

Revision Richt- und Nutzungsplanung

Bericht zu den Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion

BDV Nr:

Inhalt	1. Vorbemerkungen	3
	2. Einwendungen zum Verkehrsplan	4
	2.1 Quartierstrassen mit Verkehrsberuhigung	4
	2.2 Ortseingangstor	6
	2.3 Siedlungsorientierte Gestaltung	6
	2.4 Umgebungsschutzgebiet Ritterhausweg	7
	3. Einwendungen zum Zonenplan	8
	3.1 Industriezone Rosswies	8
	3.2 Umzonung Stationsweg	8
	3.3 Generell keine Umzonungen der Oe	9
	3.4 Umzonung Kindergarten Büelhof	10
	3.5 Abweichung von der Schrägdachpflicht	12
	3.6 Einzonung Haberrain Süd	12
	3.7 Einzonung Weilerkernzone Wanne	14
	3.8 Anpassung Weilerkernzone Bürg	14
	3.9 Auszonung Erholungszone Giessen	15
	4. Einwendungen zur BZO	16
	4.1 Dachgestaltung (Art. 12)	16
	4.2 Verkaufsgeschäfte (Art. 22)	16
	4.3 Gestaltungsplanpflicht (Art. 1a)	18
	4.4 Dachgeschosse (Art. 2, 16, 17)	20
	4.5 Firsthöhe (Art. 2, 16, 17)	21
	4.6 Dachflächenfenster (Art. 18 Abs. 6)	22
	4.7 Gewerbeerleichterung (Art. 20)	22
	4.8 Sonderbauvorschriften (Art. 39 und 40)	23

Auftraggeber

Gemeinde Bubikon

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG

Peter von Känel, Projektleiter

Beat Jossi, Sachbearbeiter

1. Vorbemerkungen

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG der Revision Richt- und Nutzungsplanung erfolgte vom 27.04.2012 bis zum 26.06.2012.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind von 39 Antragstellern total 48 Einwendungen eingegangen. Sämtliche Anliegen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und flossen bei positiver Beurteilung ganz oder teilweise in die Revisionsvorlage ein.

	Verkehrsplan	Zonenplan	BZO	Total
Einwendungen total	7	30	11	48
- Berücksichtigt	4	16	1	21
- Teilweise berücksichtigt	1	12	4	17
- Nicht berücksichtigt	-	1	6	7
- Nicht eingetreten	2	1	-	3

Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Einwendungen sowie Anliegen aus der Anhörung werden im „Bericht der Einwendungen“ aufgeführt. Dieser Bericht ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung festzusetzen. Im vorliegenden Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Anhörung

Die Nachbargemeinden Hombrechtikon, Grüningen, Gossau, Hinwil, Dürnten, Rüti und Rapperswil-Jona sowie der Zweckverband Region Zürich Oberland RZO (Regionalplanung) wurden zur Anhörung eingeladen. Von den Gemeinden Grüningen, Hinwil, Dürnten und Rapperswil-Jona liegen Kenntnisnahmen ohne Anträge vor. Die RZO hat mit Schreiben vom 13.07.2012 ausführlich Stellung genommen.

Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 30.07.2012 vor. Die Hinweise zur Vorprüfung sind im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV festgehalten.

2. Einwendungen zum Verkehrsplan

2.1 Quartierstrassen mit Verkehrsberuhigung

Einwendung 16:
Welti Saara / Karger Tobias

Die Einwender äussern sich grundsätzlich zur Verkehrssituation im Gebiet Rosswies/Sennweid und weisen auf verschiedene Probleme an der Sennweid- und der Höslistrasse hin. Sie schlagen entsprechende Massnahmen vor (Parkieren, Lastwagenverkehr, Geschwindigkeit).

Das Gebiet liegt in einer Tempo 30-Zone und die Sennweidstrasse ist als bestehende siedlungsorientierte Gestaltung gekennzeichnet. Es ist jedoch bekannt, dass die heutige Verkehrssituation im Gebiet Rosswies/Sennweid nicht restlos befriedigt. Die Lösungsvorschläge der Einwender werden daher begrüsst. Da den Festlegungen im Kommunalen Richtplan jedoch der Charakter von Zielen und nicht von Massnahmen zukommt, ist es nicht zweckmässig, einzelne Massnahmen losgelöst von einer Gesamtschau festzuschreiben. Die Anregungen werden in den Erläuterungen des Berichtes zum Richtplan festgehalten und die Priorität überprüft. Nach der Festsetzung des Verkehrsplanes soll anschliessend ein detailliertes Verkehrskonzept mit Massnahmenvorschlägen erarbeitet werden.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 25:
Schmid Martin / Thoma
Schmid Carla

Die Einwender weisen darauf hin, dass auf der Sennweidstrasse Tempo 30 oft überschritten werde und die Markierung ungenügend sei. Auf der Höslistrasse weiche der Lastwagenverkehr oft auf das Trottoir aus. Die Einwender schlagen verschiedene Massnahmen vor (Radarkontrollen, Parkverbot Höslistrasse, Direktanbindung Kantonsstrasse, Schwellen auf der Sennweidstrasse). Ausserdem sei der Umsetzung eine höhere Priorität zuzumessen, nicht erst 2016-2019.

Im Grundsatz wird auf die Antwort auf Einwendung 16 verwiesen. Die Verbesserungsmassnahmen werden in eine konzeptionelle Gesamtschau einzubetten sein. Das zeitliche Vorziehen einzelner Massnahmen in der Prioritätenliste wird angestrebt. Die erwünschte Direktanbindung an die Kantonsstrasse ist verständlich. Diesbezüglich wurden Gespräche mit dem Kanton bereits aufgenommen und Studien zur direkten Anbindung der Höslistrasse an die Dürntnerstrasse in Auftrag gegeben. Die Gemeinde hat ausserdem Radarkontrollen veranlasst.

Die Auswertungen werden zeigen, ob weitergehende Massnahmen ergriffen werden müssen. Eine Veränderung der Parkplatzanordnung erscheint zur Zeit nicht angezeigt, zumal im Abstand von 30 m ab einem markierten Parkfeld ohnehin ein Parkverbot gilt. An der Höslistrasse wird ein allfälliges Parkverbot geprüft. Auf eine Kreuzungsanhebung oder andere vertikale Versätze wird verzichtet, weil diese zusätzlichen Aufwand beim Winterdienst bringen. Weitere Massnahmen, die die Situation verbessern, sind mit dem angesprochenen Detailkonzept anzugehen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 27:
Familie Kompatscher-Bless

Die Einwender weisen darauf hin, dass auf der Sennweidstrasse Tempo 30 oft überschritten werde und die Markierung und Beschilderung ungenügend sei. Auf der Höslistrasse weiche der Lastwagenverkehr oft auf das Trottoir aus und gefährde die Kinder. Die Einwender schlagen verschiedene Massnahmen vor (Radarkontrollen, Parkverbot Höslistrasse, Direktanbindung Kantonsstrasse, Schwellen und Markierungen auf der Sennweidstrasse). Ausserdem sei der Umsetzung eine höhere Priorität zuzumessen, nicht erst 2016-2019.

Es wird auf die Antwort zu den Einwendungen 16 und 25 verwiesen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 33:
Sprenger Sian / Hulliger
Felix

Die Einwender weisen darauf hin, dass auf der Sennweidstrasse Tempo 30 oft überschritten werde und die Markierung und Beschilderung ungenügend sei. Auf der Höslistrasse weiche der Lastwagenverkehr oft auf das Trottoir aus und gefährde die Kinder. Die Einwender schlagen verschiedene Massnahmen vor (Radarkontrollen, Parkverbot Höslistrasse, Direktanbindung Kantonsstrasse, Schwellen und Markierungen auf der Sennweidstrasse). Ausserdem sei der Umsetzung eine höhere Priorität zuzumessen, nicht erst 2016-2019.

Es wird auf die Antwort zu den Einwendungen 16 und 25 verwiesen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.2 Ortseingangstor

Einwendung 36.2:
Klötzli Martin

Auf einen Kreisel am Knoten Rüti-/Land-/Bubikerstrasse sei zu verzichten.

Der Kreisel ist nicht Bestandteil der vorliegenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Er wird im Rahmen der etappenweisen Sanierung der Ortsdurchfahrt Wolfhausen vom Kanton Zürich geplant und liegt deshalb nicht in der Kompetenz der Gemeinde Bubikon. Im Verkehrsplan ist lediglich das Ziel eines Ortseingangstores umschrieben, nicht aber die Art der entsprechenden Massnahme. Einwendungen gegen den Kreisel haben im Auflageprojekt gemäss Strassengesetz zu erfolgen.

Auf die Einwendung wird nicht eingetreten.

2.3 Siedlungsorientierte Gestaltung

Einwendung 18:
Verkehrsforum Bubikon-
Wolfhausen

Die Einwenderin erkundigt sich danach, was an den Strassen geschieht, wo weisse Querbalken markiert sind (Dorf-, Wolfhauser-, Herschären- und Oberwolfhauserstrasse). Ein konkreter Antrag wird nicht gestellt.

Die Einwenderin bezieht sich offensichtlich auf die geplanten Festlegungen zur siedlungsorientierten Gestaltung. Wie dem Bericht zum Kommunalen Richtplan entnommen werden kann, hat diese Festlegung zum Ziel, den Verkehr auf den regionalen Hauptverkehrsstrassen sowie der kommunalen Sammelstrassen zu beruhigen, die Aufenthaltsqualität zu verbessern und die Querung der Strassen zu erleichtern. Auch die möglichen Massnahmen und Gestaltungselemente sind darin aufgeführt. Konkrete Projekte sind noch nicht vorhanden. Solche werden erst erarbeitet, wenn die Festlegung „siedlungsorientierte Gestaltung“ rechtskräftig festgesetzt und damit eine behördenverbindlicher Auftrag für die Prüfung solcher Umgestaltungen vorhanden ist. Im Rahmen solcher Projekte wird die jeweils dem Strassenzug angemessene Gestaltung konkretisiert. Über entsprechende Projekt- und Kreditvorlagen wird die Gemeindeversammlung zu gegebener Zeit befinden können.

Auf die Einwendung wird in Form einer Antwort eingetreten.

Einwendung 3:
Wüthrich Alfred und C.

2.4 Umgebungsschutzgebiet Ritterhausweg

Die Bau- und Zonenordnung sei im Bereich der Kat. Nr. 3699 im Ritterhof zu überprüfen.

Die Einwender bemerken, dass die zukunftsorientierte Landwirtschaft mit der rot punktierten Schutzzone gefährdet und eine Umnutzung ihres Ökonomiegebäudes nicht möglich sei.

Die rot punktierte Schutzzone betrifft offensichtlich das im Verkehrsplan 1 dargestellte Umgebungsschutzgebiet am Ritterhausweg. Dieses ist im regionalen Richtplan von 1995 als übergeordnete Festlegung enthalten. Die Änderung von übergeordneten Festlegungen liegt nicht in der Kompetenz der Gemeinde und ist auch nicht Gegenstand der vorliegenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung. Die Liegenschaft Kat. Nr. 3699 liegt ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebietes in der Landwirtschaftszone. Für Einzonungen besteht somit keine Rechtsgrundlage. Bauliche Eingriffe bleiben jedoch gestützt auf Art. 16 und 24 RPG weiterhin möglich, wozu auch landwirtschaftliche Umnutzungen gehören.

Auf die Einwendung wird nicht eingetreten.

3. Einwendungen zum Zonenplan

3.1 Industriezone Rosswies

Einwendung 1:
Wüthrich Alfred

Auf die geplante Rückzonung des Industrielandes in der Rosswies (Kat. Nr. 3395) sei zu verzichten.

Es ist einstweilen keine Aus- oder Rückzonung von Kat. Nr. 3395 in der Industriezone Rosswies vorgesehen. Die Einzonung Heidengümpi wurde erst am 12.12.2007 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 5.6.2008 von der Baudirektion genehmigt. Die Einzonung erfolgte seinerzeit im Hinblick auf eine Betriebserweiterung. Sollte dieses Ziel nicht mehr bestehen, erscheint die seinerzeitige Zonenerweiterung fragwürdig zu sein. Der Gemeinderat wird deshalb die weitere Entwicklung im Auge behalten. Sofern diese Fläche nicht erschlossen werden kann, behält sich der Gemeinderat dannzumal einen Antrag an die Gemeindeversammlung auf Auszonung vor. Das Anliegen des Einwenders betrifft diese Revisionsrunde nicht und ist folglich bereits berücksichtigt.

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.
--

3.2 Umzonung Stationsweg

Einwendung 2:
Hauzenberger Peter und
Monika

Die geplante Umzonung der W2 in eine WG3 beim Stationsweg sei ärgerlich und unverständlich. Es seien Vorschläge über mögliche Auswege aus dieser Situation zu machen.

Die Einwender bemängeln, dass sie als miteinbezogene Grundeigentümer am Öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofplatz nicht über die beabsichtigte Aufzonung orientiert worden seien und nun von dieser Massnahme nicht profitieren könnten.

Der Öffentliche Gestaltungsplan Bahnhofplatz wurde am 16.3.2011 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Die Arbeiten an der Teilrevision Nutzungsplanung wurden erst danach aufgenommen. Die vorliegende Aufzonung war damals noch kein Thema, weshalb auch nicht darüber orientiert werden konnte. Es trifft zwar zu, dass auf dem Grundstück der Einwender mit dem Gestaltungsplan nur zwei statt drei Vollgeschosse realisierbar sind. Allerdings wird dies mit der in der Baubewilligung zugestandenen Ausnützung kompensiert. So wurden im Baubereich A2 1'076 m² anrechenbare Geschossflächen toleriert (zulasten des Drittgrundstückes im Baubereich A3), obschon der Gestaltungsplan nur 900 m² zugelassen hätte.

Mit einer WG3/60 wären auf dem 1'423 m² grossen Grundstück einschliesslich eines Dachgeschosses maximal annähernd dieselbe Geschossfläche realisierbar gewesen. Die Einwender erleiden somit keine Einbusse an Nutzflächen, sondern haben ihren Teil an der Aufzoning mit dem Öffentlichen Gestaltungsplan Bahnhofplatz faktisch schon vorbezo-gen.

Die Einwendung wurde in einem Brief beantwortet.

Einwendung 26:
Hauzenberger Peter und
Monika

Auf die geplante Umzoning der W2 in eine WG3 im Bereich des Stationsweges sei zu verzichten. Zusätzlich seien die Grundstücke Kat. Nrn. 1157, 1162, 1163 und 2655 von der WG3 in die W2 umzuzonen. Sollte dies nicht realisierbar sein, sei das Gebiet nicht in eine WG3, sondern in eine W3 umzuzonen und es seien nur Pultdächer zu erlauben.

Die Einwender präzisieren das Anliegen der Einwendung 2.

Aus raumplanerischer Sicht bieten sich Flächen in nächster Nähe des Bahnhofes für eine bauliche Verdichtung an, weshalb eine Umzoning von der W2 in eine WG 3 vorgeschlagen wurde. Die Regionalplanungsgruppe RZO begrüsst diese Absicht.

Eine genauere Betrachtung zeigt, dass in diesem Gebiet zahlreiche inventarisierte Häuser bestehen und somit das Ausbaupotential sehr beschränkt ist und eine innere Verdichtung kaum möglich bzw. nur in untergeordnetem Umfang realisiert werden kann. Die beantragte Abzoning der vier genannten Parzellen südlich der Dorfstrasse würde insbesondere auch im Zusammenspiel mit der beantragten Abzoning nördlich der Dorfstrasse Sinn machen, weil dann eine zusammenhängende W2 zur Schonung der Inventarobjekte entstehen würde.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 30.4:
SVP Bubikon-Wolfhausen

3.3 Generell keine Umzonungen der Oe

Auf die Umzoning von Parzellen, die heute in einer Zone für öffentliche Bauten liegen (Oe), sei zu verzichten.

Die Einwender begründen ihr Anliegen damit, dass eine künftige Wiedereinzoning schwierig wäre. Ausserdem könnten damit die in Oe-Zonen liegenden Flächen dem spekulativen Wohnungsbau entzogen werden.

Grundsätzlich bleiben die Zonen für öffentliche Bauten (Oe) bestehen. Im Einzelfall können jedoch gezielte örtliche Anpassungen der Zonenflächen zweckmässig sein. Verschiedene

öffentliche Nutzungen bedingen zudem keinen Standort in der Zone für öffentliche Bauten. So sind etwa Kindergärten oder Alterswohnungen auch in Wohnzonen zonenkonform. Ein absoluter Umzonungsverzicht von Zonen für öffentliche Bauten (Oe) ist daher zu einschneidend. Es ist jedoch nicht nur eine planerische, sondern auch eine politische Frage, wie mit Oe-Zonen umgegangen werden soll.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.4 Umzonung Kindergarten Büelhof

Einwendung 5:
Winkler-Zenger H. und R.

Auf die geplante Umzonung und die Schliessung des Kindergartens im Büelhofquartier sei zu verzichten.

Die Einwender begründen ihr Anliegen damit, dass es verantwortungslos sei, in einem kinderfreundlichen Quartier den Kindergarten zu schliessen und die Kinder statt dessen einem längeren und gefährlicheren Weg auszusetzen.

Die Schliessung des Kindergartens Büelhof steht im Rahmen der vorliegenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung nicht zur Diskussion. Im kommunalen Richtplan (Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen) ist denn auch keine Aufhebung vorgesehen.

Die Schulpflege hat den Antrag auf Umzonung zurückgezogen. Damit sind alle Einwendungen zu diesem Punkt gegenstandslos bzw. werden berücksichtigt.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 6:
Hürlemann Hans-Rudolf und
Ruth

Auf die geplante Umzonung und die Schliessung des Kindergartens im Büelhofquartier sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 5 verwiesen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 7:
Erbengemeinschaft
Zollinger Robert

Auf die geplante Umzonung und die Schliessung des Kindergartens im Büelhofquartier sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 5 verwiesen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 12:
Hintermann Stefan und
Patricia

Auf die geplante Umzonung und die Schliessung des Kindergartens im Büelhofquartier sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 5 verwiesen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 18:
Tonezzer-Loosli Karin und
Ralph

Auf die geplante Umzonung und die Schliessung des Kindergartens im Büelhofquartier sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 5 verwiesen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 19:
Oklé Roger und Esther

Auf die geplante Umzonung und die Schliessung des Kindergartens im Büelhofquartier sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 5 verwiesen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 20:
Suter U.

Auf die geplante Umzonung und die Schliessung des Kindergartens im Büelhofquartier sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 5 verwiesen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 21:
Kummer C. und A.

Auf die geplante Umzonung und die Schliessung des Kindergartens im Büelhofquartier sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 5 verwiesen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 22:
Soic Brigitte und Eduard

Auf die geplante Umzonung und die Schliessung des Kindergartens im Büelhofquartier sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 5 verwiesen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 23:
Domig Daniel und Gabriela

Auf die geplante Umzonung und die Schliessung des Kindergartens im Büelhofquartier sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 5 verwiesen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 24:
Inderbitzin Ott Nicole / Ott
Mike

Auf die geplante Umzonung und die Schliessung des Kindergartens im Büelhofquartier sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 5 verwiesen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 30.5:
SVP Bubikon-Wolfhausen

Auf die geplante Umzonung und die Schliessung des Kindergartens im Büelhofquartier sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 5 verwiesen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

3.5 Abweichung von der Schrägdachpflicht

Einwendung 8.2:
Tanner Maja und Daniel

In der WG3 Tafleten sei im Interesse eines Überganges zur Weilerkernzone auf eine Flachdacherleichterung zu verzichten, Ergänzungen seien mit Giebedächern vorzunehmen.

Grundsätzlich sollen Flachdächer in der Wohnzone mit Gewerbe-erleichterung WG3 zugelassen werden, wenn diese direkt an andere Zonen angrenzt, in denen Flachdächer heute schon zulässig sind (I, G, Z, OeB). Es handelt es sich somit um WG3-Gebiete innerhalb oder am Rand bisheriger Flachdachgebiete. Damit werden einheitliche Dachformen in grösseren, kompakt abgegrenzten Gebieten gefördert. Die WG3 Tafleten ist ein solches Randgebiet, das direkt an eine Weilerkernzone grenzt. In der Wändhüslen liegen ebenfalls zwei Teilflächen der WG3 zwischen Industrie- und Weilerkernzone. Hier wurde seinerzeit auf eine Öffnung für Flachdächer verzichtet. Im Interesse einer Gleichbehandlung wird die Flachdacherleichterung in der WG3 Tafleten fallengelassen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

3.6 Einzonung Haberrain Süd

Einwendung 9:
Krauer Thomas

Auf eine Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 625 im Gebiet Haberrain Süd in die Gewerbezone G3 sei zu verzichten.

Die Einwender begründen ihr Anliegen mit dem zusätzlichen Lärm, welcher das Wohnquartier mit dem künftigen Kreisel und der möglichen Tankstelle belastet, sowie mit dem Ortsbild, das am Ortseingang mit einer Tankstelle nicht aufgewertet würde.

Im Kern geht es nicht primär um eine Tankstelle, sondern um den künftigen Umgang mit einer ortsbaulich und gestalterisch unbefriedigenden Situation. Die ursprüngliche Absicht, die Flächen einer Gewerbezone mit Gestaltungsplanpflicht zuzuweisen, erachtet der Kanton, entgegen früheren Aussagen, als nicht genehmigungsfähig. Die Einzonung widerspreche den Anliegen der Kulturlandinitiative, welche am 17.06.2012 vom Zürcher Stimmvolk angenommen wurde. Zudem liegt das Areal nach Einschätzung des ARE auch nicht mehr innerhalb des Anordnungsspielraumes des kantonalen Siedlungsplanes. Somit besteht keine rechtliche Grundlage für eine Einzonung des fraglichen Areals, weshalb darauf verzichtet oder dieses deutlich reduziert werden muss. Nach einem Augenschein mit dem zuständigen Gebietsplaner des Kantons wurde die Einzonung um rund einen Drittel reduziert und auf die heute bereits versiegelten Flächen beschränkt.

Nach einer erneuten Prüfung hat das ARE am 9.11.2012 diese reduzierte Einzonung als nicht im Widerspruch zur Kulturlandinitiative stehend beurteilt und eine Genehmigung in Aussicht gestellt.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 10:
Rosenberg Markus

Auf eine Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 625 im Gebiet Haberrain Süd in die Gewerbezone G3 sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 9 verwiesen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 11:
Rau Karin und Sepp

Auf eine Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 625 im Gebiet Haberrain Süd in die Gewerbezone G3 sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 9 verwiesen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 14:
Kunz Andreas

Auf eine Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 625 im Gebiet Haberrain Süd in die Gewerbezone G3 sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 9 verwiesen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 15:
Baumer Cantieni Roger und
Madlaina

Auf eine Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 625 im Gebiet Haberrain Süd in die Gewerbezone G3 sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 9 verwiesen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 32:
Schweizer Daniel und Coby

Auf eine Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 625 im Gebiet Haberrain Süd in die Gewerbezone G3 sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 9 verwiesen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 36.1:
Klötzli Martin

Auf eine Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 625 im Gebiet Haberrain Süd in die Gewerbezone G3 sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 9 verwiesen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 37:
Gasser-Bont Marcel / Bont
Ursula

Auf eine Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 625 im Gebiet Haberrain Süd in die Gewerbezone G3 sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 9 verwiesen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 38:
Stucki Ursula

Auf eine Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 625 im Gebiet Haberrain Süd in die Gewerbezone G3 sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 9 verwiesen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 39:
Stucki Kevin

Auf eine Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 625 im Gebiet Haberrain Süd in die Gewerbezone G3 sei zu verzichten.

Es wird auf die Antwort zu Einwendung 9 verwiesen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

3.7 Einzonung Weilerkernzone Wanne

Einwendung 28:
Stucki Robert, Vertreter:
Bösch Rechtsanwälte

Der Weiler Wanne sei in eine Weilerkernzone einzuzonen.

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat in einer Stellungnahme vom 9.11.2012 bekräftigt, dass für eine Einzonung keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden könne.

Der Einwender hat zu seinem Anliegen eine Petition an den Regierungsrat eingereicht. Das Verfahren ist pendent. Das Begehren wird zurückgestellt, bis der Entscheid des Regierungsrates vorliegt. Auf die Einwendung wird daher vorerst nicht eingetreten.

Auf die Einwendung wird nicht eingetreten (pendent).

3.8 Anpassung Weilerkernzone Bürg

Einwendung 34:
Brunner Walter und Sibylle

Die Zonengrenze der Weilerkernzone Bürg sei anzupassen und die Zufahrt zu Kat. Nr. 4122 nicht mehr der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Einwender weisen darauf hin, dass der Zufahrtsweg zur bestehenden Garage auf Kat. Nr. 4122 teilweise über die Landwirtschaftszone führt. Das auf Kat. Nr. 4124 verlaufende Wegstück sei der Weilerkernzone zuzuweisen, zumal es für die landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr gebraucht werde.

Gemäss GIS ist das fragliche Grundstück der Nutzungseignungsklasse 7 zugewiesen und nicht als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Die beantragte Einzonungsfläche von rund 250 m² ist aufgrund der Festlegungen im Kernzonenplan nicht mit einer baulichen Mehrnutzung verbunden, sondern sichert lediglich die zonenkonforme Erschliessung. Es handelt sich somit eher um eine technische Anpassung, die im Übrigen auch im Kernzonenplan Bürg vorgegeben werden muss.

Auf nochmalige Anfrage hat das ARE am 9.11.2012 in einer erneuten Stellungnahme bekräftigt, dass diese Einzonung nicht im Widerspruch zur Kulturlandinitiative steht und genehmigungsfähig ist.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 29:
Odermatt Hans
und 10 Mitunterzeichner

3.9 Auszonung Erholungszone Giessen

Die bisher in der Erholungszone liegende Parzelle Kat. Nr. 4245 sei auszuzonen und der Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Die Einwender beziehen sich offensichtlich auf die Darstellung der Erholungszone im öffentlich aufliegenden Zonenplan, welche im westlichen Bereich nicht mehr wie bisher in gerader Linie verläuft, sondern bis zum Hüslirietweg verschmälert ist. Sie bemängeln, dass diese Umzonung im Bericht weder dokumentiert noch kommentiert sei.

Die genannte Verkleinerung der Erholungszone war gar nicht beabsichtigt und daher im Bericht auch nicht kommentiert. Der Fehler ist auf eine falsche Datengrundlage zurückzuführen. Das irrtümlich „ausgezonte“ Gebiet liegt jedoch gemäss der Schutzverordnung Bubikon-Lützelsee von überkommunaler Bedeutung (VDV/BDV 8040 vom 11.8.2008) in der Naturschutzumgebungszone II A, in welcher Bauten und Anlagen aller Art nicht zulässig sind. Die Erholungszone Giessen ist somit in diesem Bereich entsprechend anzupassen. Der in der Erholungszone liegende Teil von Kat. Nr. 4245 liegt hingegen nicht im Geltungsbereich der Schutzverordnung. Längerfristig ist in der Erholungszone Giessen ein Sportplatz geplant (vgl. Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen). Solange dazu keine Studien vorliegen, erscheint eine Auszonung von Kat. Nr. 4245 verfrüht.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

4. Einwendungen zur BZO

4.1 Dachgestaltung (Art. 12)

Einwendung 8.1:
Maja und Daniel Tanner

Im Interesse des verdichteten Bauens sei es wünschenswert, in Weilerkernzonen die Dachgeschosse als Wohnraum nutzen und mit grösseren Dachflächenfenstern, Lichtbändern und stilgerechten Dachaufbauten belichten zu können.

In Weilerzonen darf gemäss dem Kantonalen Richtplan keine Siedlungsentwicklung gefördert werden, weil dies auch einen unerwünschten Ausbau der Infrastruktur und eine Beeinträchtigung des Weilercharakters nach sich ziehen könnte. Die bauliche Entwicklung und Verdichtung soll im Nahbereich von Zentren und S-Bahnhöfen erfolgen und nicht abseits der Siedlungen.

Die Weilerkernzonenvorschriften tragen diesen Anforderungen Rechnung. Ein Ausbau von Dachgeschossen ist im Rahmen dieser Vorgaben selbstverständlich möglich. Die revidierte Bau- und Zonenordnung sieht verschiedene Erleichterungen bereits vor. So sind neu Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von 0.45 m² anstatt wie bisher von 0.30 m² zulässig. Zudem wurden die Vorschriften für Quergiebel präzisiert und für besonders gute Projekte mehr Spielraum geschaffen. Die vielen guten, bereits realisierten Beispiele zeigen darüber hinaus, dass eine weiter gehende Lockerung der Vorschriften nicht angezeigt ist.

Die Einwendung ist bereits mehrheitlich berücksichtigt.

4.2 Verkaufsgeschäfte (Art. 22)

Einwendung 13:
H&V Baudienstleistungs
GmbH

Bei Art. 22 BZO seien die Abänderung von Abs. 4 sowie der neue Abs. 5 (Einschränkung von Verkaufsflächen, Verbot von Verkaufsgeschäfte für den täglichen Bedarf) in keiner Weise akzeptierbar.

Bisher waren Einkaufszentren und publikumsintensive Einrichtungen nur in der Industriezone im Ortsteil Bubikon nördlich der Dürntnerstrasse zulässig (Abs. 4). Im Revisionsentwurf ist vorgesehen, diese Bestimmung zu streichen und durch eine Beschränkung der Verkaufsflächen auf 2'000 m² zu ersetzen, wobei Verkaufsflächen für den täglichen Bedarf ausgeschlossen sind (Abs. 5).

Diesen neuen Bestimmungen liegen folgende Überlegungen zugrunde:

- Einkaufszentren und publikumsintensive Einrichtungen in der Industriezone sollen auch nördlich der Dürntnerstrasse nicht mehr zulässig sein, weil sie unverhältnismässig viel Verkehr auslösen können. Einkaufszentren sind in ihrer Fläche nicht beschränkt. Publikumsintensive Einrichtungen (Fachmärkte, Stadien, Multiplex-Kinos etc.) an autoorientierten Standorten führen oft zu grossen Verkehrsaufkommen, überlasteten Strassennetzen und hohen Umweltbelastungen. Eine Kumulation dieser Probleme durch mehrerer solcher Betriebe in der Industriezone soll vermieden werden, weshalb die Verkaufsfläche im Interesse der Lufthygiene auf 2'000 m² beschränkt wird.
- Es soll vermieden werden, dass Grossverteiler wie Migros, Coop, Aldi, Lidl etc. an relativ abgelegenen Lagen Waren für den täglichen Bedarf anbieten können, weil damit die Verkaufsgeschäfte in den Dorfzentren der Ortsteile Bubikon und Wolfhausen stark konkurrenziert und in ihrer Existenz gefährdet werden. Verkaufsgeschäfte für den täglichen Einkauf (insbesondere frische Lebensmittel) sollen primär in den Dorf- und Quartierzentren und in gut erreichbarer Nähe der Wohngebiete liegen. Daher sollen sie aufgrund der Beratungen in der Planungskommission in den Industriezonen ausgeschlossen werden.

Der von der Einwenderin auf Kat. Nr. 2702 im Rosengarten geplante Prodega-Fachmarkt ist auf gewerbsmässige Gastronomie- und Detailhandelsbetriebe ausgerichtet, die täglich grössere Mengen frischer Ware verarbeiten oder weiterverkaufen. Es handelt sich nicht um die üblichen, allen Konsumenten zugänglichen Supermärkte, sondern um Cash and Carry-Betriebe mit begrenztem Kundenkreis. Diese Art Fachmarkt löst mit seiner Ausrichtung auf Grossverbraucher weder unverhältnismässigen Verkehr aus noch gefährdet er die Verkaufsgeschäfte in den Dorfzentren. Sie steht denn auch nicht im Fokus der beabsichtigten BZO-Revision. Es besteht somit aus raumplanerischer Sicht keine Veranlassung, den durch die Einwenderin angestrebten Prodega-Fachmarkt zu verhindern. Um solche Betriebe nicht auszuschliessen, wird erwogen, den Wortlaut von Art. 22 Abs. 5 und 6 (neu) BZO in Anlehnung an den Vorschlag der Einwenderin wie folgt anzupassen:

Art. 22 Abs. 5

„Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassungen von solchen sind nur zulässig, wenn die Verkaufsfläche insgesamt 2'000 m² nicht überschreitet. Soweit sich das Warenangebot hauptsächlich auf Güter des täglichen Bedarfs beschränkt, beträgt die maximal zulässige Verkaufsfläche total 300 m²“.

Art. 22 Abs. 6

Folgende Verkaufsgeschäfte sind unabhängig von der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig:

- a) Verkaufsgeschäfte des Grosshandels, welche ihr Sortiment vornehmlich nicht an Privathaushalte absetzen
- b) Verkaufsgeschäfte mit sperrigem Warenangebot im Sinne der Besonderen Bauverordnung II (z.B. Automobile, Werkzeugmaschinen und Möbel)

Zudem wird in Art. 33 BZO eine Vorschrift aufgenommen, die bei grösseren oberirdischen Parkieranlagen eine angemessene Begrünung mit Bäumen und standortgerechten Pflanzen verlangt.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 35.3:
Schätti & Co AG,
Vertreter: Dr. Felix Huber

Art. 22 Abs. 5 BZO sei ersatzlos aufzuheben.

Die Einwenderin stellt den raumplanerischen Sinn von Art. 22 Abs. 5 BZO in Gewerbe- und Industriezonen in Frage. Mit einer Lockerung für Nicht-Detailhandelsbetriebe kann ihr Anliegen teilweise aufgenommen werden. Im Übrigen wird auf die Antwort zur Einwendung 13 verwiesen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 4:
Schulthess Maschinen AG

4.3 Gestaltungsplanpflicht (Art. 1a)

Das Grundstück Kat. Nr. 4493 in der Industriezone sei von der vorgesehenen Gestaltungsplanpflicht (Zentrum Wolfhausen) auszunehmen.

Die Einwender betonen, dass ein attraktiver Werkplatz ohne zusätzliche behördliche Erschwernisse wichtig sei und künftige Bauprojekte problemlos umsetzbar sein sollen.

Der Gemeinderat steht voll und ganz hinter dem Standort der Schulthess AG in Wolfhausen. Die Bedürfnisse der Firma wurden in der Vergangenheit durch planerische Massnahmen stets unterstützt. Auf Verlangen der Schulthess AG hat der Gemeinderat vor wenigen Jahren eine Revision des Quartierplans im nördlichen Teil durchgeführt und im Rahmen der laufenden Revision wurde die fragliche Fläche in der Industriezone ausdrücklich belassen, obwohl aus ortsplanerischen Sicht die Zuteilung zur Zentrumszone erwünscht wäre. Aufgrund seiner zentralen Lage erscheint jedoch die Gestaltungsplanpflicht angemessen. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Gestaltungsplanpflicht die Überbaumöglichkeiten der Schulthess AG nicht beeinträchtigt. Ein gut gestalteter Gewerbebetrieb kann einerseits der guten Abrundung eines optisch ansprechenden Zentrums und andererseits auch den Interessen der Schulthess AG dienen.

Sowohl das Amt für Raumentwicklung (ARE) wie auch der Zweckverband Region Zürich Oberland (RZO) unterstützen das GP-Pflichtgebiet, regen aber zusätzlich an, den Perimeter sogar eher auszuweiten.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 30.2:
SVP Bubikon-Wolfhausen

Auf die Einführung der Gestaltungsplanpflicht sei zu verzichten.

Die Einwenderin hält fest, dass die Verpflichtung zu einem Gestaltungsplan einen Eingriff in das verfassungsmässig geschützte Eigentumsrecht gemäss Art. 26 BV darstelle. Das öffentliche Interesse wiege nicht schwerer als das individuelle Interesse.

In allen gestaltungsplanpflichtigen Gebieten besteht ein öffentliches Interesse für qualitätsorientierte Festlegungen namentlich hinsichtlich Bebauung, Freiräume, Nutzung, Energie und Ökologie. Im Unterschied zur Meinung der Einwenderin ist die Verpflichtung zu einem Gestaltungsplan unter dieser Voraussetzung genehmigungsfähig. Die Gestaltungsplanpflicht stellt einen vertretbaren Eingriff in das Eigentumsrecht dar. Keinem Grundeigentümer wird etwas weggenommen. Im Gegenteil ist zu berücksichtigen, dass mit den planerischen Mehraufwendungen auch Vorteile wie eine erhöhte Ausnützung (analog Arealüberbauung), eine mit Dritten bereits koordinierte Planung und die Lösung von Abhängigkeiten verbunden sein können. Ausserdem kann das Baubewilligungsverfahren in der Regel rascher abgewickelt werden, wenn nach dem Gestaltungsplan gebaut wird. Im Vorprüfungsbericht des ARE wird das öffentliche Interesse bei keinem der fünf Gebiete in Frage gestellt, weshalb an der Gestaltungsplanpflicht festgehalten wird.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 35.1:
Schätti & Co AG,
Vertreter: Dr. Felix Huber

Auf die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet Sennweid/Rosswies sei zu verzichten.

Kurz zusammengefasst weist die Einwenderin darauf hin, dass nicht einzusehen sei, worin das öffentliche Interesse für eine Gestaltungsplanpflicht bestehe. Die Umschreibung der Ziele in Art 1a sei zu unbestimmt und würden als allgemein gültige Grundsätze auch ohne Gestaltungsplan beachtet. Die Grundeigentümerin könne zudem als Letztbauende nicht für ortsbauliche Fehlentwicklungen bestraft werden.

Die Hinweise der Einwenderin sind durchaus nachvollziehbar. Gerade die relativ allgemein umschriebenen Ziele lassen den Grundeigentümern ein Maximum an Handlungsspielraum und stellen trotzdem klar, wo entsprechende Akzente zu setzen sind. Die landschaftliche Situation (Bachgehölz, Wändhüslenbach) und die ortsbauliche Situation (Nahstelle zwischen

Industrie- und Wohnnutzungen, Nähe zum Bus- und Bahnhof) gebieten eine sorgfältige Auseinandersetzung mit der Arealentwicklung. Das ARE schreibt denn auch in seinem Vorprüfungsbericht, dass an dieser Lage ein Bebauungs- und Freiraumkonzept mit besonderer Rücksichtnahme auf die landschaftlichen Gegebenheiten (Wald, Gewässerraum des Wändhüslenbaches, Siedlungsrand) angemessen erscheint. An der Gestaltungsplanpflicht wird deshalb festgehalten.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

4.4 Dachgeschosse (Art. 2, 16, 17)

Einwendung 30.2:
SVP Bubikon-Wolfhausen

Die Anzahl Dachgeschosse sei nicht auf 1 zu reduzieren, sondern bei 2 zu belassen. Dies gelte für die Kernzone, die Zentrumszone und alle Wohnzonen.

Die Einwenderin hält fest, dass die vorgeschlagene Änderung in Widerspruch zu den Grundsätzen des verdichteten Bauens stehe. In den Dachgeschossen seien damit 40-45% weniger Wohnflächen realisierbar. Dazu komme, dass in bestehenden Gebäuden kein zweites Dachgeschoss erlaubt sei, auch wenn das Volumen vorhanden ist.

Die Argumente sind durchaus nachvollziehbar. Die bauliche Entwicklung der letzten Jahre hat jedoch gezeigt, dass zahlreiche unbefriedigende Bauten entstanden sind, welche mit ihrer Massigkeit und ihren durch Quergiebel, Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitten stark überladenen Dachflächen im Ortsbild ungünstig in Erscheinung treten. Dies widerspricht dem gesetzlichen Gebot, die Dorfkerne in ihrer Eigenart zu erhalten (§ 50 Abs. 1 PBG). Ausserdem ist es eines der Ziele des Leitbildes Siedlungsentwicklung 2009, welches unter Mitwirkung der Bevölkerung entstanden ist, die architektonische Qualität der Bauten zu verbessern. Entsprechend der Strategie, künftig eine übermässige Dachraumnutzung mit den entsprechenden negativen Auswirkungen auf die äussere Erscheinung zu vermeiden, wird auch in der in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen nur noch ein Dachgeschoss und ein offenes Galeriegeschoss erlaubt. Die von der Einwenderin bemängelte Verlust der in den Dachgeschossen realisierbaren Wohnflächen um 40-45% trifft nicht in diesem Ausmass zu. Im Durchschnitt dürfte es etwa ein Drittel sein und auch das nur bei grossen Gebäudebreiten. Auch bei einem Wegfall des zweiten Dachgeschosses wird die theoretische Einwohnerkapazität der Bauzonen im Gemeindegebiet insgesamt noch erhöht. Ein Galeriegeschoss bleibt möglich, weshalb die Einwendung bereits teilweise berücksichtigt ist.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 30.3:
SVP Bubikon-Wolfhausen

4.5 Firsthöhe (Art. 2, 16, 17)

Die Firsthöhe sei nicht auf 5 m zu reduzieren, sondern bei 7 m zu belassen. Dies gelte für die Kernzone, die Zentrumszone und alle Wohnzonen.

Die Einwenderin verknüpft den beantragten Verzicht auf die Reduktion der Firsthöhe durchaus folgerichtig mit dem in der Einwendung 30.2 beantragten Verzicht auf die Reduktion der Anzahl Dachgeschosse. Zudem betont sie, dass bei 14 m Gebäudetiefe nur noch eine Dachneigung von 35° möglich sei, während übliche Kernzonendächer 38-42° Neigung aufweisen würden.

Die Reduktion der Firsthöhe ist grundsätzlich motiviert vom Ziel, das nutzbare Dachvolumen auf die zulässige Dachgeschosszahl abzustimmen und damit eine ruhigere Dachlandschaft zu fördern. Eine bauliche Verdichtung soll nicht zulasten einer übermässigen optischen Belastung der Dachflächen erfolgen. Wenn nur noch ein Dachgeschoss zulässig ist, wie dies in der Kernzone, der Zentrumszone und den Wohnzonen vorgesehen ist, genügt eine Firsthöhe von 5 m.

In der Zentrumszone und in den Wohnzonen fehlen in der Regel Bezüge zu herkömmlichen Kernzonenbauten, sodass hier die Ortsbauliche Einordnung auch kein grösseres Dachvolumen voraussetzt. In der Zentrumszone und den Wohnzonen wird daher an der Reduktion der Firsthöhe auf 5 m festgehalten.

In der Kernzone sind dagegen bei herkömmlichen Bauten Dachneigungen von 40° und mehr typisch. Die Firsthöhe beträgt hier oft mehr als 5 m. Aus der Sicht des Ortsbildes ist es daher wünschbar, die zulässige Firsthöhe in der Kernzone bei 6-7 m festzulegen. Bei alten Kernzonenbauten ist ein Querschnitt üblich, welcher zwei Voll- und zwei Dachgeschossen entspricht. Mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss entstehen etwas weniger gute Proportionen. Diese sind aber mit der Minstdachneigung von 30° immer noch angemessen und vertretbar. Um sowohl dem Anliegen des Ortsbildes als auch der reduzierten Dachgeschosszahl Rechnung zu tragen, wird in der Kernzone eine mittlere Firsthöhe von 6 m festgelegt. Bei Ersatzbauten ist eine Firsthöhenbeschränkung gestützt auf Art. 2 Abs. 1 BZO ohnehin unbeachtlich.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

4.6 Dachflächenfenster (Art. 18 Abs. 6)

Einwendung 35.2:
Schätti & Co AG,
Vertreter: Dr. Felix Huber

Art. 18 Abs. 6 sei ersatzlos aufzuheben.

Der Artikel bestimmt, dass Dachflächenfenster bis zu einer Glaslichtfläche von max. 0.60 m² zulässig sind. Die Einwenderin betont, dass die Bestimmung in einer Kernzone angemessen, in einer Wohnzone jedoch unverhältnismässig sei.

Die Ästhetikklausel gemäss § 238 PBG genüge. Absicht der Festlegung ist die Differenzierung der zulässigen Dachfenstergrösse in Kern- und Weilerkernzonen (0.45 m²) sowie in Wohnzonen (0.60 m²). Ziel der Bestimmung ist die bessere Steuerbarkeit der Dachlandschaft. In § 49 Abs. 2 lit. d PBG ist klar festgehalten, dass in der Bau- und Zonenordnung Regelungen über die Dachgestaltung gestattet sind. Von einer unverhältnismässigen Bestimmung kann daher nicht gesprochen werden. Die Beschränkung der Glaslichtfläche bei Dachflächenfenstern ist Teil der Strategie, ortsbildbelastende Übernutzungen der Dachgeschosse künftig mit gezielten Bestimmungen zu vermeiden. Immerhin erlaubt diese Fläche z.B. ein Rahmenmassformat von 78 x 118 cm (Velux) und die Anzahl ist nicht beschränkt. Auch im Rahmen dieser Vorgaben ist § 238 PBG zu beachten. An Art. 18 Abs. 6 wird daher festgehalten.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

4.7 Gewerbeerleichterung (Art. 20)

Einwendung 35.3:
Schätti & Co AG,
Vertreter: Dr. Felix Huber

Auf die Streichung von Art. 20 sei zu verzichten.

Der Artikel bestimmt, dass die zonengemässe Ausnützung für dauernd gewerblich genutzte Räume um 1/5 des Grundmasses überschritten werden kann. Die Einwenderin behauptet, dass die Wiederherstellung eines rechtmässigen Zustandes im Bereich von Umnutzungen leicht vollstreckbar sei.

Dies trifft eben gerade nicht zu. Der Artikel führt insbesondere dann zu Problemen, wenn mit einem Gewerbebonus entstandene Gewerberäume aufgegeben werden müssen (Konkurs, Geschäftsaufgabe etc.) und etwa aus konjunkturellen Gründen nicht mehr vermietet werden können. Es liegt nahe, in solchen Fällen eine Umnutzung zu Wohnzwecken zu erwägen, damit die Liegenschaft noch tragbar bleibt. Es ist illusorisch, dazu wegen der nicht mehr gegebenen dauernden gewerblichen Nutzung einen Abbruch des Gewerbebonus-Anteils vorauszusetzen. An der Streichung wird daher festgehalten.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 35.5:
Schätti & Co AG,
Vertreter: Dr. Felix Huber

4.8 Sonderbauvorschriften (Art. 39 und 40)

In den Sonderbauvorschriften sei der Wohnanteil zu vergrössern und auf eine Verknüpfung mit dem Gewerbeanteil sei zu verzichten.

Gemäss Art. 39 gilt unverändert ein Wohnanteil von maximal einem Viertel der zulässigen Nutzung, wobei standortsgebundene Betriebswohnungen darin eingeschlossen sind. Art. 40 bestimmt, dass der Gewerbeanteil zusammen mit dem Wohnanteil zu realisieren ist und von der Baubehörde abgenommen worden sein muss, bevor der Wohnanteil bezogen werden darf.

Das Gebiet der Sonderbauvorschriften ist im Regionalen Richtplan als Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. Die überwiegend industriell-gewerbliche Nutzung ist daher beizubehalten. Mit dem geltenden Wohnanteil von einem Viertel wird diesem Sachverhalt Rechnung getragen. Der Zonenplanentwurf sieht vor, das über 17'000 m² grosse Grundstück Kat. Nr. 2228 der Einwenderin neu den Sonderbauvorschriften zu unterstellen. Heute sind auf dieser Parzelle nur die in der Industriezone zulässigen Nutzungen erlaubt, also keine Wohnnutzungen. In diesem Sinne profitiert die Einwenderin bereits von einer Öffnung, die keine weitere Erhöhung des Wohnanteils rechtfertigt.

Hinsichtlich des Gewerbeanteils galt bereits bisher die Bestimmung, wonach bei Bauvorhaben mit Wohnnutzung mindestens ein volumenmässig gleichwertiger, gewerblicher Nutzungsanteil mit dem Wohnanteil zu realisieren war. Diese Bestimmung hat sich insofern nicht bewährt, als die Tendenz besteht, diesen Gewerbeanteil quasi alibimässig nur im Rohbau zu erstellen. Dieser unerwünschten Tendenz soll entgegengewirkt werden, im Bewusstsein, dass der Zonenzweck primär industriell-gewerblichen Nutzungen dienen soll und nicht Wohnnutzungen.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

