

Teilrevision Nutzungsplanung (Kernzonen)

# Bericht zu den Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 26.9.2011

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.:

## **Planungsbüro Daniel Christoffel**

Architekten und Raumplaner FSU sia  
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon

Telefon 044 721 11 44

Fax 044 721 11 55

planer.dchri@bluewin.ch

21'535

## **Suter • von Känel • Wild • AG**

Orts- und Regionalplaner FSU sia  
Baumackerstr. 42 Postfach 8050 Zürich

Telefon 044 315 13 90

Fax 044 315 13 99

info@skw.ch

31008 – 30.09.2011

Inhalt	1. Vorbemerkung	3
	2. Einwendungen	4
	2.1 Einwendungen zu den Festlegungen in den Kernzonenplänen	4
	2.2 Einwendungen zu den Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung	10
	2.3 Weitere Einwendungen	25

Auftraggeberin

Gemeinde Männedorf

Bearbeitung

Arbeitsgemeinschaft:

Suter • von Känel • Wild • AG und Planungsbüro Daniel Christoffel

Peter von Känel, Projektleiter

Daniel Christoffel, Projektleiter-Stellvertreter

Alexandra Lüscher, Sachbearbeiterin

Cordula Püstow, Sachbearbeiterin

Beat Jossi, Sachbearbeiter

# 1. Vorbemerkung

Die Revision der Nutzungsplanung, bestehend aus den Entwürfen für die Kernzonenpläne Nrn. 1 bis 7 sowie Nrn. 9 bis 11, der Bau- und Zonenordnung (Auszug), dem Bericht gemäss Art. 47 RPV und Teilen des Zonenplanes (Ausschnitte), wurde gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 8. Oktober bis 8. Dezember 2010 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Gleichzeitig wurde die Revisionsvorlage der Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil ZPP (Regionalplanung), den Nachbargemeinden und der SBB zur Anhörung unterbreitet. Die Stellungnahmen liegen vor.

Parallel zur öffentlichen Auflage und Anhörung wurde die Teilrevision dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Der Vorprüfungsbericht liegt mit Datum vom 28. Februar 2011 vor. Die Hinweise aus der Vorprüfung werden im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV festgehalten.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind von 24 Antragstellenden Schreiben mit total 82 Einwendungen eingegangen.

*Im Rahmen der Beratung der Teilrevision der Nutzungsplanung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. September 2011 wurden ähnliche oder gleichlautende Anträge vorgebracht. Sofern diesen abweichend zu den Beschlüssen im Bericht zu den Einwendungen zugestimmt wurde, ist dies in der Spalte "Marginalie" kursiv vermerkt.*

	<b>Total</b>	<b>Kernzonenplan</b>	<b>BZO</b>	<b>Zonenplan, Weitere</b>
<b>Einwendungen</b>	<b>82</b>	<b>16</b>	<b>48</b>	<b>18</b>
<i>Berücksichtigt</i>	<b>27</b>	6	16	5
<i>Teilweise berücksichtigt</i>	<b>9</b>	4	3	2
<i>Abgelehnt</i>	<b>27</b>	3	19	5
<i>Nicht eingetreten</i>	<b>7</b>	2	2	3
<i>Bereits erfüllt, Anfragen, Weitere</i>	<b>12</b>	1	8	3

Einwendungen, welche nicht berücksichtigt werden, sind gemäss § 7 PBG in einem „Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen“ zu begründen. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage zusammen mit der Nutzungsplanung von der Gemeindeversammlung festzusetzen. Im vorliegenden Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Die nachstehenden Hinweise zur Bau- und Zonenordnung, zu den Kernzonenplänen sowie zu den Zonenplanänderungen beziehen sich auf die Fassung des Revisionsentwurfes vom 3. Juni 2010 gemäss öffentlicher Auflage.

## 2. Einwendungen

### 2.1 Einwendungen zu den Festlegungen in den Kernzonenplänen

Kernzonenpläne;  
"Schwarze Gebäude",  
zusätzliche Einträge

*Es wird verlangt, dass mehrere Gebäude ebenfalls als "schwarze Gebäude" in den Kernzonenplänen eingetragen werden. Es handelt sich um historisch bedeutsame Häuser in den Kernzonen Langacker, Blatten / Surenbach, Sunnenfeld, Hofen, Hasenacker und Auf Dorf.*

In der öffentlich aufgelegten Fassung der Kernzonenpläne wurden nur solche Häuser als "schwarze Gebäude" bezeichnet, welche inventarisiert oder bereits formell geschützt sind. Es zeigt sich, dass mit dieser Vorgabe dem strukturellen Schutz der Ortsbilder nur unzureichend Rechnung getragen wird. Deshalb werden alle Kernzonenpläne im Sinne der Einwendung überarbeitet. Zusätzlich zu den inventarisierten oder geschützten Objekten werden auch diejenigen Häuser als "schwarze Gebäude" eingetragen, welche für die strukturelle Wirkung in den Kernzonen und die Identität der einzelnen Ortsteile prägend bzw. von Bedeutung sind.

Die Einwendung wird berücksichtigt.
-------------------------------------

Kernzone Langacker (K1);  
Kernzonenplan Nr. 1,  
Bereich für dreigeschossige  
Bauten festlegen

*Es wird verlangt, dass über die Grundstücke Kat. Nrn. 3378 und 95 ein Bereich für dreigeschossige Bauten festgelegt wird.*

An der Langackerstrasse südlich des Bahnviaduktes wird ein einheitliches Bebauungsbild angestrebt. Die Bebauung auf der nach Osten gerichteten Strassenseite weist bereits drei Geschosse auf. Es erscheint sachgerecht, diese Geschosshöhe auch im Bereich der von der Einwendung erfassten Grundstücke zu erlauben. Eine Erhöhung der Geschosshöhe ist auch deshalb vertretbar, weil unmittelbar westlich angrenzend, auf dem Areal der Orgelbau Kuhn AG, ebenfalls Baukörper mit Abmessungen von dreigeschossigen Bauten erstellt werden können.

Der Kernzonenplan wird wie folgt angepasst: Der Bereich für dreigeschossige Bauten (Gebäudehöhe 10.5 m) wird auf der Westseite der Langackerstrasse zwischen dem Schönauweg und der Nordfassade des an der Seestrasse stehenden Gebäudes Vers. Nr. 714 sowie auf der Ostseite der Langackerstrasse entlang den Kat. Nrn. 3191 und 3882 festgelegt.

Für den bisher unüberbauten Teil des Grundstückes Kat. Nr. 3378 wird im Einmündungsbereich der Langackerstrasse in die Seestrasse ein Freihaltebereich bezeichnet.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Kernzone Langacker (K1);  
Kernzonenplan Nr. 1,  
Bereich für dreigeschossige  
Bauten festlegen

*Es wird verlangt, dass im Bereich des Grundstückes Kat. Nr. 6016 im Kernzonenplan a) eine Begrenzungslinie für dreigeschossige Gebäude festgelegt wird oder b) die beiden Grundstücke Kat. Nrn. 6021 und 6016 der Wohnzone W 2.2 zugewiesen werden. Bemängelt wird, dass in der Folge der vorgeschlagenen Festlegungen das Gebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 6016 vorschriftswidrig wird.*

Für einen überwiegenden Teil der bestehenden Gebäude in den Kernzonen besteht die Möglichkeit des Ersatzbaus (s. Ziff. 3.3.2 Entwurf BZO). Daher kann nicht von vornherein davon ausgegangen werden, dass das vorliegend betroffene Gebäude vorschriftswidrig wird.

Die alternativ verlangte Zuordnung der beiden Grundstücke Kat. Nrn. 6021 und 6016 zur Wohnzone W 2.2 erweist sich im Sinne der Einwendung nicht als zielführend. Das bestehende Gebäude müsste angesichts des vorhandenen Grenzabstandes zum nachbarlichen Grundstück auf der Ostseite auch bei dieser Zonenzuweisung als vorschriftswidrig eingestuft werden.

Die ortsbaulichen Gegebenheiten an der Alten Landstrasse bedingen, dass bei eigentlichen Neubauten eine zweigeschossige Ausgestaltung der Gebäude in Verbindung mit einer Gebäudehöhe von 7.5 m im Vordergrund steht.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Kernzone Langacker (K1);  
Kernzonenplan Nr. 1,  
Bereich für dreigeschossige  
Bauten festlegen

*Das Grundstück Kat. Nr. 6905 ist der Wohnzone mit Gewerbe erleichterung WG a zuzuweisen. Sofern auf diese Einwendung nicht eingetreten wird und das Grundstück in der Kernzone verbleibt, ist eine Baubegrenzungslinie für dreigeschossige Gebäude vorzusehen.*

Entlang der Langackerstrasse und der Dreinepperstrasse weist die Überbauung alle Merkmale auf, welche die Zuweisung des gesamten Gebietes zu einer Kernzone rechtfertigen. Das Festlegen einer Wohnzone mit Gewerbe erleichterung (WG a) lediglich für ein einzelnes Grundstück widerspricht demnach den ortsbaulichen Gegebenheiten. Die Kernzone Langacker lässt sich in zwei Bereiche mit unterschiedlicher Anzahl Geschosse unterteilen. Dabei bilden die Dammstrasse und der Bahnviadukt die massgebliche Grenzlinie. Gegen Süden sind dreigeschossige, gegen Norden zweigeschossige Bauten vorherrschend. Die Zuweisung des Grundstückes Kat. Nr. 6905 zum Bereich für dreigeschossige Bauten ist deshalb gerechtfertigt.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Kernzone Langacker und  
Kernzone Dorf (K1); Kern-  
zonenpläne Nrn. 1 und 2,  
"schwarze Gebäude" zu-  
sätzliche Einträge

*Die Gebäude Kugelgasse 14 und 17 sowie Bahnhofstrasse 2 haben eine identitätsspendende Wirkung. Aus den Häusern wird die bauhistorische Entwicklung ablesbar. Die Häuser sind als "schwarze Gebäude" in den Kernzonenplänen einzutragen.*

Die aufgeführten Bauten weisen einen erheblichen ortsbaulichen Wert dar. Sowohl deren substantieller als auch struktureller Erhalt ist erwünscht. Der verlangte Eintrag in den Kernzonenplänen erscheint demnach folgerichtig.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Kernzone Blatten / Suren-  
bach (K1);  
Kernzonenplan Nr. 3,  
Scheune Vers. Nr. 554 kein  
Abbruch

*Die Scheune Vers. Nr. 554 auf dem Grundstück Kat. Nr. 454 prägt den Strassenraum an der Alten Landstrasse. Zudem bildet sie einen Teil der bauhistorisch bedeutsamen Gebäudegruppe bestehend aus der Liebegg, dem Farbstübli, dem Pächterhaus, der Häusergruppe an der Blattengasse und der Bebauung auf dem Kirchhügel. Es sind Massnahmen zum Schutz vor einem Abbruch zu treffen.*

Der substantielle Erhalt von Gebäuden erfolgt nicht durch die Kernzonenplanung. Mit den Kernzonen kann lediglich der strukturelle Erhalt von Gebäuden erreicht werden. Die fragliche Scheune prägt durch ihre Lage und Stellung den Strassenraum an der Alten Landstrasse wesentlich mit. Diesem Aspekt wird mit den getroffenen Festlegungen eines Fassadenbereichs und mit den Baubegrenzungslinien bereits in hohem Masse Rechnung getragen. Zudem bedingen die Gestaltungsgrundsätze, dass ein Neubau hohen qualitativen Anforderungen genügen muss. Hingegen erscheint für die Scheune die Bezeichnung als "schwarzes Gebäude" allzu weitgehend.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Kernzone Sonnenfeld (K1);  
Kernzonenplan Nr. 5,  
Baubereich beibehalten

*Der im gültigen Kernzonenplan Nr. 5, Sonnenfeld, auf dem Grundstück Kat. Nr. 6897 mit einer Mantellinie definierte Baubereich ist beizubehalten.*

Auf dem Grundstück soll weiterhin eine zweckmässige Überbauung möglich sein. Dabei soll der wertvollen baulichen Umgebung, geprägt durch das schutzfähige Gebäude Vers. Nr. 38 "Windegg" und den architektonisch qualitätsvollen Neubau der Swarowski AG, Rechnung getragen werden. Es wird unmittelbar anschliessend an den Freihaltebereich auf dem Grundstück Kat. Nr. 4458 eine Baubegrenzungslinie mit einem Abstand von 3.5 m von der Seestrasse und ungefähr 4.0 m von der Alten Landstrasse festgelegt. Das daraus resultierende Baufeld begrenzt sich, gemessen ab der westlichen Grenze des Grundstückes Kat. Nr. 6897, auf eine Tiefe von ungefähr 17.0 m.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Kernzone Sonnenfeld (K1);  
Kernzonenplan Nr. 5,  
Baulinie entlang der Alten  
Landstrasse

*Es wird Auskunft darüber verlangt, ob auf den Grundstücken Kat. Nrn. 4458 und 6897 die bisherige Baulinie entlang der Alten Landstrasse aufgehoben wird oder weiterhin gilt.*

Die Baulinie entlang der Seestrasse wurde 2009 aufgehoben. Die Baulinie an der Alten Landstrasse ist nach wie vor gültig. Auf die Überbaubarkeit des Grundstückes ergeben sich aus dieser Baulinie jedoch keine nachteiligen Auswirkungen. Es wird davon ausgegangen, dass die nun vorgesehenen Baubegrenzungslinien (s. o.) hierfür massgebend sein werden.

Die Anfrage wird in der dargestellten Form beantwortet.

Kernzone Hofen (K2);  
Kernzonenplan Nr. 6,  
Kernzone K2 anstelle WG a

*Auf die Zuweisung der Grundstücke Kat. Nrn. 7557, 7558 und 6025 in die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG a) ist zu verzichten. Die Grundstücke sind in der Kernzone K2 zu belassen.*

Im Vordergrund steht, dass die heute vorhandene gemischte Nutzweise beibehalten werden kann. Dies ist sowohl mit einer Kernzone als auch mit einer Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG a zielführend. Die bestehenden Bauten wiederum weisen entlang der Hofenstrasse in der ersten Bautiefe einen kernzontypischen Charakter auf. Ein solcher fehlt bei den Bauten und Anlagen an der Kirchtobelstrasse und dem Tötzliweg. Unter diesen Gesichtspunkten rechtfertigt sich das Belassen des Grundstückes Kat. Nr. 7557 in der Kernzone; die beiden Grundstücke Kat. Nrn. 7558 (Teil) und 6025 sind hingegen wie vorgesehen der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG a zuzuweisen.

*Die Gemeindeversammlung vom 26. September 2011 hat einem gleichlautenden Antrag zugestimmt.*

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Kernzone Hofen (K2);  
Kernzonenplan Nr. 6,  
Festlegen einer Baubegrenzungslinie

*Es wird verlangt, dass entlang der Hofenstrasse im Anstossbereich des Grundstückes Kat. Nr. 7558 eine Baubegrenzungslinie mit einem Abstand von 3.0 m ab der Strassengrenze festgelegt wird.*

Die Kernzone Hofen wird geprägt durch Gebäude, welche einen geringen Strassenabstand aufweisen oder in einzelnen Fällen unmittelbar an die Strassengrenze gestellt sind. Da entlang der Hofenstrasse eine Baulinie festgelegt ist, hätten Neubauten diese zu berücksichtigen. Damit könnte das Ortsbauliche Muster nicht in erwünschtem Mass fortgeschrieben werden. Mit der verlangten Baubegrenzungslinie von 3.0 m ab der Strassengrenze kann der Ortsbaulichen Zielsetzung verstärkt Rechnung getragen werden. Damit verbunden wäre auch eine verbesserte Überbaubarkeit der unüberbauten Kernzonenbereiche auf der Ostseite der Hofenstrasse.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Kernzone Hofen (K2);  
Kernzonenplan Nr. 6,  
Frage der Erschliessung  
einzelner Grundstücke

*Die Grundstücke Kat. Nrn. 7557, 7558 und 6025 sind über die Hofenstrasse bzw. über den Tötzliweg zu erschliessen.*

Die Frage der Erschliessung einzelner Grundstücke bildet weder Gegenstand der Revisionsvorlage noch können generell im Rahmen von nutzungsplanerischen Regelungen, welche die Bau- und Zonenordnung, den Zonenplan und – wie vorliegend – die Kernzonenpläne betreffen, Aussagen darüber gemacht werden.

Auf die Einwendung wird nicht eingetreten.

Kernzone Hofen (K2);  
Kernzonenplan Nr. 6,  
gesamthafte Überprüfung  
der Wald- und Gewässer-  
abstandslinien

*Im Gebiet der Kernzone Hofen sind die Wald- und Gewässerabstände gesamthafte zu überprüfen. Es sind Vorkehrungen zu treffen, damit allfällige Neubauten einen gebührenden Abstand zum Wald und zum Gewässer (Dorfbach) aufweisen.*

Die Wald- und Gewässerabstandslinien und damit die Überprüfung der diesbezüglichen Abstandsmasse werden von der Revisionsvorlage über die Kernzonen nicht berührt.

*Im Rahmen der Beratung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. September 2011 wurde ein ähnlich lautender Antrag gestellt. Es wurde über das Gebiet eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt und eine Zielsetzung hierfür formuliert, welche einen Waldabstand von 30 m verlangt.*

Auf die Einwendung wird nicht eingetreten.

Kernzone Hasenacker (K2);  
Kernzonenplan Nr. 7,  
Grundstück in Kernzone K2  
belassen

*Das Grundstück Kat. Nr. 4347 ist in der Kernzone zu belassen oder – in zweiter Priorität – der Wohnzone W 2.2 (verbunden mit einer Korrektur der Waldabstandslinie) zuzuweisen.*

Die Einwendung kann nicht nur bezogen auf das aufgeführte Grundstück betrachtet werden, sondern bedingt auch den Einbezug der weiteren vier Grundstücke westlich der Hasenackerstrasse und Blattengasse (alle Grundstücke sind gemäss Entwurf der Wohnzone W 1.7 zugewiesen). Die vorhandene und in ihrer ortsbaulichen Wirkung zurückhaltende Bebauungsform kann als Teil der Kernzone Hasenacker gelesen werden. Es sind alle fünf Grundstücke in der Kernzone K2 Hasenacker zu belassen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Kernzone Schellen (K2);  
Kernzonenplan Nr. 9,  
Verzicht auf Zuweisung zu  
"schwarze Gebäude",  
Festhalten an bisherigen  
Regelungen

*Für die beiden Wohnhäuser Schellenstrasse 35 und 37 sollen weiterhin die Regelungen gemäss dem Kernzonenplan vom 30. September 1996 zur Anwendung gelangen.*

Der Kernzonenplan von 1996 sah für die beiden zusammengebauten Häuser entlang der Schellenstrasse eine zwingende Baubegrenzungslinie und entlang der Nord- sowie Südfassade jeweils eine Baubegrenzungslinie vor. In der Revisionsvorlage werden die beiden Häuser als "schwarze Gebäude" bezeichnet. Diese Festlegung folgt der Systematik, dass alle im kommunalen Inventar der Heimatschutzobjekte enthaltenen Gebäude, soweit sie Teile der Kernzonenbebauung darstellen, als "schwarze Gebäude" zu bezeichnen sind.

Die Überbaubarkeit der beiden Grundstücke verändert sich aus den Festlegungen im Entwurf des Kernzonenplanes nicht grundlegend. Im Interesse des Erhalts der Bauungsstruktur ist es jedoch zwingend, dass für die bestehenden zusammengebauten Gebäude zumindest der zwingende Ersatzbau zur Anwendung gelangt. Die Überbaumöglichkeiten der rückwärtigen Grundstücksteile wiederum bleiben gemäss gültigem und geändertem Kernzonenplan in gleichem Umfang bestehen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Kernzone Auf Dorf (K2);  
Kernzonenplan Nr. 10,  
Erweiterung der Kernzone

*Es wird verlangt, dass die Kernzone im Bereich des Grundstückes Kat. Nr. 6813 über den Bereich des bestehenden Parkplatzes des Restaurants Frohsinn und die angrenzende Scheune Vers. Nr. 255 hinweg erweitert wird.*

Die von der Einwendung erfassten Grundstücksteile bzw. Bauten und Anlagen liegen in der Landwirtschaftszone. Die Erschliessung des Restaurants Frohsinn erfolgt ab der Bergstrasse, über den von der Einwendung betroffenen Parkplatz. Der Einbezug dieses Grundstücksteils in eine Bauzone erweist sich als sachgerecht. Der Bereich des Parkplatzes ist der Kernzone zuzuweisen und im Kernzonenplan mit einem Freihaltebereich im Sinne von Ziff. 3.9 Entwurf BZO zu überlagern.

Hingegen liegen keine Gründe vor, welche die Erweiterung der Kernzone um die angrenzende Scheune rechtfertigen würden. Einerseits würde damit der Anordnungsspielraum bei der Abgrenzung der Bauzonen in Bezug auf das Siedlungs- bzw. Landwirtschaftsgebiet allzu weitgehend interpretiert. Andererseits sind die mit einer Bezeichnung einer Bauzone (Kernzone) verbundenen Nutzungsmöglichkeiten für die Scheune an dieser Lage nicht erwünscht.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Kernzone Allenberg (K2);  
Kernzonenplan Nr. 11,  
Grundstücke der Kernzone  
K2 zuweisen

*Es wird verlangt, die Begrenzung der Kernzone im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 6777 und 6778 nach Südwesten bis zur Strassengrenze der Sonnenbergstrasse zu verschieben.*

Es erscheint zweckmässig, die beiden Grundstücke unter Einschluss des fraglichen Vorgartenbereiches (bisher Wohnzone W 1.0) der Kernzone K2 zuzuweisen. Folgerichtig ist die entlang der Sonnenbergstrasse verlaufende Baubegrenzungslinie über die beiden Grundstücksteile hinweg zu verlängern.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

## 2.2 Einwendungen zu den Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.1 Entwurf BZO,  
Präzisieren der Zweck-  
umschreibung

*Verlangt wird, dass der in Ziff. 3.1 Entwurf BZO verwendete Ausdruck "sachgerechte Entwicklung" durch "strukturgerechte Erneuerung" ersetzt wird.*

Mit der in der Einwendung vorgeschlagenen Formulierung wird das Anliegen exakt wiedergegeben.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.2.1 Entwurf BZO,  
Präzisieren der Gestal-  
tungsgrundsätze

*Die Gestaltungsgrundsätze gemäss Ziff. 3.2.1 Entwurf BZO sind zu präzisieren: ... besonders **hohe** Anforderungen gestellt.*

Die vorgeschlagene Präzisierung entspricht dem Grundgedanken der Vorschrift.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.2.1 Entwurf BZO,  
Gestaltungsgrundsätze

*Das Verhältnis zwischen Baubegrenzungs- und Gestaltungs-  
normen in der Revisionsvorlage ist zu überprüfen.*

Es handelt sich um eine grundlegende Neuausrichtung der Bestimmungen für die Kernzonen. Im Vordergrund steht in verstärktem Masse das Ermessen der Behörden. Die eigentlichen Massvorgaben treten in den Hintergrund. Damit sollen die Voraussetzungen für auf den jeweiligen Ort abgestimmte, qualitätsvolle bauliche Massnahmen in den Kernzonen geschaffen werden.

Die Einwendung wird berücksichtigt. Das System der Vorschriften wird im Sinne der Einzelanträge nochmals geprüft. An der grundlegenden Neuausrichtung wird jedoch festgehalten.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.2 Entwurf BZO,  
erhöhte Anforderungen für  
Neubauten im Bereich der  
Kernzone Hofen (K2)

*Im Rahmen der Beratung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. September 2011 wurde ein ähnlich lautender Antrag gestellt und eine vergleichsweise Zielsetzung gesichert.*

*Es wird verlangt, dass Neubauten an der empfindlichen Lage im Bereich des Tötziweges und der Kirchtobelstrasse sensibel eingeordnet und besonders gut gestaltet werden.*

Dem Anliegen wird mit den Gestaltungsgrundsätzen gemäss Ziff. 3.2 Entwurf BZO bereits Rechnung getragen. Dabei beziehen sich die darin enthaltenen Anforderungen nicht nur auf das Gebiet der Kernzone Hofen, sondern auf alle Kernzonen von Männedorf.

Die Einwendung wird berücksichtigt bzw. die Anforderung ist in der Vorlage bereits enthalten.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.7.1 gültige BZO,  
Beibehalten der Präzisierungen hinsichtlich der Dachgestaltung

*Die Vorschrift über die Dachgestaltung gemäss Ziff. 3.7.1 gültige BZO ist hinsichtlich der Präzisierungen "ortskernübliche Neigungen, Gestaltung und Materialgebung" beizubehalten.*

Grundsätzlich gilt, dass hohe Anforderungen an die Gestaltung sowie an die Materialgebung aller Bauteile, eingeschlossen der Dächer, zu stellen sind. Dies geht direkt aus den Gestaltungsgrundsätzen gemäss Ziff. 3.2.1 Entwurf BZO hervor. Darin wird das Anliegen der Einordnung in umfassender Form dargestellt.

Die Einwendung wird mit den getroffenen Festlegungen bereits berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.2.1 Entwurf BZO,  
Erhöhen der Gestaltungsanforderungen für Bauten und Anlagen

*Es wird verlangt, dass die Gestaltungsanforderungen erhöht werden. Bauten und Anlagen sollen sich nicht lediglich "gut", sondern "besonders gut" in die Siedlungsstruktur einordnen (Ziff. 3.2.1 Entwurf BZO).*

Der gesetzliche Rahmen für die Anforderungen an die Einordnung wird durch § 238 PBG gebildet. Bei allen Kernzonen handelt es sich um Ortsbilder von lediglich kommunaler Bedeutung. Die Erhöhung der Anforderungen hinsichtlich der Einordnung über das vorgesehene Mass (gute Einordnung) hinaus, erweist sich demnach als nicht gerechtfertigt.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.2.1 Entwurf BZO,  
Farbgebung besonders  
erwähnen

*In den Bestimmungen über die Einordnung (Ziff. 3.2.1 Entwurf BZO) ist die Farbgebung unter anderem auch für die Dachziegel besonders zu erwähnen.*

Die Farbgebung für Bauten und Anlagen wird in Ziff. 3.2.1 Entwurf BZO bereits erwähnt. Grundsätzlich wird eine gute Farbgebung verlangt. Dazu gehört auch die Farbe der Dacheindeckung. Eine weitergehende Regelung für die Farbgebung ist nicht erwünscht. Ansonsten könnte nicht bezogen auf den Einzelfall die bestmögliche Lösung entwickelt und letztlich auch durchgesetzt werden. Überdies würde damit der Beurteilungsspielraum für die Behörde allzu weitgehend eingeschränkt.

Die Einwendung ist mit den getroffenen Festlegungen sinngemäss berücksichtigt .

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.6.2 gültige BZO,  
Beibehalten und Ergänzen

*Es wird verlangt, dass die Bestimmung gemäss Ziff. 3.6.2 gültige BZO beibehalten, jedoch wie folgt geändert und inhaltlich erweitert wird: Die Gestaltung und Materialgebung der Neu-, Ersatz- und Umbauten sind im Einklang oder in sich unterordnender Kontraststellung mit den "schwarz" bezeichneten Gebäuden der näheren Umgebung auszuführen.*

Bei den "schwarz" bezeichneten Gebäuden handelt es sich zu meist um Objekte, welche im Heimatschutzinventar aufgeführt oder formell geschützt sind. Die beliebige Verwendung von formalen Versatzstücken dieser Gebäude bei Neubauten ist unerwünscht. Deshalb wurde im Entwurf der BZO die Bestimmung gestrichen, wonach "schwarz" bezeichnete Bauten beispielgebend sind für Neubauten. Es ist zu erwarten, dass sich Neubauten inskünftig deutlicher von den "schwarz" bezeichneten Gebäuden abheben. Eine Verankerung des "Kontrastes" als Bestimmung in der BZO drängt sich demnach nicht auf.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.2.2 Entwurf BZO,  
Abweichungen von den  
Grundnormen bei Anliegen  
des alters- und behinder-  
tengerechten Bauens ge-  
statten

*Ziff. 3.2.2 Entwurf BZO ist wie folgt zu ändern bzw. zu formulieren: Bei baulichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind Abweichungen von den Vorschriften über die Stellung der Fassaden und Dachform zulässig, wenn diese der behindertengerechten Erschliessung des Gebäudes dienen. Diese Regelung gilt grundsätzlich auch für die in den Kernzonenplänen "schwarz" bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile, sofern ihr keine überwiegenden Interessen des Denkmal- oder des Ortsbildschutzes entgegenstehen.*

Das Anliegen ist sachlich gerechtfertigt. Es ist erwünscht, dass auch Abweichungen, welche sich aus dem alters- und behindertengerechten Bauen ergeben, die qualitativen Anforderungen hinsichtlich einer besonders guten Gestaltung erfüllen müssen.

Da sich die Bestimmung gemäss Ziff. 3.2.2 Entwurf BZO sowohl auf Neubauten als auch auf Ersatz- und Umbauten bezieht und die Einwendung lediglich eine Präzisierung bei Anpassungen an bestehenden Bauten verlangt, ist eine neue Ziffer in der BZO einzufügen (Ziffer 3.2.4 Antrag BZO):

"Bei baulichen Änderungen an bestehenden Gebäuden sind Abweichungen von den Vorschriften über die Stellung der Fassaden und die Dachform zulässig, wenn diese der behindertengerechten Erschliessung des Gebäudes dienen. Diese Regelung gilt grundsätzlich auch für die in den Kernzonenplänen "schwarz" bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile, sofern ihr keine überwiegenden Interessen des Denkmal- oder des Ortsbildschutzes entgegenstehen. Derartige bauliche Massnahmen müssen eine besonders gute Gestaltungsqualität aufweisen."

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.2.2 Entwurf BZO,  
keine Abweichungen hinsichtlich der Dachform und Dachgestaltung gestatten

*Bei Bauprojekten mit besonders guter Gestaltungsqualität (Ziff. 3.2.2 Entwurf BZO) sind keine Abweichungen hinsichtlich der Dachform und Dachgestaltung zu gestatten.*

Die Regelung schafft die Voraussetzung, dass im Einzelfall auch andere Dachformen als lediglich Schrägdächer vorgesehen werden können. Sofern von dieser Vorschrift Gebrauch gemacht wird, müssen besonders hohe Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung erfüllt werden. Zudem wird bei den "schwarz" bezeichneten Gebäuden eine andere Dachform, als die beim bestehenden Gebäude bereits vorhandene, ausgeschlossen. Damit besteht Gewähr, dass sich keine nachteiligen Auswirkungen auf den Zusammenhang der Dächer in ihrer Gesamtheit ergeben.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.2.2 Entwurf BZO,  
Abweichungen von den Grundnormen

*Im Rahmen der Beratung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. September 2011 wurde einem ähnlich lautenden Antrag zugestimmt, in welchem namentlich festgelegt wird, dass hinsichtlich der Grundmasse und dem Strassenabstand keine Abweichungen gestattet sind.*

*Die Voraussetzungen für die Abweichungen von den Grundnormen (Stellung der Bauten, Dachform und Dachgestaltung) in Ziff. 3.2.2 Entwurf BZO sind zu verschärfen. Eine Generalklausel unterminiert die Grundordnung und das Hauptplanungsziel.*

Im Vordergrund steht das grundsätzliche Ziel der Förderung der Bauqualität in den Kernzonen. Auf der Grundlage der Regelbestimmungen kann eine angemessene Qualität verlangt werden. Es zeigt sich jedoch, dass mit den Regelbestimmungen die ortsbaulichen und gestalterischen Anliegen in den Kernzonen nicht in allen Teilen umgesetzt werden können. In Einzelfällen lassen sich durch Abweichungen von den Grundnormen bessere Ergebnisse erzielen. Mit den gestellten Voraussetzungen für eine besonders gute Gestaltung in Verbindung mit den in Ziff. 12.7.2 Antrag BZO aufgeführten Beurteilungsmerkmalen werden äusserst hohe Anforderungen gestellt, damit von den Vorschriften über die Stellung der Gebäude, die Dachform, die

Dachgestaltung und die Umgebungsgestaltung abgewichen werden kann. Weiter gesteigerte Anforderungen dürften sich in der praktischen Anwendung kaum als zweckmässig erweisen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.2.2 Entwurf BZO,  
Bauprojekte mit besonders  
guter Gestaltungsqualität

*Es wird verlangt, dass in Ziff. 3.2.2 Entwurf BZO als Voraussetzung für die erlaubten Abweichungen anstelle der Qualitätsanforderung "besonders gut" eine "hervorragende architektonische" Gestaltungsqualität zu verlangen ist und die Abweichungen "fachlich sauber begründet" sein müssen.*

Die im Entwurf der BZO enthaltene Qualitätsanforderung stützt sich auf eine im Planungs- und Baugesetz PBG bereits verwendete Massgabe (s. § 71 PBG). Damit ist auch eine Praxis in der Rechtsanwendung verbunden. Die in der Einwendung verlangte Formulierung wird keine davon abweichende, das heisst weiter gesteigerte Schranken setzen. Es kommt hinzu, dass für einen Entscheid immer eine "fachlich saubere Begründung" vorliegen muss. Diese zweite Forderung erweist sich als selbstverständlich und muss daher nicht noch zusätzlich in die Vorschrift aufgenommen werden.

Die Einwendung ist mit den getroffenen Festlegungen sinngemäss berücksichtigt .

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.2.3 Entwurf BZO,  
geringfügige Abweichung,  
Merkmal Verkehrssicherheit streichen

*Das Merkmal "Verkehrssicherheit" für geringfügige Abweichungen im Sinne von Ziff. 3.2.3 Entwurf BZO ist zu streichen.*

Die Verkehrssicherheit betrifft alle Verkehrsteilnehmer und vor allem auch alle Verkehrsarten. Damit eine grösstmögliche Sicherheit in den Kernzonen beispielsweise auch für den Langsamverkehr gewährleistet werden kann, müssen geringfügige Abweichungen von den Vorgaben möglich sein bzw. müssen solche auch verlangt werden können. Andernfalls könnten sich die getroffenen Regelungen in einzelnen Fällen als unzweckmässig erweisen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.2.4 Entwurf BZO,  
Kostenfolge für Beurteilung

*Im Rahmen der Beratung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. September 2011 wurde die Überbindung der Kosten weitgehend präzisiert.*

*In Ziff. 3.2.4 Entwurf BZO soll ausdrücklich oder durch Verweis auf Ziff. 11.8 Entwurf BZO gesagt werden, dass die Kosten aller Massnahmen zulasten der Bauherrschaft gehen.*

Damit wird die Transparenz über die Kostenfolgen für die Beurteilung und die Aufbereitung der hierfür erforderlichen Dokumente verbessert. In Ziff. 3.2.4 Entwurf BZO wird die Formulierung gemäss Ziff. 11.8 Entwurf BZO (Ziff. 12.8 Antrag BZO ) eingefügt: "Sämtliche Kosten gehen zulasten der Bauherrschaft."

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.3.1 Entwurf BZO,  
Umbauten und Ersatzbau-  
ten, Ergänzen der Merk-  
male mit "Fassadenglieder-  
rung"

*Bei Um- und Ersatzbauten ist die Aufzählung der wesentlichen gestalterischen Elemente mit dem Merkmal "Fassadengliederung" zu ergänzen.*

Es wird davon ausgegangen, dass in der Bezeichnung "wesentliche gestalterische Elemente" unter anderem auch die Fassadengliederung enthalten ist. Sofern die Vorschrift im Sinne der Einwendung ergänzt würde, kann sich die nicht sachgerechte Interpretation ergeben, dass bei Um- und Ersatzbauten neben der Geschosshöhe die Fassadengliederung das einzige zu berücksichtigende Merkmal darstellt. Die wesentlichen gestalterischen Elemente umfassen jedoch einen weiter gefassten Bereich des Erscheinungsbildes eines Gebäudes.

Die Einwendung wird bereits berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.3.2 Entwurf BZO,  
Umbauten und Ersatzbau-  
ten

*Die Formulierung gemäss Ziff. 3.1.3 gültige BZO, "... sofern sie die Erscheinung im Sinne des gewachsenen Ortsbildes verbessern" ist in Ziff. 3.3.2 Entwurf zu übernehmen.*

Generell müssen Bauprojekte in den Kernzonen eine gute Gesamtwirkung aufweisen und sich gut in das Ortsbild einfügen bzw. einordnen. Es ist nicht gerechtfertigt für Um- und Ersatzbauten eine Erhöhung der Anforderungen gegenüber den allgemein gültigen Gestaltungsgrundsätzen zu verlangen. Zudem ist die Übernahme der kubischen Erscheinung für das Ortsbild von vorrangiger Bedeutung.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.3.2 Entwurf BZO,  
Erhöhung der Qualitätsan-  
forderungen

*Die Vorschrift wonach alle "übrigen bestehenden Gebäude" um- oder wiederaufgebaut werden dürfen, sei hinsichtlich den Qualitätsanforderungen zu verschärfen. Verlangt wird, dass eine "besonders gute" und nicht lediglich eine "gute" Einordnung in das Ortsbild die Voraussetzung für den Um- oder Ersatzbau bildet.*

Generell müssen Bauprojekte in den Kernzonen eine gute Gesamtwirkung aufweisen und sich gut in das Ortsbild einfügen bzw. einordnen. Es ist nicht gerechtfertigt für Um- und Ersatzbauten eine Erhöhung der Anforderungen gegenüber den allgemein gültigen Gestaltungsgrundsätzen zu verlangen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.3.3 Entwurf BZO,  
Ausdolung von Bächen

*Es wird angefragt, weshalb in Ziff. 3.3.3 Entwurf BZO kein Hinweis auf die Ausdolung von Bächen gemacht wird.*

Die Ausdolung von Bächen bildet keinen Sachverhalt, welcher in der Bau- und Zonenordnung geregelt werden kann oder geregelt wird.

Auf die Einwendung kann nicht eingetreten werden bzw. sie wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.4 Entwurf BZO,  
Neubauten in der Kernzone  
K1, Terminologie verein-  
heitlichen

*Die Terminologie zwischen Ziff. 3.4.1 Entwurf BZO und Ziff. 3.5 Entwurf BZO hinsichtlich der Firsthöhe bzw. der Gesamthöhe ist zu vereinheitlichen.*

Es wird für beide Zonen eine Gesamthöhe festgelegt. Die Festlegung der Firsthöhe in Ziff. 3.4.1 Entwurf BZO entfällt. Neu gilt eine Gesamthöhe von 12.5 m.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.4 Entwurf BZO,  
Neubauten in der Kernzone  
K1, Instrumentarium ver-  
bessern

*Das Instrumentarium zur Regulierung der Baumasse soll so verbessert werden, dass das öffentliche Interesse an einer Korrektur schematischer Grössen im Einzelfall wirksam durchgesetzt werden kann.*

Das vorgesehene Regelungs- und Beurteilungssystem erlaubt einerseits eine weitgehende Einflussnahme auf das Erscheinungsbild der Bauten. Die Grundmasse zusammen mit den Festlegungen in den Kernzonenplänen andererseits stellen sicher, dass die sich daraus ergebende Baumasse das erwünschte Mass nicht überschreitet. Es wird davon ausgegangen, dass die Verbindung zwischen diesen beiden Regelungs-systemen ausreicht, um im Einzelfall eine Korrektur der Baumasse durchzusetzen. Eine weitergehende Regulierung würde in Widerspruch zum Grundgedanken der vorliegenden Pla-nungsrevision stehen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.4 Entwurf BZO,  
Grenzabstand 3.5 m

*Es wird in Frage gestellt, ob der vorgesehene allseitige Grenz-abstand von 3.5 m in allen Fällen der Wohnhygiene genügt.*

Es wird davon ausgegangen, dass sich aus dem Grenzabstand von 3.5 m für keine Geschosslage nachteilige wohngyienische Verhältnisse ergeben. Dieses Mass gelangte bereits aufgrund der gültigen Bestimmungen zur Anwendung, wenn das Erdge-schoss nicht der Nutzweise Wohnen diene.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.2.2 und 3.3.4 gültige  
BZO,  
Festhalten an Ausnüt-  
zungszuschlag für dauernd  
gewerblich genutzte Ge-  
bäudeteile

*Auf die Streichung des Ausnutzungszuschlages (Erhöhung der Baumassenziffer um max. 0.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> bzw. 0.4 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>) für dauernd gewerblich genutzte Mehrvolumen ist zu verzichten.*

Bei einigen bestehenden Gewerbebetrieben in den Kernzonen wurde der Ausnutzungszuschlag für dauernd gewerblich genutzte Gebäudeteile beansprucht. Es erscheint wenig zweckmässig, dass mit der Revision der Kernzonenbestimmungen diese Gebäude zu vorschriftswidrigen Bauten werden.

Für die der Kernzone K1 zugewiesenen Gebiete ist keine Einschränkung des Dichtmasses mehr vorgesehen. Im Gegensatz zu den Gebieten in der Kernzone K 2 kann entsprechend auf die Erhöhung der Baumassenziffer für gewerblich genutzt Gebäude- und Gebäudeteile verzichtet werden.

Im Hinblick auf die Sicherung der gewerblichen Nutzweise wird in der BZO für die Gebiete in der Kernzone K 2 die Regelung aufgenommen, dass mit einer Baubewilligung Nebenbestimmungen verbunden werden. Mit diesen ist zu sichern, dass während des Bestandes der baulichen Anlage das Mehrvolumen der gewerblichen Nutzweise vorbehalten bleiben muss.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.3.5 gültige BZO,  
Baumassenziffer bei  
Pflichtabstellplätzen im  
Hauptgebäude

*Es wird verlangt, dass Ziff. 3.3.5 der gültigen BZO beibehalten wird.*

Die teilweise Anrechnung der Baumassenziffer für besondere Gebäude an diejenige der Hauptgebäude hat sich in der Rechtsanwendung in Männedorf bewährt. Mit dem Beibehalten dieser Regelung kann auch vermieden werden, dass eine unerwünschte Vielzahl von besonderen Gebäuden für PW-Einstellräume erstellt werden.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.8.2 und 3.8.3 Entwurf  
BZO,  
Fassadenbereich ändern

*Die Regelungen über den Fassadenbereich sind so zu ändern, dass durchgehend eine Überstellung der bestehenden Fassadenflucht bis zu 2 m in den Strassenraum hinein ermöglicht wird.*

Das Anliegen wird im Grundsatz bereits umgesetzt. Allerdings sind die vorgesehenen Lagen der Fassadenbereiche differenziert auf die jeweiligen örtlichen Gegebenheiten abgestimmt. Die verlangte generelle Überstellung könnte sich im Einzelfall als für das Ortsbild abträglich erweisen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.8.3 Entwurf BZO,  
Strassenabstand

*Die Regelung des Strassenabstandes gemäss Ziff. 3.8.3 (Fassadenbereiche) Entwurf BZO ist zu überprüfen.*

Die Fassadenbereiche gelangen nur bei Neubauten zur Anwendung. Es soll wie bisher ein Projektierungsspielraum (s. Ziff. 3.5.2 gültige BZO) vorhanden sein. Die vorgesehenen Fassadenbereiche sind demnach mit den zwingenden Mantellinien vergleichbar. Damit kommt ihnen auch eine ähnliche gestalterische Funktion zu. Eine Abkehr von diesem Projektierungsspielraum hätte ein allzu starres und letztlich ein in Widerspruch mit der Grundidee der vorliegenden Planung stehendes Instrument zur Folge.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 11.1.2 gültige BZO,  
Hinweis auf Abstandsvorschrift für besondere Gebäude

*Es ist ein Hinweis auf Ziff. 11.1.2 gültige BZO für die Regelung des Grenzabstandes für besondere Gebäude einzufügen.*

Der Verweis wird in Ziff. 3.8.5 Entwurf BZO eingefügt.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.9 Entwurf BZO,  
Freihaltebereiche, Hinweis auf § 238 Abs. 3 PBG

*Im Rahmen der Vorschriften über die Umgebungsgestaltung bedarf es einer Vorschrift, zumindest eines Hinweises auf § 238 Abs. 3 PBG, um das Anlegen und Beibehalten von Grünflächen anordnen zu können.*

In der Vorschrift wird präzisiert, dass im Vordergrund Grün- und Freiflächen stehen. Überdies wird in der Wegleitung zur BZO der Verweis auf § 238 Abs. 3 PBG aufgeführt.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.9 Entwurf BZO,  
Gestatten von Pflichtabstellplätzen innerhalb Freihaltebereichen

*Die Ziff. 3.9 gemäss Entwurf BZO ist so zu ergänzen, dass offene Pflichtabstellplätze innerhalb der in den Kernzonenplänen festgelegten Freihaltebereiche gestattet sind.*

Gemäss Entwurf der BZO sind innerhalb der Freihaltebereiche u. a. Zufahrten und Besucherabstellplätze gestattet. Die Bestimmung wird im Sinne des Antrages erweitert. Neu sollen innerhalb der Freihaltebereiche offene Pflichtabstellplätze bis zur erforderlichen Abstellplatzzahl ebenfalls zulässig sein.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.9 Entwurf BZO,  
Ergänzung, eingedolte  
Bäche sind offenzulegen

*Es wird verlangt, Ziff. 3.9 Entwurf BZO mit der Aussage zu ergänzen, dass bei Neubauten eingedolte Bäche offengelegt und quartiergerecht in die Umgebungsgestaltung einbezogen werden müssen.*

Die Ausdolung von Bächen bildet keinen Sachverhalt, welcher in der Bau- und Zonenordnung geregelt werden kann. Die Offenlegung von Bächen wird in der Regel bei Quartierplänen oder Gestaltungsplänen durch das zuständige kantonale Amt und abgestimmt auf den jeweiligen Einzelfall verlangt. Damit können örtlich sachgerechte Lösungen entwickelt werden. Die generelle Forderung auf Ausdolung der Bäche würde sich als nicht zielführend erweisen.

Auf die Einwendung kann nicht eingetreten werden bzw. sie wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.7.2 gültige BZO,  
Regelung über Hauptfirstrichtungen beibehalten

*Die Regelung gemäss Ziff. 3.7.2 gültige BZO über die Hauptfirstrichtungen ist beizubehalten.*

Die Vorgabe einer Hauptfirstrichtung widerspricht dem neuen System der Kernzonenregelungen. Inskünftig soll verstärkt im Rahmen der Bauberatung und bezogen auf den jeweiligen Einzelfall die bestmögliche Lösung – unter anderem auch für die Frage der Firstrichtung und gegebenenfalls für die geeignete Dachform – gefunden werden.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.10.1 Entwurf BZO,  
Dachgestaltungsvorschrift  
aus Ziff. 3.7.1 gültige BZO  
übernehmen

*Die geltende Vorschrift, dass Schrägdächer in ortsüblicher Neigung und Gestaltung auszuführen sind, erscheint sinnvoll. Die bisherige Vorschrift gemäss Ziff. 3.7.1, Satz 1 gültige BZO ist deshalb beizubehalten.*

Die Forderung wird durch die Gestaltungsgrundsätze gemäss Ziff. 3.2.1 Entwurf BZO in ganzheitlicher Form erfüllt. Darin wird nicht lediglich auf die Dachform und die Materialgebung der Dächer fokussiert, sondern das Erscheinungsbild der Gebäude sowie deren Materialgebung als Einheit betrachtet. Es wird erwartet, dass sich daraus eine in allen Belangen gesteigerte Bauqualität entwickelt.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.10.3 Entwurf BZO,  
ergänzen

*Der Bestimmung gemäss Ziff. 3.10.3 Entwurf BZO sei folgender Satz anzufügen: "[...] Dachaufbauten sind auf den Gebäudetyp (die Architektur des Baus) abzustimmen."*

Die Forderung wird bereits mit der Bestimmung gemäss Ziff. 3.2.1 Entwurf BZO in umfassenderer Form erfüllt.

Die Einwendung wird bereits weitgehend berücksichtigt .

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.10.5 Entwurf BZO,  
ergänzen

*Die Bestimmung gemäss Ziff. 3.10.5 Entwurf BZO sei wie folgt zu ergänzen: "Die Traufe darf weder durch Dachaufbauten noch durch Dacheinschnitte unterbrochen werden, **sofern dies nicht schon beim Vorgängerbau so war oder sich ein Neubau so deutlich besser ins Ortsbild einfügt.**"*

Sofern ein "Vorgängerbau" vorhanden ist bzw. war, kann oder muss das in der Einwendung vorgebrachte Anliegen im Rahmen eines Ersatzbaus (wesentliche gestalterische Elemente übernehmen) umgesetzt werden. Ebenso lässt die Vorschrift gemäss Ziff. 3.2.2 Entwurf BZO (Bauprojekte mit besonders guter Gestaltungsqualität) die Umsetzung des Begehrens auch bei einem Neubau zu. Die Ergänzung der Bestimmung über die Ausgestaltung der Trauflinie erweist sich demnach nicht als notwendig.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.10.6 Entwurf BZO,  
grössere Dachflächenfenster gestatten

*Die maximal zulässige Grösse von Dachflächenfenster ist auf 0.6 m<sup>2</sup> (Glasfläche) zu erhöhen (Ziff. 3.10.6 Entwurf BZO).*

Die Erhöhung des Flächenmasses erscheint zweckmässig. Daraus entwickeln sich keine nachteiligen Auswirkungen auf die Erscheinung der Dächer.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.11 Entwurf BZO,  
zusätzliche Bestimmungen  
über die Vorgartengestaltung

*Es wird darauf hingewiesen, dass in der Bau- und Zonenordnung Aussagen und Bestimmungen über die Vorgärten (Ausseraum zur Strassenseite hin) fehlen.*

Für den räumlichen Zusammenhang der Bebauung in den Kernzonen haben die Vorgärten eine hohe Bedeutung. Deshalb soll deren Gestaltung auf der Grundlage einer ganzheitlichen Betrachtung beurteilt werden. Es soll im Einzelfall die bestmögliche Gestaltungslösung auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes für die jeweiligen Strassenabschnitte entwickelt werden. Daraus wird eine zielführende Gestaltung der Strassenräume und Vorgärten in ihrer Gesamtheit erwartet. Das heisst, es steht nicht der Erlass von Detailvorschriften über die Ausgestaltung der Vorgärten im Vordergrund. Jedoch wird der Erhalt der Vorgärten in Ziffer 3.11.1 Antrag BZO besonders erwähnt.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.11.3 Entwurf BZO,  
Strassenraumkonzepte

*Sollen Strassenraumgestaltungskonzepte gemäss Ziff. 3.11.3 Entwurf BZO gegenüber Dritten durchsetzbare Rechtspflichten und Eigentumsbeschränkungen beinhalten, muss dafür eine gesetzliche Grundlage geschaffen werden.*

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Erlass von Strassenraumgestaltungskonzepten die gesetzliche Grundlage ungenügend ist. Deshalb wird Ziff. 3.11.3 Entwurf BZO gestrichen. Hingegen wird eine Bestimmung eingefügt, welche besagt, dass bei Baugesuchen die Strassengestaltungskonzepte für die Beurteilung der Aussenraumgestaltung wegleitend sind (Ziff. 3.11.2 Antrag BZO).

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.11.4 Entwurf BZO,  
Ergänzen mit Bestimmungen  
über Leuchtreklamen

*Es wird verlangt, dass die Bestimmungen über die Reklamanlagen mit Regelungen über Leuchtreklamen ergänzt werden.*

Die Regelung über Reklamanlagen wird unverändert aus der gültigen BZO übernommen (Ziff. 3.8.3 gültige BZO). Die Bestimmung hat sich in der Anwendung bewährt. Damit sind auch die Voraussetzungen vorhanden, dass Leuchtreklamen ausgeschlossen werden können. Es drängt sich keine diesbezügliche Ergänzung im Entwurf der BZO auf.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.13 Entwurf BZO,  
Abbruchbewilligung

*In der Einwendung wird verlangt, dass in der Bestimmung über die Abbruchbewilligung als Voraussetzung ausschliesslich der gesicherte Ersatzbau vorgesehen wird. Die weitere Möglichkeit, wonach eine Abbruchbewilligung auch dann zu erteilen ist, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt, soll entfallen.*

Die Regelung über die Abbruchbewilligung wird unverändert aus der gültigen BZO übernommen (Ziff. 3.10 gültige BZO). Die Bestimmung hat sich bewährt. Sofern die Möglichkeit der Abbruchbewilligung ohne nachfolgenden Ersatzbau ausgeschlossen würde, ergäbe sich ein allzu starres und im Einzelfall vor allem auch unzweckmässiges Regime.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.15.2 Entwurf BZO,  
Zuständigkeit für den Er-  
lass von Gestaltungsplänen

*Ziff. 3.15.2 Entwurf BZO ist hinsichtlich der Zuständigkeitsregelung für den Erlass von Gestaltungsplänen in Gebieten, die der Planungspflicht unterliegen, zu überprüfen.*

Die Zuständigkeit der Planungspflicht wird mit dieser Bestimmung nicht vorgegeben. Es wird lediglich ausgesagt, dass für die Zustimmung bzw. Festsetzung der Pläne, abgestimmt auf den Abweichungsgrad von der Grundordnung, der Gemeinderat oder eben die Gemeindeversammlung zuständig ist. Die Planungsaufgabe selbst kann sowohl von Privaten als auch von der Gemeinde wahrgenommen werden.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.15.2 Entwurf BZO,  
kein zusätzliches Vollge-  
schoss und keine grössere  
Gebäudehöhe bei Bauten  
in Gebieten mit Gestal-  
tungsplanpflicht

*In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind die vorgesehenen Erleichterungen (zusätzliches Vollgeschoss und grössere Gebäudehöhe) zu streichen (Ziff. 3.15.2 Entwurf BZO).*

Die Gestaltungsplanpflicht ist bei grösseren zusammenhängenden Gebieten vorgesehen, in denen bei einer Überbauung vielfältige Themen zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind diese in Ziff. 12.7 Antrag BZO aufgelistet. Mit der Gestaltungsplanpflicht verbunden sind, gegenüber den Grundbestimmungen der Kernzonen, erheblich erhöhte qualitative Anforderungen hinsichtlich Gestaltung und Einordnung. Diese müssen insbesondere auch dann erfüllt werden, wenn von den Möglichkeiten eines Mehrgeschosses bzw. einer grösseren Gebäudehöhe Gebrauch gemacht wird. Es kommt hinzu, dass ein zusätzliches Vollgeschoss nur dann erstellt werden darf, wenn gleichzeitig auf die Dachgeschosse verzichtet wird. Bereits diese Regelung wird letztlich dazu beitragen, dass auch diejenigen Bauten, welche die Erleichterungen beanspruchen (Mehrgeschoss, Mehrhöhe), sich von vornherein gut in das gesamte Ortsbild einordnen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.15.3 Entwurf BZO,  
Verzicht auf Arealüberbau-  
ungen in den Kernzonen

*Auf die Zulassung von Arealüberbauungen in den Kernzonen in Ziff. 11.1.1 Entwurf BZO ist zu verzichten und Ziff. 3.15.3 Entwurf BZO ist zu streichen.*

Auf das Instrument der Arealüberbauung in der Kernzone wird verzichtet. Die angeführten Argumente, dass sich Arealüberbauungen immer auf ein grösseres Gebiet (Mindestfläche) beziehen und damit der Einzelbetrachtung, wie sie in der Kernzone geboten ist, zuwiderlaufen, vermögen zu überzeugen. Ziff. 3.15.3 und 3.15.4 Entwurf BZO werden deshalb gestrichen.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.15.3 und 3.15.4 Entwurf BZO,  
keine Erleichterungen bei  
Arealüberbauungen sowie  
Verzicht auf die Zulassung  
von Arealüberbauungen in  
den Kernzonen

*In Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht sind die vorgesehenen Erleichterungen generell und hinsichtlich des Ersatzes eines Gestaltungsplanes durch eine Arealüberbauung (zusätzliches Vollgeschoss und grössere Gebäudehöhe) zu streichen (Ziff. 3.15.4 in Verbindung mit Ziff. 3.15.3 Entwurf BZO).*

Auf die Bestimmung, wonach Arealüberbauungen auch in den Kernzonenbereichen mit Gestaltungsplanpflicht gestattet sind, wird verzichtet. Damit erübrigen sich auch die Änderungen in den Bestimmungen über die Arealüberbauungen gemäss Ziff. 11.1.1 sowie Ziff. 11.1.3 BZO (gültige BZO und Entwurf BZO).

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.15.3 Entwurf BZO,  
Fachgremium und externes  
Fachgutachten

*Es wird verlangt, dass sowohl das Fachgremium als auch ein externes Fachgutachten die Qualität einer Arealüberbauung bestätigen muss, damit von der Aufstellung eines Gestaltungsplanes abgesehen werden kann.*

Die Bestimmung gemäss Ziff. 3.15.3 Entwurf BZO entfällt aufgrund des Mitwirkungsverfahrens (Einwendung, der zugestimmt wird). Das heisst, es wird damit ausgeschlossen, in den Gebieten mit Gestaltungsplanpflicht anstelle eines Gestaltungsplanes direkt eine Arealüberbauung vorzulegen.

Die Einwendung verliert aufgrund des Wegfalls der Vorschrift ihre Bedeutung.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.15 Entwurf BZO,  
keine Gestaltungsplanpflicht im Bereich der Kernzonen festlegen

*Auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht in den Kernzonen ist zu verzichten. Es wird davon ausgegangen, dass bei einer sachgerechten Kernzonenplanung sich das Instrument des Gestaltungsplanes als unnötig erweist.*

Die Gestaltungsplanpflicht ist bei grösseren zusammenhängenden Gebieten vorgesehen, in denen bei einer Überbauung vielfältige Themen zu berücksichtigen sind. Im Einzelnen sind diese in Ziff. 12.7 Antrag BZO aufgelistet. Mit der Gestaltungsplanpflicht verbunden sind, gegenüber den Grundbestimmungen der Kernzonen, erhöhte qualitative Anforderungen. Dies rechtfertigt sich angesichts der Bedeutung der bezeichneten Gebiete im gesamten ortsbaulichen Zusammenhang einerseits und bezogen auf die Wirkung innerhalb der jeweiligen Kernzonen andererseits. Die Gestaltungsplanpflicht innerhalb der ausgewählten Kernzonenbereiche erscheint angemessen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 11.7.2 Entwurf BZO,  
Anforderungen für Gestaltungspläne

*Der Verweis auf § 71 PBG in Ziff. 11.7.2 Entwurf BZO ist zu streichen und die Voraussetzungen für die Erfüllung der Gestaltungsplanpflicht sind selbständig zu umschreiben.*

Die Anforderungen für eine Arealüberbauung gemäss § 71 Abs. 1 werden sinngemäss übernommen und der Bestimmung von Ziff. 11.7.2 Entwurf BZO (Ziff. 12.7.2 Antrag BZO) vorangestellt.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 11.7.2 Entwurf BZO,  
qualitative Anforderung an  
Gestaltungspläne

*Verlangt wird, dass in Ziff. 11.7.2 eine "überdurchschnittlich gute Gestaltung" im Bereich des öffentlichen Raumes anstelle der vorgesehenen Anforderung einer "guten Gestaltung" verlangt wird (Änderung im zweiten Satz).*

Es ist ein Widerspruch, dass einerseits, ausgehend von § 71 PBG allgemein "eine besonders gute Gestaltung" und andererseits, im Bereich des öffentlichen Raumes abgeschwächt, eine "gute Gestaltung" verlangt wird. Damit durchgehend die gleichen Qualitätsanforderungen gelten, wird die diesbezügliche Formulierung im zweiten Satz ersatzlos gestrichen (Ziff. 12.7.2 Antrag BZO). Damit gelten generell die Anforderungen gemäss § 71 PBG, das heisst eine "besonders gute Gestaltung". Im Rahmen der weiteren Anpassungen an der BZO werden die Qualitätsanforderungen ausformuliert.

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 11.7.3 Entwurf BZO,  
Konkretisierung der  
Gestaltungspläne

*Eine Konkretisierung der Gestaltungspläneziele in Ziff. 11.7.3 ff. Entwurf BZO ist erwünscht.*

Die gebietsspezifischen Ziele werden zu jedem Gestaltungsplangebiet im Einzelnen dargelegt. Es wird aufgelistet, welche Hauptthemen im jeweiligen Gestaltungsplan zu bearbeiten sind und welche Stossrichtung dabei zu verfolgen ist. Der Konkretisierungsgrad der Ziele wird als ausreichend eingestuft.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 11.8 Entwurf BZO,  
Verzicht auf Fachgremium,  
Fachgutachten

*Es wird verlangt, dass Ziffer 11.8 Entwurf BZO gestrichen wird.*

Die Möglichkeit, ein unabhängiges Fachgremium für die Beurteilung von wichtigen Bauvorhaben einzusetzen, hat für die Tätigkeit der Baubehörde und letztlich des Gemeinderates einen hohen Stellenwert. Damit besteht die Gewähr, dass den fachlichen Aspekten der notwendige Stellenwert eingeräumt wird. Es erweist sich jedoch als unnötig, dass jedes Bauvorhaben zwingend diesem zu unterbreiten ist. Die Vorschrift wird deshalb so geändert, dass kein Automatismus entsteht, sondern es dem Hochbau/Planungsausschuss obliegt, über die Vorlage eines Bauvorhabens an das Fachgremium zu entscheiden (Ziff. 12.8 Antrag BZO).

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

## 2.3 Weitere Einwendungen

Zonenplan; Wohnzone mit  
Gewerbeerleichterung  
WG a; Kirchtobelstrasse  
Verkleinerung Dichtemass

*Die maximal zulässige oberirdische Baumasse ist von 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> auf 2.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zu verkleinern. Damit soll die maximal zulässige Dichte auf das heute vorhandene Mass beschränkt werden.*

*Im Rahmen der Beratung anlässlich der Gemeindeversammlung vom 26. September 2011 wurde auf die Zuweisung zur WG a verzichtet; an der Kernzone K2 wird festgehalten und damit das verlangte Dichtemass berücksichtigt.*

Gemäss gültigem Zonenplan liegt das fragliche Gebiet in der Kernzone K2 Hofen. Es ist davon auszugehen, dass in einzelnen Bereichen, welche für eine Zuweisung in die WG a vorgesehen sind, die zulässige bauliche Dichte der Kernzone unter Einschluss des Zuschlages für die gewerbliche Nutzweise ausgeschöpft wurde. In der Folge einer Verkleinerung des Dichtemasses könnten sich daraus vorschriftswidrige Bauten ergeben. Diesem Sachverhalt soll mit der vorliegenden Planung nicht Vorschub geleistet werden.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Zonenplan; Kernzone Bue-  
len (aufgehoben)

*Die Wohnzone W 1.0 ist bis zur Gseck- bzw. Dreinepperstrasse zu erweitern.*

Die Rückzonung von der Kernzone K2 in die verlangte Wohnzone W 1.0 wäre angesichts der damit verbundenen Verkleinerung des Nutzungsmasses um ungefähr 50% allzu weitgehend.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Zonenplan; Wohnzone mit  
Gewerbeerleichterung  
WG a im Gebiet Dreinep-  
perstrasse

*Die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG a im Gebiet oberhalb der Kernzone Langacker (Gebiet Dreinepperstrasse) ist in eine Wohnzone W 2.2 umzuzonen.*

Gegenstand der Revisionsvorlage bilden lediglich die Kernzonen. Die weiteren Bauzonen werden nur dann miteinbezogen, wenn sich dies aus der Überprüfung der Kernzonen als erforderlich erweist. Die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG a im Gebiet der Dreinepperstrasse wird durch die planerischen Betrachtungen hinsichtlich der Kernzonen jedoch nicht betroffen.

Die Einwendung wird abgelehnt.

## Abzonungen

*Auf die Reduktion der zulässigen Anzahl Vollgeschosse sowie auf die vorgesehenen geringeren Gebäudehöhen ist zu verzichten.*

Mit der Vorlage wird unter anderem beabsichtigt, einerseits eine höhere Flexibilität bei der Anordnung der Bauten zu ermöglichen, andererseits bei Neubauten bereits eine von den Grundmassen ausgehende gute Einordnung in das Quartierbild zu erzielen. Damit verbunden ist auch eine Vorgabe hinsichtlich der Geschosshöhen und der Gebäudehöhe. Eine nochmalige eingehende Prüfung zeigt, dass sich im Gebiet Langacker eine Anpassung im Sinne der Einwendung aufdrängt.

Der Kernzonenplan wird wie folgt angepasst: Der Bereich für dreigeschossige Bauten (Gebäudehöhe 10.5 m) wird auf der Westseite der Langackerstrasse zwischen dem Schönauweg und der Nordfassade des an der Seestrasse stehenden Gebäudes Vers. Nr. 714 sowie auf der Ostseite der Langackerstrasse entlang den Kat. Nrn. 3191 und 3882 festgelegt.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

## Keine vorschriftswidrige Gebäude aufgrund der geänderten Bestimmungen

*Es sind Zonenänderungen zu unterlassen, welche dazu führen, dass bestehende Liegenschaften vorschriftswidrig werden.*

Bei der Ausarbeitung der Revisionsvorlage haben alle Beteiligten sorgsam darauf geachtet, dass in der Folge der vorgeschlagenen Änderungen bestehende Liegenschaften nicht vorschriftswidrig werden. Im Rahmen von planerischen Festlegungen ist jedoch nicht auszuschliessen, dass für einzelne Liegenschaften dieser Sachverhalt trotzdem zutrifft. Für alle diese Gebäude besteht die Bestandesgarantie gemäss § 357 PBG.

Die Einwendung wird abgelehnt.

## Wirkung der inventarisierten Gebäude

*Der Umgang mit den schutzwürdigen Bauten ist zu präzisieren. Es ist festzulegen, dass bei "schwarz" bezeichneten Gebäuden vorerst der Substanzschutz zu prüfen ist und erst nach einer allfälligen Entlassung aus dem Inventar für die nicht geschützten Teile ein Ersatzbau vorgesehen werden darf.*

Systematik der "schwarz"  
bezeichneten Gebäude"

Das verlangte Vorgehen ergibt sich direkt aus den Bestimmungen des PBG. Um dies zu verdeutlichen wird die Vorschrift über die Umbauten und Ersatzbauten gemäss Ziff. 3.3.1 Entwurf BZO ergänzt mit der Bestimmung: "Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen". Diese Regelung war bisher in Ziff. 3.3.3 Entwurf BZO enthalten.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

*Die "schwarz" bezeichneten Bauten sind nach einer klaren Systematik zu behandeln und in den Plänen darzustellen.*

Die Bezeichnung der "schwarzen Gebäude" erfolgte nach einer einheitlichen Betrachtung. Es wurden alle Gebäude, welche im Inventar der schutzwürdigen Bauten von kommunaler Bedeutung aufgelistet sind, in den Kernzonenplänen als "schwarze Gebäude" bezeichnet. Dabei steht die Abgrenzung der entsprechend bezeichneten Gebäudeteile ebenfalls in Übereinstimmung mit dem jeweiligen Inventarinhalt.

Die Einwendung wird mit den getroffenen Festlegungen bereits berücksichtigt.

Zweck einer Kernzone

*Es wird darauf hingewiesen, dass mit der Revisionsvorlage der Zweck einer Kernzone, wie er in § 50 PBG umschrieben ist, nur teilweise umgesetzt wird. Der Entwurf ist allzu stark auf die Erneuerung und zu wenig auf den Erhalt der Bausubstanz ausgerichtet.*

Im Rahmen der Kernzonenplanung haben der Erhalt der ortsbaulichen Struktur sowie die strukturgerechte Erneuerung eine zentrale Bedeutung. Der substantielle Schutz des Einzelobjektes ist im Zusammenhang mit der Kernzonenplanung von geringerem Belang.

Die im Entwurf vorgesehenen Instrumente sind geeignet, um den strukturellen Schutz der Ortsbilder durchzusetzen. Dem Schutz des öffentlichen Raumes, unter Einschluss der Vorgärten, wird neu ein grosses Gewicht beigemessen. Dies vermag zu verdeutlichen, dass die Revisionsvorlage nicht nur der Erneuerung, sondern auch dem Erhalt des vertrauten Ortbildes Rechnung trägt.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Festsetzung Inventar  
schützenswerte Bauten

*Das Inventar der schützenswerten Bauten gemäss § 203 Abs. 2 PBG ist spätestens gleichzeitig mit der Teilrevision der Nutzungsplanung (Kernzonen) zu genehmigen.*

Die Terminplanung sieht vor, dass das Inventar der schützenswerten Bauten noch vor der Beratung der Revisionsvorlage über die Kernzonen vom Gemeinderat festgesetzt wird.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

"Schwarz" bezeichnete  
Gebäude ins Inventar auf-  
nehmen

*Alle in den Kernzonenplänen "schwarz" bezeichneten Gebäude sind in das Inventar der Heimatschutzobjekte aufzunehmen. Ebenso sind die im Inventar aufgeführten Objekte als "schwarz" bezeichnete Gebäude in den Kernzonenplänen einzutragen.*

Dem Anliegen wird in der Vorlage bereits Rechnung getragen. Zusätzlich zu den inventarisierten Objekten werden auch solche Gebäude "schwarz" markiert, welche für den Ortsbaulichen Zusammenhang und für die Identität der Kernzonen von Bedeutung sind.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt .

Einwendung gegen die  
Gesamtvorlage

*In einer umfassenden Auslegeordnung wird die Neufassung der Kernzonen und der Kernzonenbestimmungen in Frage gestellt. Es wird dargestellt, dass die Vorlage nicht in Übereinstimmung mit dem Zweck der Kernzonen gemäss § 50 PBG stehe. Verlangt wird, dass die Bestimmungen, welche dem Ermessen eines Fachgremiums überlassen sind, eingeschränkt werden. Ebenso soll die Vielzahl von Ausnahmeregelungen verkleinert werden. Damit verbessere sich die Rechtssicherheit. In der Einwendung wird gefordert, den Planungsentwurf in seiner Gesamtheit zu überarbeiten.*

Die Forderung erweist sich in dieser absoluten Form als nicht gerechtfertigt. In der Vorlage wird dem Schutz der vorhandenen Baustruktur und Bausubstanz ein hoher Stellenwert beigemessen. Zudem soll das qualitätsvolle Bauen in den Kernzonen gefördert werden. Dabei treten in den Vorschriften die messbaren Grössen in den Hintergrund. Hingegen kommt inskünftig dem Ermessen und damit der Verantwortung der Behörden mehr Gewicht zu.

Die Einwendung wird abgelehnt.

Hinweise, welche in Zu-  
sammenhang mit der Ein-  
wendung gegen die Ge-  
samtvorlage stehen

Es sind in dieser Einwendung keine Einzelanträge vorliegend. Hingegen wird in der Einwendung auf die folgenden Sachverhalte und Anliegen hingewiesen:

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.1 Entwurf BZO, Zweck

*Die Formulierung "örtlich sachgerechte Entwicklung" führe dazu, dass damit Bauvorhaben durchgesetzt werden können, welche die schützenswerten Dorfkerne und Gebäudegruppen schwer beeinträchtigen und entwerten.*

Die Zweckumschreibung wird korrigiert. Anstelle der "örtlich sachgerechten Entwicklung" wird die "örtlich strukturgerechte Erneuerung" als Zweckumschreibung erwähnt. Zusammen mit dem Grundsatz des Erhalts der jeweiligen Ortskerne, wird der Zonenzweck gemäss § 50 PBG erfüllt.

Dem Anliegen wird mit der Neuformulierung Rechnung getragen.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.2 Entwurf BZO, Gestaltungsgrundsätze

*Die "Erneuerung der Dorfkerne" darf kein Gestaltungsgrundsatz für die Kernzonen darstellen. Zudem dürfen sich die Grundsätze nicht einzig auf den Aspekt Siedlungsstruktur ausrichten.*

In Ziff. 3.2.1 BZO wird ausdrücklich auf den Erhalt und die Erneuerung der Dorfkerne hingewiesen. Insofern ergeben sich keine Widersprüche zu dem vorgetragenen Anliegen. Überdies wird unter Aufzählung aller wesentlichen Merkmale eine gute Einordnung in die Siedlungsstruktur verlangt. Weshalb dies nicht hinreichend sein soll für das Bauen (Um-, Ersatz- oder Neubau) in den Kernzonen, ist nicht ersichtlich.

Es wird davon ausgegangen, dass die Anliegen mit den vorgesehenen Regelungen weitgehend erfüllt werden.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.2.2 Entwurf BZO, Bauprojekte mit besonders guter Gestaltungsqualität

*In Kernzonen dürfen zugunsten von Bauten mit besonders guter Gestaltungsqualität keine Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen zugelassen werden.*

Im Vordergrund steht das grundsätzliche Ziel der Förderung der Bauqualität in den Kernzonen. Auf der Grundlage der Regelbestimmungen kann eine angemessene Qualität verlangt werden. Es zeigt sich jedoch, dass mit den Regelbestimmungen die ortsbaulichen und gestalterischen Anliegen in den Kernzonen nicht in allen Teilen umgesetzt werden können. In Einzelfällen können durch Abweichungen von den Grundbestimmungen bessere Ergebnisse erzielt werden. An derartige Abweichungen gilt es jedoch deutlich erhöhte Anforderungen (besonders gute Gestaltung) zu stellen. Damit wird das kulturhistorische Zeugnis der jeweiligen Kerngebiete in der Qualität nicht geschwächt, sondern gestärkt.

Auf das Anliegen wird nicht eingetreten.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.2.2 Entwurf BZO, Einschränkung der Abweichungen sowie Ziff. 3.6.2 gültige BZO, beispielgebende Gebäude

*Es wird als unverständlich eingestuft, dass bei "schwarz" bezeichneten Gebäuden Abweichungen von der Dachgestaltung zulässig sind. Insbesondere auch deshalb, weil es sich bei diesen Häusern um inventarisierte oder bereits geschützte Objekte handelt.*

Es ist korrekt, dass in der öffentlich aufgelegten Fassung der Kernzonenpläne nur solche Häuser als "schwarze Gebäude" bezeichnet wurden, welche inventarisiert oder bereits formell geschützt sind. Mit dieser Vorgabe wird jedoch dem strukturellen Schutz der Ortsbilder nur unzureichend Rechnung getragen. Deshalb werden alle Kernzonenpläne im Sinne der Einwendung überarbeitet. Zusätzlich zu den inventarisierten oder geschützten Objekten werden nun auch diejenigen Häuser als "schwarze Gebäude" eingetragen, welche für die strukturelle Wirkung in den Kernzonen und die Identität der einzelnen Ortsteile prägend bzw. von Bedeutung sind.

Damit rechtfertigt sich auch, dass Abweichungen von der Dachgestaltung möglich sein sollen. Andernfalls könnten sachgerechte Lösungen für die Belichtung der Dachräume verhindert werden.

Die einzelnen "schwarzen Gebäude" weisen immer eine unverwechselbare Eigenart auf. Die Anlehnung an formale Einzelheiten oder das Übernehmen von Versatzstücken dieser Gebäude führt bei Bauvorhaben in den Kernzonen zu einer unerwünschten Beliebigkeit. Mit der Neufassung der Kernzonenbestimmungen soll dem Bauen als kulturelle Aufgabe mehr Gewicht beigemessen werden.

Auf das Anliegen wird teilweise eingetreten.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.3.2 Entwurf BZO,  
kubische Gliederung

*Der Erhalt lediglich der kubischen Erscheinung im Falle von Ersatzbauten wird als unzureichend eingestuft.*

Es ist zu unterscheiden zwischen Ersatzbauten, welche sich auf "schwarze Gebäude" und solchen, welche sich auf "alle übrigen bestehenden Gebäude" beziehen. Bei ersteren sind unter anderem die wesentlichen gestalterischen Elemente zu übernehmen. Für letztere wiederum ist einzig die kubische Erscheinung massgebend. In allen Fällen, bei denen nur die kubische Erscheinung zu beachten ist, steht es den Grundeigentümern offen, auch einen Neubau mit gänzlich anderem Erscheinungsbild anstelle eines Ersatzbaus zu erstellen. Unter diesem Gesichtspunkt erscheint es eine wenig zweckmässige Forderung, den Ersatzbau an weitergehende Bedingungen als die Ausmasse des Altbaus zu knüpfen.

Auf das Anliegen wird nicht eingetreten.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.8.2 Entwurf BZO,  
Fassadenbereiche

*Die Bandbreite von 2.0 m für die Fassadenbereiche wird als problematisch eingestuft. Es wird erwartet, dass daraus ein dem Strassenraum abträgliches Vor- und Rückspringen der Fassadenfluchten begünstigt wird.*

Die Festlegung der Fassadenbereiche stützt sich auf eine eingehende Analyse der einzelnen Ortsteile. Die vorgesehene Bandbreite für die Lage der Fassaden hat auf die Wirkung des Strassenraumes keine nachteiligen Auswirkungen. Bereits die bestehenden Bauten sind zueinander oftmals in vergleichbarem Masse versetzt. Mit der vorgesehenen Bandbreite können die ortsbaulichen Muster fortgeschrieben werden.

Auf das Anliegen wird nicht eingetreten.

Bau- und Zonenordnung;  
Ziff. 3.11.3 Entwurf BZO,  
Strassenraumgestaltung

*Der Strassenraum prägt das Ortsbild in hohem Masse. Auch in diesem Zusammenhang gilt die Forderung, dass die Eigenart zu erhalten ist. Die Bestimmungen über die Vorgärten und Vorplätze dürfen deshalb nicht von einem noch nicht vorliegenden Gestaltungskonzept für den Strassenraum abhängig gemacht werden.*

Die Bemerkungen hinsichtlich der Bedeutung von Strassenräumen für die Kernzonen werden geteilt. Es wird deshalb darauf verzichtet, die Gestaltungskonzepte als verbindliche Massgabe in der Bau- und Zonenordnung zu verankern. Neu wird festgelegt, dass die für den jeweiligen Ortsteil typischen Vorgärten zu erhalten sind (Ziff. 3.11.1 BZO). Die Strassenraumkonzepte sollen lediglich als Beurteilungsmassstab für Bauvorhaben beigezogen werden.

Auf das Anliegen wird eingetreten.