

Kommunale Nutzungsplanung

Revision Bau- und Zonenordnung mit Zonenplan

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Beschluss des Gemeinderates vom

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens des Gemeindeparlamentes
Der Präsident:

Der Schreiber:



Ingenieure Planer Geometer

EFP AG · Watterstrasse 41 · 8105 Regensdorf
Tel. 044 843 41 41 · www.efp.ch · info@efp.ch

Objekt. Nr.

13007

Datei: Bericht Einwendungen.docx

Datum: 04.11.2014
Rev.:

Projektbearbeiter: mei
Visiert:

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Öffentliche Auflage und Anhörung	3
1.2 Eingegangene Einwendungen	3
2. Nicht berücksichtigte Einwendungen	3
2.1 Gesetzliche Vorgabe	3
2.2 Einwendung Marc Surber, Hüeblistrasse 27	3
2.3 Einwendung Hans Surber, Grundstrasse 25	3
2.4 Einwendungen U. + B. Müller, Querstrasse 12	4

1. Einleitung

1.1 Öffentliche Auflage und Anhörung

Nach zwei Workshops, an welche Fachleute und die Bevölkerung von Oberweningen eingeladen waren, fand zwischen dem 21. März 2014 und dem 20. Mai 2014 die 60-tägige öffentliche Auflage und die Anhörung der Nachbargemeinden und der übergeordneten Planungsträger statt.

1.2 Eingegangene Einwendungen

Von Einwohnern der Gemeinde Oberweningen sind sieben Einwendungen eingegangen. Vier Grundeigentümer beantragen die Verkleinerung der Kernzone. Diese Anliegen sind in die Vorlage eingeflossen, und das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat diesen Umzonungen in der Vorprüfung zugestimmt.

Zu drei Einwendungen, welche nicht oder nur teilweise berücksichtigt wurden, wird im folgenden Kapitel Stellung genommen.

2. Nicht berücksichtigte Einwendungen

2.1 Gesetzliche Vorgabe

Gemäss § 7 PBG ist zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ein Bericht zu erstellen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

2.2 Einwendung Marc Surber, Hüblistrasse 27

Der Einwender beantragt, dass die Wohnzone W1.1 der Wohnzone W1.3 bezüglich Baumassenziffer (BMZ) gleichgestellt wird. Beide Zonen sollen die BMZ 1.3 erhalten.

Begründet wird der Antrag damit, dass auch in den Wohnzonen das verdichtete Bauen gefördert werden soll. Eine Differenzierung bei der BMZ in den beiden Zonen mache keinen Sinn.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung:

Der Gemeinderat möchte in den obersten Hanglagen den heutigen Charakter der Überbauungen erhalten, welche vom Erscheinungsbild her Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter aufweisen. Die bestehende Abstufung der baulichen Dichte soll gewahrt bleiben. Die Bauzone W1.1 sind zudem am weitesten von der S-Bahn-Station entfernt und damit am wenigsten gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen. Deshalb sieht der Gemeinderat nur eine geringfügige Erhöhung der BMZ um 0.1 m³/m² vor.

2.3 Einwendung Hans Surber, Grundstrasse 25

Der Einwender stellt den Antrag, das Grundstück Kat.-Nr. 978 an der Grundstrasse sei im Hinblick auf eine massvolle innere Verdichtung von der Wohnzone W1.1 in die Wohnzone W1.3 umzuzonen.

Begründet wird der Antrag damit, dass aufgrund des kantonalen Richtplans auf längere Sicht keine Ausdehnung der Bauzonen möglich sein wird. Weil zudem nur noch relativ kleine Bauzonen-Reserven vorhanden sind, dränge sich eine massvolle bauliche Verdichtung der noch nicht überbauten Gebiete auf. Damit würde auch der politische Auftrag der haushälterischen Nutzung des Bodens umgesetzt. Der Einwender fügt auch an, dass sich Oberweningen in den letzten Jahren überdurchschnittlich entwickelt habe und als Wohnort im Grünen mit Anschluss an die Zentren weiterhin attraktiv sein werde.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung:

Beim fraglichen Grundstück handelt es sich um eine Parzelle, welche die oberste Begrenzung der Bauzone bildet. Wie unter Punkt 2.2 erläutert, möchte der Gemeinderat in den obersten Hanglagen das heutige Erscheinungsbild der Überbauungen erhalten. Mit der Umzonung dieser einen Parzelle wäre die bestehende, logische Abstufung der baulichen Dichte nicht mehr gewahrt, und es entstünde ein isolierter Bereich mit einer höheren Dichte. Wie in der gesamten Bauzone W1.1 sieht der Gemeinderat auch bei dieser Parzelle nur eine geringfügige Erhöhung der BMZ um $0.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ vor.

2.4 Einwendungen U. + B. Müller, Querstrasse 12

U. + B. Müller haben mit Schreiben vom 12. Mai 2014 eine recht umfassende Stellungnahme zu verschiedenen Themen der BZO-Revision abgegeben. Die formulierten Bemerkungen und Anliegen werden als Einwendungen angesehen, von denen gewisse in die überarbeitete BZO eingeflossen sind. Zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird nachfolgend Stellung genommen.

Zu 2.1 Bauzonen

Die Einwender haben Bedenken, dass aufgrund des Verzichts auf Geschosshöhenvorschriften in Zukunft besonders in Hanglagen ganz neue Gebäudekuben entstehen könnten.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung:

Die angestrebte innere Verdichtung hat zwangsweise Auswirkungen auf die Gebäudekuben. Dass sich die Erscheinung von Gebäuden stetig verändert ist der Lauf der Dinge. Die neuen Bestimmungen der BZO spielen dabei jedoch nur eine untergeordnete Rolle. Gebäude in der Kernzone unterliegen zudem den ausführlichen Bestimmungen der BZO, welche Gliederung, Materialwahl und Farbgebung etc. regelt.

In der Tat kann es in Hanglagen aufgrund der neuen Regelungen zu höheren Gebäuden kommen. Um dieses Extrem zu erreichen, hat das Gebäude jedoch gezwungenermassen an Gebäudelänge/-breite einzubüssen, da die Ausnützung auch über die Baumasse geregelt ist. Erhebliche Veränderungen des Ortsbildes aufgrund der neuen Bestimmungen der BZO sind für den Gemeinderat nicht erkennbar.

Zu 3.1.3 Grundmasse für Neubauten und 3.1.4 Dachgeschosse

In der Stellungnahme wird geltend gemacht, dass die neuen Bestimmungen zur Kernzone zu einem übermässigen Ausbau der Dachgeschosse führen werden und der "schöne" Ortskern sich verändern wird.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung:

Für den Gemeinderat ist aus den Workshops bzw. aus der Bevölkerung ein Anliegen klar hervorgegangen: Der Ausbau bzw. die Belichtung von Dachgeschossen in der Kernzone soll deutlich gelockert werden. Dem wurde mit den neuen Bestimmungen zur Kernzone Rechnung getragen.

Gegenüber der geltenden BZO sind nur geringfügig grössere Dachaufbauten zulässig. Zudem waren Kehrfirste bis anhin auch erlaubt, dies ist also keine Neuerung. Der Gemeinderat erwartet diesbezüglich keine unverhältnismässige Veränderung der Dachlandschaften.

Zu 3.1.3, 4.3.2, 5.1.1 und 5.2.1

Es wird zu bedenken angeregt, dass mit den neuen Gebäude- und Firsthöhen fünfgeschossige Bauten ermöglicht werden und die Nutzung der Dachgeschosse gefördert würde, was eine ruhige Dachlandschaft erschwert.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung:

Auch nach geltender BZO sind optisch fünfgeschossige Bauten möglich. Die geltende Gebäudehöhe in der Kernzone beträgt nach § 279 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz 8,10 m und ist somit sogar höher als die geplante Gebäudehöhe von 7,50 m.

Bezüglich der Ausgestaltung von Dachflächen wird auf die vorhergehende Begründung verwiesen.

Zu 3.1.7, 3.1.8, 3.1.9

Die Einwender sind der Meinung, dass die Bestimmungen zur Fassaden- und Dachgestaltung in der Kernzone zu ausführlich sind und ihren Zweck verfehlen.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung:

Die Bestimmungen erläutern Bauherren und Planern Gestaltungsstandards die es, um die geforderte gute Einordnung einer Baute zu erreichen, einzuhalten gilt. Die Kernzonenbestimmungen dienen dem Ortsbildschutz.

Wo dies nach Ansicht des Gemeinderats vertretbar ist, sind Abweichungen zu den grundsätzlichen Bestimmungen – bei entsprechend guter Einordnung – zulässig. Dies ist in den einzelnen Bestimmungen bereits festgehalten.

Eine Ausnahmeregelung mittels vorgeschlagenem Fachgremium erachtet der Gemeinderat als ungünstig. Kann dadurch aus der Bevölkerung doch rasch der Vorwurf der Willkür aufkommen.

Die Kritik, dass durch die Kernzonenbestimmungen neue Entwicklungen unterbunden würden, steht im Widerspruch zur Kritik der Einwender im ersten Punkt der Stellungnahme. In diesem wird vor neuen Entwicklungen und Gebäudekuben, welche durch die neue BZO ermöglicht werden, noch gewarnt.

Zu 3.1.9, Abs. 9

Die Bestimmung zur Beschränkung der Länge von Dachaufbauten könne gestrichen werden, da dies durch das Planungs- und Baugesetz bereits identisch geregelt ist.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung:

Die BZO soll auch für nicht fachkundige Personen einfach lesbar sein. Daher macht es für den Gemeinderat durchaus Sinn, gewisse massgebliche Beschränkung in der BZO aufzunehmen, auch wenn dies in einem übergeordneten Gesetz bereits geregelt ist.

Zu 3.1.10 Umgebungsgestaltung

Der Artikel sollte nach Ansicht der Einwender unverändert erhalten bleiben.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung:

Die neuen Bestimmungen bezüglich Terrainveränderungen (Art. 9.4.2) regeln nach Ansicht des Gemeinderats die Umgebungsgestaltung abschliessend. Übermässige Veränderungen des Geländes können durch die neuen klaren Bestimmungen besser verhindert werden als durch den gestrichenen Artikel, welcher sehr allgemein gehalten war.

Zu 4.1.4 (5.), 4.3.4 (6) etc. Angaben zu Geschossigkeit

Da auf Geschossangaben verzichtet wird, könne es bei gewissen Bauten schwierig sein, die in den entsprechenden Bestimmungen erwähnten Geschosse zu definieren.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung:

Die beiden im Titel aufgeführten Artikel wurden bereits aus anderen Gründen gestrichen. Teilweise beziehen sich Bestimmungen jedoch tatsächlich noch immer auf Geschosse. Nur weil die BZO aber keine Geschosszahlvorschriften mehr kennt, ist die baurechtliche Qualifizierung von Geschossen nicht ausgeschlossen. In speziellen Fällen kann es durchaus sein, dass sich ein gewisser Interpretationsspielraum ergibt. Bei der Beurteilung wird der Gemeinderat die Erscheinung des Gebäudes gebührend berücksichtigen.

8. Erholungszone

In der entsprechenden Bestimmung sollte nach Ansicht der Einwender die Firsthöhe mit 5 m definiert werden oder die Gesamthöhe sei zu beschränken.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung:

Der Gemeinderat macht absichtlich keine weitergehenden Einschränkungen. Über die geforderte gute Einordnung ins Landschaftsbild kann genügend Einfluss auf allfällige Bauten und Anlagen genommen werden.

9.4.2 Terraingestaltung

Die Einwender machen geltend, dass Stützmauern von bis zu 2 m Höhe zu hoch seien. Eine maximale Höhe von 1,50 m sei zweckmässiger. In speziellen Fällen könnten Ausnahmegewilligungen gestützt auf § 220 PBG erteilt werden.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung:

Der Gemeinderat hat die ursprünglich geplante maximale Höhe von 2,50 m im Verlauf der BZO-Revision bereits auf 2 m reduziert. Mit der Höhe von 2 m wurde ein Konsens zwischen den Interessen von Grundeigentümern (Erweiterung Sitzplätze etc.) und einer befriedigenden Einordnung in die Umgebung gefunden.

Die maximale Mauerhöhe tiefer anzusetzen und bei speziellen Situationen Ausnahmegewilligungen zu erteilen, ist für den Gemeinderat kein gangbarer Weg. Ausnahmegewilligungen dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck einer Vorschrift verstossen, von der sie befreien. Der Gemeinderat Oberweningen geht grundsätzlich sparsam mit Ausnahmegewilligungen um, da diese eine präjudizielle Wirkung entfalten können. Zudem kann dadurch aus der Bevölkerung rasch der Vorwurf der willkürlichen Behandlung aufkommen.

9.5 (7) Fahrzeugabstellplätze

Der Artikel passe eher zu den Vorschriften der Kernzone.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung:

Nach Ansicht des Gemeinderats passt der Artikel gut in die Bestimmungen zu den Fahrzeugabstellplätzen.

9.7 Abstellflächen

In der Stellungnahme wird bemängelt, dass die Bestimmungen bezüglich Abstellflächen für Fahrräder und Kinderwagen etc. nicht den heutigen Ansprüchen genügen.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung:

Die VSS-Norm SN 640 065 sowie auch die Empfehlungen des Kantons Zürich bezüglich der Anzahl Abstellplätze für Fahrräder beziehen sich auf die effektive Anzahl Zimmer eines Gebäudes. Die Bestimmung der BZO geht vereinfachend von einer durchschnittlichen Wohnungsgrösse aus und bezieht sich auf die Anzahl Wohnungseinheiten eines Gebäudes. Im Durchschnitt stimmt die nach BZO geforderte Fläche für Abstellplätze mit den in der vorgeannten Norm und Empfehlung geforderten Flächen bzw. Abstellplätzen überein.

Es bleibt auch festzuhalten, dass je mehr Abstellfläche geboten wird, desto mehr Unrat bzw. defekte Fahrräder etc. abgestellt werden. Die Kontrolle von Abstellräumen ist Sache der Gebäudeverwaltung bzw. des Hauswarts.

10 Arealüberbauungen

Bei Arealüberbauungen sollte nach Ansicht der Einwender neben der erhöhten Baumasse auch eine erhöhte Gebäudehöhe zugelassen werden. Ansonsten gehe das dichtere Bauen zu Lasten des Grünraums, was sich, mit der für Arealüberbauungen geforderten besonders guten Umgebungsgestaltung, nicht vereinbaren lasse.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung:

Nach § 71 PBG müssen bei Arealüberbauungen Bauten, Anlagen und deren Umschwung tatsächlich besonders gut gestaltet sein. Dies lässt sich aber nicht in erster Linie durch einen grossen Umschwung erreichen, vielmehr ist – wie auch der Wortlaut der Bestimmung darlegt – eine gute Ausgestaltung des Umschwungs entscheidend. Dass der Ausnützungsbonus bei Arealüberbauungen in der Ebene verbaut wird, steht für den Gemeinderat daher nicht im Konflikt mit den Grundanforderungen an eine Arealüberbauung.

Diverses

Die Einwender sind der Ansicht, dass es sich um eine Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung handelt und daher auf die Indizes bzw. Hinweise auf frühere Teilrevisionen verzichtet werden könne.

Begründung der Nicht-Berücksichtigung:

Die laufende Revision der Bau- und Zonenordnung wird als Teilrevision behandelt. Auch die Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung erfolgte unter den Aspekten einer Teilrevision.

Regensdorf, 28. Oktober 2014 / mei / brm

f:\b+r\sc\objekte\10042 waldabstandslinie\berichte\version 12-09-12\bericht nicht berücksichtigte einwendungen.docx

EFP AG

Ingenieure Planer Geometer

R. Meier