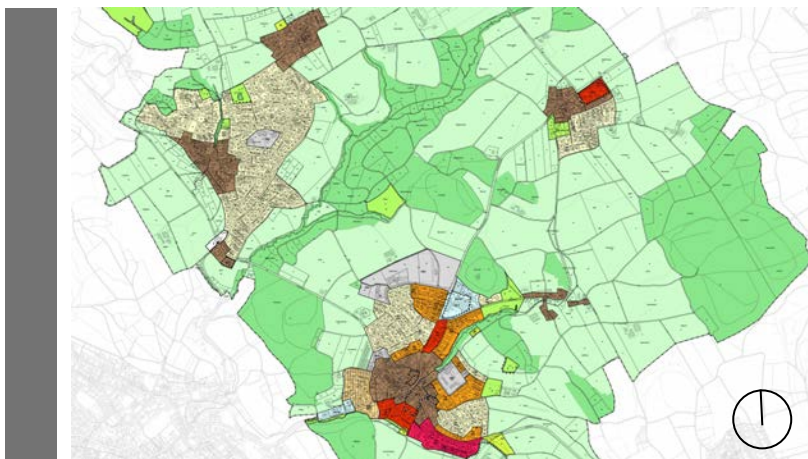


Gemeinde Nürensdorf

Revision Ortsplanung

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, 23. Dezember 2021
(Fassung für die öffentliche Auflage)



PLANPARTNER AG

RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI
OBERE ZÄUNE 12 CH-8001 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch



IMPRESSUM

AuftraggeberIn

Gemeinderat Nürensdorf, Kanzleistrasse 2, 8309 Nürensdorf

vertreten durch:

- Christian Meierhans, Leiter Abteilung Bau
- Andreas Ledermann, Gemeindeschreiber

Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA
- Rolf Keller, Dipl. Ing. Raumplaner HTL
- Marco Lee, MSc Geographie Universität Zürich, GIS-Spezialist

Titelbild

Bild: Altbau Gemeindehaus

Ausschnitt Zonenplan ÖREB, November 2018, www.maps.zh.ch

Ablage Bilder

32200_13A_170000_BilderBericht

32200_13A_180000_BilderBericht

32200_13A_190000_BilderBericht

INHALT

1	Ausgangslage	5
1.1	Ausgangslage und Auftrag	5
1.2	Gesamtstrategie	5
2	Übergeordnete Planungsgrundlagen	8
2.1	Kantonales Raumordnungskonzept (ROK)	8
2.1.1	Landschaft unter Druck	8
2.1.2	Kulturlandschaft	9
2.2	Kantonaler Richtplan	9
2.3	Regionales Raumordnungskonzept (Regio ROK)	9
2.4	Regionaler Richtplan	10
3	Weiteren Grundlagen	11
3.1	Gewässerschutzgesetz	11
3.2	Fluglärm	12
3.3	ÖV-Güteklassen	13
3.4	Inventare, Schutzobjekte	14
3.5	Weitere Planungsthemen	16
4	Kapazitätsplanung	17
4.1	Bauland	17
4.2	Bestand Bevölkerung / Arbeitsplätze	18
4.3	Entwicklungsabsicht Gemeinde	19
4.3.1	Bevölkerungsentwicklung	19
4.3.2	Entwicklung Arbeitsplätze	20
4.4	Fazit Kapazitätsplanung	20
5	Siedlungsentwicklung nach innen	21
5.1	Massnahmen zur Aktivierung innerer Reserven	21
5.2	Standortbeurteilung Aufzonung	21
5.2.1	Breite	21
5.2.2	Birchwil / Dorfstrasse / nördlich Scheuerackstrasse	22
5.2.3	Birchwil / Chrüzstrass	23
5.2.4	Breitenloo	23
5.2.5	Nürens Dorf Süd	23
5.2.6	Oberwil / Birchwil Nord	24
5.3	Fazit der Standortbeurteilung Aufzonung	24
6	Änderungen Zonenplan	25
6.1	Überprüfung Zonengrenzen	25
6.2	Aufzonung Nürens Dorf Süd	26
6.2.1	Abgrenzung	26
6.2.2	Grundmasse	26
6.3	Gestaltungsplanpflicht Oberackerstrasse	27



6.4	Erholungszone	28
7	Bau- und Zonenordnung	29
7.1	Allgemein	29
7.2	Terrassierte Gebäude	30
7.3	Dachgestaltung	30
7.4	Fachgutachten	31
7.5	Aussichtsschutz	31
7.6	Arealüberbauung	31
7.7	Mehrwertausgleich	32
8	Ergänzungspläne	34
8.1	Kernzone	34
8.1.1	Kernzonebestimmungen	34
8.1.2	Planänderungen	37
8.2	Verkehrsbauwerke	43
8.3	Waldabstandslinie	43
9	Auswirkungen	44
9.1	Auswirkungen der Revision	44
9.1.1	Nutzungsichte / bauliche Dichte	44
9.1.2	Einordnung / Ortsbild / Landschaft	46
9.1.3	Erschliessung / Verkehr	46
9.1.4	Umwelt	47
10	Verfahren	48
10.1	Kantonale Vorprüfung	48
10.2	2. Kantonale Vorprüfung	49
10.3	Öffentliche Informationsveranstaltung	50
10.4	Öffentliche Auflage / Anhörung	50
11	Anhang	51
A	Themenblätter	52
11.1	Themenübersicht	52
B	Grundstücksgrossen / Zonenzuteilung	78
B1.1	Wohnzone W1	78
B1.2	Wohnzone W2	78
B1.3	Wohn- und Gewerbezone WG2	79
C	Vergleich terrassierte Gebäude	80

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Ausgangslage und Auftrag

Anlass Die aktuell gültige Zonenplan der Gemeinde Nürensdorf wurde am 17. April 1985 genehmigt und die letzte Änderung erfolgte am 31. Mai 2005.

Eine Revision der Ortsplanung ist infolge übergeordneter planerischer und rechtlicher Vorgaben, aufgrund der Erkenntnisse aus der Anwendung der bestehenden Bauvorschriften und der Ergebnisse aus dem Gemeindegespräch zu überprüfen. Zudem soll mit der Revision die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren gelegt werden.

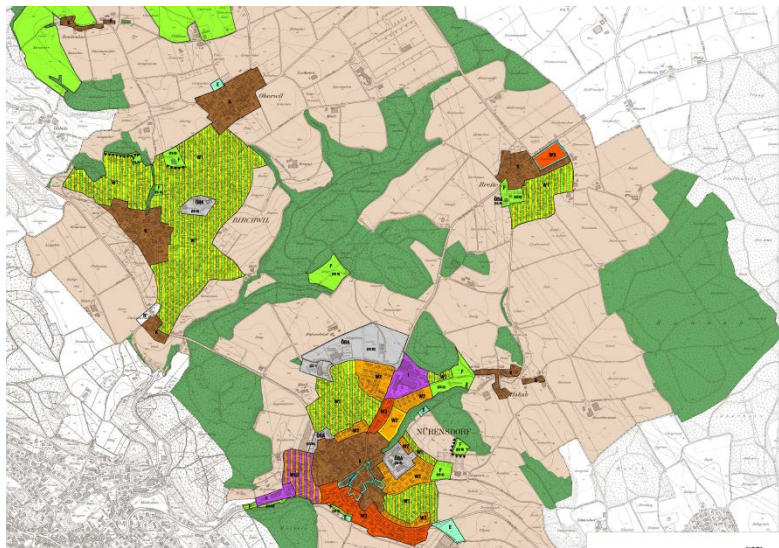


Abb. 1: Ausschnitt aktueller Zonenplan, nachgeführt bis 2005

1.2 Gesamtstrategie

Handlungsschwerpunkte Die Revision der Nutzungsplanung hat folgende Handlungsschwerpunkte:

- Abstimmung der kommunalen Planungsgrundlagen auf geänderte übergeordnete Planungsgrundlagen (insb. Harmonisierung der Baubegriffe)
- Aktivierung der inneren Reserven im Sinne der haushälterischen Bodennutzung. Einzonung werden nicht beantragt.
- Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung aufgrund von Erkenntnissen aus der Anwendungspraxis

- Aktualisierung des rechtsgültigen Zonenplans aufgrund verschiedener Teilrevisionen und Digitalisierung im Sinne des Katasters der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB)
- Überprüfung und Anpassung der Kernzonenpläne und Kernvorschriften

Kommunale Richtpläne Aufgrund des vorgesehenen Revisionsumfangs und des vorhandenen, stark limitierten Handlungsspielraums wird auf das Erstellen einer umfassenden Gesamtstrategie, wie sie z.B. bei Einzonungen erforderlich wäre, verzichtet. Der gemäss § 31 Abs. 2 PBG erforderliche kommunale Verkehrsrichtplan wird nachgeführt. Zumal aufgrund der vorgesehenen nutzungsplanerischen Massnahmen keine neuen kommunalen Strassen, Fuss- Rad- oder Wanderwege erforderlich sind, wird der zugehörige Bericht in seiner bisherigen Form und Bearbeitungstiefe beibehalten.

Die übrigen vorhandenen Planungsinstrumente im Sinne der kommunalen Richtplanung (kommunaler Gesamtplan) werden aufgehoben vgl. Themenblatt 2.1.

- Siedlung und Landschaftsplan RRB 4536, 30. November 1983, letztmals geändert RRB Nr. 3400, 17. Oktober 1990
- Verkehrsplan RRB Nr. 4536, 30. November 1983,
- Versorgungsplan 1 (Wasser/Abwasser/Abfall), RRB Nr. 4536, 30. November 1983
- Versorgungsplan 2 (Energie, Fernmelde- und Nachrichtenübermittlungsdienste), RRB Nr. 4536, 30. November 1983
- Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen Ablauf der Revision, RRB Nr. 4536, 30. November 1983

Phase 1 In einer ersten Phase wurde der Umfang des Handlungsbedarfs für die Revision der Ortsplanung bestimmt. Dabei wurden auch Entwicklungspotentiale ausgelotet und die bekannten Entwicklungsabsichten in die Planung aufgenommen. Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse konnte der Gemeinderat über den Umfang der Anpassungen entscheiden.

Phase 2 In der zweiten Phase werden folgende Planungsgrundlagen überarbeitet:

- Bau- und Zonenordnung (Teilrevision)
- Zonenplan (Teilrevision)
- Kernzonenpläne (Teilrevision)
- kommunaler Verkehrsrichtplan (Teilrevision)

Diese Unterlagen werden der kantonalen Stellen sowie den nebengeordneten Planungsträgern zur Vorprüfung unterbreitet. Eine öffentliche Information und Auflage sowie die Anhörung der

nebengeordneten Planungsträger erfolgt erst nach Kenntnis der entsprechenden Stellungnahmen.

Dieses Vorgehen soll den stufengerechten Einbezug aller Involvierter ermöglichen.

2 ÜBERGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

2.1 Kantonales Raumordnungskonzept (ROK)

Das kantonale Raumordnungskonzept unterscheidet in der Gemeinde Nürensdorf zwei Bereiche und schreibt diesen einen entsprechenden generellen Handlungsbedarf zu.

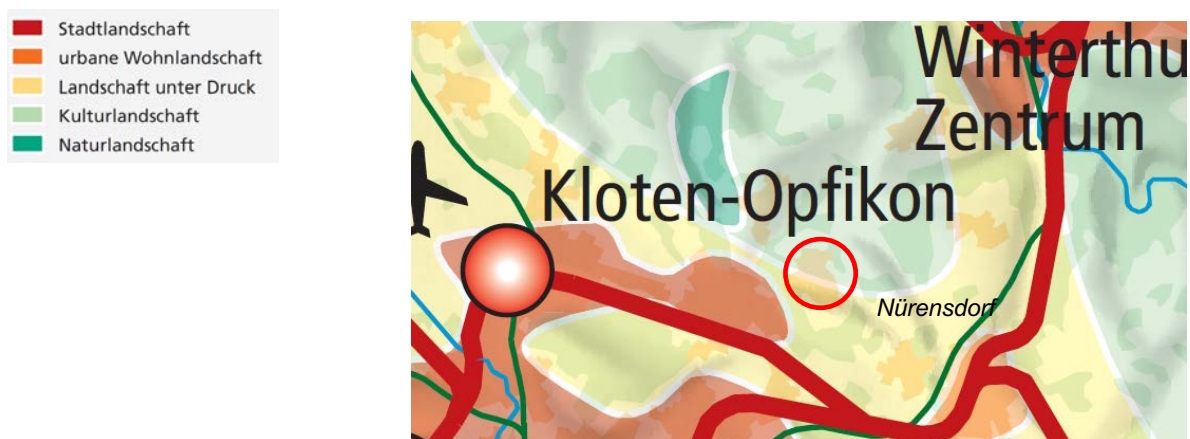


Abb. 2: Auszug kantonales Raumordnungskonzept

2.1.1 Landschaft unter Druck

(Nürensdorf Süd)

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

2.1.2 Kulturlandschaft

Birchwil, Breite, Breitenloo, Nürensdorf Nord, Oberwil

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

2.2 Kantonaler Richtplan

Die Vorgaben des kantonalen Richtplans werden im Rahmen der Ortsplanungsrevision eingehalten (vgl. Anhang A Themenblätter 1.1 und 1.2).

2.3 Regionales Raumordnungskonzept (Regio ROK)

Ziel Nutzungsdichte Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Nürensdorf soll weitgehend eine geringe Nutzungsdichte (50 bis 100 Einwohner + Beschäftigte / ha, E + B / ha) aufweisen. Die Bevölkerungsdichte liegt heute knapp unter den 50 E + B / ha. Einzelne Weiler (Breitenloo, Hakab) sind als Landschaftsraum bezeichnet, in denen keine spezifische Bevölkerungsziele beschrieben werden und die landschaftlichen Qualitäten im Vordergrund stehen.

Prognose Regionales Raumordnungskonzept (RegioROK, 2013)

		Prognose (2013)	
	2018	2020	2030
Einwohner	ca. 5600	5'500	5'700 - 6'100
Beschäftigte	ca. 1030	1'100	1'200
Köpfe	ca. 6'630	6'600	6'900 - 7'300
Nutzungsdichte (E + B / ha)	47,4	47	49,2 - 52,0

Die Bevölkerungszahl (2018) liegt über dem gemäss RegioROK für das Jahr 2020 prognostizierten Mass.

Weitere Themen Das RegioROK macht desweiteren keine massgebenden Aussagen zu den Ortsteilen von Nürensdorf, die es in der Revision der Nutzungsplanung umzusetzen gilt (vgl. Siedlungsentwicklung nach innen Ziffer 5, Aufzonung Nürensdorf Süd Ziffer 6.2, Auswirkungen Ziffer 9.1)

2.4 Regionaler Richtplan

Ziele regionaler Richtplan Für die Gemeinde Nürensdorf ist gemäss regionalem Richtplan keine spezifische bauliche Dichte vorgesehen. Demnach soll es eine mittlere städtebauliche Körnung aufweisen. Die Vorgabe wird aufgrund der örtlichen Eigenheiten so interpretiert, dass unterschiedliche Körnungen möglich sind. Eine städtische Wirkung soll nicht erreicht werden.

3 WEITEREN GRUNDLAGEN

3.1 Gewässerschutzgesetz

Gesetzesgrundlage 2011 sind das revidierte Gewässerschutzgesetz (GSchG) und die revidierte Gewässerschutzverordnung (GSchV) in Kraft getreten. Die Kantone müssen im Auftrag des Bundes bis Ende 2018 entlang aller Gewässer die „Gewässerräume“ festlegen. Damit wird die Rechtsgrundlage geschaffen, damit die Gewässer nicht stärker zugebaut werden und ihre Uferbereiche geschützt werden.

Als Grundlage für die Bestimmung der Gewässerräume wurde die Massnahmenplanung Hochwasser ausgearbeitet. Der Prüfbericht des AWEL, Abteilung Wasserbau, mit Empfehlungen zur Massnahmenplanung Naturgefahren wurde der Gemeinde mit Schreiben vom 29. März 2019 vorgelegt. Die Gemeinde prüft die entsprechenden Hinweise und Empfehlungen. Gemäss dem Schreiben des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) vom 8. Oktober 2020 soll die revidierte Planung erst im dritten Quartal 2021 zur Genehmigung eingereicht werden.

Gewässerräume Die Entwürfe zu den Gewässerräumen werden gleichzeitig mit den Revisionsinhalten der Nutzungsplanungsrevision erarbeitet. Die Inhalte sind soweit aufeinander abgestimmt.

Formell werden die Gewässerräume in einem eigenständigen Verfahren behandelt.

Vereinbarkeit Kernzonenbestimmungen / Gewässerschutz Um die Vereinbarkeit von Bauten in den Baubereichen A und B mit dem übergeordneten Recht (Gewässerschutz) zu gewährleisten wurde gemäss kantonaler Vorprüfung eine Ergänzung in Art. 7^{neu} Abs. 2 aufgenommen (kursiv):
Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der wohngyienischen Verhältnisse oder der Verkehrssicherheit liegt. Bei Um- und Ersatzbauten sind Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.

3.2 Fluglärm

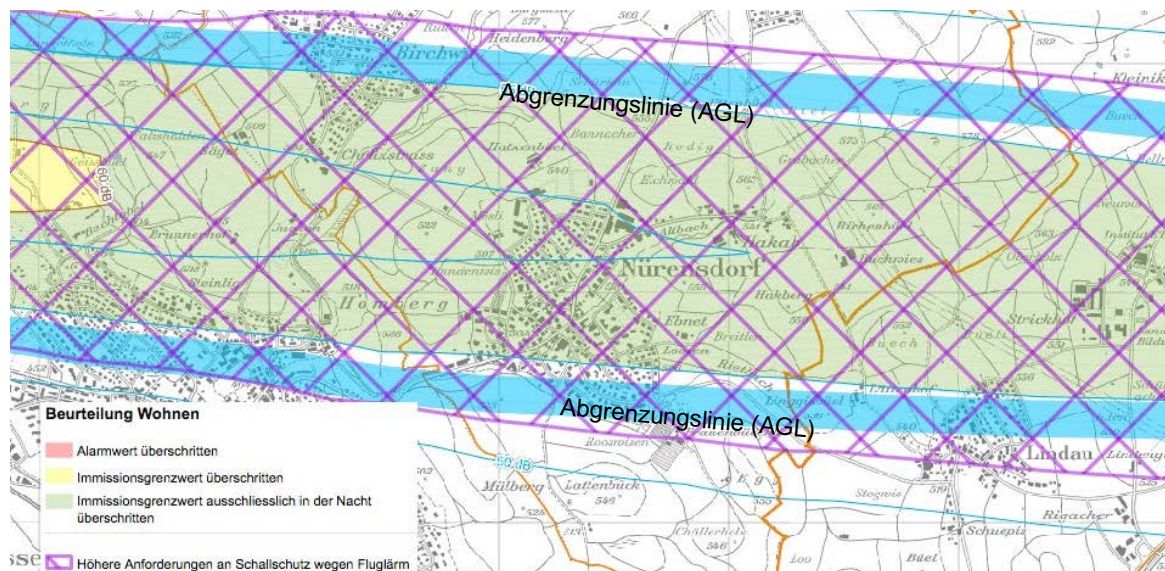


Abb. 3: Auszug Fluglärmkataster Abgrenzungslinie (AGL, blaue Bandierung), www.maps.zh.ch, September 2018

Innerhalb der Abgrenzungslinie (AGL, zwischen blauer Bandierung, in vorgehender Abbildung), dürfen aufgrund der Fluglärmbelastung mittels Aufzonungen keine zusätzlichen Wohnnutzungen ermöglicht werden.

Die Darstellung der AGL ist jedoch nicht parzellenscharf und beinhaltet an den Rändern einen Unschärfebereich, welche durch die Breite des blauen Bandes plangrafisch dargestellt ist.

Am Informationsaustausch vom 23. März 2018 hat das Amt für Raumentwicklung informiert, dass Gebiete im Unschärfebereich hinsichtlich ihres funktionalen Zusammenhangs mit den übrigen Quartieren beurteilt würden. Entsprechend seien Aufzonungen in einem Quartier denkbar, das zwar innerhalb der AGL Abgrenzung liegt, aber funktional zu einem Gebiet gehört, das sich ausserhalb der AGL befindet.¹

¹ Zur Zeit läuft eine Vereinheitlichung der Darstellung der Abgrenzungslinie im kantonalen Richtplan und dem Fluglärmkataster.

Ausgehend von der Fluglärmbelastung ist gegenüber den heutigen Nutzungsmöglichkeiten eine zusätzliche Wohnnutzung in folgenden Gebieten denkbar.

- Birchwil nördlich der Scheuerackerstrasse
- Breite
- Breitenloo
- Nürdensdorf südlich Lindauerstrasse bis Baltenswilerstrasse
- Oberwil

3.3 ÖV-Güteklassen

Für die Überprüfung einer inneren Verdichtung ist die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr eine wesentliche Grundlage.

Eine Verdichtung, die über das heute zulässige Mass hinausgeht, soll an Lagen möglich sein, die vom öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossen sind. In der Gemeinde Nürdensdorf liegen die am besten erschlossenen Gebiete in der ÖV-Güteklasse C.

Legende: ÖV-Güteklassen

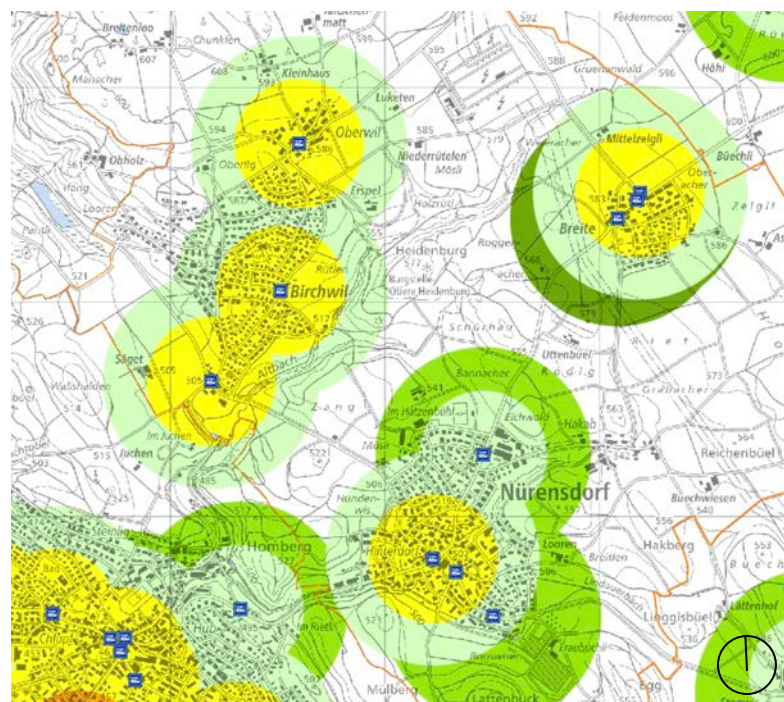


Abb. 4: Auszug ÖV Güteklassenplan, www.maps.zh.ch, August 2021

3.4 Inventare, Schutzobjekte

Überkommunale Ortsbilder	Im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung sind für die Gemeindeteile von Nürensdorf keine Objekte enthalten.
Schutzobjekte	Mit dem „Schloss Nürensdorf“ und der „Oswaldkapelle“ in Breite verfügt die Gemeinde Nürensdorf über zwei Objekte mit kantonaler Schutzverfügung. Weitere vier Objekte sind von regionaler Bedeutung.
Archäologische Zonen	

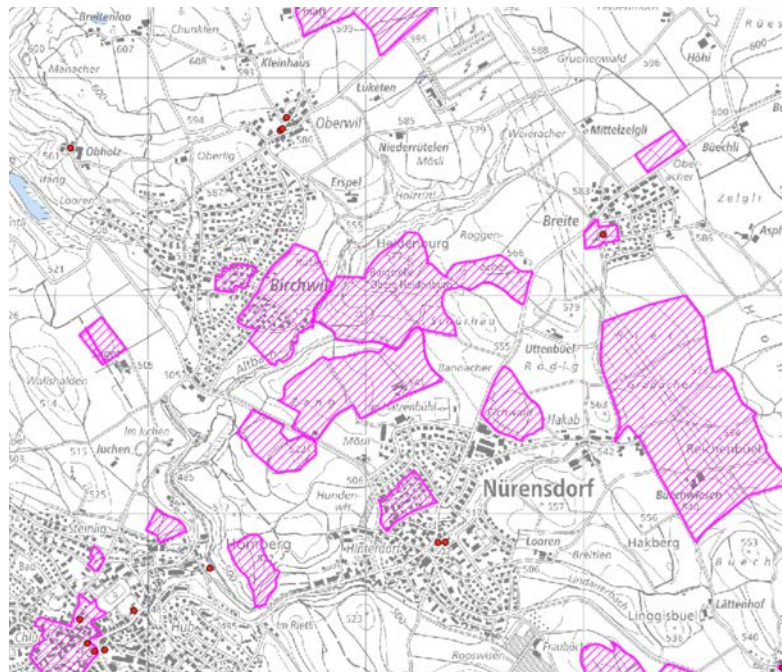


Abb. 5: Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte www.maps.zh.ch, August 2021

In den Gemeindeteilen Nürensdorf, Birchwil und Breite sind verschiedene archäologische Zonen bekannt. Soweit diese in Bauzonen liegen, sind die entsprechenden Grundstücke auch weitgehend bebaut. Zum Schutz archäologischer Strukturen und Funde koordiniert die Baubehörde entsprechende Bauvorhaben mit den zuständigen kantonalen Stellen.

Natur- und Landschaftsinventar 1980

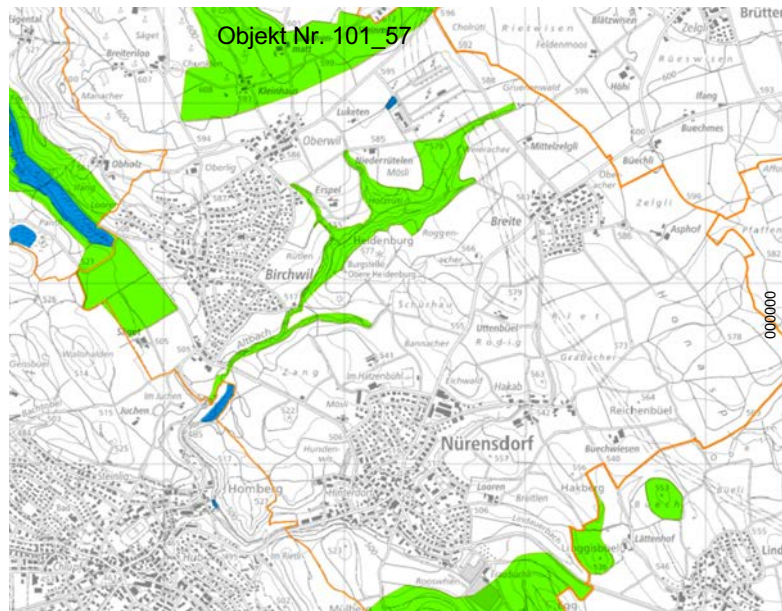


Abb. 6: Natur- und Landschaftsinventar 1980, Landschaftsschutzobjekte (grün), Feuchtbiotope (blau), www.maps.zh.ch, Dezember 2019

In den Bauzonen der Gemeinde sind keine Objekte des Natur- und Landschaftsinventars 1980 vorhanden. Ausserhalb des Siedlungsgebiets bestehen aber entsprechende Gebiete. Diese könnten bei allfälligen Anpassungen am bestehenden Erschliessungsnetz betroffen sein. Innerhalb des Inventarobjektes-Nr. 101_57 (Moränenwall Chlihus bei Oberwil-Brütten mit Schmelzwasserinne) des Inventars der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung sind keine beeinträchtigenden Geländeänderungen möglich.

Kommunale Objekte In der kommunalen Verordnung über die Naturschutzobjekte vom 4. Dezember 2012 der Gemeinde Nürensdorf sind die geschützten Objekte aufgeführt. Darin sind auch die Schutzziele und der Umgang mit den einzelnen Objekten bestimmt. Die Verordnung wird im Baubewilligungsverfahren herangezogen und die entsprechenden Auflagen formuliert. Die Objekte Nr. 5.08 und 5.09, beides Linden, liegen in der Kernzone von Oberwil und werden im entsprechenden Kernzonenplan als informativer Inhalt dargestellt. Das Objekt Nr. 1.06 (Trockenwiese) und Nr. 3.24 (Hecke) liegen in Zonen für öffentliche Bauten im Ortsteil Nürensdorf (Kat. Nrn. 2921 und 2922). Die übrigen Objekte liegen in Freihalte- oder Landwirtschaftszonen.

Verhältnis von Schutzanordnungen Im Baubewilligungsverfahren werden die jeweiligen Schutzverfügungen und Inventare für die Prüfung herangezogen, die

erforderlichen Stellungnahmen eingeholt und allfällige Schutzanordnungen getroffen.

Auf die Aufnahme eines zusätzlichen Artikels in die BZO, welcher die Hierarchie von Schutzanordnungen erläutert, wird verzichtet, da die geltende Gesetzgebung diese Hierarchie bereits in genügendem Mass regelt.

In Art. 6^{neu} BZO wird die Ergänzung aufgenommen, dass die Interessen des Ortsbildschutzes und Denkmalpflege gewahrt werden müssen.

Auswirkungen der Planung	Die Änderung der Nutzungsplanung mindern den Schutzgegenstand der Objekte und Inventare nicht.
--------------------------	--

3.5 Weitere Planungsthemen

Themenblätter	Die Gesamtheit der behandelten Themen ist nachfolgend und im Anhang A unter den Themenblättern abgehandelt.
---------------	---

4 KAPAZITÄTSPLANUNG

4.1 Bauland

Baulandreserven Seit dem Jahr 2000 verfügt die Gemeinde Nürensdorf über eine Bauzonenfläche von ca. 140 ha². Davon sind rund 8 ha nicht überbaut. Bei diesen Reserven handelt es sich insbesondere um Grundstücke, die in der Zone für öffentliche Bauten liegen (Längimoos ca. 5ha ohne Fussballplatz), sowie einzelne über das Gemeindegebiet verteilte Privatgrundstücke mit Grössen zwischen 400 bis 800 m².

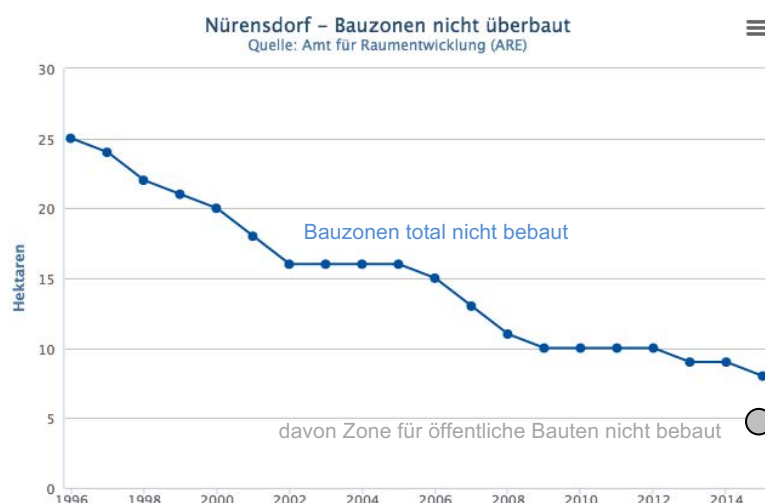


Abb. 7: Bauzonen nicht überbaut, Quelle: statistisches Amt Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, August 2017

In den Ortsteilen Birchwil, Breite und Nürensdorf sind grossflächige Gebiete vorhanden, die der eingeschossigen Wohnzone W1 zugewiesen sind.

Diese Gebiete sind meist kleinteilig parzelliert. Die bestehende Bebauung schöpft jedoch das jedoch zulässige Nutzungsmass nicht aus. Damit sind grössere innere Nutzungsreserven vorhanden. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse kann davon ausgegangen werden, dass eine Aktivierung dieser inneren Nutzungsreserven nur langsam von statten gehen wird.

Einzonung Einer Einzonung kann gestützt auf das Schreiben des Amtes für Raumentwicklung vom 7. Dezember 2016 auf kantonaler Ebene nur zugestimmt werden, wenn die inneren Reserven konsequent mobilisiert werden und ausgeschöpft sind. Ausgehend vom Ortsplanungsgespräch vom 13. Mai 2016 wurde festgehalten, dass

² Quelle statistisches Amt Kanton Zürich, August 2017

die Gemeinde Nürensdorf noch über beträchtliche innere Reserven verfügt.

- Einzonung Breite** Im Ortsteil Breite wurde eine Einzonung überprüft. Aufgrund der dafür erforderlichen Anpassung des kantonalen Richtplans und der festgestellten, grossen inneren Nutzungsreserven wurde von dieser Einzonung abgesehen (vgl. Anhang A Themenblatt Nr. 6.3).
- Reservezonen** Die einzige Reservezone liegt im Ortsteil Birchwil. Aufgrund der Lage innerhalb der Abgrenzungslinie (Fluglärm) und der aktuellen landwirtschaftlichen Nutzung wird von einem Antrag um Einzonung abgesehen (vgl. Anhang A, Themenblatt 5.2).

4.2 Bestand Bevölkerung / Arbeitsplätze

- Entwicklung Einwohner und Arbeitsplätze** Gestützt auf die Daten des statistischen Amtes des Kantons Zürich hat sich die Bevölkerungszahl entsprechend nachfolgender Tabelle entwickelt.

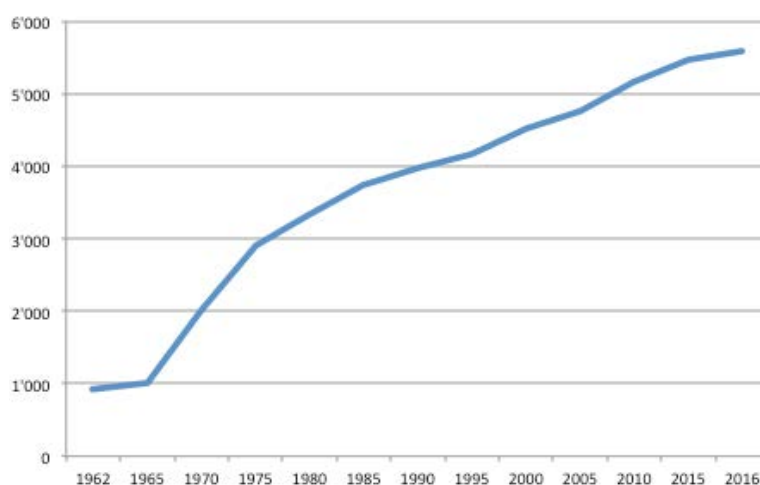


Abb. 8: Entwicklung Einwohnerzahl Nürensdorf, Quelle Amt für Statistik Kanton Zürich August 2017

Die Einwohnerzahl Ende 2018 liegt bei ca. 5'600 Personen. Die Einwohnerzahl hat sich seit 2000 von Jahr zu Jahr in unterschiedlichem Mass verändert (-28 bis +202 Einwohner).

Nürensdorf bietet seit Jahren rund 1'000 Arbeitsplätze.

4.3 Entwicklungsabsicht Gemeinde

4.3.1 Bevölkerungsentwicklung

Rahmenbedingungen

Die Entwicklung der Einwohnerzahlen in der Gemeinde Nürensdorf ist stark abhängig von den übergeordneten Planungsinstrumenten, insbesondere von der Abgrenzungslinie Fluglärm (Bereich zwischen blauer Bandierung gemäss nachfolgender Darstellung).

Innerhalb der Zonen mit Wohnnutzung (Wohn-, Kern- und Mischzonen, 118 ha) beträgt die Einwohnerdichte im Durchschnitt 47 Köpfe pro ha. Die dichteren Gebiete (mehr als 75 Personen pro ha) liegen innerhalb der AGL, an den Lagen, im Einzugsgebiet des öffentlichen Verkehrs (ÖV-Güteklasse C).

Gemäss der Prognose der Regionalplanung ZPG sollen im Jahr 2030 in Nürensdorf 100 bis 500 zusätzliche Bewohner leben. Dies entspricht etwa der Bevölkerungszunahme der letzten zehn Jahre. In derselben Zeit hat die Bauzonenreserve um ca. 8 ha abgenommen. Dieser Bauzonenverbrauch entspricht der gesamten, aktuell vorhandenen Reserve, die sich weitgehend in Zonen für öffentliche Bauten (5 ha) finden lässt.

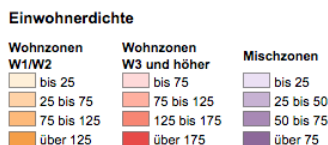


Abb. 9: Überlagerung AGL (blauer Streifen) mit Räumliche Bevölkerungsstatistik (Einwohner pro ha)

Strategie

Die Gemeinde strebt ein moderates Wachstum der Bevölkerung an, wobei die Siedlungsqualitäten erhalten bleiben sollen. Ausgehend von einem Mehrbedarf an Wohnflächen pro Kopf ist eine Bautätigkeit innerhalb und ausserhalb der AGL erforderlich, damit der heutige Bevölkerungsbestand erhalten bleibt.

Aufgrund der beschriebenen Ausgangslage in der Wohnzone W1 (vgl. Ziffer 4.1 „Baulandreserven“) und der geringen,

verbleibenden Bauzonenreserve von ca. 3 ha (Privatgrundstücke) kann ein längerfristiges, moderates Bevölkerungswachstum im Sinne des RegioROK aufgrund der fortschreitenden Nutzung von inneren Reserven (vgl. Bevölkerungsentwicklung Ziffer 2.3) und allfälligen Aufzonungen erreicht werden.

Innerhalb der AGL ist eine innere Verdichtung nur im Sinne der „Nutzung von vorhandenen Reserven“ zulässig. Ausserhalb der AGL können auch Aufzonungen geprüft werden. Es wurden verschiedene Gebiete hinsichtlich ihrer Eignung zur Siedlungsentwicklung nach innen untersucht (vgl. Ziffer 5.2).

Weitergehend wurden Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung hinsichtlich einer Aktivierung der inneren Reserven überprüft.

4.3.2 Entwicklung Arbeitsplätze

Heute bietet Nürensdorf ca. 1'000 Arbeitsplätze an. Angestrebt werden bis max. 1'200. Das angestrebte Wachstum soll innerhalb der heutigen Arbeitsplatzzonen stattfinden können. Die Anzahl der Arbeitsplätze ist stark abhängig von der jeweiligen Betriebsart (z.B. Dienstleistung, Lagerung, Produktion etc.).

4.4 Fazit Kapazitätsplanung

Fazit Kapazitätsplanung Als Fazit der Kapazitätsplanung kann festgestellt werden, dass Baulandreserven im Sinne von unbebauten Grundstücken nur noch in geringen Mass und weitgehend auf kleinen Parzellen vorhanden sind.

Soll die Bevölkerungszahl weitergehend moderat erhöht werden, so muss eine Siedlungsentwicklung nach innen stattfinden. Entsprechend ist eine Bautätigkeit auf den bereits bebauten Grundstücken erforderlich, welche aber basierend auf den Vorgaben der Bau- und Zonenordnung (BZO) nur schwer gesteuert oder abgeschätzt werden kann. Weitergehend kann eine Bevölkerungszunahme aufgrund von Aufzonungen erfolgen. Entsprechende Gebiete sind unter Anbetracht folgender Aspekte zu prüfen:

- Beeinflussung durch den Fluglärm (AGL)
- Verdichtungspotenzial in Abwägung mit ortsbaulichen Qualitäten (Charakter Wohngebiete, Kernzonen)
- Erschliessungsgüte des öffentlichen Verkehrs
- Aktivierungspotenzial der Reserven

5 SIEDLUNGSENTWICKLUNG NACH INNEN

5.1 Massnahmen zur Aktivierung innerer Reserven

Terrassierte Gebäude	Grosse Flächen des Siedlungsgebietes sind der Wohnzone W1 zugewiesen und liegen an Hanglagen (vgl. Anhang B, Grundstücksgrossen). Mittels spezifischer Vorschriften für terrassierte Bauten sollen Nutzungsreserven im Falle von Erneuerungsprojekten aktiviert und die Baugrundstücke besser „ausgenutzt“ werden können.
Grenzabstände	Die Bebaubarkeit der Grundstücke wird hinsichtlich der Berechnung des Mehrlängenzuschlags Art. 25 ^{neu} BZO geringfügig verbessert.
Dachaufbauten	Die Dachgeschosse sollen entsprechend dem neuen PBG durch Dachaufbauten mit einer Breite von der Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge verstärkt genutzt werden.

5.2 Standortbeurteilung Aufzoning

Es werden folgende Gebiete überprüft und deren Eignung für eine Aufzoning wie folgt beschrieben:

5.2.1 Breite



Abb. 10: Ansicht Ortsteil Breite, google earth, November 2018

Der Ortsteil Breite verfügt über einen grossen Anteil an Flächen in der Kernzone, in denen der Erhalt des Ortsbildes und eine Weiterentwicklung im Rahmen der heutigen Möglichkeiten (BZO) im Vordergrund stehen. Desweiteren liegt das bereits dichte und gesamthaft konzipierte Gestaltungsplangebiet „Seewadel“

innerhalb der ÖV Güteklasse C. Die Bauten der Wohnzone W1 sind in vielen Teilen neueren Datums, weshalb eine Umsetzung von zusätzlichen baulichen Möglichkeiten mittelfristig nicht erwartet wird.

Gesamthaft liegt der Ortsteil Breite eher dezentral, weshalb eine Verdichtung gegenüber den heutigen Möglichkeiten zurzeit nicht im Fokus steht.

5.2.2 Birchwil / Dorfstrasse / nördlich Scheuerackstrasse



Abb. 11: Ausschnitt Luftbild Gebiet Dorfstrasse Birchwil, www.sear.ch

Das Gebiet entlang der Dorfstrasse, welches in der Wohnzone W1 liegt, ist aufgrund der Zentralität und der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr für eine Verdichtung geeignet. Hinsichtlich der Fluglärmbelastung (AGL) ist eine Erhöhung der Wohnnutzung denkbar. Heute zeichnete sich diese Lage durch eine kleinteilige Bebauungsstruktur mit Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern aus. Diese vorhandene Bebauungsstruktur ist auch die Qualität, die es an diesem Ort zu erhalten gilt. Mit Blick auf neuere Bauten wird auch festgestellt, dass die heutigen Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Rahmen von Erneuerungsprojekten eine Siedlungsentwicklung nach innen zulassen. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse sind nur kleinteilige Erneuerungen zu erwarten, die sich nicht massgeblich auf die Siedlungsentwicklung und ein damit verbundenes Bevölkerungswachstum auswirken.

Gesamthaft betrachtet, wird eine Aufzoning im Ortsteil Birchwil, Dorfstrasse / nördlich Scheuerackstrasse zurzeit nicht als zielführend erachtet.

5.2.3 Birchwil / Chrüzstrass

Ausgehend von der Fluglärmbelastung ist das Ansiedeln von zusätzlichen Wohnnutzungen nicht zulässig.

5.2.4 Breitenloo

Der Weiler Breitenloo ist vollständig der Kernzone zugeteilt und ist nicht vom öffentlichen Verkehr erschlossen, weshalb eine innere Verdichtung basierend auf einer Umzonung nicht anzustreben ist.

5.2.5 Nürensdorf Süd



Abb. 12: Ansicht Gebiet südlich Lindauerstrasse (Schmittenackerstrasse, Rietbachstrasse), google earth, Oktober 2018

Der südliche Bereich von Nürensdorf (Wohnzone W3, südlich Lindauerstrasse) liegt nahe dem Zentrum und den öffentlichen sowie von publikumsorientierten Einrichtungen. Das Gebiet liegt im Übergangsbereich (AGL, Fluglärmkataster) und ist eigenständig über die Rietbach- und Schmittenackerstrasse erschlossen. Aufgrund des Gebäudealters von verschiedenen Bauten sind mittelfristig Sanierungs- oder Erneuerungsprojekte denkbar. Die bestehenden Wohnbauten weisen 1 bis 3 Vollgeschosse auf und die Grundstücke verfügen hinsichtlich der Überbauungsziffer über eine markante Nutzungsreserve. Hinsichtlich der ÖV Güteklasse (C und D, vgl. vorgehende Abbildung ÖV-Güteklassen) und den Zielen der kantonalen und regionalen Richtplanung ist das Gebiet für eine Verdichtung gegenüber der heutigen BZO geeignet.

Gesamthaft betrachtet, wird das Gebiet südlich der Lindauerstrasse (Rietbach- und Schmittenackerstrasse) für eine Verdichtung (Aufzonung) als geeignet beurteilt.

5.2.6 Oberwil / Birchwil Nord



Abb. 13: Ansicht Gebiet Oberwil / Birchwil Nord, google earth, Oktober 2018

Der Ortsteil Oberwil liegt vollständig in der Kernzone, wo der Erhalt der vorhandenen Bebauungsstruktur im Rahmen der heutigen Möglichkeiten im Vordergrund steht und keine weitergehende Verdichtung anzustreben ist.

Hinsichtlich der Erschliessungsgüte durch den öffentlichen Verkehr (ÖV-Gütekategorie) ist auch das in der Wohnzone W1 liegende Gebiet (Birchwil Nord) in Betracht zu ziehen, welches ebenfalls ausserhalb der Abgrenzungslinie (Fluglärm) liegt. Die topografische Lage eignet sich sehr gut für die vorhandene Einfamilienhausstruktur. Im Hinblick auf einzelne neuere Bauten wird festgestellt, dass die geltenden Bestimmungen ein Verdichtungspotenzial beinhalten, welches nicht weiter erhöht werden soll. So können auch die vorhandenen Siedlungsqualitäten erhalten werden.

5.3 Fazit der Standortbeurteilung Aufzonung

Ausgehend von der angestellten Standortbeurteilung wird einzig das Gebiet Nürensdorf Süd für die Siedlungsentwicklung nach innen, basierend auf einer Aufzonung, als geeignet beurteilt.

6 ÄNDERUNGEN ZONENPLAN

6.1 Überprüfung Zonengrenzen

Vergleich ÖREB rechtsgültiger Zonenplan	Der rechtsgültige Zonenplan 17. April 1985 (mit Teilrevisionen bis 31. Mai 2005) wurde im Rahmen der Aufnahme in den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) digitalisiert. Die Darstellung im ÖREB hat jedoch keine Rechtswirkung. In der Erarbeitung der Revision der Nutzungsplanung wurde der rechtsgültige Zonenplan, inkl. der zwischenzeitlich durchgeführten Zonenplanänderungen, mit der Darstellung des ÖREB verglichen. Dabei wurden kleinere Abweichungen festgestellt, die sich jedoch ausschliesslich auf die Abgrenzung der Bauzonen innerhalb des Siedlungsgebiets beziehen. Im rechtsgültigen Stand liegt die Zonengrenze an verschiedenen Stellen auf der Strassenmitte. Dagegen wurde im ÖREB die Zonengrenze auf die Grundstücksgrenze gelegt. Die Zonengrenzen werden auf der Grundlage des ÖREB gesamthaft neu festgesetzt.
Datengrundlage Zonenplan	Durch die Zuteilung gemäss ÖREB entsteht keine Mehrnutzung oder zusätzliches Siedlungsgebiet. Für die Darstellung des neuen Zonenplans wurden die Zonengrenzen des ÖREB eingesetzt.
Plandarstellung Zonenplan	Die vorgehend genannten, untergeordneten Bereinigungen sind in der Plandarstellung nicht speziell gekennzeichnet. Diese werden im Genehmigungsverfahren summarisch behandelt. Bei der Genehmigung wird nebst dem „Änderungsplan“ ein Zonenplan eingereicht, der den neuen, gesamthaft genehmigten Stand abbildet. Im Rahmen dieser Zonenplanrevision werden nur die nachfolgend aufgeführten Änderungen im Plan gemäss der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) gekennzeichnet: - Aufzoning Nürensdorf Süd (W3 in W4) vgl. Ziffer 6.2 - Löschen der Aussichtsschutzgebiete, vgl. Ziffer 7.5 - Reduktion der Gestaltungsplanpflicht Oberackerstrasse, Breite vgl. Ziffer 6.3

6.2 Aufzoning Nürensdorf Süd

6.2.1 Abgrenzung

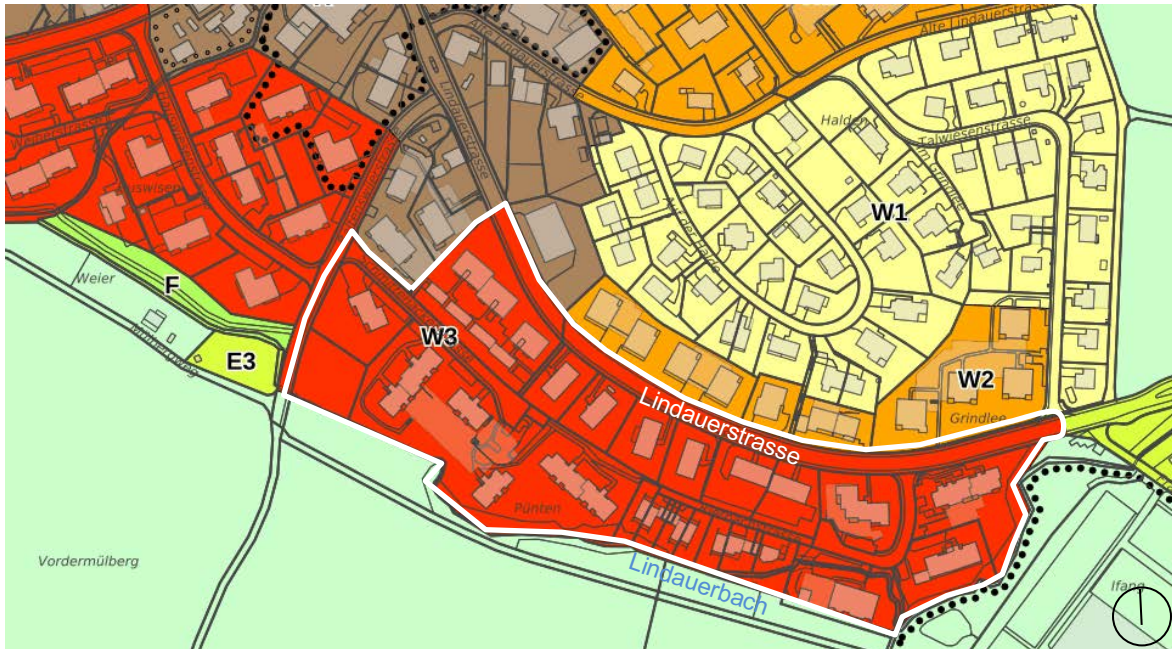


Abb. 14: Ausschnitt ÖREB-Kataster, Abgrenzung Aufzoning weiss umrandet, www.maps.zh.ch, Oktober 2018

Das zur Aufzoning vorgesehene Gebiet wird im Süden und Osten durch den Lindauerbach, resp. dessen Uferbestockung begrenzt. Eine Ausdehnung bis zur Alten Winterthurerstrasse, wo verschiedene Gebäude bereits heute viergeschossig in Erscheinung treten, ist aufgrund der Fluglärmbelastung (AGL) nicht möglich. In Richtung des Zentrums stösst das Gebiet an neuere Mehrfamilienhäuser (Baujahr 1998, 2011) mit 2 Voll- und 2 Dachgeschossen (Kreuzfirst), die in der Kernzone liegen.

6.2.2 Grundmasse

Gegenüber der heute dichtesten Wohnzone W3 soll eine Wohnzone W4 geschaffen werden, in der ein zusätzliches Vollgeschoss zulässig ist. Die heutigen Wohnzonen W2 und W3 lassen 2 anrechenbare Dachgeschosse zu. Dies bei einer „Firsthöhe“ von 4,5 m. Die zugelassene Firsthöhe wirkt sich auf die Dachgestaltung und die Erscheinung der Bauten aus. Aufgrund des relativ geringen Masses entstehen eher flache Dächer. Die Nutzung eines zweiten anrechenbaren Dachgeschosses ist damit eingeschränkt oder wird im Rahmen einer reduzierten Gebäudehöhe/Fassadenhöhe umgesetzt. Die Körnung des Gebietes soll erhalten werden, so wird die maximale Gebäudelänge der Wohnzone W3 beibehalten. Mit der

Erhöhung des kleinen Grenzabstandes um 1m wird der Aussenraum vergrössert und Rücksicht auf die Beschattung genommen.

Für die Aufzonung sind folgende Grundmasse vorgesehen:

	W3 (geltende Regelung inkl. Umsetzung neue Baubegriffe)	W4 (neue Zone)
Überbauungsziffer max.	30%	30%
Vollgeschosse max.	3	4
anrechenbare Dachgeschosse max.	2	1
oder Attikageschoss max.	1 (gemäss PBG)	1 (gemäss PBG)
Anrechenbare Untergeschosse max. vorbehalten Art. 23 ^{neu} Abs. 2 BZO	1	1
Gebäudelänge max.	40,0 m	40,0 m
Fassadenhöhe max.	10,3 m	13,3 m
Fassadenhöhe bei Flachdach max.	10,50m	13,50m
Gesamthöhe max.	14,8 m	17,8 m
grosser Grundabstand min.	12,0 m	12,0 m
kleiner Grundabstand min.	5,0 m	6,0 m

6.3 Gestaltungsplanpflicht Oberackerstrasse

Aufhebung GP-Pflicht Im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) ist die Oberackerstrasse im Ortsteil Breite mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Angrenzend liegt der rechtskräftige Gestaltungsplan Seewadel. Auf die Festlegung der Gestaltungsplanpflicht auf der Strassenfläche kann heute verzichtet werden.



Abb. 15: Ausschnitt Revisionsplan mit Bezeichnung der Umzonung, Januar 2020

6.4 Erholungszonen

Zuteilung Nutzweisen Der rechtsgültige Zonenplan beinhaltet in den Erholungszonen keine Zuweisung der spezifischen Nutzweisen. Gemäss der Bau- und Zonenordnung sind folgende Nutzweisen vorgesehen:

- E1 Erholungszone für Golfclubhaus
- E2 Erholungszone für Armbrustschiessanlagen
- E3 Erholungszone für Spielplätze
- E4 Erholungszone für Familiengärten

Gegenüber den Daten im aktuellen³ Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) ist die Erholungszone in Oberwil der E4 zugeteilt. Dies widerspricht nach gemeindeinternen Abklärungen der ursprünglichen Absicht dieser Zone. Die Zuweisung wird dahingehend bereinigt, dass sie der E2 zugeteilt wird.

³ Datum Dezember 2021

7 BAU- UND ZONENORDNUNG

7.1 Allgemein

Harmonisierung der Baubegriffe Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Entsprechend wurden massgebende kantonale Gesetze und Verordnung angepasst.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

Mit der vorliegenden Revision werden die Begriffe der IVHB in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Dies mit der generellen Zielsetzung, dass Gebäude in denselben Dimensionen in Erscheinung treten, sollen wie heute und aufgrund neuer Messweisen keine widerrechtlichen Situationen geschaffen werden. Dies hat insbesondere Auswirkungen auf Vorschriften zu den Höhenmassen bei Flach- und Schrägdächern.

Synoptische Darstellung mit Kurzkommentaren Die Bau- und Zonenordnung wurde in synoptischer Darstellung bearbeitet. Auf der rechten Seite sind die jeweiligen Artikel aufgeführt und auf der linken Seite sind erläuternde Kurzkommentare enthalten. Es sind jeweils 3 Spalten vorhanden. Dies mit folgender Unterscheidung:

- linke Spalte: Fassung der heutigen Bau- und Zonenordnung,
- mittlere Spalte (blau): Anpassung auf die Begriffe des neuen Planungs- und Baugesetzes (IVHB). Keine inhaltlichen Änderungen,
- rechte Spalte (rot): inhaltliche Änderungen dieser Revision.

Redaktionelle Änderungen nach Gemeindeversammlung Der Gemeinderat behält sich vor, nach der Gemeindeversammlung nach der Gemeindeversammlung für die definitive Fassung der Bau- und Zonenordnung redaktionelle Änderungen vornehmen zu können. Dies betrifft insbesondere die Nummerierung der Artikel, welche der besseren Vergleichbarkeit halber bis zur Gemeindeversammlung in der alten Fassung erhalten bleiben soll. Andere denkbare Änderungen sind z.B. allfällige orthographische Korrekturen oder Anpassungen des Layouts.

7.2 Terrassierte Gebäude

Allgemein	In der geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Nürensdorf sind keine spezifischen Bauvorschriften für terrassierte Gebäude festgeschrieben. Mit den vorhandenen baurechtlichen Vorgaben lässt sich diese Gebäudetypologie nur schwer umsetzen. Dies insbesondere hinsichtlich der Fassadenhöhe und Geschosigkeit. Es wurden entsprechende Bestimmungen in die BZO aufgenommen (Art. 38 ^{neu}).
keine Mehrnutzung	Aufgrund exemplarischer Überprüfung von verschiedenen Anordnungen an unterschiedlich steilen Hanglagen lassen sich gegenüber der Regelbauweise (W1) keine Mehrnutzungen erzeugen. Da Nürensdorf aber über zahlreiche Hanglagen verfügt, wird davon ausgegangen, dass mit dieser Typologie die Bebaubarkeit verbessert und die inneren Reserven aktiviert werden können.
Vergleich Satteldach	Die Aussicht von hintenliegenden Grundstücken wird gegenüber einem Gebäude mit Satteldach weniger beeinträchtigt, da die Fassadenhöhe an jeder Stelle eingehalten werden muss und Satteldächer ausgeschlossen sind.
Fachgutachten / Einordnung	Für die genügende Einordnung in die bauliche und landschaftliche Umgebung ist der Umgang mit der Terraingestaltung und allfällige Abgrabungen von grosser Bedeutung. Ebenso ist die architektonische Gestaltung entsprechender Gebäudetypen anspruchsvoll. Für die Beurteilung der Einordnung im Baubewilligungsverfahren sollen diesbezügliche Fachgutachten eingeholt werden können.

7.3 Dachgestaltung

Dachaufbauten	Gemäss § 292 PBG dürfen Dachaufbauten bis zur Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge erstellt werden. Diese Änderung soll so angewendet werden. Es sind keine Anpassungen an der BZO erforderlich.
Kreuz- und Kehrfirst	Die Beurteilung der Dachgestaltung erfolgt weiterhin aufgrund der Kernzonenpläne und Vorschriften, sowie aufgrund der situativen Beurteilung durch die Baubehörde und im gegebenen Fall unter Einbezug von qualifizierten Fachpersonen. Eine spezifische Regelung zu Kreuz- und Kehrfirsten wird nicht in die BZO aufgenommen.
Anordnung Attikageschoss	Der Spielraum für die Anordnung des Attikageschosses in Hanglagen wird dahingehend ausgeweitet, dass dieses vollständig an der hangseitigen Fassade angeordnet werden darf. Im Gegenzug

dürfen auf der Talseite keine Dachaufbauten erstellt werden. Zumal die Dachaufbauten gemäss nPBG 50% der Fassadenlänge betragen dürfen, entsteht durch die Regelung keine Mehrausnutzung (Art. 40^{neu} BZO).

offene und transparente
Brüstungen oder Geländer

Gemäss § 278 neuPBG ist die Fassadenhöhe auch an transparenten oder offenen Geländern und Brüstungen zu messen. Damit können altrechtlich bewilligte Bauten rechtswidrig werden. Die BZO wird dahingehend ergänzt, dass entsprechende Geländer oder Brüstungen im Sinne von altPBG zulässig sind. Feste Brüstungen wirken gleich einer Fassade und sollen wie vorgesehen und gemäss geltender Rechtspraxis an die Fassadenhöhe (alt Gebäudehöhe) angerechnet werden (Art. 41^{neu} BZO).

7.4 Fachgutachten

Anspruchsvolle Projekte

Im Zusammenhang mit Baugesuchen in der Kernzone, terrassierten Gebäuden oder der Aktivierung von inneren Reserven etc. wird der Beurteilung hinsichtlich der ortsbaulichen Einordnung ein hohes Gewicht beigemessen und je nach Situation wird die Projektierung auch anspruchsvoller. Diesbezüglich soll die Gemeinde zur Qualitätssicherung externe Fachberater/Innen beiziehen können (Art. 49^{neu} BZO).

7.5 Aussichtsschutz

Erkenntnisse

Alt Artikel 31 BZO regelt die Bestimmungen zum Aussichtsschutz. Die Vorschrift zum Aussichtsschutz ist wenig konkret formuliert. Die Anwendung ist entsprechend schwierig und hat im Bereich „Loorenhölzli“ in der Praxis nicht zum gewünschten Ergebnis geführt. In den anderen Lagen („Geisshügel“, „Überich“) können aufgrund der topografischen Verhältnisse und der zulässigen Bauhöhen die Aussichtssituationen nicht verbaut werden.

BZO / Zonenplan

Alt Art. 31 BZO sowie die Einträge im Zonenplan werden gelöscht.

7.6 Arealüberbauung

Aktualisierung

Die Vorschrift zu Arealüberbauungen gemäss der aktuellen Fassung hatte zum Ziel, die zulässige Nutzfläche in Dachgeschossen und anrechenbaren Untergeschossen aufgrund der damaligen Änderung des Planungs- und Baugesetzes (PBG)

darzulegen. Dieser Regelungsbedarf entfällt aufgrund der Rechtsprechung.

Ausgehend von aktuellen Fragestellungen in Baubewilligungsverfahren soll bezüglich der Weiterentwicklung von altrechtlichen Arealüberbauungen der Artikel 36^{neu} BZO angepasst werden. Die neue Formulierung stützt sich auf folgende Aussagen:

Eine Eigentumsbeschränkung (etwa in Form eines Arealüberbauungsrevers), die eine von der Regelüberbauung abweichende Gesamtüberbauung (Arealüberbauung) vor der Veränderung bewahrt, verliert ihre rechtliche Grundlage, wenn der alte Baubestand nach einer Rechtsänderung als Regelüberbauung bewilligt werden könnte und deshalb keine Privilegierung mehr beansprucht (RB 1989 Nr. 71).⁴

Im gegebenen Fall einer Aufhebung des Arealüberbauungsstatus sind auch allfällige Eigentumsbeschränkungen gemäss § 73 Abs. 2 PBG anzupassen.

7.7 Mehrwertausgleich

Grundlage	Im März 2013 hat die Stimmbevölkerung die Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Im Kanton Zürich stimmten 71% der Vorlage zu. Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsrechtliche Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das Gesetz (MAG) und die zugehörige Verordnung (MAV) sollen am 1. Januar 2021 in Kraft treten.
Einzonungen kantonale Mehrwertabgabe	Bei Einzonungen oder Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen wird durch den Kanton eine Mehrwertabgabe von 20% des Mehrwerts erhoben. In der aktuellen Revision werden keine Einzonung vorgenommen.
Auf- und Umzonungen kommunale Mehrwertabgabe	Gemäss dem beantragten MAG regeln die Gemeinden den Ausgleich von erheblichen planungsrechtlichen Vor- und Nachteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung. Das MAG sieht folgende Eckpunkte vor: • Die Gemeinde kann auch auf eine kommunale Mehrwertabgabe verzichten.

⁴ *kursiv* Zitat aus Zürcher Planungs- und Baurecht, Christoph Fritsche, Peter Bösch, Thomas Wipf, Daniel Kunz Band 1, Ziffer 2.3.7.5. Seite 170

- Die Gemeinde legt eine Freifläche zwischen 1200 m² bis 2000 m² fest, die vom Mehrwertausgleich befreit ist.
- Die Gemeinde kann die Erhebung der Abgabe von 0% bis höchstens 40% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts vorsehen.
- Kosten im Zusammenhang mit Planungsverfahren, die massgeblich zur Verbesserung der Siedlungsqualität beitragen, werden vom ausgleichspflichtigen Mehrwert abgezogen.
- Beträgt der mutmassliche Mehrwert von Grundstücken, die gemäss Art. 19 Abs. 2 MAG (Freifläche) von der Mehrwertabgabe befreit wären, mehr als Fr. 250'000, wird der Mehrwert trotzdem bemessen.
- Der Ausgleich kann mittels städtebaulicher Verträge geregelt werden und dabei von der aufgrund des Mehrwerts geschuldeten Abgabe abweichen.

Umsetzung BZO Die Gemeinde verzichtet auf die Erhebung eines Mehrwertausgleichs bei Auf- und Umzonungen. Für die Regelung des Mehrwertausgleichs in Art. 50 ^{neu} Bau- und Zonenordnung (BZO) wird folgender Artikel aufgenommen:

„Bei Auf- und Umzonungen wird kein Mehrwertausgleich im Sinne von Art. 5 Abs. 1 ^{bis} RPG erhoben.“

8 ERGÄNZUNGSPLÄNE

8.1 Kernzonen

Allgemein Mit der Revision der Kernzonenbestimmungen sollen die Erkenntnisse aus der Praxisanwendung in die BZO einfließen. Die aktuell verwendeten Kernzonenpläne (Informationspläne) beinhalten die zwischenzeitlich genehmigten Teilrevisionen. Diese Informationspläne haben aber selbst keine Rechtsverbindlichkeit.

Die Kernzonenpläne wurden auf der Basis der ÖREB Daten neu digitalisiert und sollen im Sinne einer Aktualisierung gesamthaft neu festgesetzt werden. Zur Beurteilung der einzelnen Baubereiche A bis C wurde am 2. November 2017 eine Begehung mit einem Ausschuss der Baukommission durchgeführt und protokolliert.

Als Grundlage für die Überarbeitung der Kernzonenpläne hinsichtlich der Aussenräume wurde eine Luftbildanalyse mit anschliessender Begehung (12. Dezember 2019) durchgeführt. Die Änderungen verfolgen das Ziel, das charakteristische Ortsbild wo möglich zu erhalten und zu fördern. Im Zentrum stehen Massnahmen im Zusammenspiel mit dem öffentlichen Raum und den Ortsrändern. Die Bestimmungen zu den Aussenräumen in Kernzonen wurden bezüglich der angestrebten Ziele überarbeitet.

8.1.1 Kernzonenbestimmungen

3 Artikel Die Bestimmungen für die Gestaltung der Aussenräume in Kernzonen sind in drei Artikel gegliedert:

- Allgemeine Umgebungsgestaltung
- Gartenbereich
- Hofbereich

Allgemeine Umgebungsgestaltung

In allen Bereichen ist ein gutes Gesamtbild zu erreichen, das die lokale Situation berücksichtigt und ortskernübliche Gestaltungselemente aufweist. Themen für die Beurteilung der „allgemeinen Umgebungsgestaltung“ sind:

- Materialien
- Farben
- Masstäblichkeit
- Umgang mit dem natürlichen Terrain
- Pflanzenarten

Gartenbereich



Abb. 16: Vorgartenstruktur entlang Hinterdorfstrasse, Ortsteil Nürensdorf, Orthofoto Google Earth, Januar 2020



Abb. 17: Vorgartenstruktur bei «Neubauten» entlang Bohnackerstrasse, Ortsteil Breite, Neubauten Bohnackerstrasse, Google Earth, Januar 2020

Die Vorgärten im Übergang zum Strassenraum sind ein Merkmal der dörflichen Aussenraumgestaltung, die es zu erhalten oder weiterzuentwickeln gilt. Aufgrund der teilweise weilerartigen Siedlungsstruktur (Oberwil, Breitenloo, Hakab) und der verschiedenen Kernzonen, die direkt an die offene Landschaft oder die Landwirtschaftszone grenzen (Birchwil, Chrüzstrass, Breite), sind auch rückwärtige Bereiche für die „Grünstruktur“ und das Gesamtbild

von Bedeutung. Hinsichtlich dieser Situationen wurden die Bestimmungen zum Gartenbereich formuliert.



Abb. 18: Weilerartige Siedlungsstruktur im Ortsteil Breitenloo, Gartenbereiche zu Gunsten der Einbettung in die Landschaft, Google Earth, Januar 2020



Abb. 19: Weilerartige Siedlungsstruktur im Ortsteil Hakab, Gartenbereiche zu Gunsten der Einbettung in die Landschaft, Google Earth, Januar 2020

Hofbereich Desweiteren soll mit einem weiteren Artikel bestimmt werden, wo Klein- und Anbauten gemäss § 273 PBG mit einer Gebäudegrundfläche von maximal 50 m² erstellt werden dürfen.

8.1.2 Planänderungen

Hauptsächliche Änderungen Nachfolgend sind die hauptsächlichen Änderungen an den jeweiligen Kernzonenplänen beschrieben.

Darstellung Die Planänderungen sind in separaten, erläuternden Plänen dargestellt und in die jeweiligen Kernzonenpläne (1:1000) eingeflossen.

Kernzonenplan Birchwil Im südlichen, heute noch unbebauten Bereich, des Grundstücks Kat. Nr. 2302 wird die Breite des bestehenden Baubereichs C zu Gunsten einer verbesserten Bebaubarkeit vergrössert (Referenzmass Kat. Nr. 2545). Das entsprechende Beizugsgebiet Baubereich C (Art. 9^{neu} Abs. 2 BZO) und die Firstrichtung bleiben erhalten. Ebenso darf nicht weiter an die Neuwiesenstrasse herangebaut werden als es bereits nach den geltenden Kernzonenplan zulässig ist. Ein künftiger Neubau in diesem Bereich soll entsprechend den nahegelegenen Gebäuden Neuwiesenstrasse Nr. 16 und 18 sowie Dorfstrasse 21 „senkrecht“ zur Neuwiesenstrasse stehen.



Abb. 20: Änderungsplan Kernzone Birchwil, verkleinerte Darstellung, Dez. 2021

Zusätzliche und ergänzende Gartenbereiche wurden im Bereich des Tobelbachs, von Strassen und einzelnen, rückwärtigen Bereichen festgelegt. Ebenso wurden Erschliessungsbereiche / Vorfahrten als allgemeine Umgebungsbereiche bestimmt. Im Bereich

des Gebäudes an der Breiteweg 7/9 wurde der Hofbereich ausgedehnt.

Kernzonenplan Breiti

Mit Datum vom 31. Mai 2005 wurde die Umzonung „Breite, Seewadel“ von einer Kernzone in eine Wohnzone W3 mit Gestaltungsplanpflicht genehmigt. Der Kernzonenplan wurde jedoch formell nicht nachgeführt und genehmigt. Die Änderung ist im ÖREB und dem Informationsplan enthalten. Die formelle Änderung am Kernzonenplan „Breite“ wird mit dieser Revision vorgenommen.



Abb. 21: Änderungsplan Kernzone Breiti, verkleinerte Darstellung, Dezember 2021

Den Bauten an der Bohnackerstrasse sind Gartenstrukturen vorgelagert, die wichtig sind für die dörfliche Struktur und das Erscheinungsbild des Strassenraums. Entsprechend wurden Gartenbereiche bezeichnet und in den Kernzonenplan aufgenommen.

Im Norden und Westen des Ortsteils bestehen Grünstrukturen, die einen fließenden Übergang zur offenen Landschaft bilden. Diese sollen gesichert werden.

Die Tiefgarage bei Kat. Nr. 2913 tritt sehr stark in Erscheinung. Ausgehend von dieser Situation wurde eine Bestimmung für die Erscheinung von nicht anrechenbaren Untergeschossen in die BZO aufgenommen (Art. 16^{neu}).

Kernzonenplan Breitenloo

Im Ortsteil Breitenloo (ausserhalb AGL) wurde ein zusätzliches Gebäude (Assek Nr. 126) in den Baubereich A aufgenommen.

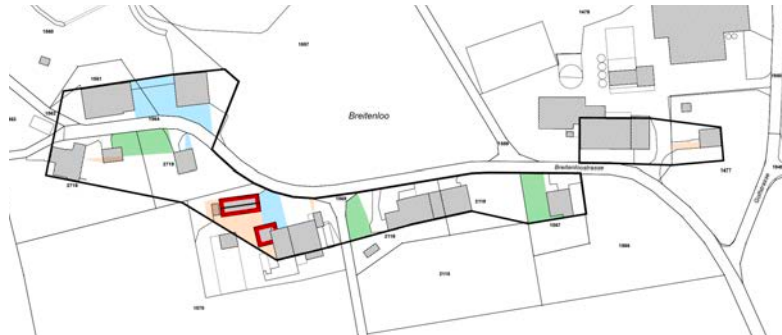


Abb. 22: Änderungsplan Kernzone Breitenloo, verkleinerte Darstellung, Dezember 2021

Zur Sicherung der dörflichen Struktur sowie zur landschaftsverträglichen Gestaltung der Siedlungsränder wurden hinsichtlich der bestehenden Situation verschiedene ergänzende Gartenbereiche festgelegt.

Kernzonenplan Chrüzstrass

Im Kreuzungsbereich der Bassersdorfer- und Eigentalsstrasse sowie gegenüber der Landwirtschaftszone wurden Gartenbereiche festgelegt. Ebenso wurde eine Anpassung des Gartenbereichs hinsichtlich der bestehenden Bushaltestelle vorgenommen.



Abb. 23: Änderungsplan Kernzone Chrüzstrasse, verkleinerte Darstellung, Dezember 2021

Kernzonenplan Hakab

Im Ortsteil Hakab wurden zwei Baubereiche A hinsichtlich den Bestandesbauten (Assek. Nr. 332 und 338) erweitert.

-  Baubereich A
-  Firstrichtung
-  Hofbereich
-  Gartenbereich
-  Allgemeiner Umgebungsbereich



Abb. 24: Änderungsplan Kernzone Hakab, verkleinerte Darstellung, Dez. 2021

Verschiedene vorhandene Grünstrukturen, welche den Übergang zur Landschaft bilden, sollen erhalten werden. Entsprechend wurden Gartenbereiche eingetragen.

Kernzonenplan Nürens Dorf

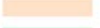
-  Baubereich C
-  Hofbereich
-  Gartenbereich
-  Allgemeiner Umgebungsbereich



Abb. 25: Änderungsplan Kernzone Nürens Dorf, verkleinerte Darstellung, Dezember 2021

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 3032 wurde der Baubereich C in Richtung der alten Winterthurerstrasse hin erweitert (Strassenabstand 6.0 m). Im Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Baubereich (Gemeindeverwaltung) soll künftig eine klarere Fassung des Strassenraums mittels Neubauten möglich sein. Unter den heutigen Gegebenheiten wird diese dichtere ortsbauliche Struktur gegenüber der vorhandenen Aufweitung der „Landschaft“ an dieser zentralen Lage bevorzugt.

Zumal das «Beizugsgebiet Baubereich C» (Art. 9^{neu} Abs. 2 BZO) und die Überbauungsziffer (Art. 9^{neu} Abs. 1 BZO) nicht verändert werden, wird die mögliche «Ausnützung» nicht erhöht.

Beim Zentrum Bären wurde der Baubereich gemäss dem geltenden Gestaltungsplan angepasst.

Der Baubereich an der Lindauerstrasse (Grundstück Kat. Nr. 89) wurde an den Baubestand der Scheune angepasst. Ebenso wurde der Baubereich C auf den Gebäudebestand der Baltenswilerstrasse 9 abgestimmt.

An der Eigentalsstrasse sind gemäss rechtsgültigem Kernzonenplan Neubauten möglich. Zur Weiterentwicklung der zugehörigen Aussenraumstruktur mit Gärten, die zwischen Strasse und Gebäude liegen, wurden zusätzliche Gartenbereiche bestimmt.

Das bestehende Gebäude an der Lindauerstrasse 12.1 mit einer Grundfläche von 42 m² wurde in einen Hofbereich aufgenommen.

Desweiteren wurden diverse bestehende, kleinere Gartenflächen, welche die dörfliche Struktur prägen und wichtig für das dörfliche Bild der Aussenräume sind, wurden ergänzende als Gartenbereich aufgenommen.

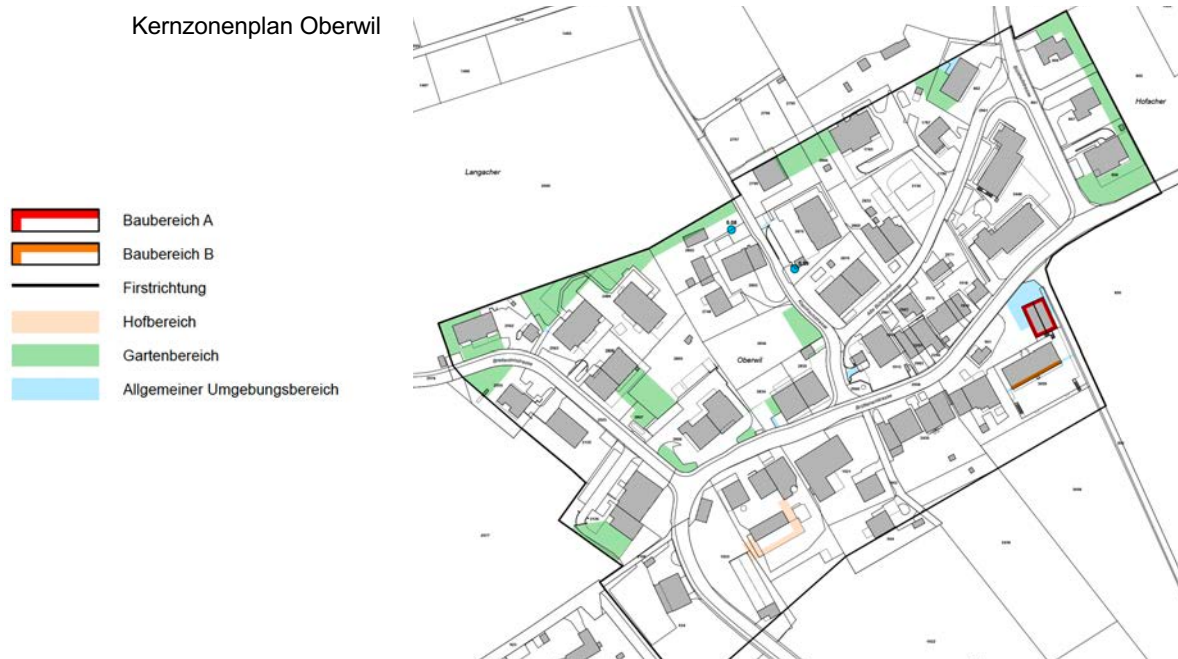


Abb. 26: Änderungsplan Kernzone Oberwil, verkleinerte Darstellung, Dezember 2021

Das Gebäude an der Brüttenerstrasse 22 wurde in einen Baubereich A aufgenommen. Es gehört zu den Betriebsliegenschaften auf Kat. Nr. 3059 und bildet ortsbaulich einen Abschluss der Kernzone. Der Vorbereich der Liegenschaften wird damit räumlich gefasst. Der Baubereich B des Gebäudes an der Brüttenerstrasse 20 wurde auf den Gebäudebestand angepasst.

Hinsichtlich der ortstypischen Aussenraumstruktur und dem Übergang zur Landschaft wurden verschiedene Gartenbereiche in den Kernzonenplan aufgenommen.

Die beiden Einzelbäume Nr. 5.08 und 5.09 gemäss der Naturschutzverordnung, sind als Informationsinhalt im Plan dargestellt.

Wiederaufbau ausserhalb Baubereiche

Bei der Begehung am 2. November 2017 wurden Gebäude (grösser und kleiner 50 m² festgestellt, die nicht in Baubereichen liegen. Teilweise haben diese einen gewissen kulturhistorischen Wert (z.B. Spritzenhaus oder Milchhütte). Andere sind basierend auf altrechtlichen Bewilligungen entstanden. In diesem Zusammenhang wurde die Neuschaffung eines „Baubereichs D“ geprüft. Zumal die Eigenschaften der betroffenen Bauten sehr unterschiedlich sind und auch nur eine geringe Anzahl dieser Gebäude vorhanden ist, wurde dieser zusätzliche Baubereich nicht in die BZO aufgenommen. Damit die Bestandesgarantie bei einem Abbruch und Wiederaufbau von altrechtlich bewilligten

Bauten gewährleistet ist, wurde ein spezifischer Artikel in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen (Art. 20^{neu} BZO). In diesem Zusammenhang wurde auch Art. 5 BZO ergänzt, der beschreibt, wo Ersatzbauten möglich sind.

8.2 Verkehrsbaulinien

Allgemein Die Verkehrsbaulinien wurden im Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung überprüft. Ein Grossteil der Baulinien wurde mittels Quartierplanverfahren festgesetzt. Eine Revision der Baulinien wird deshalb aus verfahrenstechnischen Gründen als unverhältnismässig beurteilt. Es sind keine Anpassungen vorgesehen.

8.3 Waldabstandslinie

Allgemein Die Waldabstandsbaulinien wurden im Zusammenhang mit der Revision der Ortsplanung überprüft. Es sind keine Anpassungen vorgesehen.

9 AUSWIRKUNGEN

9.1 Auswirkungen der Revision

9.1.1 Nutzungsdichte / bauliche Dichte

Aufzonung
Schätzung Nutzungsdichte / bauli-
che Dichte

Das Gebiet der Aufzonung umfasst ca. 3,25 ha Bauland und weist heute ca. 370 Einwohner + Beschäftigte auf. Die Nutzungsdichte beträgt damit ca. 115 Einwohner und Beschäftigte pro ha (E + B / ha). Mit der Aufzonung in eine Wohnzone W4 könnten bei voller Ausnützung approximativ 560 bis 730 Personen in diesem Gebiet wohnen und arbeiten.⁵ Eine Umsetzung dieser Bestimmungen bis 2030 wird nur auf einem Teil der Grundstücke als realistisch erachtet. Bei Bauten neueren Datums und den Reiheneinfamilienhäusern wird davon ausgegangen, dass von einer Mehrausnützung nicht oder erst zu einem späteren Zeitpunkt Gebrauch gemacht wird. Eine Pflicht zur Umsetzung gibt es nicht. Für die Berechnung wird für den Zeitraum bis 2030 von einer Umsetzung auf einer Fläche von maximal 2,35 ha ausgegangen.

Entsprechend wird für diesen Zeitraum im Gebiet der Aufzonung von einer maximalen Bevölkerungszahl von 510 bis 630 E + B ausgegangen. Dies entspricht einer Zunahme von 145 bis 260 E + B gegenüber heute.

Gemäss regionalem Richtplan ist das Gemeindegebiet von Nürensdorf als Gebiet mit geringer Nutzungsdichte bezeichnet. Entsprechend sollen durchschnittlich 50 bis 100 E + B / ha wohnen und arbeiten. Die heutige durchschnittliche Nutzungsdichte beträgt 47 E + B / ha. Punktuell würde die Nutzungsdichte im Gebiet der Aufzonung ca. 150 bis 190 E + B / ha erreichen und wäre mit den nahegelegenen, bestehenden Siedlungen an der Weiherstrasse und Hauswiesenstrasse vergleichbar.

Die durchschnittliche Nutzungsdichte der Gemeinde Nürensdorf würde aufgrund dieser Aufzonung nur in sehr geringem Mass, auf 48 bis 49 E + B / ha, ansteigen und damit weiterhin am untersten Rand der angestrebten Nutzungsdichte (Regionalplanung) liegen. Das Mass von 50 bis 100 E + B / ha würde knapp nicht erreicht werden.

⁵ Annahmen „Dichtevorgaben umsetzen“, Leitfaden Amt für Raumentwicklung, 04 2015:
W3 (3,25 ha) = 100 bis 175 Einwohner+Beschäftigte/ha = 325 bis 570 Einwohner+Beschäftigte
W4 (3,25 ha) = 175 bis 225 Einwohner+Beschäftigte/ha = 560 bis 730 Einwohner+Beschäftigte

Hinsichtlich der Bevölkerungsprognose gemäss regionalem Raumordnungskonzept für das Jahr 2030 (5'700 bis 6'100 Einwohner, 1'200 Beschäftigten) liegt das mutmassliche Wachstum aufgrund der Aufzonung (ca. 5750 bis 5900 Einwohner)⁶ innerhalb der Zielwerte.

Die bauliche Dichte wird dahingehend beurteilt, dass sie nicht zu einer städtischen Situation führt und damit den Vorgaben der Regionalplanung entspricht.

Auswirkungen übrige
BZO-Änderungen

Mit den vorgesehenen Änderungen soll die Aktivierung der inneren Reserven begünstigt werden. Für die Berechnung der Bevölkerungsprognose wurden 3 Szenarien erstellt:

- + 20 Einwohner und Beschäftigte pro Jahr
- + 40 Einwohner und Beschäftigte pro Jahr
- + 60 Einwohner und Beschäftigte pro Jahr
(Durchschnitt der letzten 15 Jahre)

Bevölkerung	2018 (ca.)	Zunahme (ca.)	2030 Total (ca.)
Bestand	5'600		
Prognose regioROK (2013)			5'700 - 6'100
Aufzonung W4 ohne übrige Gebiete		145 - 260	5'750 - 5'900
übrige Gebiete +20 pro Jahr		240	5'840
inkl. Aufzonung		145 - 260	5'990 - 6'140
übrige Gebiete + 40 pro Jahr		480	6'040
inkl. Aufzonung		145 - 260	6'185 - 6'300
übrige Gebiete + 60 pro Jahr		720	6'320
inkl. Aufzonung		145 - 260	6'465 - 6'580

Fazit Inwiefern diese inneren Reserven tatsächlich genutzt werden, kann nicht abschliessend beurteilt werden. In Bezug auf einen mutmasslich steigenden Wohnflächenverbrauch in den Wohnzonen W1 (Einfamilienhauszone) und der geringen Anzahl noch unbebauter Grundstücke wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerungsentwicklung im Bestand längerfristig unterdurchschnittlich (Zunahme 20 E+B) ausfallen wird. Die Prognosewerte der Regionalplanung werden damit eingehalten.

Die durchschnittliche Nutzungsdichte bleibt in jedem Fall im untersten Bereich der angestrebten Nutzungsdichte gemäss Regionalplanung (Zielwert 50 bis 100 E + B / ha).

⁶ Ohne Veränderung ausserhalb Aufzonung

9.1.2 Einordnung / Ortsbild / Landschaft

Einordnung
Ortsbild - Kernzonen

Mit den Anpassungen der Kernzonenbestimmungen und Kernzonenpläne werden die ortstypischen Vorgartenstrukturen erhalten und eine Grundlage für deren Weiterentwicklung festgelegt. Ebenso werden die Erkenntnisse aus der Anwendung eingeflossen, die dem Erhalt der heutigen Qualitäten dienen. Mit den zusätzlichen Bestimmungen hinsichtlich der Erscheinung von nicht anrechenbaren Untergeschossen sowie der Fachgutachten soll das Ortsbild gestärkt werden.

Eingliederung Aufzonung

Das zur Aufzonung vorgesehene Areal liegt in einer Senke am Siedlungsrand und ist aufgrund der Uferbestockung des Lindauerbachs vom Landwirtschaftsgebiet aus nur wenig einsehbar. Gegen Norden steigt das Terrain an, so dass die Gebäude nördlich der Lindauerstrasse (Wohnzone W2) mindestens ein Vollgeschoss höher liegen. In nordwestlicher Richtung sind heute zwei und drei Vollgeschosse möglich. Im Nahbereich liegen keine Schutzobjekte oder schützenswerten Ortsbilder von überkommener Bedeutung.

Entsprechend den heutigen Bauten sollen die Dächer eher flach in Erscheinung treten, weshalb nur ein anrechenbares Dach- oder Attikageschoss zulässig ist.

Die lokale Situation ist gut für die Eingliederung von 4-geschossigen Bauten geeignet.

Eingliederung Landschaft

Durch die Ausdehnung der Abgrabungsbestimmungen auf die eingeschossige Wohnzone W1 und die Ergänzung betreffend nichtanrechenbarer Untergeschosse in der Kernzone wird die baurechtliche Grundlage für eine gute Eingliederung der Bauten in die Landschaft geschaffen.

9.1.3 Erschliessung / Verkehr

Erschliessung generell

Innerhalb des Siedlungsgebiets wird eine genügende Erschliessung festgestellt. Alle Grundstücke in Bauzonen sind baureif.

Aufzonung

Die vorhandenen Anlagen, welche das Gebiet der Aufzonung erschliessen (Schmittenacker- und Rietbachstrasse), sind für die zusätzlich möglichen Wohneinheiten ausreichend.

Parkierung

Die revidierten Parkplatzbestimmungen der BZO lassen gegenüber den geltenden Bestimmungen auch eine Reduktion zu, insbesondere bei Wohnungen mit 3 1/2 Zimmern oder Flächen zwischen 80 m² und 120 m². Zudem sollen basierend auf einem Mobilitätskonzept geringere Parkplatzzahlen erstellt werden dürfen.

Die planungsrechtliche Grundlage zur Beurteilung von Valetparking-Anlagen (Parkierung für Dritte gegen Entgelt) wurde erstellt und die Ausnahmeregelung für eine Off-Airportparkierung gemäss regionalem Richtplan in die BZO aufgenommen. Die Pflicht zur Erstellung einer minimalen Anzahl Fahrradabstellplätze wurde aufgenommen.

Abstellplätze für Fahrräder und weitere Fahrzeuge

Mit der Revision wird eine pragmatische und leicht ersichtliche Regelung für den minimalen Bedarf an Fahrradabstellplätzen in die BZO aufgenommen. Bislang war in der BZO keine konkrete Berechnungsweise enthalten. In der Bewilligungspraxis hat sich auch gezeigt, dass ein sehr unterschiedlicher Bedarf an Fahrradabstellplätzen besteht. Die Erstellung von weiteren Fahrradabstellplätzen ist zulässig.

Das Bereitsstellen von Abstellflächen die eigens für E-Bikes, E-Scooter, E-Trottinette usw. reserviert sind, soll nicht in der BZO geregelt werden. Je nach konkretem Fall ist dies jedoch erwünscht.

9.1.4 Umwelt

Bodenschutz

Durch die Revision der Nutzungsplanung wird der haushälterische Umgang mit dem Boden unterstützt und es werden keine zusätzlichen Flächen der Bauzone zugeteilt oder Fruchtfolgeflächen beeinträchtigt.

Hochwasserschutz

Durch die Erarbeitung der Gewässerräume wird auch auf die vom „Hochwasser“ ausgehenden Gefahren eingegangen und entsprechende Massnahmen beschrieben (eigenständige Planung).

Dachbegrünung

Die Pflicht zur Begrünung von Flachdächern, soweit diese nicht als begehbbare Terrassen oder für Solaranlagen genutzt werden, wird in die BZO eingeführt.

Strahlung

Durch die neuen Vorschriften zu den Mobilfunkanlagen (nichtionisierende Strahlung) werden die Wohngebiete bestmöglich entlastet.

10 VERFAHREN

10.1 Kantonale Vorprüfung

Allgemein	Die Unterlagen der Nutzungsplanungsrevision wurden am 3. September 2019 der kantonalen Baudirekten zur Vorprüfung gestellt. Im Bericht vom 18. November 2019 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich die Ergebnisse der Vernehmlassung zusammengestellt und der Gemeinde übermittelt (ARE-19-1290). Die Unterlagen wurden in der Folge überarbeitet und insbesondere hinsichtlich der Bestimmungen zu den Kernzonen und den Kernzonenplänen vertieft. Das Amt für Raumentwicklung hat mit dem Schreiben ARE-20-0836 zu den revidierten Unterlagen Stellung genommen. Zusammenfassend können folgende Aussagen festgehalten werden:
Beurteilung ARE, Gesamtstrategie	Mit der vorliegenden Planung liegt eine solide Gesamtschau über die Entwicklung der Gemeinde Nürensdorf vor, die bis auf die Ebene der Quartiere die Entwicklungspotenziale analysiert und daraus nachvollziehbare Schlussfolgerungen ableitet. Diese Auslegeordnung stellt eine gute Grundlage dar und wird ausdrücklich gewürdigt. <u>Für die Revision der Ortsplanung Nürensdorf kann eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.</u>
Plandarstellung	Die Plandarstellung wurde entsprechend der VDNP überarbeitet. Im vorliegenden Fall bedeutet das, dass nur die konkreten Umzonungen als Änderungen markiert werden (vgl. Ziffer 6). Die übrigen grafischen Anpassungen werden summarisch genehmigt (vgl. Ziffer 6.1).
Umzonungen Nürensdorf Süd	Die Umzonung von der W3 zur W4 wird als zweckmässig beurteilt.
Umzonung Kat. Nr. 1202	Die Umzonung des Grundstücks Kat. Nr. 1202 (870 m²) von einer Kernzone K in eine Wohnzone W1 wurde durch das kantonale Amt für Raumentwicklung vorgeprüft. Auf diesem Grundstück sind die Kinderspielflächen der östlich liegenden Arealüberbauung angeordnet. Eine Umzonung ist nicht möglich, da die Fläche gemäss damaliger Baubewilligung funktionell mit der östlich liegenden Arealüberbauung zusammenhängt (vgl. Themenblatt 6.2).
Kernzonen	Die bestehenden Kernzonenpläne und die ursprünglich vorgesehenen Änderungen wurden in der ersten kantonalen Vorprüfung grundlegend infrage gestellt. Die Pläne und zugehörigen Bestimmungen der BZO wurden daraufhin überprüft und überarbeitet (vgl. Ziffer 8.1). Die revidierten Kernzonenpläne und die

zugehörigen Bestimmungen der BZO erfüllen somit die gestellten Anforderungen.

Die Empfehlung betreffend dem Kernzonenplan «Breitenloo» wird hinsichtlich des Baubestandes nicht aufgenommen.

Verkehrsplan Der Verkehrsplan wurde gleichzeitig mit den übrigen Unterlagen der kantonalen Vorprüfung unterzogen. Der Empfehlung das gesamte kommunale Fusswegnetz einzutragen, wurde nicht gefolgt. Die Verbindungen für Fuss-, Rad- und Strassenverbindungen sollen in derselben Tiefe behandelt werden und sich auf Groberschliessung und die Verbindungen der Ortsteile beschränken. Die Bearbeitungstiefe des kommunalen Richtplans wurde aufgrund des marginalen Entwicklungsspielraums und des vorhandenen Verkehrsnetzes nicht vertieft (vgl. Ziffer 1.2 «kommunale Richtpläne»).

Die wichtigen Querungsstellen wurden in den Verkehrsplan aufgenommen. Die Inhalte des kommunalen Richtplans (inkl. Bericht) wurden hinsichtlich der Eigentalsstrasse angepasst. Die Plandarstellung der geplanten übergeordneten Radwege wurde angepasst.

Zu den übrigen Hinweisen der kantonalen Vorprüfung wurden Textergänzungen am Bericht (Art. 47 RPV) zum Verkehrsplan vorgenommen.

Weitere Ergänzungen Der erläuternde Bericht (Art. 47 RPV) wurde hinsichtlich der Inventare und Schutzobjekte (vgl. Ziffer 3.4) ergänzt.

Der Hinweis hinsichtlich einer reduzierten Anzahl Fahrzeugabstellplätze aufgrund eines Mobilitätskonzepts wurde in die BZO aufgenommen.

Der Hinweis betreffend der Dachbegrünung wurde in die BZO aufgenommen.

Dokumentation Die weiteren Hinweise und Empfehlungen des Berichts zur Vorprüfung sind als Ergänzung in die vorliegenden Unterlagen eingeflossen.

10.2 2. Kantonale Vorprüfung

Die Themen der 2. Kantonalen Vorprüfung wurden direkt in die Unterlagen eingearbeitet.



10.3 Öffentliche Informationsveranstaltung

Der Abschnitt wird entsprechend dem Verfahrensstand ergänzt.

10.4 Öffentliche Auflage / Anhörung

Der Abschnitt wird entsprechend dem Verfahrensstand ergänzt.

11 ANHANG

- A Themenblätter
- B Grundstücksgössen
- C Vergleich terrassierte Gebäude

A THEMENBLÄTTER

11.1 Themenübersicht

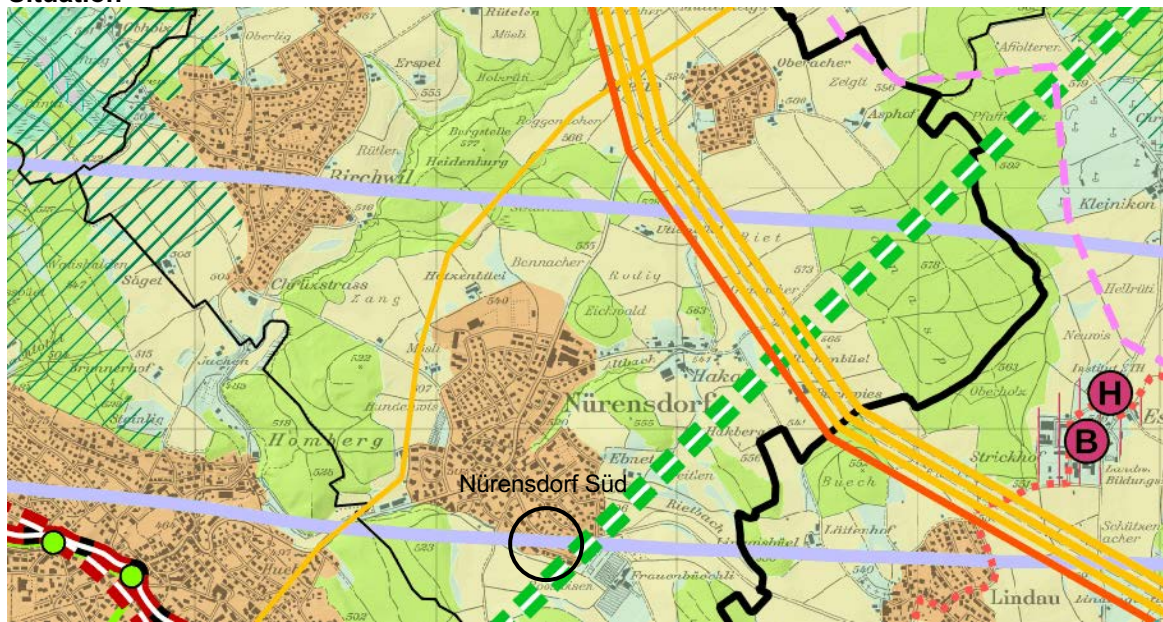
1	Übergeordnete Grundlagen
1.1	Kantonaler Richtplan (AGL)
1.2	Kantonales Raumordnungskonzept (ROK), baulich
1.3	Regionales Raumordnungskonzept (ROK), Regionaler Richtplan, Verdichtung
1.4	Regionales Raumordnungskonzept (ROK), Regionaler Richtplan, Bevölkerung
1.5	Gewässerschutzgesetz („Gewässerraum“)
1.6	Anpassungsbedarf an Begriffsdefinitionen gemäss neuem PBG
1.7	Auswirkungen Strassenlärm
1.8	Revision aufgrund Erschliessungsverordnung
1.9	Darstellungsverordnung (VDNP)
2	Überprüfung kommunale Richtplanung
2.1	Aktualisierungsbedarf kommunale Richtpläne (Siedlung und Landschaft, Verkehr, öffentliche Bauten o.Ä.)
3	Überprüfung Bauvorschriften, Zonenplan
3.1	Anwendbarkeit BZO, neue Bestimmungen, Vereinfachung Lesbarkeit
3.2	Zweckmässigkeit Zonenzuteilung
3.3	Parkplatzbestimmungen
3.4	„Technische“ Überprüfung rechtsgültiger Zonenplan
3.5	Kernzonen Richtlinien
4	Überprüfung Ergänzungspläne
4.1	Kernzonenpläne
4.2	Waldabstandslinien, Verkehrsbaulinien, Aussichtsschutz
5	Handlungsbedarf strategisch wichtige Areale
5.1	Umstrukturierungsgebiete
5.2	Reservezone
5.3	Gebiete mit zentralen Funktionen (Nürensdorf)
6	Weitere Themen
6.1	Um- und Einzonungsbegehren (Gemeindehaus)
6.2	Private Um- und Einzonungsbegehren (Birchwil)
6.3	Einzonung (Breite)
6.4	Mehrwertausgleich
6.5	Öffentlichkeitsarbeit

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.**1.1****Übergeordnete Grundlagen**

Kantonaler Richtplan, Abgrenzungslinie (AGL)

Situation

Handlungsbedarf	Prüfung Entwicklungsmöglichkeiten ausserhalb und im „Unschärfbereich“ der Abgrenzungslinie (AGL)
Kommentar	Aufzonungen sind nur ausserhalb und im „Unschärfbereich“ der AGL möglich. Zusätzliche Wohneinheiten sind im IGW Bereich (Nacht) unter Ausnahmebestimmungen zulässig. Nebst der Lärmbelastung ist die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr eine massgebende Grundlage für allfällige Aufzonungen.
Massnahmen	Im Gemeindegebiet Nürensdorf wurden verschiedene Standorte hinsichtlich ihrer Eignung zur Aufzonung untersucht (vgl. Bericht Ziffer 5.2). Eine Aufzonung wird nur im Gebiet „Nürensdorf Süd“ vorgenommen. In den weiteren Gebieten wird keine innere Verdichtung im Sinne von Aufzonungen angestrebt. Einzonungen sind nicht vorgesehen.
Anpassen	Zonenplan ☒ Bauvorschriften ☒ Ergänzungspläne ☐
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr. 1.2 bis 1.4, 5.1, 6.1 bis 6.3

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.**1.2****Übergeordnete Grundlagen****Kantonales Raumordnungskonzept (ROK)**

Handlungsbedarf	<u>Nürensdorf Süd (südlich Lindauerstrasse)</u> 1 Nutzung der Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen insbesondere im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs 2 Verringerung Bauzonenverbrauch 3 Attraktivierung Ortszentren und Ortsdurchfahrten 4 Zersiedlung eindämmen 5 Übergänge Siedlung / Landschaft aufwerten <u>Weitere Ortsteile</u> 6 Nutzung brachliegender Gebäude unter Berücksichtigung ihrer kulturgeschichtlichen Bedeutung 7 Attraktive Ortszentren schaffen, Ortsdurchfahrten gestalten 8 Keine Steigerung der Erschliessungsqualität
Kommentar	
Massnahmen	1 Verbesserung der Bebaubarkeit, Aktivierung der inneren Reserven 2 Keine Massnahme, da geringe Einflussnahme, wenige unbebaute Grundstücke vorhanden 3 Überprüfen Kernzonenbestimmungen 4 Keine Massnahme, da geringe Einflussnahme, keine Einzonungen 5 Umsetzung im Baubewilligungsverfahren, Ergänzung der Abgrabungsbestimmungen 6 Berücksichtigung im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens 7 Kernzonenbestimmungen, Umsetzung im Baubewilligungsverfahren 8 keine Massnahmen erforderlich
Anpassen	Zonenplan ☒ Bauvorschriften ☒ Ergänzungspläne ☐
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr. 1.1, 1.3, 1.4, 3.1, 5.1, 6.1 bis 6.3

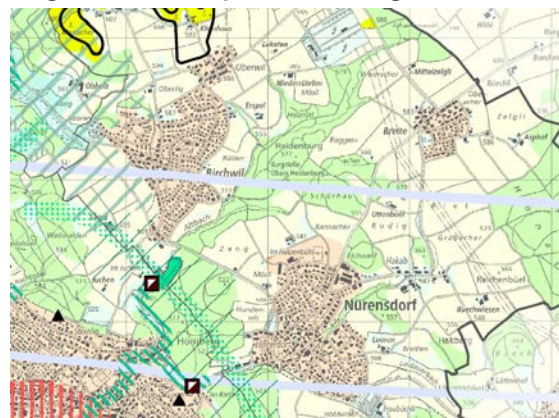
Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.
1.3
Übergeordnete Grundlagen

 Regionales Raumordnungskonzept (ROK),
 Regionaler Richtplan, Verdichtungsziele

Regionales Raumordnungskonzept

Regionaler Richtplan, Siedlung

Ausgangslage
Regionales Raumordnungskonzept:

Die Ortsteile Nürensdorf, Birchwil und Breite sind im Zielbild 2030 mit niedriger baulicher Dichte bezeichnet.

Regionaler Richtplan, Siedlung:

Die Ortsteile liegen im Siedlungsgebiet. Massgebliche Reserven, welche eingezont werden könnten, sind nicht vorhanden.

Kommentar

-

Massnahmen

Es werden keine Einzonung von Landwirtschafts- oder Reservezonen vorgenommen. Eine innere Verdichtung und Aktivierung der inneren Reserven soll basierend auf der Aufzonung im Gebiet Nürensdorf Süd und mittels der Anpassung der BZO stattfinden (vgl. Bericht Ziffer 5).

Anpassen

 Zonenplan ☒

 Bauvorschriften ☒

 Ergänzungspläne ☐
Notizen

Zusammenhang Themenblatt Nr. 1.1, 1.2, 1.4, 5.1, 6.1 bis 6.3

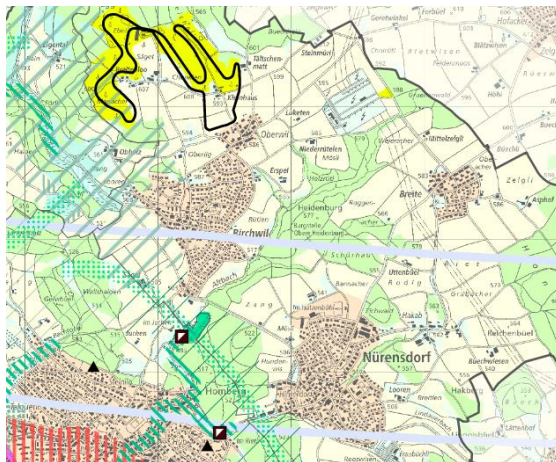
Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision
Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.
1.4

Übergeordnete Grundlagen

Regionales Raumordnungskonzept (ROK),
Ziele Bevölkerungsentwicklung

Siedlung und Landschaft



Verkehr



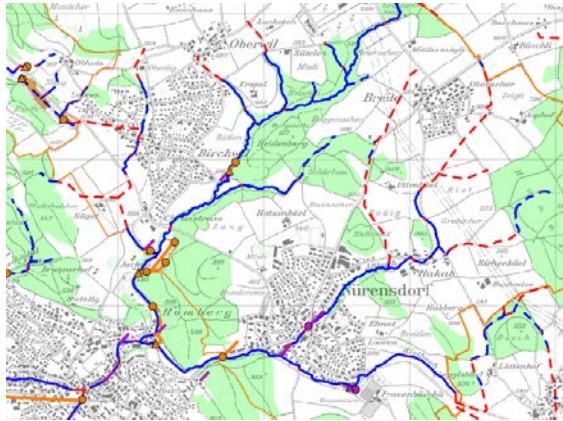
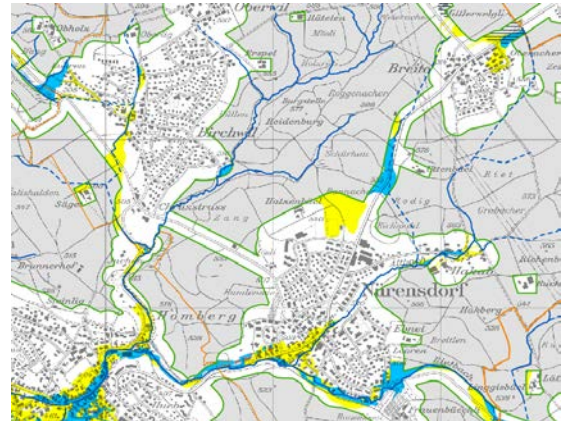
Handlungsbedarf	RegioROK rechnet bis 2030 mit 5'700 bis 6'100 Einwohnern und 1'200 Beschäftigten. Im Jahr 2016 waren es 5'581 Einwohner und 1'006 Beschäftigte
Kommentar	Moderates Wachstum durch Nutzung der inneren Reserven möglich, kaum Bauzonenreserven vorhanden
Massnahmen	Im Gebiet „Nürensdorf Süd“ wird eine Aufzonung vorgenommen; Zur Aktivierung der inneren Nutzungsreserven werden verschiedene Rahmenbedingungen angepasst (vgl. Bericht Ziffer 5). Bau- und Zonenordnung • Terrassierte Gebäude • Dachaufbauten gemäss neuPBG • etc. Ausgehend von den vorgesehenen Massnahmen liegt die mutmassliche Bevölkerungszunahme im Rahmen des regionalen Raumordnungskonzepts.
Anpassen	Zonenplan ☒ Bauvorschriften ☒ Ergänzungspläne ☐
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr. 1.1 bis 1.3, 5.1, 6.1 bis 6.3

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.**1.5****Übergeordnete Grundlagen**

Gewässerschutzgesetz (Gewässerraum)

Öffentliche Gewässer**Naturgefahrenkarte Hochwasser**

Handlungsbedarf	Die Gewässerräume sind noch nicht umgesetzt.
Kommentar	
Massnahmen	Die Festlegung der Gewässerräume erfolgt in einem eigenständigen Verfahren.
Anpassen	Zonenplan ☒ Bauvorschriften ☒ Ergänzungspläne ☐
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr. 5.1, 3.4

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.**1.6****Übergeordnete Grundlagen****Anpassungsbedarf an Begriffsdefinitionen gemäss PBG (neu)****Auszug Begriffe und Regelungen alt**

Dachaufbauten 1/3 der Fassadenlänge
Gebäudehöhe, Firsthöhe

Kniestock 90 cm / Dachgeschoss
massgebliche Grundstücksfläche
(abzüglich Waldabstand)
etc.

Auszug Begriffe und Regelungen neu

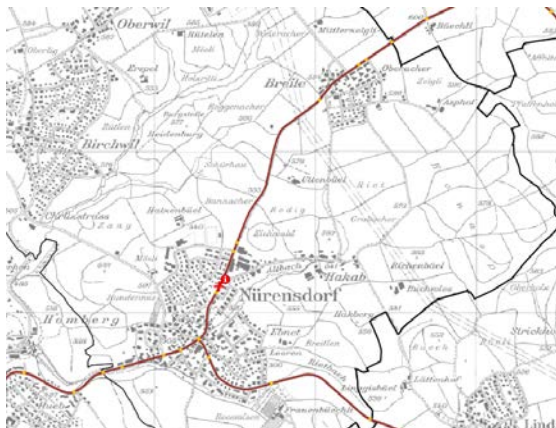
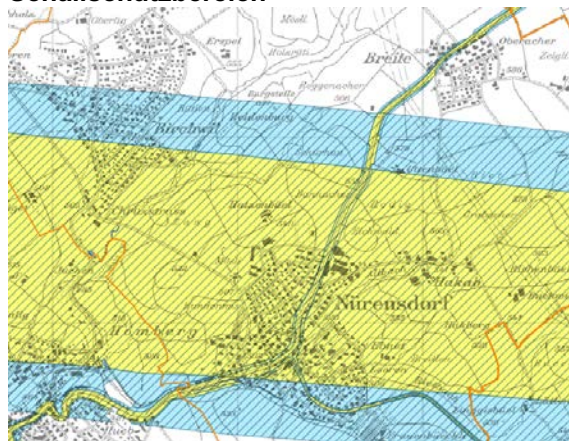
Dachaufbauten 50% der Fassadenlänge
Fassadenhöhe, Gesamthöhe (neue Begriffe
und Messweisen

Kniestock 1,5 m
anrechenbare Grundstücksfläche
(inkl. Waldabstand)
etc.

Handlungsbedarf	Bei einer Anpassung der BZO sind auch die neuen Baubegriffe gemäss (IVHB, vgl. Bericht Ziffer 7.1) umgesetzt.
Kommentar	Generell sollen die Gebäude in denselben Ausdehnungen wie gemäss alt PBG ausgebildet werden dürfen (betrifft insb. Fassadenhöhe) und es sollen durch die neuen Begriffe oder Messweisen keine widerrechtlichen Situationen entstehen.
Massnahmen	Die neuen Baubegriffe werden umgesetzt. Vergleiche synoptische Darstellung der Bau- und Zonenordnung
Anpassen	Zonenplan ☐ Bauvorschriften ☒ Ergänzungspläne ☐
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr. 3.1, 3.5

Gemeinde Nürens Dorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.**1.7****Übergeordnete Grundlagen****Umzonungen aufgrund Strassenlärm****Staatsstrassen****Bereich IGW-Überschreitung und Schallschutzbereich****Handlungsbedarf**

Geringe Überschreitungen des IGW Empfindlichkeitsstufe ES II aufgrund des Strassenlärms werden festgestellt. Hauptlärmquelle ist der Flugbetrieb.

Kommentar

Alte Winterthurerstrasse, Lindauerstrasse, weitere lärmelstete Strassenabschnitte sind der ES III zugeteilt. Die Überschreitungen werden als untergeordnet beurteilt und stellen keine wesentlichen Einschränkungen für das Bauen dar.

Massnahmen

Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sind keine Massnahmen erforderlich.

Anpassen

Zonenplan ☐ Bauvorschriften ☐ Ergänzungspläne ☐

Notizen

Zusammenhang Themenblatt Nr. -

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.**1.8****Übergeordnete Grundlagen****Anpassungsbedarf aufgrund Erschliessungsverordnung****Heute 3 Reglemente**

- Zugangsnormalien (LS 700.5)
- Verkehrssicherheitsverordnung (LS 722.15)
- Strassenabstandsverordnung (LS 700.4)

neu: 1 Reglement

Erschliessungsverordnung

Handlungsbedarf	keiner
Kommentar	Massgebend für Baubewilligungsverfahren, Es sind keine Erschliessungsmängel bekannt
weiteres Vorgehen	Im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision sind keine Massnahmen erforderlich.
Anpassen	Zonenplan ☐ Bauvorschriften ☐ Ergänzungspläne ☐
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr. 3.1, 4.2

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision
Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.
1.9

Übergeordnete Grundlagen

Darstellungsverordnung (VDNP)

Situation alt (Ausschnitt)



Situation neu (Ausschnitt)



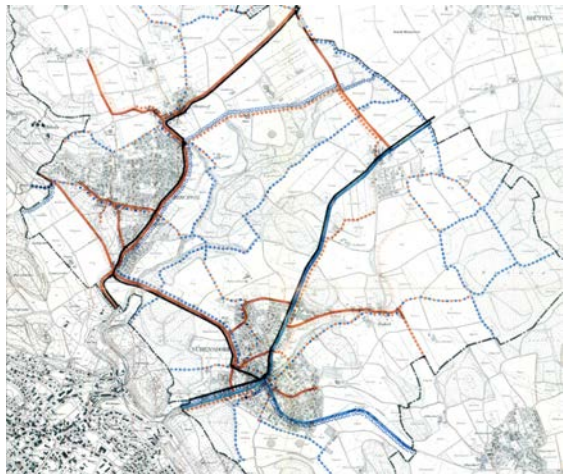
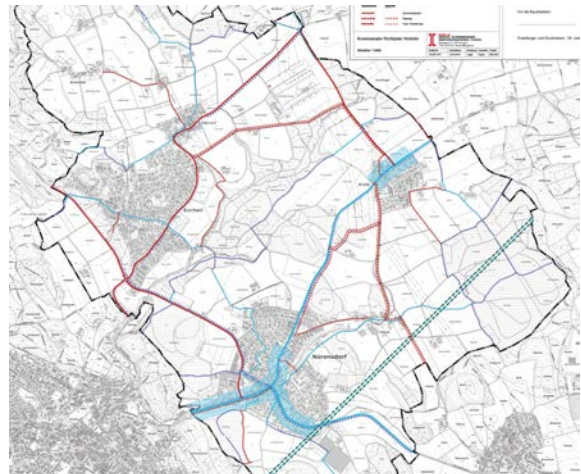
Handlungsbedarf	Die Darstellung des Zonenplans hat der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) vom 11. Mai 2016 zu entsprechen.
Kommentar	
Massnahmen	Die Darstellung erfolgt gemäss der VDNP Vergleiche auch Ziffer 6.1
Anpassen	Zonenplan ☒ Bauvorschriften ☐ Ergänzungspläne ☐
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr. 3.4

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.**2.1****Überprüfung kommunale Richtplanung****Aktualisierungsbedarf kommunale Richtpläne**

Siedlung und Landschaft, Verkehr, Versorgung 1 (Wasser/Abwasser/Abfall), Versorgung 2 (Energie etc.), öffentliche Bauten und Anlagen

Verkehrsplan alt**kommunaler Verkehrsrichtplan aktualisiert****Handlungsbedarf**

aktuelle Fassungen:

- Siedlung und Landschaftsplan RRB 4536, 30. November 1983, letztmals geändert RRB Nr. 3400, 17. Oktober 1990
- Verkehrsplan BDV Nr. 804, 28. Juni 2000
- Versorgungsplan 1 (Wasser/Abwasser/Abfall), RRB Nr. 4536, 30. November 1983
- Versorgungsplan 2 (Energie, Fernmelde- und Nachrichtenübermittlungsdienste), RRB Nr. 4536, 30. November 1983
- Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen Ablauf der Revision, RRB Nr. 4536, 30. November 1983

Kommentar

Gestützt auf § 31 Abs. 2 PBG darf auf die Erstellung des kommunalen Verkehrsrichtplan nicht verzichtet werden.

Massnahmen

Der kommunale Verkehrsrichtplan wurde nachgeführt (vgl. Bericht Ziffer 1.2).

Die übrigen kommunalen Richtpläne werden ausser Kraft gesetzt. Hinsichtlich der stark limitierten Möglichkeiten einer inneren Verdichtung wird auf die Formulierung einer umfassenden Gesamtstrategie verzichtet.

Anpassen

Zonenplan ☐ Bauvorschriften ☐ Ergänzungspläne ☐

Notizen

Zusammenhang Themenblatt Nr. 1.1 bis 1.4

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 24. Januar 2020

Themenblatt Nr.**3.1****Überprüfung Bauvorschriften, Zonenplan**BZO: Anwendbarkeit, neue Bestimmungen,
Vereinfachung Lesbarkeit, Struktur

Handlungsbedarf	1 Terrassierte Gebäude nicht geregelt 2 Kehr- und Kreuzfirst nicht geregelt 3 keine neuen Arealüberbauung zulässig 4 Mobilfunkanlagen nicht geregelt 5 Strassenabstandsbestimmungen überprüfen 6 Abstandsvorschriften zu Nichtbauzone nicht geregelt 7 Kernzonenbestimmungen 8 Fachgutachten 9 Allgemein: Artikelweise Überprüfung der BZO
Kommentar	Allgemein: Neudefinition abgestimmt auf harmonisierte Baubegriffe
Massnahmen	1 Ergänzung von Vorschriften für terrassierte Gebäude (Wohnzonen W1) 2 Eine Regelung zu Kreuz- und Kehrfirsten wird nicht in die BZO aufgenommen. 3 kein Bedarf im Rahmen dieser Revision 4 Vorschriften für Mobilfunkanlagen werden in die BZO aufgenommen (Kaskadenprinzip) 5 Die Strassenabstandsbestimmungen wurden nicht spezifisch angepasst; Betreffend der Handhabung von Baubereichen und Strassen- und Wegabständen wurde eine Präzisierung in die BZO aufgenommen. 6 Für eine entsprechende Bestimmung fehlt zurzeit die Rechtsgrundlage 7 Die Kernzonenvorschriften werden hinsichtlich der Anwendbarkeit und zum Erhalt und zur Stärkung des Ortsbildes überarbeitet. 8 Für spezifische Bauvorhaben (z.B. Kernzonen, terrassierte Gebäude) soll die Baukommission Fachgutachten von einer spezialisierten Fachperson einholen können. 9 Die Überarbeitung und Ergänzung wurde vorgenommen (vgl. synoptische Darstellung BZO)
Anpassen	Zonenplan ☐ Bauvorschriften ☒ Ergänzungspläne ☐
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr. 3.3, 3.5, 4.1, 4.2, 5.1

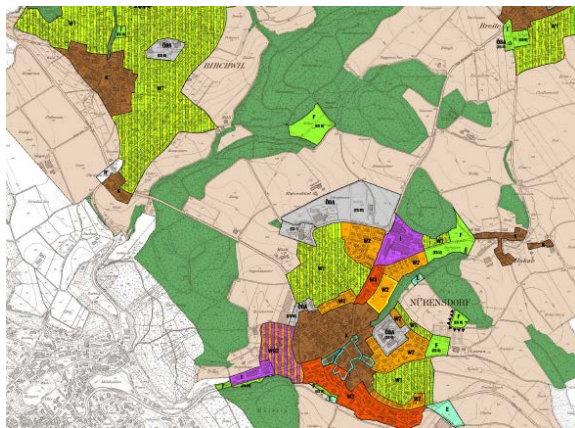
Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision
Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.
3.2

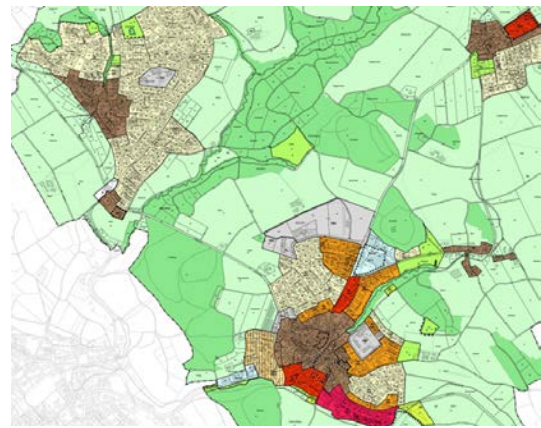
Überprüfung Bauvorschriften, Zonenplan

BZO: Zweckmässigkeit Zonenzuteilung,
altrechtliche Arealüberbauungen

Situation alt



Situation neu



Handlungsbedarf

Die Zonenzuteilung wird generell als zweckmässig beurteilt.

Im Bewilligungsverfahren stellt sich die Frage, wie mit altrechtlichen Arealüberbauungen umzugehen ist. Dies insbesondere hinsichtlich der Themen: Ausnützung, Qualitätssicherung, Zustimmung

Kommentar

Massnahmen

Die Vorschrift betreffend der altrechtlichen Arealüberbauungen wurde revidiert.

Anpassen

Zonenplan ☒ Bauvorschriften ☒ Ergänzungspläne ☐

Notizen

Zusammenhang Themenblatt Nr. 3.1

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 24. Januar 2020

Themenblatt Nr.**3.3****Überprüfung Bauvorschriften, Zonenplan****BZO: Parkplatzbestimmungen**

Handlungsbedarf	Teilweise werden bei Mehrfamilienhäusern unbenutzte Abstellplätze festgestellt. Die Parkplatzbestimmungen sollen auch weniger Parkplätze zulassen. Insbesondere sollen auch für autoarme Nutzungen aufgrund eines Mobilitätskonzepts geringere Anzahlen zulässig sein. Die erforderliche Anzahl von Fahrradabstellplätzen ist nicht in der BZO geregelt. Der Umgang mit „Valetparking“ im Allgemeinen und im Zusammenhang mit dem Flughafen Kloten „Off-Airportparking“ ist nicht geregelt. Aktualisierung der SNV-Norm gemäss BZO (neu 640.281, resp. jeweils gültige SNV Norm).
Kommentar	
Massnahmen	Die Bestimmungen wurden überarbeitet und ergänzt. Vergleiche synoptische Darstellung.
Anpassen	Zonenplan ☐ Bauvorschriften ☒ Ergänzungspläne ☐
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr. 3.1

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision
Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.
3.4

Technische Überprüfung Zonenplan Original

Eintrag Gestaltungspläne, Vergleich ÖREB

Situation alt (Ausschnitt)



Situation neu (Ausschnitt)



Handlungsbedarf

Der rechtsgültige Zonenplan vom 17. April 1985 mit Änderungen bis 31. Mai 2005 wurde bereits in den ÖREB Kataster (Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen) übertragen. Diesem kommt jedoch keine Rechtswirkung zu. Im ÖREB sind auch alle rechtsgültigen Gestaltungspläne enthalten. Die Unterschiede zwischen ÖREB und dem rechtsgültigen Zonenplan unterscheiden sich insbesondere hinsichtlich der Zonengrenze, welche im rechtsgültigen Plan weitgehend in der Strassenmitte liegt und im ÖREB auf die Grundstücksgrenze gelegt wurde. Die entsprechenden Anpassungen sind damit nicht relevant für die Nutzbarkeit der Grundstücke.

Es gilt einen neuen rechtsgültigen Zonenplan zu erarbeiten und gesamthaft festzusetzen.

Kommentar

Massnahmen

Der Zonenplan wird auf Basis der ÖREB Daten gesamthaft neu festgesetzt werden. Massgebliche Änderungen gemäss Ziffer 6.2 und 6.3 dieses Berichts.

Anpassen

Zonenplan ☒ Bauvorschriften ☐ Ergänzungspläne ☐

Notizen

Zusammenhang Themenblatt Nr. 1.9

Gemeinde Nürens Dorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.**3.5****Überprüfung Bauvorschriften****Kernzonen Richtlinien**

Handlungsbedarf	Die Richtlinien zu den Kernzonen sind ein geeignetes Mittel, damit eine Beurteilungspraxis festgehalten werden und sich diese etablieren kann.
Kommentar	
Massnahmen	Die Kernzonenrichtlinien werden nicht überarbeitet und bleiben im Sinne einer Dokumentation für die Praxisanwendung erhalten.
Anpassen	Zonenplan ☐ Bauvorschriften ☒ Ergänzungspläne ☒
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr. 3.1, 4.1

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.
4.1
Überprüfung Ergänzungspläne
 Kernzonenpläne (Gesamtrevision)

Kernzonenplan Birchwil, 1985

Teilrevision Kernzonenplan Birchwil 1990

Gesamtrevision Kernzonenplan Birchwil 2019


Handlungsbedarf	Es gilt die Bestimmungen und Abgrenzungen zu den Kernzonenplänen zu überprüfen und zu aktualisieren.
Kommentar	
Massnahmen	Die Kernzonenpläne sowie die Kernzonenvorschriften wurden überarbeitet. Vergleiche Bericht Ziffer 8.1 und synoptische Darstellung BZO.
Anpassen	Zonenplan ☐ Bauvorschriften ☒ Ergänzungspläne ☒
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr. 3.1, 3.4, 6.2

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision
Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.
4.2

Überprüfung Ergänzungspläne

Waldabstandslinien, Verkehrsbaulinien, Aussichtsschutz

Waldabstandslinien, Verkehrsbaulinien



Aussichtsschutz



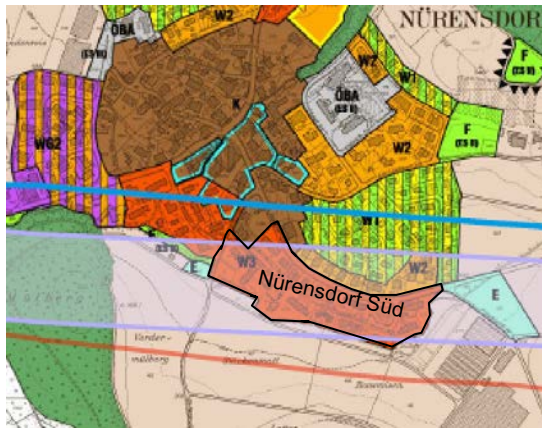
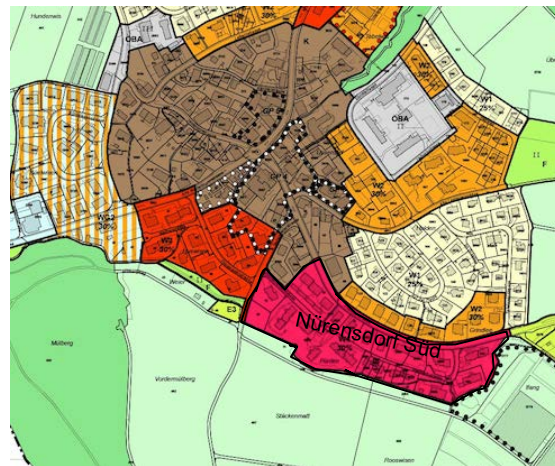
Handlungsbedarf	1 Waldabstandslinien 2 Verkehrsbaulinien 3 Aussichtsschutz
Kommentar	1 Die Waldabstandslinien, sind in den Daten der amtlichen Vermessung bereits erfasst. 2. Die Verkehrsbaulinien sind in den Daten der amtlichen Vermessung enthalten. 3 Die Vorschrift zum Aussichtsschutz ist wenig konkret formuliert, die Anwendung ist entsprechend schwierig. Betroffene Grundstücke sind weitgehend bebaut.
Massnahmen	1 Eine Nachführung ins GIS resp. Digitalisierung ist nicht weiter erforderlich. Die Waldabstandslinien wurden überprüft und in ihrer rechtsgültigen Lage belassen. 2. Die Verkehrsbaulinien wurden überprüft und belassen. 3 Auf die Vorschriften zum Aussichtsschutz wird verzichtet.
Anpassen	Zonenplan ☒ Bauvorschriften ☒ Ergänzungspläne ☒
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr. 3.1

Gemeinde Nürens Dorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.
5.1
Handlungsbedarf strategisch wichtige Areale
Umstrukturierungsgebiete
Situation heute

(Überlagerung Zonenplan und AGL)


Situation neu


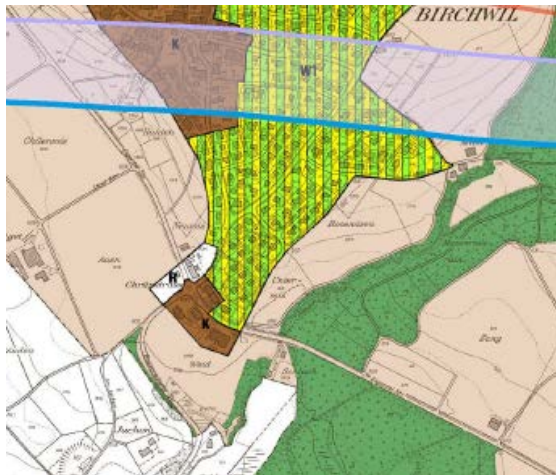
Handlungsbedarf	Möglichkeiten zu Verdichtung überprüfen
Kommentar	
Massnahmen	Das Gebiet Nürens Dorf Süd wird einer Wohnzone W4 zugeteilt. vgl. Bericht Ziffer 6.2
Anpassen	Zonenplan ☒ Bauvorschriften ☒ Ergänzungspläne ☐
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr. 1.1 bis 1.5

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision
Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.
5.2

Handlungsbedarf strategisch wichtige Areale Reservezone

Situation heute
(Überlagerung Zonenplan AGL)



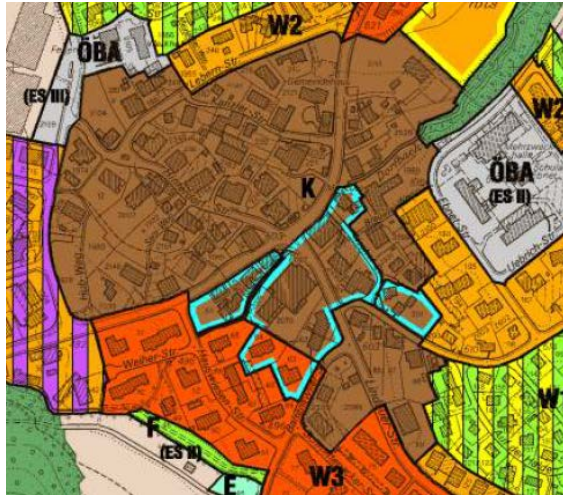
Handlungsbedarf	keiner
Kommentar	Einzonung innerhalb AGL für Wohnnutzung sind nicht möglich. Die Reservezonen können erhalten werden.
Massnahmen	In dieser Revision nicht einzonen.
Anpassen	Zonenplan ☐ Bauvorschriften ☐ Ergänzungspläne ☐
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr. 1.1

Gemeinde Nürens Dorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.**5.3****Handlungsbedarf strategisch wichtige Areale**

Gebiete mit zentralen Funktionen

Insbesondere Kernzone Nürens Dorf**Handlungsbedarf**

Prüfen von zusätzlichen Gestaltungsplanpflichten, Erkenntnisse aus vergleichbaren Festlegungen überprüfen.

KommentarDie bestehenden GP-Pflichten werden erhalten. Die in Art. 37^{neu} BZO beschriebenen Grundsätze werden aktualisiert.**Massnahmen**

Es sind keine weiteren Gestaltungsplanpflichten erforderlich.

AnpassenZonenplan ☐ Bauvorschriften ☐ Ergänzungspläne ☐**Notizen**

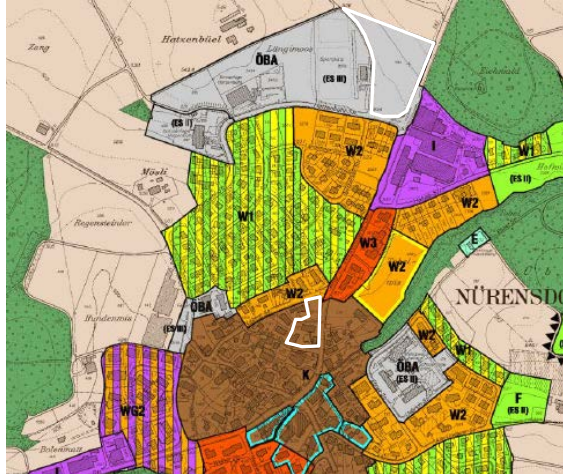
Zusammenhang Themenblatt Nr. -

Gemeinde Nürens Dorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.**6.1****Weitere Themen**

Projektspezifische Um- und Einzonungsbegehren (Gemeindehaus)

Situation alt**Handlungsbedarf**

Transferierung von Wohneinheiten.

Kommentar

Beide Grundstücke liegen innerhalb der AGL, in der grundsätzlich keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden dürfen. Ausgehend vom Schreiben der Gemeinde vom 7. Dezember 2017 könnten 2 Wohneinheiten „verschoben“ werden. Das zuständige Amt für Raumentwicklung rät von einer entsprechenden Umzonung ab.

Massnahmen

In dieser Revision wird von einer entsprechenden Umzonung abgesehen.

AnpassenZonenplan ☐Bauvorschriften ☐Ergänzungspläne ☐**Notizen**

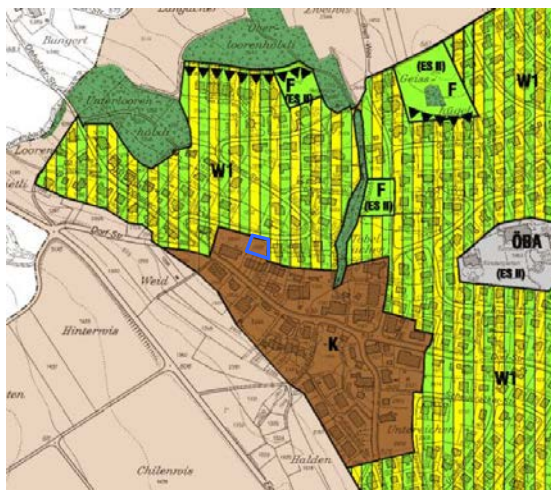
Zusammenhang Themenblatt Nr. 1.1

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 24. Januar 2020

Themenblatt Nr.**6.2****Weitere Themen**

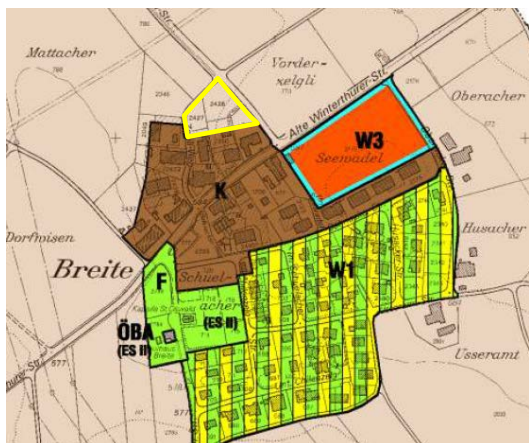
Private Um- und Einzonungsbegehren (Kat. Nr. 1202 Birchwil)

Zonenplan Ausschnitt heute**Kernzonenplan Ausschnitt heute**

Handlungsbedarf	Antrag muss noch beantwortet werden
Kommentar	Das Grundstück befindet sich ausserhalb der AGL. Es wird beantragt, Kat. Nr. 1202 Birchwil, heute Kernzone (Gartenbereich) einer Wohnzone W1 zuzuteilen. Gemäss Schreiben zur Umzonung wurde die damalige Ausnützung von Kat. Nr. 1202 bereits in der bestehenden Arealüberbauung konsumiert. Ausgehend von der kantonalen Vorprüfung und gestützt auf die Baubewilligung zur Gesamtüberbauung/Arealüberbauung (§ 71 PBG) kann das Grundstück nicht in die Wohnzone W1 umgezont werden. Die bewilligten Kinderspielflächen müssen erhalten werden.
Massnahmen	Umzonung wird nicht vorgenommen;
Anpassen	Zonenplan ☐ Bauvorschriften ☐ Ergänzungspläne ☐
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr. 3.1, 3.2, 4.1, 5.1

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.**6.3****Weitere Themen****Einzonung (Breite)****Situation alt****Handlungsbedarf**

Überprüfung der Einzonung von ca. 2'700 m² Landwirtschaftszone (keine Fruchtfolgefläche) in Kernzone / Wohnzone

Kommentar

Die Flächen sind erschlossen und liegen ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan und der AGL. Gestützt auf das kantonale Raumordnungskonzept sind in Nürensdorf Einzonungen generell nicht vorgesehen, bestenfalls im Sinne einer Arrondierung evtl. verbunden mit einer Auszonung andernorts. Eine Einzonung setzt die Anpassung des kantonalen Richtplans voraus. In diesem Zusammenhang gilt es auch mittels einer Gesamtbetrachtung nachzuweisen, dass die inneren Reserven ausgeschöpft sind, was nicht der Fall ist.

Massnahmen

In dieser Revision soll von einer entsprechenden Umzonung abgesehen werden.

AnpassenZonenplan ☒Bauvorschriften ☐Ergänzungspläne ☒**Notizen**

Zusammenhang Themenblatt Nr. 1.1 bis 1.4, 2.1,

Gemeinde Nürensdorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 20. März 2020

Themenblatt Nr.**6.4****Weitere Themen****Mehrwertausgleich**

Handlungsbedarf	Ausgehend von der Kulturlandinitiative und der Annahme des revidierten Raumplanungsgesetzes wurde der kantonale Richtplan überarbeitet. Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsrechtliche Vor- und Nachteile ausgleichen. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die zugehörige Verordnung (MAV) sollen am 1. Januar 2021 in Kraft treten.
Kommentar	Die Gemeinde hat die Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe geprüft.
Massnahmen	Die Gemeinde erhebt keinen kommunalen Mehrwertausgleich für Um- und Aufzonungen; vgl. Bericht Ziffer 7.7
Anpassen	Zonenplan ☐ Bauvorschriften ☐ Ergänzungspläne ☐
Notizen	Zusammenhang Themenblatt Nr.: noch nicht bekannt

Gemeinde Nürens Dorf Handlungsbedarf Ortsplanungsrevision

Stand: 8. Juli 2019

Themenblatt Nr.**6.5****Weitere Themen****Öffentlichkeitsarbeit****Massnahmen**

Der Einbezug der Bevölkerung ist ein wichtiger Schritt dafür, dass die Planung akzeptiert wird und auch die spezifischen Anliegen in Erfahrung gebracht werden können.

Zurzeit wird davon ausgegangen, dass die Öffentlichkeitsarbeit im Rahmen von Informationsveranstaltungen, je Ortsteil durchgeführt wird. Dies aber erst in der zweiten Phase der Revision der Nutzungsplanung.

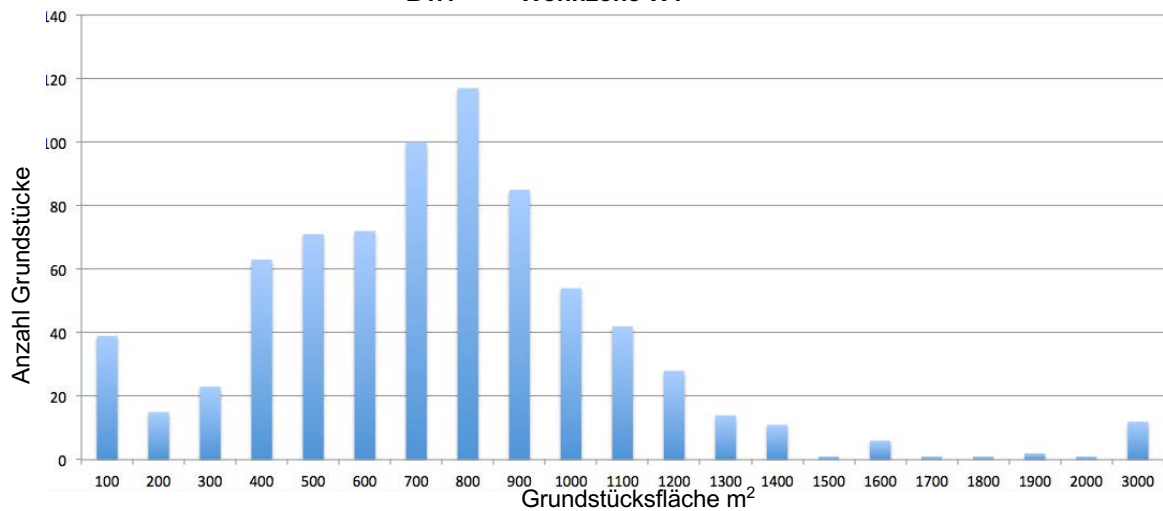
Notizen

Zusammenhang Themenblatt Nr. -

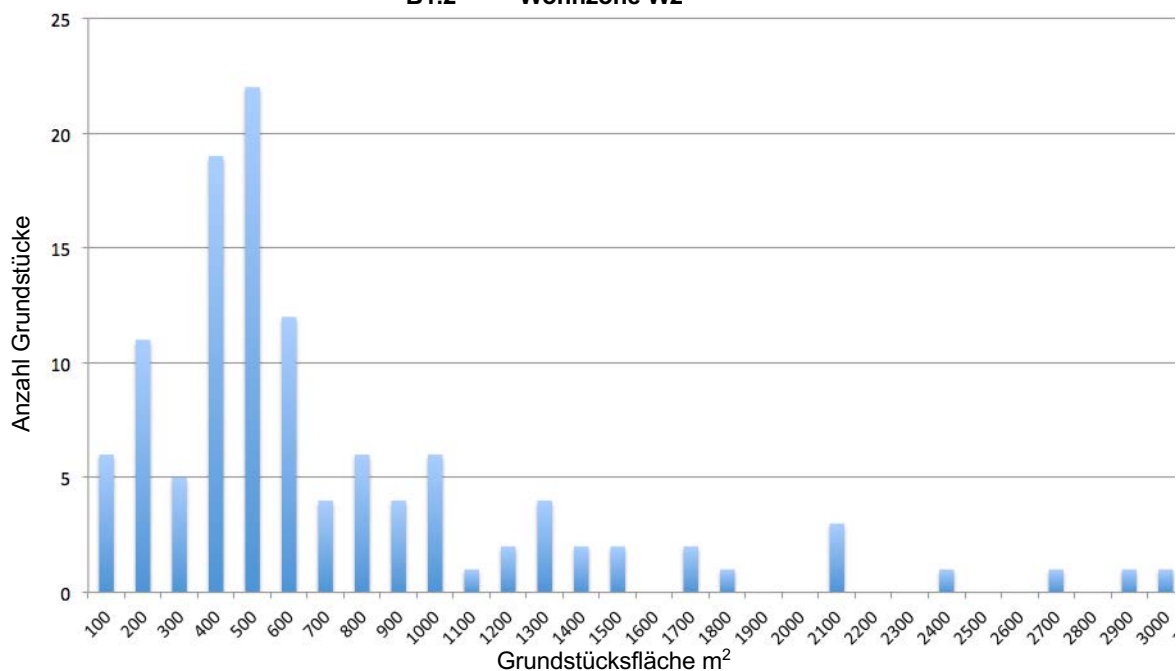
B GRUNDSTÜCKSGRÖSSEN / ZONENZUTEILUNG

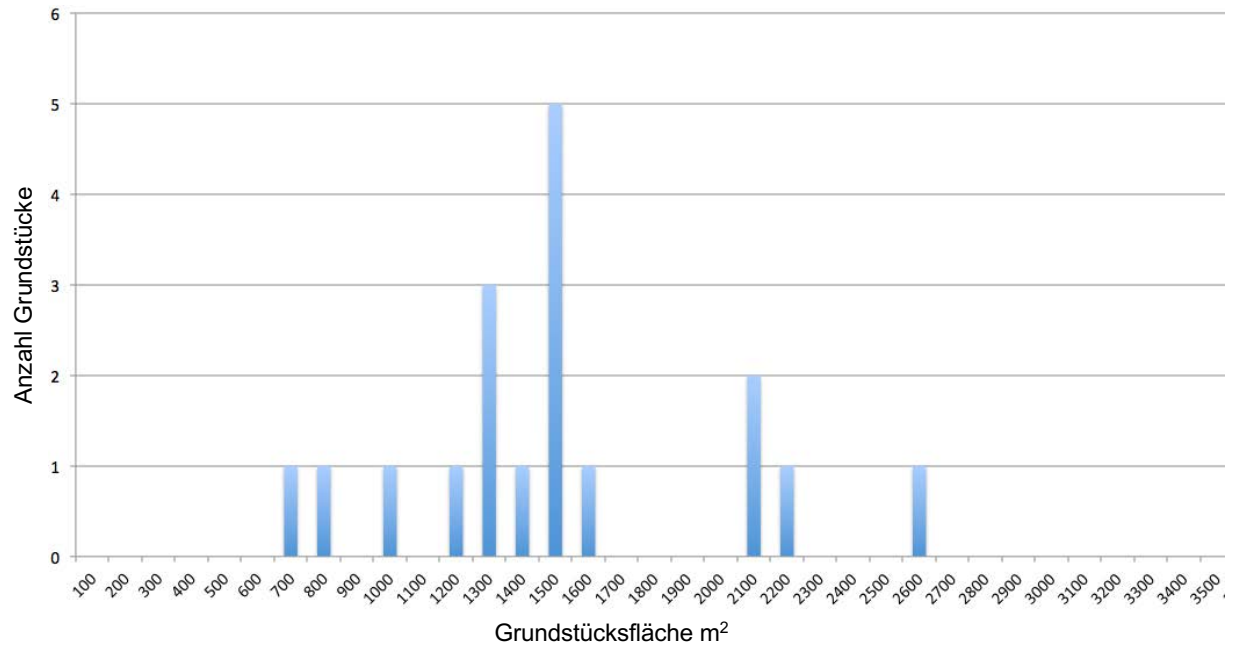
Als Grundlage für die Bearbeitung der Bau- und Zonenordnung wurde überprüft, wieviele Baugrundstücke, welcher Wohnzone W2, WG2 zugeteilt sind. Dabei wurde festgestellt, dass sich am meisten Grundstücke in der Wohnzone W1 liegen. Dieses Erkenntnis wurde bei der Steuerung der Massnahmen zur Aktivierung der inneren Reserven mitberücksichtigt.

B1.1 Wohnzone W1



B1.2 Wohnzone W2

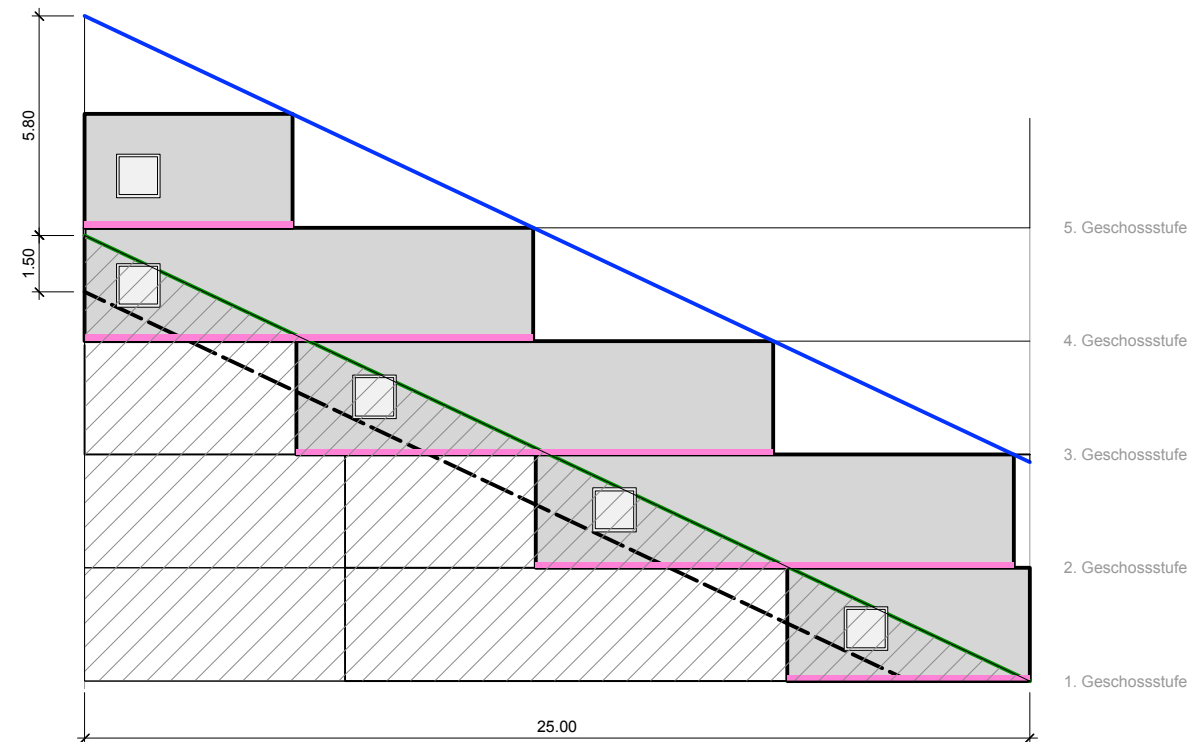


B1.3 Wohn- und Gewerbezone WG2

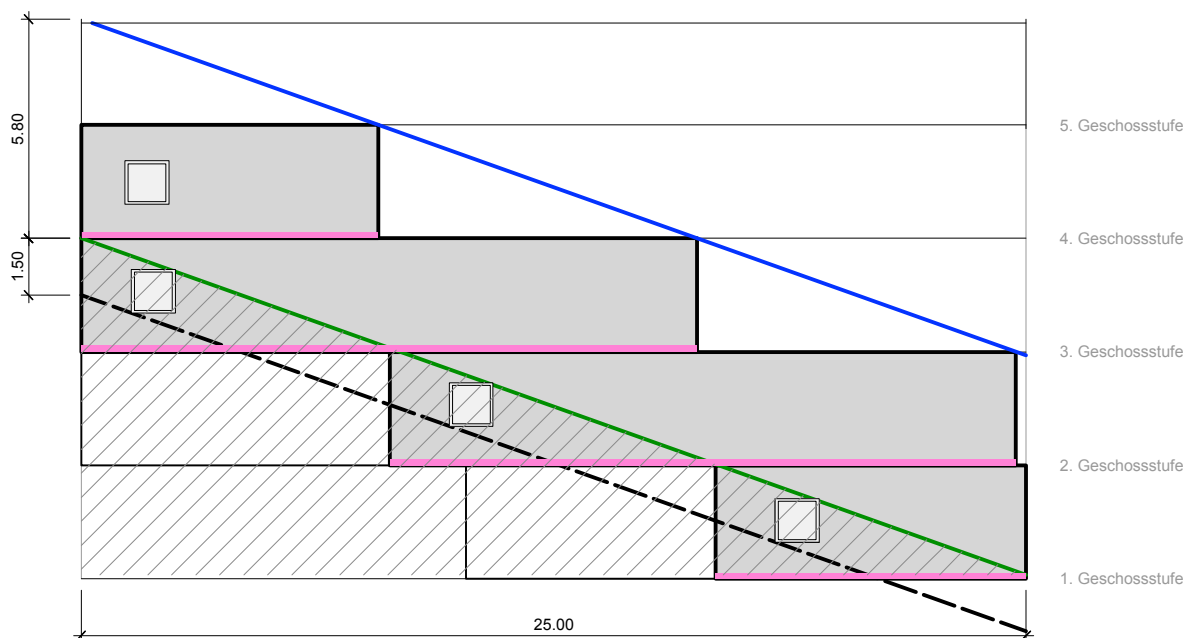


C VERGLEICH TERRASSIERTE GEBÄUDE

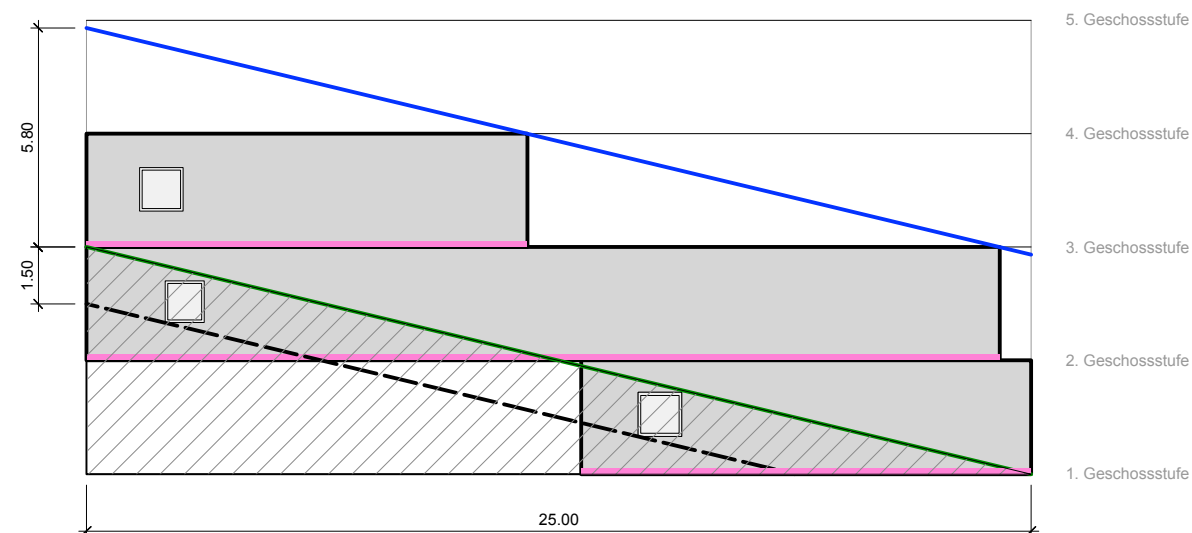
Variante 1
Fläche: 526 qm



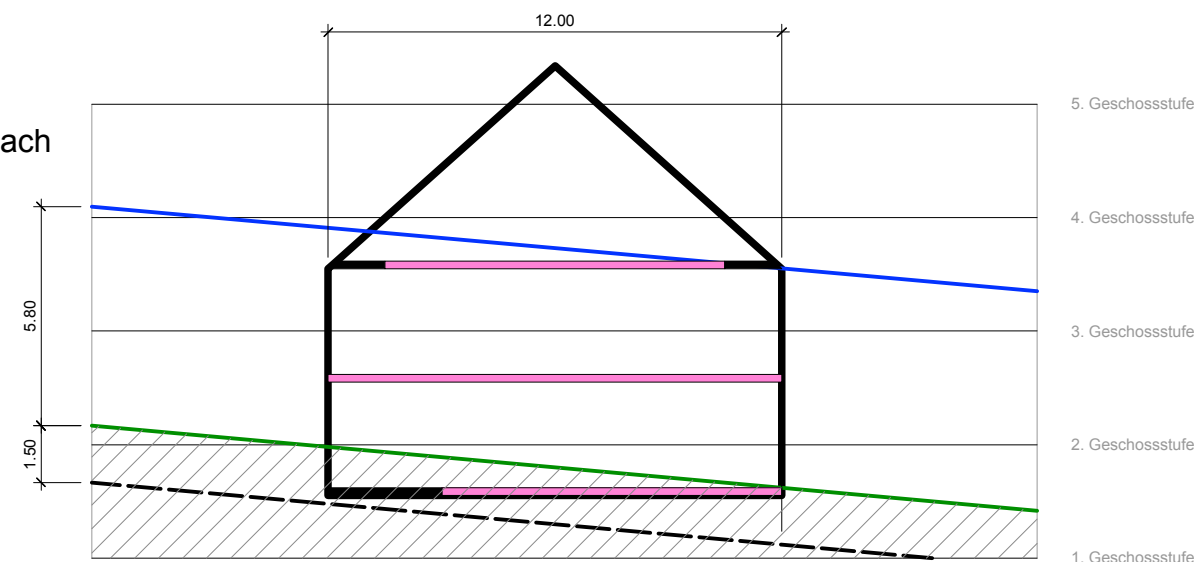
Variante 2
Fläche: 510 qm



Variante 3
Fläche: 516 qm



Variante Satteldach
Fläche: 675 qm



Gemeinde Nürensdorf

Vergleich terrassierte Gebäude

Stand 27. November 2018

Legende:

- Flächen mit Wohn- und Arbeitsnutzung (Gebäudebreite 12 m, Gebäudelänge 25m, Abzug Aussenwand -10%)
- Fassadenhöhe
- maximale Abgrabung
- massgebendes Terrain

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG · STÄDTEBAU · ENTWICKLUNG
HEINZ BEINER · URS BRÜNIGGER · LARS KUNDERT · URS MEYER · STEPHAN SCHÜRERT · CHRISTOPH STÄBELE
OBERE ZÄUNE 12 · CH-8801 ZÜRICH · TEL +41 (0)44 250 56 60 · FAX +41 (0)44 250 56 81 · www.planpartner.ch

Dokument: 32200_05A_181121_SkizzeBaurechtvwx
Layoutebene: 01 [Terrassenhaus]
Grundlage: -

1:200

0 1 2 4 6 8 10 Meter

