

## Revision Nutzungsplanung

# Bericht zu den Einwendungen

(§ 7 Abs. 3 PBG)

Zusammenstellung der Hinweise, Empfehlungen, Anträge und Einwendungen aus der Anhörung sowie der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage.

Dat. 1. Juni 2022



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](http://www.planpartner.ch)

## Einleitung

Der Gemeinderat Nürensdorf hat an der Sitzung vom 25. Januar 2022 die Unterlagen der Nutzungsplanungsrevision zuhanden der öffentlichen Auflage und Vernehmlassung durch die nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) verabschiedet.

Die Unterlagen wurden während 60 Tagen vom 4. Februar 2022 bis zum 6. April 2022 im Gemeindehaus öffentlich aufgelegt. Die entsprechenden Unterlagen wurden auch digital, auf der Website der Gemeinde zugänglich gemacht. Die Publikation der öffentlichen Auflage erfolgte am 4. Februar 2022.

Gestützt auf § 7 Abs. 3 PBG wird über die nicht berücksichtigten Einwendungen gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Der vorliegende Bericht behandelt alle eingegangenen Stellungnahmen, auch die Einwendungen, welche berücksichtigt wurden.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage und der Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) gingen innerhalb der Auflagefrist 14 Stellungnahmen ein. Diese behandelten insbesondere folgende Hauptthemen:

- Kernzonenpläne
- Terrassierte Gebäude
- Dachaufbauten
- Verkehrsplan (kommunaler Verkehrsrichtplan)
- Zonenplan

Die 14 Stellungnahmen beinhalten insgesamt 37 Einwendungen, Anträge, Hinweise und Empfehlungen. Davon werden:

- 8 berücksichtigt,
- 5 teilweise berücksichtigt,
- 20 nicht berücksichtigt,
- 4 zur Kenntnis genommen.

Die Umsetzung der berücksichtigten Einwendungen betrifft insbesondere:

- Kernzonenpläne
- Dachaufbauten
- Verkehrsplan
- Valetparking

Der Umfang der Anpassungen erfordert keine erneute öffentliche Auflage. Für die Behandlung in diesem Bericht wurden die Einwendungen anonymisiert.

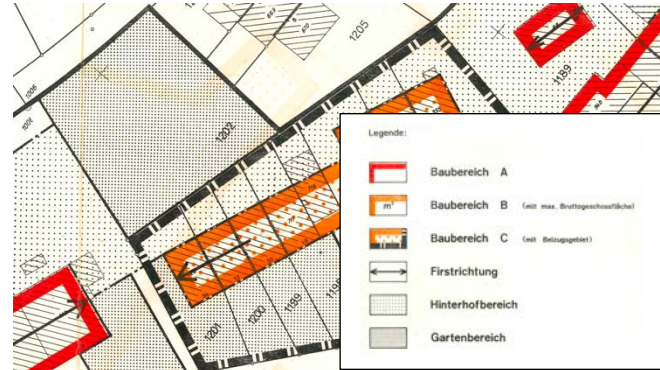
Die Einwendungen wurden hinsichtlich der besseren Lesbarkeit mit einer entsprechend dem Eingangsdatum durchlaufenden Ordnungsnummer (z.B. E01) erfasst und einer themenspezifischen Nummer (z.B.2.02) erfasst.

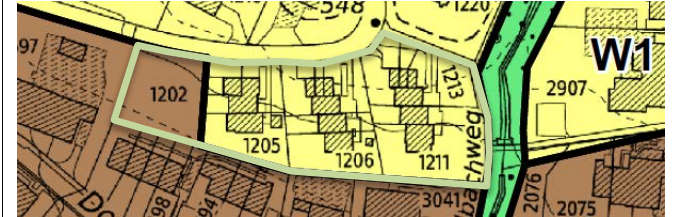
## A Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

| Nr.   | Ord. Nr. | Thema                 | Auflage, Hinweis, Empfehlung<br>Forderung (Kurzfassung)                                                                                                                                       | Erläuterung                                       |
|-------|----------|-----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| A0.01 | A01      | Fahrzeugabstellplätze | Die ZPG empfiehlt, die Festlegung zur Parkierung bei grösseren Wohneinheiten mit der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs abzustimmen.                                                | Die Empfehlung wird zur <u>Kenntnis</u> genommen. |
| A0.02 | A01      | Valetparking          | Die ZPG beantragt, den Art. 46 Ziff. 2 der neuen Bau- und Zonenordnung wie folgt zu ergänzen.: «Davon ausgenommen sind Parkieranlagen, welche in rechtsgültigen Richtplänen festgelegt sind.» | Der Einwendung wird <u>berücksichtigt</u> .       |
|       |          |                       |                                                                                                                                                                                               |                                                   |

## B Öffentliche Auflage; Einwendungen

| Ord. Nr.            | Nr. | Thema | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss<br>jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung | Erläuterungen |
|---------------------|-----|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| <b>B1 Zonenplan</b> |     |       |                                                                                                                     |               |

|       |     |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------|-----|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B3.05 | E11 | Zonenplan | <p>Bereits im Jahr 2016 wurde das Gesuch gestellt, dass die Parzelle Kat. Nr. 1202 in die Zone W1 umgezont werden soll. Nach wie vor sind wir der Meinung, dass die heutige Situation nicht rechtens ist und stellen somit nochmals den Antrag, um Umzonung der Parzelle Kat.-Nr. 1202, von der Kernzone (Gartenbereich), in die Zone W1.</p> <p>Begründung:</p> <p><b>Areal-Überbauung</b></p> <p>Die Parzelle Kataster-Nr. 1202 ist Bestandteil der Arealüberbauung Kat. 1202 bis 1215 (Rebenstr. 6 bis 20), aus dem Jahr 1972. Bei der seinerzeitigen Realisierung der EFH-Überbauung galt eine Ausnützungsziffer von 25%, Die Nutzfläche von 1 254 m<sup>2</sup>, berechnend aus der Arealfläche Kat.-Nr. 1202 bis 1215) von 5 016 m<sup>2</sup>, wurde vollumfänglich ausgeschöpft.</p> <p>Dass zu einem späteren Zeitpunkt ein Teil der Arealüberbauungs-Landfläche (Kat.-Nr. 1202) aus der Wohnzone ausgezont wurde, war nicht korrekt. Wann dies geschehen war, können wir nicht nachvollziehen, dass, uns diese Auszonung im Vorfeld nicht mitgeteilt wurde und wir es auch nicht bemerkt hatten.</p> <p>Mit der Auszonung der Parzelle Kat.-Nr. 1202 wurde die Areal Bauparzelle (Rebenstrasse 6 bis 20) derart verkleinert, dass nun bei drei Parzellen, Kat.-Nr. 1204, Kat.-Nr. 1207 und Kat.-Nr. 1212, die max. Überbauungsziffer von 25% (Zone W1) nicht mehr eingehalten werden. Die Überbauungsziffer wird, um Teil bis zu 7% überschritten.</p> <p>Dieser nun baurechtlich nicht korrekte Zustand, welcher nicht durch die Eigentümer verursacht wurde, aber der Baubehörde geschuldet ist, muss nun wieder in eine baurechtlich korrekte Situation überführt werden, indem die Bauarealfläche mit der Einzonung der Parzelle Kat.-Nr. 1202 in die Bauzone W1 wieder als Ganzes zusammengeführt wird.</p> | <p>Die Gemeindeversammlung Nürensdorf hat am 13. November 1984 dem Kernzonenplan Birchwil zugestimmt. Damit wurde auch die Zuteilung des Grundstücks Kat. Nr. 1202 in den Gartenbereich beschlossen.</p>  <p>Ausschnitt Kernzonenplan Birchwil 1984</p> <p>In Kenntnis des beschriebenen Anliegens wurde mit dem ersten Entwurf der nun vorliegenden Zonenplanrevision die Umzonung des Grundstücks Kat. Nr. 1202 in eine Wohnzone W1 beantragt. Dieser Entwurf wurde dem Amt für Raumentwicklung zur Prüfung unterbreitet. Die Umzonungsabsicht wurde folgendermassen beurteilt:</p> <p>«Eine Genehmigung der Umzonung der Parzelle Kat.-Nr. 1202 von der Kernzone in die Wohnzone W1 kann ohne den Nachweis, dass die Parzelle nicht in einem funktionalen Zusammenhang mit einer bestehenden bewilligten Arealüberbauung steht, nicht in Aussicht gestellt werden. Für den Fall, dass dieser funktionale Zusammenhang besteht, ist die Umzonung planungsrechtlich nicht rechtmässig und kann nicht genehmigt werden. Im Zonenplan wäre die Parzelle dann weiterhin der Kernzone zuzuordnen».</p> <p>Basierend auf der Einwendung aus der öffentlichen Auflage wurde die Situation nochmals mit dem zuständigen Amt für Raumentwicklung besprochen. Gestützt auf die bewilligte und grundbuchlich gesicherte Funktion des Grundstücks Kat. Nr. 1202 als Spiel- und Ruhefläche der zugehörigen</p> |
|-------|-----|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>Gartenbereich:</p> <p>In der Bau- und Zonenordnung, der Gemeinde Nürensdorf, wird mit Artikel 13 altBZO der Gartenbereich wie folgt umschrieben:</p> <p>«Der Gartenbereich, wird für die Erhaltung oder Schaffung herkömmlicher Vorgärten und überdies zum Dorfkern gehörender Umgebungsbereiche mit Wiesen, Obst-, Pflanz- und Gemüsegärten ausgeschieden.»</p> <p>Es ist unschwer zu erkennen, dass diese Parzelle nun mal kein herkömmlicher Vorgarten mit Wiesen, Obst-, Pflanz- und Gemüsegarten darstellt. Das allseitig zur Kernzone mit über zwei Meter hohen Böschungen abgeschlossene Grundstück, bildet die topografische Fortsetzung auf die, in gleicher Höhenlage liegende W1 Parzelle Kat.-Nr. 1205 (Rebenstrasse 8).</p> <p>Die Hanglage unserer gemeinsamen Parzelle (Kat.-Nr. 1202), mit den grossen Höhenunterschieden, verunmöglicht eine Zusammengehörigkeit zu der Kernzonen-Parzellen mit deren Liegenschaften zu erkennen.</p> <p>Ein Augenschein vor Ort bestätigt, dass die Parzelle (Kat.-Nr. 1202) eindeutig zum Einfamilienhaus-Quartier gehörend ist. Das Grundstück hat auch vor der optischen Erschliessung her eine eindeutige Anbindung an die Rebenstrasse. Die angrenzenden Kernzonen-Liegenschaften sind hingegen unverkennbar zur Dorfstrasse ausgerichtet.</p> <p>Auch ein Blick in die Vergangenheit zeigt, dass diese Parzelle nie ein Gartenbereich, respektive ein Hinterhof oder ein Hofbereich war. Auch war nie angrenzend an die Parzelle eine Liegenschaft, im speziellen ein Bauernhaus, gestanden.</p> <p>Beachten Sie bitte «Historische Karte J. Wild (-1850)»; «Siegfriedkarte 1930, 1:25'000»; «Alte Landeskarte 1956-65».</p> <p>Eine Zuweisung in eine Kernzone mit Gartenbereich müsste aus Sicht der Raumplanung (Dorf- und/oder Quartiergestaltung) sich aufdrängen, müsste baugeschichtlich nachvollziehbar sein und auch einem Bedürfnis der Gemeinde entsprechen. All dies ist nicht gegeben,</p> | <p>Arealüberbauung kann aufgrund der vorliegenden Grundlagen weiterhin keine Umzonung in Aussicht gestellt werden. Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt.</p>  <p>Ausschnitt Zonenplan Stand öffentliche Auflage, Arealüberbauung mit zugehörigem Freiraum auf Kat. Nr. 1202.</p> |
|--|--|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |  | <p><b>Baulücke:</b></p> <p>Die Baudirektion, Koordination Bau und Umwelt, hält Im kommunalen Richt- und Nutzungsplanung (Oktober 2020) unter dem Kapitel Siedlungsentwicklung nach innen folgendes fest:</p> <p>Dichtes Bauen fördern: Die Gemeinde fördert eine dichte Bauweise, die Schliessung von Baulücken sowie die vollständige Ausnutzung der Grundstücke. Die Gemeinde soll bei einer Zonenplanrevision überprüfen, ob eine dichtere Bauweise ermöglicht werden kann, ohne dass die quartierspezifischen Qualitäten beeinträchtigt werden, Sie kann dabei mittels Arealüberbauungsvorschriften, Sonderbauvorschriften massgeschneiderten BZO-Regelungen oder mittels Gestaltungsplänen die entsprechenden Rahmenbedingungen schaffen.</p> <p>«Kantonaler Richtplan: Kapitel Siedlung»</p> <p>Wenn das Grundstück nicht überbaut werden kann, bleibt eine offensichtliche Baulücke erhalten, die in Betrachtung auf die Quartierüberbauung keinen nachvollziehbaren Sinn ergibt.</p> <p>Es ist die Aufgabe und das Interesse der Gemeinde, dass Baulücken geschlossen werden. (Auszug aus der «kommunalen Richt- und Nutzungsplanung».)</p> <p><b>Aufwendiger Jätplatz</b></p> <p>Die Parzelle gehört acht Eigentümern. Aus Überalterungsgründen wird die Parzelle nicht als Kinderspielplatz genutzt. Auch ist es nicht realistisch anzunehmen, dass die acht Eigentümer einen Obst-, Pflanz- und Gemüsegarten anlegen und diesen gemeinsam unterhalten, Was auf dem Grundstück geschieht ist, dass regelmässig gemäht wird und dass die Rabatten im Hang wiederkehrend mit viel Aufwand gejätet werden.</p> <p><b>Für was?</b></p> <p>Weil es ein Gartenbereich in der Kernzone bleiben sollte, mit keiner optischen Anbindung zu den Kernzonenbauten an der Dorfstrasse.</p> |  |
|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

| Ord. Nr.                        | Nr. | Thema                                                               | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------|-----|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                 |     |                                                                     | <p>Antrag</p> <p>Es wird beantragt das Gesuch unter den vorgenannten Rahmenbedingungen zu prüfen und den Antrag zur Umzonung in die Bauzone W1 zu veranlassen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>B2 Bau- und Zonenordnung</b> |     |                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| B2.01                           | E05 | Kernzonenbestimmungen<br>(Dachaufbauten)                            | <p>Die Regelung zur Erweiterung der Dachaufbauten auf 50% (§ 292 neuPBG) der Fassadenlänge soll nicht für Kernzonen gelten. Es wird als problematisch erachtet, wenn die Dachflächen von Inventar- oder Schutzobjekten mit Dachaufbauten so stark verändert werden, dass das Erscheinungsbild der Objekte wesentlich geschmälert wird und historische Gebäudeteile ihre Authentizität verlieren. Ziel sollte es sein, dass die Eingriffe möglichst klein gehalten werden soll und das Objekt möglichst geschont wird.</p>                                                                                                            | <p>Die vorgebrachten Argumente wurden nochmals vertieft geprüft und besprochen. Die bisherige Vorgabe für die Breite der Dachaufbauten (Drittel) soll im Sinne des Ortsbildschutzes in den Kernzonen beibehalten werden. Es wird ein entsprechender Artikel in die BZO aufgenommen.</p> <p>Die Einwendung wird <u>berücksichtigt</u>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| B2.02                           | E08 | Kernzonenbestimmungen<br>(PV/Solaranlagen energetische Sanierungen) | <p>Es ist wichtig, dass die Gemeinde denjenigen EigentümerInnen, welche einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Energieerzeugung und Energienutzung im Kanton beitragen möchten und dafür zusätzliche Kosten auf sich nehmen, bei der Bewilligung mit Wohlwollen entgegenkommt. Höchstens im Ortskern können zusätzliche Einschränkungen eine Berechtigung haben, wobei auch dort die pragmatische Umsetzbarkeit Priorität haben muss.</p> <p>Art. 7: Geringfügige Abweichungen sollen auch bei energetischen Sanierungen und PV/Solaranlagen möglich sein und für PV-Anlagen sollen Höhererleichterungen bei der Fassadenhöhe.</p> | <p>Mit Art. 7 neuBZO werden die zulässigen Abweichungen gegenüber dem bisherigen Gebäudeprofil des Gebäudetyps A in Kernzonen beschrieben. Zur Förderung von energetischen Massnahmen sieht das PBG bereits verschiedene Erleichterungen vor (Grenzabstände, Überbauungsziffer, Fassadenhöhe). Das Gebäudeprofil im Sinne von Art. 7 neuBZO ist nicht in derselben Genauigkeit definiert wie die Grundmasse gemäss PBG. Insofern besteht für untergeordnete massliche Abweichungen ein Spielraum in der Beurteilung. Das massgebende Kriterium für die Beurteilung ist die Einordnung/Gestaltung.</p> <p>Im Sinne einer Präzisierung wird folgende Ergänzungen in Art. 7 Abs. 2 neuBZO aufgenommen.</p> <p>«Geringfügige Abweichungen können bewilligt werden, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes, der wohnhygienischen Verhältnisse, der Verkehrssicherheit oder der Energie- und Klimapolitik liegt.»</p> <p>Die Einwendung wird <u>berücksichtigt</u>.</p> |

| Ord. Nr. | Nr. | Thema                                                            | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|-----|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B2.03    | E08 | Kernzonenbestimmungen (PV/Solaranlagen energetische Sanierungen) | Art. 10: Es ist für uns nicht klar ersichtlich, weshalb der Grundsatz, dass gut gestaltete Solaranlagen in der Kernzone gestattet sind, aus der BZO gestrichen wurde.<br>Antrag: Ersetzen durch den Grundsatz "Energiegewinnungsanlagen sind gestattet"; mindestens aber Beibehaltung der Anforderung, "gut gestaltete Solaranlagen sind gestattet".                                                                                                                    | Gestützt auf eine frühere Änderung der übergeordneten Gesetzgebung wurde die Bewilligungspflicht und die Bewilligungsfähigkeit von Solaranlagen deutlich vereinfacht und erleichtert. Die Bewilligungsfähigkeit wird demnach in keiner Bauzone ausgeschlossen. In Kernzonen sind jedoch weiterhin eine Baubewilligung und eine gestalterische Beurteilung erforderlich. Aufgrund der übergeordneten Gesetzesänderung erübrigen sich die beantragten Formulierungen.<br>Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt.       |
| B2.04    | E08 | Kernzonenbestimmungen (Grün- und Freiräume, Kinderspielplätze)   | Nürensdorf ist heute ein Dorf mit vielen Grün- und Freiräumen, diesen gilt es auch in Zukunft Sorge zu tragen, Eine Bau- und Zonenordnung hat hier vorausschauend zu planen, deshalb fordern wir die Präzisierung/Ergänzung folgender Bestimmungen:<br>Art. 14: Der Grundsatz der Möglichkeit von Kinderspielplätzen ("Kinderspielplätze sind gestattet ist auch in der neuen BZO beizubehalten).                                                                       | Die Kinderspielplätze werden gemäss altBZO in Zusammenhang mit den Gartenbereichen genannt. Gemäss neuer Formulierung sind Spielplätze nicht mehr explizit genannt. Sofern diese Anlagen gemäss den Bestimmung Art. 14 neu-BZO gestaltet sind, sind diese aber weiterhin zulässig.<br>Die Einwendung ist in diesem Sinne bereits <u>berücksichtigt</u> .                                                                                                                                                                      |
| B2.05    | E08 | Kernzonenbestimmungen (Grün- und Freiräume, Baumarten)           | Art. 15: Die Bestimmung der orts- und standortgerechten Baumarten und Pflanzen ist auf sämtliche Zonen auszuweiten. Die Bestimmung ist zu ergänzen durch ein Aussaats- und Pflanzungsverbot von invasiven Neophyten, welche für die Allgemeinheit weitgehende und teure Folgeschäden auslösen.                                                                                                                                                                          | Die Aussaat und Pflanzung von invasiven Arten ist bereits auf übergeordneter Ebene (Bund, Freisetzungsverordnung, FrSV) ungeachtet der Zonenart verboten.<br>Gemäss revidierter BZO wird die Wahl der Pflanzen in Zusammenhang mit dem Ortsbild konkretisiert, weshalb sich die Bestimmung auf die Kernzonen beschränkt. Die Ausdehnung der Vorgaben betreffend orts- und standortgerechter Baumarten und Pflanzen auf alle Bauzonen wird als zu einschränkend beurteilt.<br>Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt. |
| B2.06    | E08 | Grünflächenziffer                                                | Die Grünflächenziffer soll auf alle Wohnzonen ausgeweitet werden (Richtwert Kernzone; 10%, alle anderen Wohnzonen 30%). Während wir den Anteil der Grünflächen zwar heute in Nürensdorf noch nicht als akutes Problem sehen, soll die BZO hier die Vorgaben für die zukünftige Entwicklung festhalten. Zudem erlaubt nur ein konkretes Festhalten einer Grünflächenziffer die wichtige qualitative Bestimmung, dass Steingärten nicht als Grünfläche angerechnet werden | Ausgehend von den harmonisierten Baubegriffen wurde die Freiflächenziffer (alt) durch die Grünflächenziffer (neu) ersetzt. Eine Freiflächenziffer ist in der Gemeinde Nürensdorf nur in der Industriezone bestimmt. In der Industriezone wurde die Freiflächenziffer in eine Grünflächenziffer überführt. Die vorgeschlagenen Werte (30%, 10%) werden im Baubestand der Wohn- und Kernzonen weitestgehend erreicht.                                                                                                           |

| Ord. Nr. | Nr. | Thema                | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|-----|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |     |                      | können. Eine weitere Ausbreitung von Steingärten im Siedlungsraum ist sowohl aus Sicht des Siedlungsklimas (Hitzeinseln), der Wasser-Rückhaltefähigkeit, als auch aus Sicht der Pestizidbelastung der Umwelt und des Grundwassers hochproblematisch. Der Gestaltung grosser Steingärten muss in der BZO dringend schon im Grundsatz Einhalt geboten werden, um ein begrüntes Nürensdorf auch in Zukunft zu erhalten.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Mit der Einführung einer Grünflächenziffer könnten Steingärten nicht ausgeschlossen werden. Es könnte lediglich festgehalten werden, dass Steingärten nicht oder erst ab einem bestimmten Grünanteil an die Grünflächenziffer anrechenbar sind.<br><br>In einer Gesamtwürdigung des «Grünbestandes» und der Regelungsmöglichkeiten wurde, ausser in der Industriezone, auf eine Festsetzung einer Grünflächenziffer verzichtet.<br>Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt. |
| B2.07    | E08 | Baumbestand          | Die BZO soll sicherstellen können, dass der Baumbestand im Dorf erhalten wird. Im vorliegenden Entwurf fehlen jedoch Bestimmungen zum Baumbestandsschutz und zu Ersatzpflanzungen. Die BZO sollte durch entsprechende Bestimmungen ergänzt werden, um sicherzustellen, dass schatten spendende Bäume im Dorf erhalten bleiben.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Der Schutz von Bäumen würde eine vertiefte und spezifische Planung erfordern (Baumschutzkataster), die nicht nicht Bestandteil des vorliegenden Revisionsumfangs ist.<br>Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt.                                                                                                                                                                                                                                                           |
| B2.08    | E08 | Bodendurchlässigkeit | Aussenparkplätze sollen mit durchlässigen Bodenbelägen ausgestaltet werden (z.B. Rasengittersteine), um die Versiegelung des Bodens zu vermindern und die Wasser-Rückhaltefähigkeit zu erhöhen. Dies ist insbesondere im dicht bebauten Dorfkern relevant, wo auch die Vergangenheit gezeigt hat, dass im Falle von Starkniederschlägen oder Schneeschmelze, der Boden die Wassermassen nicht mehr schlucken kann (Überschwemmungen).                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Die Materialisierung wird im Baubewilligungsverfahren insbesondere hinsichtlich der Gestaltung beurteilt. In den Kernzonen soll mit den festgelegten Umgebungsbereichen (insb. Gartenbereich) auch eine übermässige Versiegelung ausgeschlossen werden. Von der Aufnahme der geforderten Bestimmung wird abgesehen.<br>Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt.                                                                                                             |
| B2.09    | E08 | Fahrradabstellplätze | Im Bereich Vorgaben von Infrastrukturen wie Park- und Veloabstellplätzen liegt der Fokus auf Mehrfamilienhäusern, in welchen oft Menschen wohnen, welche ursprünglich nicht über die Ausgestaltung des Hauses mitbestimmen konnten. Entsprechende klare Vorgaben erachten wir für diese Bauten grundsätzlich als sinnvoll. Wir haben dazu lediglich drei Anmerkungen:<br><br>- Art. 46 Abs. 3 (Mehrfamilienhäuser): die vorgeschlagenen zwei Veloabstellplätze pro Wohnung sind nicht ausreichend, insbesondere für Familien mit Kindern. Wir fordern, dass die Bestimmung gemäss den geltenden VSS Normen ausgestaltet wird (1 Veloabstellplatz pro Zimmer). Diese Anzahl schliesst die Anlagen für BesucherInnen bereits ein und die | Die Minimalvorgabe, welche auch gesetzlich geregelt werden soll, wurde diskutiert. Die Vorgabe der VSS wurde dabei für den Regelfall als zu platzintensiv beurteilt, weshalb davon abgesehen wurde. Die Erstellung von zusätzlichen Abstellplätzen ist im Rahmen der Projektentwicklung aber zulässig und kann objektspezifisch umgesetzt werden.<br>Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt.                                                                               |

| Ord. Nr. | Nr. | Thema                         | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|----------|-----|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |     |                               | Plätze können entsprechend zu einem Teil auch als Aussenanlagen eingeplant werden.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| B2.10    | E08 | Vermeidung Lichtverschmutzung | Übermässige Lichtemissionen haben erhebliche negative Auswirkungen auf die Tierwelt und auch auf die Menschen. Das AWEL des Kantons Zürich hat einen Leitfaden für Gemeinden erlassen und empfiehlt darin, konkrete Bestimmungen in der BZO festzuhalten. In die BZO ist deshalb mindestens aufzunehmen, dass Beleuchtungen im Aussenraum aufs notwendige Minimum zu beschränken sind und die Lichtstrahlrichtung von oben nach unten zu richten ist. Zudem könnte die BZO ggf. durch die Bestimmung ergänzt werden, dass Leuchtreklamen nachts auszuschalten sind.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Hinsichtlich der Thematik der Lichtemissionen sind verschiedene Planungshilfen und die ISA Norm 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum» massgebend. Die entsprechenden Vorgaben werden bei bewilligungspflichtigen Vorhaben (z.B. Reklamen, Zusammenhang Umgebungsgestaltung) im Baubewilligungsverfahren berücksichtigt. Der Umfang der Einflussnahme ist durch die Bauverfahrensverordnung jedoch stark beschränkt. Eine Regelung in der Bau- und Zonenordnung wird deshalb nicht als zielführend erachtet.<br>Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. |
| B2.11    | E09 | Geschosszahl/Gebäudehöhe      | Seit nunmehr 16 Jahren wohne ich nun in der Gemeinde und habe diese lieb gewonnen. Vor allem schätze ich die Lebensqualität unserer Wohnzone (W1). Da mir sehr viel daran liegt, ja ich mich dazu verpflichtet fühle, in der Wahrung dieser Lebensqualität mitzuwirken, möchte ich auf einige äusserst fragwürdige Punkte aus dem Vorschlag zur Revision der Bau- und Zonenordnung zu sprechen kommen.<br><br>Es ist mir bewusst, dass sich Revisionen dann anbieten, wenn sie der Harmonisierung von über die Jahrzehnte gewachsenen Differenzen in Begriffen einerseits, andererseits aber auch dem Auftrag des Bundes zu dichterem Bauen gerecht werden müssen. Dennoch muss es nicht nur im Interesse der Bewohner, sondern auch der Behörden sein, den ursprünglichen Charakter einer Zonenordnung, bzw. die Unterschiede dieser Zonen zu pflegen und soweit möglich zu erhalten. Es muss also verhindert werden, dass mit der aktuellen und vor allem mit künftigen Revisionen insbesondere Wohnzonen vereinheitlicht werden und diese so ihren ursprünglichen Charakteren verlieren. Mit der Wahrung und Pflege dieser Werte wird das Wohlbefinden der darin lebenden Bewohner langfristig erhalten bleiben und es wird verhindert, dass durch Begünstigungen Wege für profitorientierte Investmentprojekte geebnet werden. Im Kommentar zur |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

| Ord. Nr. | Nr. | Thema                                                                 | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|-----|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |     |                                                                       | <p>Revision wird genau diese Zielsetzung bestätigt. In folgenden Bereichen droht aber genau das Gegenteil der Fall zu sein:</p> <p>1. Geschossezahl/ Gebäudehöhe (Art. 278 PBG, Art 22 neu BZO)</p> <p>Man darf davon ausgehen, dass die Zone W1 ursprünglich deshalb als eingeschossige Wohnzone definiert wurde, weil man mehrgeschossige Bauten darin als ungeeignet erachtete. Mit der aktuellen Ordnung, welche ein teilweise sichtbares UG, ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss zulässt, ist die Eingeschossigkeit ja eigentlich schon nicht mehr wirklich gegeben.</p> <p>Anstelle des Dachgeschosses soll nun alternativ ein Attikageschoss möglich werden. Dabei wird zur Festlegung der maximalen Fassadenhöhe nur bis zur Bodenplatte gemessen, was Gebäude künftig nochmals bis ca. 1.5 m höher werden lässt!</p> | <p>Die bisherige Gesetzgebung hat unter Dachgeschossen auch Attikageschosse subsummiert. Attikageschosse sind demnach bereits heute zulässig und wurden auch gebaut. Das revidierte PBG führt nun auch explizit den Begriff «Attikageschoss» auf. Durch die Änderungen der BZO werden in der W1 keine zusätzlichen Geschosse ermöglicht.</p> <p>Die Messweise der «Fassadenhöhe» gegenüber der altrechtlichen «Gebäudehöhe» unterscheidet sich nur durch den Messpunkt beim Dach. Diese neue Messweise wird bei den Grundmassen berücksichtigt. Die Messweise der Fassadenhöhe wird durch das kantonale Gesetz geregelt. Dabei wird auf das massgebende Terrain gemessen. Es besteht kein Bezug zur Bodenplatte. Gebäude in der W1 können nicht 1.5 m höher gebaut werden.</p> <p>Die 1,5 m werden in Zusammenhang mit Abgrabungen geregelt, welche gemäss altBZO in der W1 quantitativ nicht eingeschränkt sind. Die Eingliederung der Bauten in den gewachsenen Terrainverlauf wird mit der Revision verbessert. Die Regelung mit den 1.5 m wird entsprechend beibehalten. Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt.</p> |
| B2.12    | E09 | Terrassierte Gebäude (Art 38 neu BZO und damit tangierter Art 41 neu) | <p>2. Der für mich verwirrend zweimal unterschiedlich aufgeführte Art 38 soll neu die Zulässigkeit von terrassierten Gebäuden möglich machen.</p> <p>Eine Zulassung von Terrassenbauten in der Wohnzone 1 ist unverständlich. Diese neue Möglichkeit widerspricht gänzlich dem festgelegten Ziel, die Lebensqualität und das Ortsbildes zu wahren!</p> <p>Auch wenn die topografischen Voraussetzungen dies kaum zulassen dürften, so wären mit der Aufhebung der zulässigen Geschossezahl und der Regelung bezüglich der Fassadenhöhen im Extremfall noch dominanter Bauten möglich. Es</p>                                                                                                                                                                                                                                    | <p>Der Art. 38 neu BZO ist nur einmal aufgeführt. In der synoptischen Darstellung sind jedoch auf Seite 30 die Kurzkommentare zur Revision beschrieben. Die Kurzkommentare sind jeweils auch mit den Artikelnummern versehen.</p> <p>Terrassierte Gebäude sind bereits heute zugelassen. Mit der Ergänzung der Bau- und Zonenordnung wird eine Beurteilungsgrundlage für diese spezifische Gebäudetypologie geschaffen.</p> <p>Die zulässigen Fassadenhöhen entsprechen der rechtsgültigen Gebäudehöhe der W1 altBZO. Die Neuregelung betreffend transparenter Brüstungen wird dabei berücksichtigt. Die Gebäudelänge bleibt unverändert bei 25 m. Entgegen den Bestimmungen für reguläre Gebäude ist bei terrassierten</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

| Ord. Nr. | Nr. | Thema        | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----------|-----|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |     |              | würde damit die Saat für eine profitorientierte Ausreizung der Grundstücke ausgetragen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Gebäuden die Anwendung des maximalen Höhenmasses (Gebäudehöhe 6 m + Firsthöhe 4,5 m = 10,5 m) nicht zulässig. Jede Geschossstufe hat die Fassadenhöhe von 6m resp. 7 m (transparente Brüstungen) einzuhalten.<br>Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt. |
| B2.04    | E12 | Fassadenhöhe | <p>3 Anfangs der 70-er Jahre haben wir in Oberwil ein Grundstück gekauft und dort unser Einfamilienhaus gebaut. Seit 1971 wohne ich dort und geniesse täglich die ausgezeichnete Wohn- und Lebensqualität an dieser wunderbaren Lage mit Fernsicht in die Alpen und im Winter glücklicherweise oft über der Nebelgrenze.</p> <p>Bis zur Jahrtausendwende sind die Ortsteile von Oberwil und Birchwil miteinander verschmolzen und es hat sich in unserer Wohnzone ein schönes und harmonisches Quartier mit mehrheitlich Einfamilienhäusern gebildet.</p> <p>In den letzten Jahren sind einige Gebäude abgerissen worden und durch Mehrfamilienhäuser ersetzt worden. Ich bin mir bewusst, dass eine verdichtete Bauweise benötigt wird und unumgänglich ist. Dennoch haben die letzten Neubauten (Rainstrasse, Tambelstrasse und Projekt Sonnenraistrasse 34) enorme Dimensionen angenommen und über diese Entwicklung mache ich mir Sorgen.</p> <p>An der Sunnerainstrasse 34 soll nun ein Einfamilienhaus durch ein Mehrfamilienhaus mit fünf grossen Wohnungen und elf Fahrzeugabstellplätzen ersetzt werden. Das geplante Volumen dieses Projektes reizt die Möglichkeiten (über-)maximal aus und ist in der Umgebung einzigartig und wirkt völlig überdimensioniert! Das gesamte Grundstück wird mit Anlagen und Bauten bedeckt sein, für die Familien und v.a. die Kinder wird es keine angemessenen Grün- und Erholungsflächen geben. Schon heute parken viele Autos auf der Sunnerainstrasse und dies wird durch solche überdimensionierte Bauten zunehmen. Für den dadurch ebenfalls zunehmenden Verkehr und insbesondere für die Schulkinder, die zu Fuss oder mit dem Fahrrad in die Primar- oder Sekundarschule gehen, ist dies eine Gefährdung, zumal auf der östlichen</p> |                                                                                                                                                                                                                                                                   |

| Ord. Nr. | Nr. | Thema | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------|-----|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |     |       | <p>Seite der Sunnerainstrasse kein Trottoir besteht. Diese überdimensionierten Bauten schaffen keine Nachhaltigkeit.</p> <p>Unsere Wohnzone W1 ist ursprünglich als eingeschossige Wohnzone etabliert worden. Mit der aktuellen Ordnung kann ein teilweise aus dem Boden ragendes sichtbares UG, ein EG und ein Dachgeschoss gebaut werden. Gemäss beabsichtigter Revision der Bau- und Zonenordnung wurde mir gesagt, dass alternativ zum Dachgeschoss ein Attikageschoss möglich wird, wodurch sich die maximale Fassadenhöhe nochmals erhöhen wird. Die bei der Sunnerainstrasse 34 projektierte Gebäudehöhe ist enorm und die Morgensonne wird bei uns abgedeckt sein und für viele Nachbarn ist die Beeinträchtigung sogar noch schlimmer. Die Ausreizung des maximal Möglichen, vielfach berechnet auf einem Geländebuckel, der früher aufgeschüttet wurde, und ergänzt mit Erkern sowie eine vielfach missglückte Kombination von Flach- und Schrägdach im Attikageschoss passt nicht unsere Wohnzone W1 und gefährdet den Quartiercharakter und unsere gute Lebensqualität.</p> <p>Gemäss Auskunft von einem Baurechtsexperten sollte aus meiner Sicht die geplante Revision der Bau- und Zonenordnung unbedingt folgende Punkte umfassen, damit solche überdimensionale Bauten vermieden werden können:</p> <p>Antrag</p> <p>1) Gebäudehöhe:<br/>Die Norm des PBG von einer maximalen Gebäudehöhe von 6 Meter bis Geländer/Brüstung des Dach- respektive Attikageschosses sollte unbedingt übernommen werden. Der Vorschlag zur Revision sieht vor, dass als Ausnahmeregelung alternativ ein Attikageschoss möglich ist, wobei zur Festlegung der maximalen Fassadenhöhe nur bis zur Bodenplatte gemessen wird. Dadurch würden die Gebäude nochmals bis ca. 1.5 Meter höher und aus meiner Sicht sollte diese Ausnahmeregelung gestrichen werden.</p> | <p>Die Einführung der neuen Baubegriffe wurde mit dem Ziel des Erhalts der bisherigen Vorgaben umgesetzt. Die Gebäude- resp. Fassadenhöhe wird für Bauten mit Flachdach (Attikageschoss) bei 6 m resp. 7 m (transparente Brüstungen) belassen. Bereits heute sind transparente Brüstungen über das Mass von 6 m hinaus zulässig, was gestützt auf Art. 41 neuBZO weiterhin erlaubt sein sollen.</p> <p>Die Messweise der Fassadenhöhe wird durch das kantonale Gesetz geregelt. Dabei wird auf das massgebende Terrain gemessen. Es besteht kein Bezug zur Bodenplatte. Gebäude in der W1 können nicht 1.5 m höher gebaut werden.</p> |

| Ord. Nr. | Nr. | Thema                               | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|-----|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |     |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Die 1,5 m werden in Zusammenhang mit Abgrabungen geregelt, welche gemäss altBZO in der W1 quantitativ nicht eingeschränkt sind. Die Eingliederung der Bauten in den gewachsenen Terrainverlauf wird mit der Revision verbessert. Die Regelung mit den 1.5 m wird entsprechend beibehalten. Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| B2.05    | E12 | Terrassierte Gebäude                | Die Revision soll terrassierte Gebäude in der Wohnzone 1 ermöglichen. Dies ist unverständlich, eine solche Möglichkeit widerspricht gänzlich dem festgelegten Ziel, die Lebensqualität und das Ortsbild zu wahren. Mit der Aufhebung der zulässigen Geschosshöhe und der Regelung bezüglich Fassadenhöhen wären im Extremfall noch dominantere Grossbauten möglich.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Terrassierte Gebäude sind bereits heute möglich, nur sind dafür keine spezifischen Regelungen festgelegt. Die Gebäudeabmessungen (Gebäudelänge 25 m, Grenzabstände 8m/5m, Überbauungsziffer 25%) bleiben unverändert. Die reguläre Gesamthöhe der W1 von 10,3 m (alt Gebäudehöhe 6 m + Firstbegrenzung 4.5 m = 10,5 m) kann bei terrassierten nicht in Anspruch genommen werden. Es ist an allen Geschossstufen eine Fassadenhöhe von 6 m resp. 7 m (transparente Brüstungen) einzuhalten. Innerhalb dieser Höhen ist die Geschosshöhe/Anzahl Stufen frei. Aufgrund von exemplarischen Überprüfungen unter Annahme von verschiedenen Hangneigungen wurde erkannt, dass gegenüber der heutigen Regelung keine zusätzlichen Nutzflächen umgesetzt werden können. Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt. |
| B2.06    | E12 | Gebäudelänge und besondere Gebäude: | Die besonderen Gebäude sollen im Sinne von Art 36 altBZO weiterhin zu 50% an die Gebäudelänge angerechnet werden. In der Praxis überragt oft mit den Tiefgärten ein Teil des Untergeschosses als besonderes Gebäude das gewachsene Terrain. Damit ist in einem solchen Fall auch der Teil des Untergeschosses an die Gebäudelänge anzurechnen, allerdings nur zur Hälfte.<br><br>Aus meiner Sicht muss verhindert werden, dass mit der aktuellen Bauordnung und insbesondere mit der geplanten Revision harmonisch gewachsene Wohnzonen wie unsere Zone W1 in Oberwil gefährdet werden und ihren ursprünglichen Charakter verlieren. Die kurzfristige Maximierung von rein profitorientierten Investmentprojekten soll aus meiner Sicht kritisch hinterfragt und eingegrenzt werden. Es geht mir um | Mit der Änderung soll, die Anwendung der Bestimmungen vereinfacht und das zulässige Mass (25m) für Hauptgebäude genutzt werden können. Die Befürchtung, dass dadurch zu lange Bauten entstehen könnten, die sich aufgrund ihrer Länge nicht mehr in die Umgebung einordnen, wird nicht geteilt. Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Ord. Nr. | Nr. | Thema | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss<br>jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                | Erläuterungen |
|----------|-----|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
|          |     |       | die langfristige Wahrung und Pflege unserer Werte und das Wohlbefinden sowie die Lebensqualität für sämtliche Bewohner in unserem wunderbaren Quartier in Oberwil. |               |

|                      |     |                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------|-----|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B2.07<br>(3 Anträge) | E13 | Terrassierte Gebäude | <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Die Gemeinde Nürensdorf bietet ihren Einwohnern eine hohe Lebensqualität mit sehr guten Verkehrsanbindungen, reichhaltigen Sportmöglichkeiten, nahegelegenen Einkaufsmöglichkeiten sowie ein ausgeprägt ländliches Ortsbild mit wunderschönen und mit viel Liebe gestalteten Einfamilienhausquartieren. Auch unser Haus steht in einer dieser schönen Quartiere, welche Teil der Wohnzone 1 (W1) bildet. Diese Lebensqualität welche für Kinder sowie für uns Erwachsene zentral ist, gilt es unbedingt zu erhalten.</p> <p>Da unserer Familie, Nachbarn und Freunden in der Gemeinde sehr viel an der besagten Lebens- und Wohnqualität liegt, möchten wir die gebotene Gelegenheit ergreifen und einige Anmerkungen und Anregungen zum Vorschlag «Revision der Bau- und Zonenordnung» welche seit anfangs Februar 2022 öffentlich aufliegt, anbringen.</p> <p>Die aktuell gültige Zonenplan der Gemeinde Nürensdorf wurde am 17. April 1985 genehmigt und die letzte Änderung erfolgte am 31. Mai 2005. Mit der vorliegenden Revision soll die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung der Gemeinde in den nächsten 10 bis 15 Jahren geschaffen werden. Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV, 23. Dezember 2021 kommt die von der Gemeinde beauftragte PLANPARTNER AG hinsichtlich einer Kapazitätsplanung zum Schluss, dass «Baulandreserven im Sinne von unbebauten Grundstücken nur noch in geringem Mass und weitgehend auf kleinen Parzellen vorhanden sind.»</p> <p>Entsprechend werden nach Massnahmen zur Aktivierung «innerer Reserven» gesucht und konkret in den folgenden drei Bereichen vorgeschlagen: 1) Terrassierte Gebäude, 2) Grenzabstände, 3) Dachaufbauten (vgl. Seite 20 «Revision Ortsplanung/ Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, 23. Dezember 2021 »).</p> <p>Es liegt auf der Hand, dass sich Revisionen dann anbieten, wenn sie der Harmonisierung von über die Jahrzehnte entstandenen Unterschieden in Begriffen einerseits, andererseits aber auch dem Auftrag des Bundes zur «Verdichtung» gerecht werden müssen. Dennoch kann es unmöglich nur im Interesse der Gemeindebewohner, sondern muss auch im Interesse der entsprechenden Gemeindebehörden sein, den</p> | <p>Das Schreiben beinhaltet keine konkreten Anträge. Sinnemäss werden aus dem Schreiben folgende Anträge abgeleitet:</p> <p>Antrag 1:<br/>Art. 38 ist nur einmal aufzuführen.</p> <p>Umgang mit der Einwendung:<br/>Art. 38 ist in der BZO nur einmal aufgeführt. In der synoptischen Fassung ist auf der Seite mit den Kurzkomentaren (Kopfzeile) auch die Artikelnummern aufgeführt.</p> <p>Die Einwendung ist bereits <u>berücksichtigt</u>.</p> <p>Antrag 2:<br/>Terrassierte Gebäude dürfen nicht zulässig sein.</p> <p>Umgang mit der Einwendung:<br/>Terrassierte Bauten sind bereits heute zulässig und sind auch bereits umgesetzt worden. Mit Art. 38 neuBZO wird der baurechtliche Rahmen für entsprechende Gebäude genauer gefasst. Die Grundmasse (Überbauungsziffer, Gebäudelänge, Fassadenhöhe) entsprechen den regulären Vorschriften in der W1. Die maximale Höhenbeschränkung gemäss altBZO von 10,5 m (Gebäudehöhe+ Firsthöhe) neu Gesamthöhe W1 (10,3 m) darf bei dieser Gebäudetypologie nicht beansprucht werden (Art. 38 Abs. 2 neu BZO). An jeder Geschossstufe ist die Fassadenhöhe von 6 m resp. 7 m (transparente Brüstungen) einzuhalten. Entsprechend wird auch davon ausgegangen, dass Terrassenhäuser für hintenliegende Gebäude die Sicht weniger beeinträchtigen. Eine negative Beeinträchtigung des Ortsbild wird nicht erkannt.</p> <p>Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt.</p> |
|----------------------|-----|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

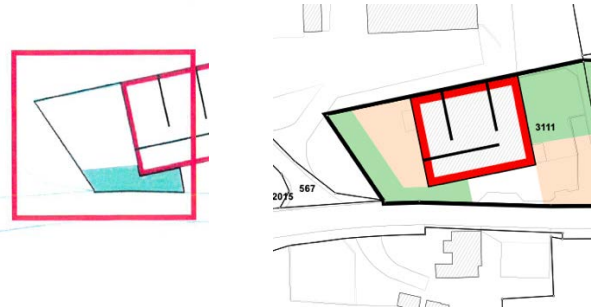
|  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  | <p>ursprünglichen Charakter einer Zonenordnung, bzw. die Unterschiede dieser Zonen zu pflegen und soweit möglich zu wahren. Es muss unbedingt verhindert werden, dass die vorliegende aber auch zukünftige Revisionen insbesondere Wohnzonen vereinheitlichen, und diese so ihren ursprünglichen Charakteren, die Lebensqualität sowie das Ortsbild verlieren.</p> <p>Revisionen dürfen unter keinen Umständen dazu führen, dass sich diese dem Weg des Geldes beugen und so Wohnraum zum Spielball renditegetriebener Investoren werden.</p> <p>Im Kommentar zur Revision wird entsprechend und richtigerweise diese Zielsetzung bestätigt. Leider bieten jedoch folgende Bereiche eine Basis für genau die gegenteilige Entwicklung:</p> <p>Der merkwürdigerweise zweimal aufgeführte Art. 38 (mit unterschiedlichem Wortlaut) soll neu die Zulässigkeit von terrassierten Gebäuden möglich machen. Allein der Gedanke, ganz zu schweigen von der Bewilligung von terrassierten Gebäuden in der Wohnzone W1 ist absolut unverständlich. Auch wenn dies als möglicher Ansatz einer Siedlungsentwicklung nach Innen angesehen wird, liegen dazu bereits in anderen Gemeinden etliche Beispiele vor, welche mehr an Schanzen, Gettos sowie anderen - das Ortschaftsbild zerstörenden Formen - erinnern (z.B. Winterthur). Diese vorgesehene neue Möglichkeit widerspricht ganz und gar dem festgelegten Ziel, die Lebensqualität und das Ortsbilde zu wahren! Umso mehr, wenn gemäss dem Bericht der PLAN-PARTNER AG, das Gemeindebevölkerungswachstum bis im Jahr 2030 um rund 100 bis 500 zunehmen könnte. Wohnraum - sollte die Gemeinde in die erfreuliche Lage zusätzlicher Einwohner kommen - kann den neuen Anwohnern auch ohne terrassierten Gebäuden geboten werden. Auch wenn die topografischen Bedingungen nicht überall entsprechende Bauten zulassen, so wären dennoch mit der Aufhebung der zulässigen Geschosshöhe der Regelung bezüglich der Fassadenhöhen von 6 m pro Stockwerk(!) im Extremfall sehr dominanten und dem Dorfcharakter diametral entgegenstehenden Bauten möglich. Damit würden Tür und Tor für eine renditeorientierte Ausreizung der Grundstücke geöffnet, das Ortsbild sowie die Lebensqualität der Gemeinde auf der anderen Seite massiv beeinflusst, wenn nicht gar zerstört!</p> | <p>Antrag 3:<br/>Die Geschosshöhe soll nicht aufgehoben werden.</p> <p>Umgang mit der Einwendung:<br/>Die baurechtliche Definition eines Geschosses ist für die Anwendung bei terrassierten Gebäuden ungeeignet. Bei terrassierten Gebäuden sollten die Ebenen durchgehend verlaufen können. Mit der Anwendung des Geschossbegriffs gemäss geltender Rechtsprechung werden in Hanglagen Gebäude gefördert, die aneinanderggebauten Reihenhäusern gleichen. Unter den oben genannten Vorgaben der Fassadenhöhe von 6 m resp. 7 m (transparente Brüstungen) und Gebäudelänge von 25 m und dem Verzicht auf die Gesamthöhe (alt Gebäude- + Firsthöhe) ist die Anzahl von nutzbaren Geschosstufen faktisch ebenfalls eingeschränkt. Die zulässigen Grundmasse entsprechen der regulären W1.</p> <p>Die maximale Geschosshöhe innerhalb der zulässigen Gebäude-, resp. Fassadenhöhe ist bereits heute nicht vorgegeben. Überhöhte Geschosse gehen zu Lasten der Anzahl umsetzbarer Geschosse resp. Stufen.</p> <p>Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt.</p> |
|--|--|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| Ord. Nr. | Nr. | Thema                                                     | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|-----|-----------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B2.08    | E13 | Grenzabstände, Mehrlängenzuschlag (Art. 25 neuBZO)        | Auch die Bebaubarkeit der Grundstücke durch die Neuberechnung des Mehrlängenzuschlages kann nicht als Lösung für mehr Wohnraumkapazität verstanden werden, weist diese doch ein weiteres Potential für die Maximierung von Verdichtungen und Renditeopportunitäten ortsfremder Investoren auf der einen Seite auf, gleichzeitig jedoch auch eine starke Beeinträchtigung für anliegende Parteien, welche sich mit weiteren Einschnitten bei den Grenzabständen konfrontiert sehen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Das Dichtemass der Bau- und Zonenordnung von Nürensdorf wird durch die Überbauungsziffer definiert. Die Anpassung der Regelung des Mehrlängenzuschlages erhöht die Flexibilität in der Anordnung eines Gebäudes.<br>Auf die Dichte und damit die Rendite hat der Mehrlängenzuschlag keinen nennenswerten Einfluss.<br>Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| B2.09    | E13 | Dachaufbauten (Art. 12 ff. neuBZO)                        | Die Ausweitung der Breite von Dachaufbauten bis zu einer Länge von der Hälfte der zugehörigen Fassaden zulässig zu machen, anstatt diese wie gehabt auf ein Drittel zu beschränken, dient wohl kaum einer gezielten Entwicklung des Kapazitätsausbaus nach Innen. Auch die Zulassung von Abweichungen bei Dachaufbauten zur Erhöhung des Wohnkomforts ist zu hinterfragen. Die aufgeführte «gestalterisch und architektonisch mindestens gleichwertige Lösung» gilt es klar zu definieren, bietet doch diese eingeräumte Flexibilität - trotz Ausschluss einer erhöhten Nutzfläche - weiteren Spielraum für ungewollte Maximierungsversuche, welche sich einmal mehr negativ auf das Ortsbild sowie die umliegenden Gemeindebewohner auswirken könnten.                                  | Die vorgebrachten Argumente wurden nachmals vertieft geprüft und besprochen. Die bisherige Vorgabe für die Breite der Dachaufbauten (Drittel) soll im Sinne des Ortsbildschutzes in den Kernzonen beibehalten werden. Es wird ein entsprechender Artikel in die BZO aufgenommen.<br>Die Einwendung wird <u>berücksichtigt</u>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| B2.10    | E13 | Geschosszahl / Gebäudehöhe (Art. 278 PBG, Art. 22 neuBZO) | Die Zone W1 wurde ursprünglich deshalb als eingeschossige Wohnzone festgelegt, weil mehrgeschossige Bauten darin als ungeeignet erachtet wurden. Mit der aktuellen Ordnung, welche ein teilweise sichtbares UG, ein Vollgeschoss sowie ein Dachgeschoss erlaubt, ist die Definition der Eingeschossigkeit bereits nicht mehr gewährleistet.<br>Anstelle eines Dachgeschosses soll nun alternativ ein Attikageschoss möglich gemacht werden. Dabei wird zur Festlegung der maximalen Fassadenhöhe nur bis zur Bodenplatte gemessen. Daraus folgt, dass neue Gebäude in Zukunft um weitere rund 1.5 m höher gebaut werden können. Eine Einbettung kann damit sicherlich nicht mehr gewährleistet werden, von den negativen Einwirkungen auf anliegende Gemeindebewohner ganz zu schweigen! | Ein Attikageschoss ist gemäss altBZO bereits zulässig und wurde unter Dachgeschossen subsumiert. Das revidierte Planungs- und Baugesetz führt neu den Begriff des Attikageschosses auf. Die BZO wurde entsprechend redaktionell ergänzt. Durch ein Verbot von Attikageschossen würden Bestandesbauten rechtswidrig, was vermieden werden soll.<br>Die Messweise der Fassadenhöhe wird durch das kantonale Gesetz geregelt. Dabei wird auf das massgebende Terrain gemessen. Es besteht kein Bezug zur Bodenplatte. Gebäude in der W1 können nicht 1.5 m höher gebaut werden.<br>Die 1,5 m werden in Zusammenhang mit Abgrabungen geregelt, welche gemäss altBZO in der W1 quantitativ nicht eingeschränkt sind. Die Eingliederung der Bauten in den gewachsenen Terrainverlauf wird mit der Revision verbessert. |

| Ord. Nr. | Nr. | Thema                                                  | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------|-----|--------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |     |                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Die Regelung mit den 1.5 m wird entsprechend beibehalten.<br>Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| B2.11    | E14 | Gebäudehöhen und Geschosszahlen<br>(Artikel 22 neuBZO) | <p>Sehr geehrte Gemeinderätinnen und Gemeinderäte</p> <p>Ich bin in dieser Gemeinde aufgewachsen und vor wenigen Jahren wieder zurück in die Gemeinde Nürensdorf gezogen. Ich habe mich explizit für eine ruhige Wohnzone 1 entschieden, die per Definition Wohnzone 1 ist, ein einstöckiges Haus mit einem Vollgeschoss, einem Untergeschoss und einem Dachgeschoss oder einem Vollgeschoss und zwei Dachgeschossen.</p> <p>Die Wohnzone 1 definieren Sie in Ihrem korrigierten Bericht als eine «Einfamilienhauszone», bei der das Verdichtungspotential nicht weiter erhöht werden soll.</p> <p>Neu soll auch alternativ ein Attikageschoss möglich sein, dies wird aber zur Festlegung der max. Fassadenhöhe lediglich bis zur Bodenplatte vermessen. Dies führt zukünftig zu einer Erhöhung der Gebäude von bis zu eineinhalb Metern.</p> | <p>Das Attikageschoss ist bereits heute möglich (Dachgeschoss). Mit der Einführung der neuen Baubegriffe wurde nun der Begriff auch in die Gesetzgebung aufgenommen. In diesem Sinne wird keine Verdichtung gefördert.</p> <p>Die Messweise der Fassadenhöhe ist durch die übergeordnete Gesetzgebung definiert (§ 278 PBG) und ist nicht abhängig von der Gebäudetypologie. Die Bodenplatte ist für die Messweise nicht von Bedeutung.</p> <p>Der Begriff «Einfamilienhauszone» wird im erläuternden Bericht als generelle Beschreibung des aktuellen Zustands verwendet und hat keine «baurechtliche» Bedeutung. Es wird aber auch nicht erwartet, dass sich das generelle Quartierbild mittelfristig ändert.</p> <p>Gegenüber der rechtskräftigen Fassung der altBZO werden nun auch in der W1 und bei terrassierten Gebäuden die Abgrabungen auf 1,5 m eingeschränkt. Es wird damit von einer verbesserten Einordnung in die Landschaft ausgegangen.</p> <p>Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt.</p> |
| B2.12    | E14 | Dachaufbauten                                          | Ebenfalls kann dieses Attikageschoss neu über 1/2 der gesamten Länge genutzt werden und nicht mehr nur zu 1/3, was einen erheblichen Unterschied zur Gebäudelänge ausmachen kann. Somit kann eine Länge von ca. 50% mehr genutzt werden gegenüber früher.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>Das kantonale Planungs- und Baugesetz lässt mit dem neu formulierten § 292 neuPBG generell breitere Dachaufbauten zu (1/2 anstelle 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge). Die Änderung wird für reguläre Bauzonen, in denen keine spezifischen Gestaltungsanforderungen gelten (z.B. Wohnzone), als angemessen beurteilt und es werden dadurch keine generellen gestalterischen Mängel gegenüber § 238 PBG (befriedigende Gesamtwirkung) erwartet.</p> <p>In Zonen, mit einem erhöhten Anspruch an die Gestaltung und Einordnung (Kernzone), soll aber an der bisherigen Regelung (Drittel) festgehalten werden. Es wird ein entsprechender Artikel in die BZO aufgenommen.</p> <p>Die Einwendung wird teilweise <u>berücksichtigt</u>.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |

| Ord. Nr.                 | Nr. | Thema                                     | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------------|-----|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B2.13                    | E14 | Terrassierte Gebäude (Artikel 38 neu BZO) | Bei den terrassierten Gebäuden soll der komplette Aufbau zu 100% an der Hanglage baubar sein. Dies bedeutet für die rückwertigen Nachbarn eine fühl- und spürbare Erhöhung der Gebäude und die Terrassengebäude wirken ersichtlich näher und wuchtiger.                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Die heute geltende BZO lässt bei terrassierten Gebäuden eine maximale Höhe von 10.5 m. Demgegenüber ist bei terrassierten Gebäuden gemäss revidierter Bau- und Zonenordnung die Fassadenhöhe von 6 m resp. 7 m (transparente Brüstungen) an jeder Geschossstufe einzuhalten. Die terrassierten Gebäude treten entsprechend tiefer in Erscheinung als ein Gebäude mit Schrägdach.<br><br>Die Regelung gemäss Art. 40 neuBZO kann erst angewendet werden, wenn die Hangneigung der Höhe eines Geschosses (3 m) entspricht. Dies hat zur Folge, dass das oberste Vollgeschoss tiefer liegt als bei einem Gebäude an ebener Lage. Entsprechend reduziert sich auch die Höhe gegenüber der rückwärtigen Nachbarschaft. In diesem Sinne werden die Auswirkungen als vertretbar erachtet.<br><br>Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt. |
| B2.13                    | E14 | Geschosszahl                              | Mit der Aufhebung der Geschossanzahl ebnet man den Weg frei für ähnliche Objekte wie sie in Winterthur gebaut wurden (neu liebevoll die 5 Schanzen Tournee genannt).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Aufgrund der zulässigen Gesamtlänge von 25 m, die auch für reguläre Gebäude in der Zone W1 von Nürensdorf gilt, sind künftige Gebäude nicht vergleichbar mit den genannten Bauten in Winterthur (Länge ca. 60 m). Die Anzahl von Geschossen, resp. Stufen ist durch die Fassadenhöhe von 6 m und die Hangneigung klar beschränkt (siehe B2.05, 2.07 B2.10, B2.11, B2.12).<br><br>Die Einwendung wird <u>nicht</u> berücksichtigt.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>B3 Kernzonenpläne</b> |     |                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| B3.01                    | E01 | Kernzonenpläne (Birchwil)                 | Es wird beantragt, dass der «weisse Bereich» im Kernzonenplan Birchwil auf dem Grundstück Kat. Nr. 1354 beibehalten wird.<br><br>Dies, da auf dem betroffenen Grundstück kein altes, schützenswertes Gebäude mit entsprechendem Ortsbild prägendem Umgebungsbereich steht und somit kein Erhalt ortstypischer Umgebungsgestaltung gefordert ist. Ebenfalls gegen eine Veränderung in einen Gartenbereich sprechen die tatsächlichen Verhältnisse mit dem bewilligten neuen Garten mit Poolbereich, welcher im Mai 2021 fertiggestellt wurde. | Ausgehend von den erst kürzlich (2020), unter dem geltenden Recht bewilligten und umgesetzten baulichen Massnahmen auf dem Grundstück, wird der Kernzonenplan angepasst.<br><br>Die Einwendung wird <u>berücksichtigt</u> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| Ord. Nr. | Nr. | Thema | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss<br>jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|-----|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          |     |       |                                                                                                                     |  <p>Links: rechtsgültiger Kernzonenplan<br/>Mitte: Situationsplan Baueingabe Pool<br/>Rechts: revidierter Kernzonenplan<br/>Die Einwendung wird <u>berücksichtigt</u>.</p> |

| Ord. Nr. | Nr. | Thema                  | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|----------|-----|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B3.02    | E06 | Kernzonenpläne (Hakab) | <p>Der bisherige Gartenbereich auf Kat. Nr. 3111 (Hakabstrasse 33) wird als sehr einschränkend beurteilt, da keine Möglichkeit besteht ein besonderes Gebäude (z. Bsp. Gartenhaus, gedeckte Pergola usw.) zu errichten (BZO Art. 13).</p> <p>Es ist wichtig, dass entlang der Hakabstrasse mit der beabsichtigten Änderung der Charakter für einen herkömmlichen Vorgarten weiterhin gewährleistet ist.</p> | <p>Hinsichtlich des Baubestandes und der Situation mit dem nördlich liegenden Landwirtschaftsbetrieb wird eine Teilfläche als Hofbereich definiert. Die Übergänge zur Landwirtschaftszone und zum Strassenraum sollen in der Gartenzone verbleiben.</p>  <p>Links: Antrag Einwender;<br/>Rechts: revidierter Kernzonenplan</p> <p>Die Einwendung wird <u>teilweise</u> berücksichtigt.</p> |

| Ord. Nr. | Nr. | Thema                    | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------|-----|--------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B3.03    | E07 | Kernzonenpläne (Oberwil) | <p>Der Gartenbereich bei der Brüttenerstrasse 20/22 (Kat. Nr. 3114) vor der Garageneinfahrt (Bau 2017) ist entsprechend entfernt und neu als «allgemeiner Umgebungsbereich» festgelegt worden:</p> <p>Dieser Bereich wurde jedoch in der Vergangenheit (landwirtschaftliches Gewerbe) sowie wie auch heute (Gewerbe Zimmerei) als Hofbereich genutzt. Es wird gebeten, die Anpassung nochmals zu überprüfen und entsprechend der bisherigen praxisgemässen Nutzung als Hofbereich einzuzeichnen.</p> | <p>Die Baubehörde hat die Situation hinsichtlich der Eignung für Klein- und Anbauten nochmals überprüft. Auf der Nordseite des Gebäude Brüttenerstrasse 22 sind entsprechende Gebäude im Sinne des Ortsbildes und der Situation am Ortsausgang in untergeordnetem Mass denkbar. Ein kleinräumiger Hofbereich wird festgelegt.</p>  <p>Links: Stand öffentliche Auflage<br/>Rechts: revidierter Kernzonenplan</p> <p>Die Einwendung wird <u>teilweise</u> berücksichtigt.</p> |

| Ord. Nr.                                              | Nr. | Thema                   | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------|-----|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B3.04                                                 | E10 | Kernzonenplan (Oberwil) | <p>Bezüglich der neu definierten Gartenzone auf meinem Grundstück Nr. 2802 gibt es aus meiner Sicht noch Fragen:</p> <p>Wir haben dieses Grundstück im Jahr 2001 vom Grundstück des Riegelhauses (Nr. 2803) in der Absicht abgetrennt, dass bei einer zukünftigen Realisierung des Baubereichs die Zufahrt entlang der Zonengrenze, also entlang der Grenze zum Grundstück Nr. 2559 (der Erben von Emil Sehellenberg) geführt werden soll.</p> <p>Im neuen Kernzonenplan von Oberwil liegt nun entlang dieser Linie auf meinem Grundstück der stark vergrösserte Gartenbereich. Wie an der Informationsveranstaltung vorgestellt, war die Idee der Planer, den Gartenbereich generell entlang der Grenze zur Landwirtschaftszone zu legen. Hier haben wir aber keine Landwirtschaftszone, sondern grenzen an die Erholungszone E2.</p> <p>Das heisst nun, die Zufahrt zu meinem Grundstück wird hart entlang der geschützten Linde (5.08) geführt, die auf der Grundstücksgrenze steht. Die Zufahrt würde unter der Baumkrone liegen. Ob das im Sinne der Naturschutzverordnung für Einzelbäume wäre, muss ich bezweifeln.</p> <p>Ausserdem steht in diesem Zufahrtsbereich auch noch die Strassenlaterne. Sie müsste versetzt werden. Würde die Gemeinde das dann übernehmen?</p> <p>Antrag:</p> <p>Aus diesen Überlegungen beantrage ich, die Zufahrt zum Grundstück Nr. 2802 wieder entlang der Zonengrenze vorzusehen und den Gartenbereich in Absprache mit mir, soweit erforderlich, mehr gegen die Linde zu legen.</p> | <p>Die aufgeführten Argumente wurden nochmals geprüft. Die Abstandssituation der weissen Fläche (geplante Zufahrt) gegenüber der Linde wurde mit der Revision des Kernzonenplans nicht verändert. Der Kernzonenplan (stand öffentliche Auflage) hält eine weisse Fläche mit einer Breite von 4 m frei. Eine Umsetzung der Armbrustschützenanlage in der angrenzenden Erholungszone ist nicht absehbar. Es wird erkannt dass zum Schutz der Linde ein vergrösserter Abstand resp. ein Projektierungsspielraum zweckmässig ist. Der weisse Bereich kann unter diesen Bedingungen auf 6 m verbreitert werden.</p> <div data-bbox="1464 667 2136 1101"> </div> <p>Links: Stand öffentliche Auflage<br/>Rechts: revidierter Kernzonenplan</p> <p>Die Einwendung wird <u>teilweise</u> berücksichtigt.</p> |
|                                                       |     |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|                                                       |     |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>B4 Verkehrsplan (kommunaler Verkehrsrichtplan)</b> |     |                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

| Ord. Nr. | Nr. | Thema               | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------|-----|---------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| B4.01    | E08 | Fussgängerquerungen | <p>Der Gemeinderat definiert im Verkehrsplan Sammelstrassen, auf welchen aufgrund derer Funktion ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu erwarten ist. Auf diesen erhöht sich leider auch das Unfallrisiko und es wird eine Möglichkeit zur sicheren Querung benötigt. Die vorgesehene Fussgängerquerung Bushaltestelle "Oberwil" wird begrüsst, um insbesondere für Kinder die sichere Überquerung dieser Strasse zu verbessern. Die Umsetzung soll zügig an die Hand gegangen werden.</p> <p>Zusätzlich ist zu evaluieren, ob ein weiterer Fussgängerstreifen zur Querung der Breitenloostrasse (Kreuzung Oberwilerstrasse) und auf Höhe Niederrütelenweg vorhandene Lücken in der Fussgängersicherheit schliessen kann. Die Querung der Breitenloostrasse ist insbesondere zu prüfen, da diese notwendigerweise überquert werden muss, von Kindern, welche das Schulhaus Sunnerain in Birchwil oder die hiesige Spielgruppe Oberwil Birchwil besuchen.</p> | <p>Die beantragten Querungsstellen wurden überprüft. Im Bereich des Niederrütelenweg/Oberwilerstrasse müssen die Zufussgehenden die Sammelstrasse queren. Die Sammelstrasse sowie auch der kommunale Fussweg sind im Verkehrsplan enthalten. Die Aufnahme dieser Querungsstelle wird im Sinne des kommunalen Verkehrsnetzes als sinnvoll erachtet. Die Querung an der Breitenloostrasse betrifft eine der übrigen kommunalen Zufahrtsstrassen und wird nicht in den kommunalen Verkehrsplan aufgenommen. Eine künftige Fussgängersicherung wird aber im Rahmen der Schulwegsicherung weitergehend überprüft.</p> <p>Das Anliegen wird <u>teilweise</u> berücksichtigt.</p> |
| B4.02    | E08 | Tempo 30            | <p>Verkehrsberuhigende Massnahmen:</p> <p>Am nördlichen Ortseingang von Oberwil ist die Einrichtung einer verkehrsberuhigenden Massnahme zu prüfen, um eine Temporeduktion zu bewirken, bevor Fahrzeuge die unübersichtlichen Strassensituation im Ortskern erreichen. Zusätzlich regen wir an, für die Quartiere auf dem Gemeindegebiet eine generelle Tempo-30-Regelung auf Quartierstrassen zu prüfen. Wir sind überzeugt, dass eine solche Regelung dem Sicherheits- und Ruhebedürfnis der Bevölkerung entspricht und die Lebensqualität in den Quartieren verbessert.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Die Umsetzung von Tempo 30 Zonen bedarf vertiefter Studien und der Bestimmung von konkreten Umsetzungsmassnahmen sowie eines weitergehenden Einbezugs der Bevölkerung. Die Planung allfälliger Tempo 30 Zonen ist nicht an den Verkehrsplan gebunden. Ein entsprechendes Projekt übersteigt den Rahmen laufenden Revision der Nutzungsplanung.</p> <p>Das Anliegen wird zur <u>Kenntnis</u> genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                               |
| B4.03    | E08 | Velowege            | <p>Velowege:</p> <p>Die Übernahme der Velowege aus dem regionalen Richtplan Glattal Verkehr ist ein erster Schritt zu deren Umsetzung, welcher nun ebenfalls zügig angegangen werden soll.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>Das Anliegen wird zur <u>Kenntnis</u> genommen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|          |     |                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

| Ord. Nr.           | Nr. | Thema    | Einwendung, Hinweis, Empfehlung, Antrags Nr. gemäss<br>jeweiliger Einwendung<br>Einwendung / Kurzfassung Begründung                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Erläuterungen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--------------------|-----|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>B5 Diverses</b> |     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| B5.01              | E04 | Diverses | <p>Die Einwendung E04 bemängelt verschiedene Sachverhalte im Industrieareal (Nürndorf Nord):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Emissionen</li> <li>• Verkehrssituationen (Parkierung, Anlieferung, Verkehrsablauf)</li> <li>• Bautätigkeiten</li> <li>• Betriebszeiten</li> <li>• Bepflanzung des Übergangsbereichs zur Wohnzone</li> <li>• Etc.</li> </ul> <p>Mit der Einwendung soll eine rechtskonforme Ordnung in der Industriezone hergestellt werden.</p> | <p>Die Einwendung betrifft nicht die vorliegende Revision der Nutzungsplanung. Das Einhalten der Lärmgrenzwerte und der Betrieb der vorhandenen Nutzungsarten, die Beanspruchung von öffentlichen Verkehrsanlagen (Trottoir) sowie bauliche Tätigkeiten etc. sind im Rahmen der Betriebsbewilligung und dem Baubewilligungsverfahren zu beurteilen. Dasselbe gilt für die Konformität von Richtstrahl- und Handyantennen etc.</p> <p>Die Anliegen werden <u>zur Kenntnis</u> genommen.</p> |
|                    |     |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |