglich Kernzone und deren Freiräume ist nicht erkennbar. Ebenso ist auch deren Nutzen für die Bevölkerung nicht ersichtlich, da die bezeichneten Gärten grösstenteils für die Öffentlichkeit nicht frei einsehbar sind.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit der Festsetzung von wichtigen Freiräumen im Kernzonenplan setzt die Gemeinde einen verbindlichen Auftrag des Kantons um, vgl. Erläuterungen zu Einwendung 3.1. Würden die Freiräume im Kernzonenplan gestrichen, so würde der Kanton diese im Bewilligungsverfahren gleichwohl anwenden und entsprechenden Baugesuchen die Bewilligung verweigern. Für Grundeigentümer wäre allerdings aus dem ÖREB-Kataster nicht ersichtlich, dass eine entsprechende Einschränkung besteht. Das ist intransparent und trügerisch.

4 EINWENDUNGEN ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG

Antrag 1.1

Art. 5.4 Abs. 3 nBZO ist ersatzlos zu streichen.

Begründung

Im Sinne einer Gleichbehandlung, der bereits erstellten Bauten ist eine Bepflanzung nach Art. 5.6 Abs. 3 BZO überflüssig. Gemäss den beiliegenden Fotos oder GIS Browser ZH Orthofoto ZH 2021 wurden auf der totalen Länge der Zonenbegrenzung von ca. 275 m, bei lediglich ca. 50 m die Regel mit Bepflanzung eingehalten. Bei den restlichen ca. 225 m wurde die Bepflanzung nicht verlangt. Daher ist der Art. 5.4 Abs. 3 nBZO ersatzlos zu streichen.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es ist korrekt, dass die Umsetzung des bisherigen Artikels 5.6 Abs. 3 BZO in der Vergangenheit nicht konsequent erfolgte. Der Stellenwert einer guten Begrünung hat aber weiter zugenommen, gerade angesichts des Klimawandels und der zunehmend grösseren Hitzeauswirkungen im Sommer. In Verbindung mit dem grösseren Grundabstand zur Zonengrenze (Art. 5.1 Abs. 4 nBZO) wird die Bepflanzungsvorschrift von Art. 5.4 Abs. 3 nBZO weiterhin als zweckmässig und wichtig angesehen. In Zukunft wird ein konsequenter Vollzug der Vorschrift angestrebt. Aus den genannten Gründen soll an dieser Bestimmung festgehalten werden.

Antrag 1.2

Art. 5.1 Abs. 4 nBZO: Der Grundabstand zur Zonengrenze soll auf 8.00 m abgeändert werden.

Begründung

Bereits jetzt gibt es Gebäudeteile, die bis zu 3.50 bzw. 8.00 m an die Zonengrenze gebaut sind, ein Grenzabstand von 14.0 m zur Zonengrenze ist im ganzen Kanton unüblich, zu grosser Bodenverbrauch. Ein haushälterischer Umgang mit dem Boden ist anzustreben. Daher soll im Art. 5.1 Abs. 4 nBZO der Grundabstand zur Zonengrenze auf 8.00 m abgeändert werden.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bis auf wenige Bauten (vor Eiche 12, Anbau zu vor Eiche 10.1) ist der Abstand von 14.0 m zur Zonengrenze eingehalten. Das Anliegen, die Gewerbebauten zum Dorf hin abzudecken, wird nach wie vor als wichtig erachtet. Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird dadurch nicht wesentlich geschmälert. Im Zusammenhang mit der Begründungsvorschrift in Art. 5.4 Abs. 3 nBZO wird am Abstand festgehalten.

Antrag 4.1

Art. 2.10 Abs. 2 nBZO sei wie folgt zu ergänzen: *(kursive Textteile)*

Dachaufbauten sind einzig *abschliessend, für die Nutzung der Solar-energie*, zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses ~~in Form von Giebellukarnen oder Schleppgauben~~ zulässig. Anzahl, Verteilung und Grösse haben in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu stehen und sind auf die strukturelle Ordnung der Fassade abzustimmen. Auf demselben Gebäude ~~ist nur eine Art von~~ *müssen Dachaufbauten ein unauffälliges und flächenbündiges Dachbild ergeben. sein zulässig.* Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf in der Regel durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden.

Begründung

Es wird bedauert, dass die Gemeinde Rafz als Energiestadt in diversen Artikeln die aktive Sonnenenergiegewinnung behindert oder sogar ausschliesst.

Wir gehen dabei mit der Gemeinde einig, dass das Ortsbild schützenswert ist und die entsprechenden Abschnitte gemäss ISOS und des kantonalen Heimatschutzes gem. GIS-Register zur Anwendung kommen sollen. Die Kernzone ist aber nicht ausschliesslich und vollumfänglich in den beiden Registern vorgemerkt. Siehe dazu der Erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV, der Gemeinde Rafz, Stand 2. Öffentliche Auflage und 2. Kantonale Vorprüfung, Dok. 31116 – 27.7.2022. Somit können nicht schützenswerte Gebäude in der Kernzone mit Solaranlagen ausgestattet werden.

Wir fordern, die Ziele der Energiestrategie 2050, das zurzeit auf Bundesebene revidierte RPG (RPG2), das PBG des Kanton Zürich, Ordnungsnummer 730.1, des von der Gemeinde gehaltenen Energiestadt Labels - dass wir sehr schätzen – und das zurzeit in der Presse heiss diskutierten Thema der Loslösung von nicht erneuerbaren Energien noch verstärkt in der BZO zu berücksichtigen.

Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Technische (Dach-)Aufbauten (dazu gehören auch Aufdach-Solaranlagen) sind gemäss Art. 2.10 Abs. 9 nBZO in der Kernzone zulässig, sofern sie möglichst unauffällig gestaltet sind. Eine Ergänzung von Art. 2.10 Abs. 2 nBZO, um Aufdach-Solaranlagen in der Kernzone zu ermöglichen, erübrigt sich damit.
Antrag 4.2	Art. 2.10 Abs 8 nBZO sei wie folgt zu ergänzen: <i>(kursive Textteile)</i> Bei grossflächigen Solaranlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne grössere Dachflächenfenster eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren. <i>Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach dem übergeordneten Recht (Bund und Kanton).</i>
Begründung	Siehe Begründung zu 4.1
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Ein Verweis auf das übergeordnete Recht ist nicht erforderlich, da übergeordnetes Recht ohnehin zu beachten ist (siehe Ingress zur BZO). Zur Präzisierung wird in den Hinweisen zur Teilrevision BZO eine Ergänzung vorgenommen.
Antrag 4.3	Art. 11.1 nBZO sei um einen neuen Absatz zu ergänzen: <i>Abs. 6:</i> <i>Bei Fahrzeugabstellplätzen mit mehr als 10 Abstellplätzen müssen entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, dass die Hälfte der Parkplätze für die e-Mobilität nachgerüstet werden kann, dies gilt auch für Fahrzeuge mit einem Gesamtgewicht von über 3,5 Tonnen. Der dazu benötigte Strom muss teilweise über entsprechende erneuerbare Energien erzeugt werden, sofern dies baulich möglich ist.</i>
Begründung	Die durch die PEK geforderte Umsetzung der e-Mobilität scheint in einem gewissen Widerspruch zur Bau- und Zonenordnung zu stehen hinsichtlich der Vorschriften der Fahrzeugabstellplätze. Diese Zulieferung des elektrischen Stroms muss bei der Elektroplanung bereits berücksichtigt werden. Die entsprechenden Verbindlichkeiten ist aus der bestehenden Formulierung nicht ersichtlich.
Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Für eine solche Festlegung fehlt aktuell die gesetzliche Grundlage. Mit der aktuell im Kantonrat hängigen Teilrevision des PBG zur klimaanangepassten Siedlungsentwicklung wären solche Festlegungen in Zukunft möglich.

Antrag 6.1

Art. 2.1 Zweck (1.3 Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Synoptische Darstellung) sei wie folgt zu neu formulieren:

*Die Kernzone bezweckt die Erhaltung und Erneuerung des Dorfkerns.
(Keine weitere Formulierung).*

Begründung

Ihre Einführung resp. Präzisierung von Art. 2.1 Zweck ist nicht realistisch und führt zu Interessenskonflikten, da die Begriffe wie «sorgfältig, historisch, charakteristisch, dörflich» Ermessenssache sind. Zudem sind Präzisierungen in den nachfolgenden Artikeln schon enthalten und stellen daher eine Redundanz dar (siehe u.a. Art. 2.4ff).

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Ein wesentliches Ziel der Teilrevision war es, mittels einem umfassenden Zweckartikel die nachfolgenden Bestimmungen für die Kernzone offener zu halten. Die neu gefassten Vorschriften zur Gestaltung und Einordnung konkretisieren die geforderte gute Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG und zeigen auf, in welchen Rahmen die Behörde ihren Ermessensspielraum ausüben darf Gerade in Kernzonen braucht es einen Ermessensspielraum, um massgeschneiderte Lösungen in der geforderten Qualität zu ermöglichen.

Der Zweckartikel berücksichtigt auch das kantonale Ortsbildinventar und das ISOS, welche vergleichbare Erhaltungsziele vorsehen.

Antrag 6.2

Art. 2.7 (neu) Umgebungsgestaltung (1.3 Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Synoptische Darstellung) sei zu streichen und durch die alte Fassung 2.6 wieder beizubehalten.

Begründung

Die Neufassung (Art. 2.7) verhindert eine sinnvolle Nutzung der Liegenschaften und der Grundstücke und führt zu einer Verteuerung der Bauten. Die alte Version (Art. 2.6) genügt vollauf.

Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Eine gute und kernzonengerechte Umgebungsgestaltung ist ein zentraler Aspekt für die in der Kernzone geforderte gute Gesamtwirkung und trägt wesentlich zur Siedlungsqualität bei. Werden die Vorgaben im Rahmen der Projektierung bereits von Beginn weg beachtet, sind auch keine Mehrkosten zu erwarten.

Antrag 6.4

Gleichbehandlung aller Bauzonen: Präzisierung aller Bauzonen analog der Kernzone (Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Synoptische Darstellung)

Begründung

Grundsätzlich sollte eine Revision der Bauordnung mit Präzisierungen in allen Zonen erfolgen. Im Interesse der Gesamtbevölkerung und im Sinne der Gleichbehandlung fordern wir den Gemeinderat auf, auch für die übrigen Bauzonen analog der Kernzone Präzisierungen vorzunehmen.

Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	In Kernzonen ist insgesamt eine gute Gesamtwirkung zu erzielen, während in Wohnzonen gemäss § 238 Abs. 1 PBG eine befriedigende Gesamtwirkung ausreichend ist. Daher werden keine weiteren gestalterischen Bestimmungen und auch keine Präzisierungen für die Wohnzonen erlassen. Die differenzierte Behandlung der Zonen entspricht somit den übergeordneten Vorgaben.

Antrag 8.1	Abs. 2.10, Ziffer 2 sei wie folgt zu ergänzen: <i>(kursive Textteile)</i> Dachaufbauten sind zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Anzahl, Verteilung und Grösse haben in einem angemessenen Verhältnis zur gesamten Dachfläche zu stehen und sind auf die strukturelle Ordnung der Fassade abzustimmen. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf in der Regel durch Dachaufbauten nicht unterbrochen werden. <i>Darüber hinaus sind Dachaufbauten für die Nutzung der Sonnenenergie grundsätzlich zulässig. Das Bewilligungsverfahren richtet sich nach dem übergeordneten Recht (Bund und Kanton).</i>
-------------------	---

Begründung	1. Aufbau-Solaranlagen sind technisch bedingte Dachaufbauten. Wir befürchten, dass diese mit der vorliegenden Formulierung von Absatz 2.10. Ziffer 2 in der Kernzone grundsätzlich ausgeschlossen werden und beantragen eine entsprechende Anpassung oder Präzisierung. 2. Nach aktuell geltendem übergeordnetem Recht wird die Nutzung der Sonnenenergie höher gewichtet als das Ortsbild. Deshalb beantragen wir, dass die Anwendung des übergeordneten Rechts ausdrücklich in der BZO festgehalten wird.
------------	---

Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Siehe ausführliche Erläuterungen zu den Anträgen 4.1 und 4.2.

Antrag 9.1	Art. 2.13 Erleichterungen sei zu streichen.
Begründung	Jeder Bauherr und Architekt ist überzeugt, dass sein Projekt das Ortsbild qualitativ gut weiterentwickelt. Dann können sie mit dem neuen Art. 2.13 Abweichungen von den Kernzonenvorschriften beantragen. Damit wird es schwierig, die Kernzonenvorschriften durchzusetzen und der Bauherr ist immer mehr auf die subjektive Meinung der Behörden angewiesen. Zudem erhalten externe Fachgremien und Gutachter ein zu grosses Gewicht. Mit dem grossen Ermessensspielraum seitens der Bewilligungsbehörden besteht auch die Gefahr von Ungleichbehandlungen, Rekursen und Verzögerungen. Sodann ist die zeitgenössische Architektur oftmals kurzfristigen Modeströmungen unterworfen. So wurden beispielsweise in den 60er/70er Jahren Neubauten in «zeitgenössischer Architektur» erstellt, welche damals als

qualitativ gut, heute aber vielfach als problematisch in der Kernzone empfunden werden.

Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Art. 2.13 nBZO definiert einen klaren Rahmen für mögliche Erleichterungen und zeigt, welche Anforderungen hierfür erfüllt werden müssen. Die beantragten Erleichterungen müssen begründet werden. Die vorgeschlagene Lösung ist besser, als eine Ausnahmegewilligung erteilen zu müssen, wie dies in vergleichbaren Fällen bisher gehandhabt wurde. Die neue Regelung gibt mehr Spielraum für individuelle Lösungen und ist somit eine Regelung, die im Sinne der Grundeigentümer ist.

Antrag 9.2	Art. 11.1 Fahrzeugabstellplätze; der Satzteil «...und max. 1,5 PP pro Whg» sei zu streichen.
Begründung	In den Wohnzonen dürften neu max. 1.5 Parkplätze pro Wohnung erstellt werden. In der Realität führt dies jedoch dazu, dass immer mehr Fahrzeuge, welche nicht mehr auf dem eigenen Grundstück abgestellt werden können, auf den öffentlichen Strassen in der Nähe parkiert werden. Dies ist oftmals nicht nur ein Ärgernis, sondern kann auch zu gefährlichen Situationen führen. Sodann werden Bauherren, auch aus Kostengründen, kaum unnötig viele Parkplätze erstellen.

Beschluss	Der Antrag wird nicht berücksichtigt.
Begründung	Art. 11.1 nBZO legt die Anzahl der Pflichtparkplätze fest, d.h. die minimal zu erstellenden Plätze. Die Anzahl der PP pro Wohnung ist weiterhin in der Regel nicht begrenzt. Es wird einzig die Untergrenze (Pflicht) flexibilisiert, um zu verhindern, dass bei grossen Wohnungen übermässig viele Parkplätze erstellt werden müssen. Zur Präzisierung wird in den Hinweisen zur Teilrevision BZO eine Ergänzung vorgenommen.

5 EINWENDUNGEN ZUM ERLÄUTERNDEN BERICHT

Hinweis	Zum Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV liegen keine Einwendungen vor.
---------	--