

Revision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 20. Juni 2022

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Verwaltungsdirektor:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31102 – 20.6.2022

Anpassung aufgrund der teilweisen Nichtgenehmigung ARE
Verfügung Nr. 0145 / 23 vom 8. Mai 2023

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	1
2	EINWENDUNGEN	1
2.1	Zonenplan	1
2.1.1	Pöschen	2
2.1.2	Bahnhof	7
2.1.3	Klotenerstrasse	11
2.1.4	Kernzone	12
2.1.5	Gewerbezone Birchwilerstrasse	13
2.1.6	Grindel	14
2.1.7	Sächsilüütewiese	15
2.1.8	Reservezone	15
2.2	Kernzonenplan	16
2.3	Bauordnung	22
2.3.1	Allgemeines	22
2.3.2	Kernzone	23
2.3.3	Wohnzone	28
2.3.4	Wohnzone mit Gewerbeanteil	30
2.3.5	Zentrumszonen	32
2.3.6	Industrie- und Gewerbezone	34
2.3.7	Besondere Institute	36
2.3.8	Ergänzende Bauvorschriften	44
2.3.9	Parkplätze	51
3	DIVERSE ANLIEGEN	57

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Bassersdorf

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Anita Suter

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen öffentliche Auflage

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist vom 17. September 2021 bis zum 16. November 2021 gingen von 37 Antragstellern Einwendungen ein.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende „Bericht zu den Einwendungen“ gibt, nach Themen geordnet und anonymisiert, über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen Auskunft.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Zonenplan

Einwendung 5.6

Es ist zwingend darauf zu achten, dass keine Zonengrenzen durch Grundstücke verlaufen.

Zwingend sind die Zonengrenzen immer an Grundstücksgrenzen festzusetzen.

Erwägungen

Grundsätzlich ist die Gemeinde bestrebt, Zonengrenzen auf Grundstücksgrenzen festzulegen. Der Zonenplan wurde auch diesbezüglich überprüft und es wurden diverse kleine Anpassungen vorgenommen.

Allerdings ist die Übereinstimmung zwischen Zonengrenzen und Parzellengrenzen nicht immer möglich – zumal Grundstücksgrenzen nach der Festlegung der Zonengrenzen durch die privaten Grundeigentümer geändert werden können – und darum nicht immer zweckmässig.

Beschluss

Die Einwendung wird soweit möglich berücksichtigt.

2.1.1 Pöschen

Einwendung 2

Das Gebiet Gmeindwiesen und Pöschen sei nicht in die WG4/3.5 umzuzonen, sondern in der Gewerbezone zu belassen.

Die Erschliessung sei zu teuer für die Gemeinde, die Mehrwertabgabe könne nicht für die Erschliessung verwendet werden und es bestünden genügend Reserven in den bestehenden Bauzonen.

Einwendung 21.1

Auf die Umzonung des Gebiets "Pöschen" in die Wohn- und Gewerbezone WG4/3.5 sei zu verzichten, da das öffentliche Interesse an der sicheren, ununterbrochenen und möglichst günstigen Versorgung der Bevölkerung mit elektrischer Energie höher zu werten sei als die Interessen an einer Besiedlung des Gebiets "Pöschen".

Erwägungen

Das Gebiet Pöschen liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Bassersdorf. An einer derart gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage ist eine Gewerbezone nicht zweckmässig. Auch die Region postuliert im regionalen Richtplan zumindest für das Teilgebiet direkt auf der Südseite des Bahnhofes ein regionales Mischgebiet.

Die Kosten der Erschliessung (Feinerschliessung) tragen zum Grossteil die Grundeigentümer (Quartierplan). Die Gelder aus dem Mehrwertausgleich können zwar nicht für die Erschliessung verwendet werden, aber sie können für andere planerische Massnahmen (Veloinfrastruktur, Businfrastruktur, Platzgestaltung, Baumpflanzungen etc.) genutzt werden, sodass die Mehrwertabgabe, welche durch die Umzonung für den Mehrwertausgleichsfonds entsteht, durchaus einen Effekt für die Gemeinde hat.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung und anderer Einwendungen sowie einer darauffolgenden erneuten Prüfung, wird das Gebiet anstatt in eine WG4/3.5 in eine WG5/5.0 umgezont. Der Mehrwert dürfte damit nochmals höher ausfallen.

Das Gebiet des EKZ hingegen wird zur Gewährleistung der Stromversorgung in eine Zone für öffentliche Bauten umgezont. Die Stromversorgung wird durch die beiden Umzonungen nicht geschmälert.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 20.15.1

Art. 53

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 34 A3)

Für Pöschen Gmeindwiesen sei eine Zone G6 oder WG/5 vorzusehen.

Pöschen Gmeindwiesen sei eine Gewerbezone. In dieser sollen zwischen 75 und 100 % Gewerbe möglich sein.

Erwägungen

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung und anderer Einwendungen sowie einer darauffolgenden erneuten Prüfung, wird das Gebiet anstatt in eine WG4/3.5 in eine WG5/5.0 umgezont. Der minimale Gewerbeanteil und der minimale Wohnanteil werden je auf 25 % festgelegt. Damit sind grundsätzlich bis zu 75 % Gewerbe zulässig.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 5.5

Art. 53

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 34 A3)

Das gesamte Gebiet Pöschen sei bereits zu einem grossen Teil mit Industriebauten überbaut. Weiter würden die Bauten der EKZ ebenfalls in diesem Gebiet liegen. All diese Bauten würden in den nächsten ca. 20 Jahren nicht abgerissen. Ein weiteres Wachstum der Bevölkerung sei nicht notwendig und schon gar nicht in diesem Gebiet. Mit der Verdichtung im Zentrum würden Bassersdorf noch genügend Bauvolumen zur Verfügung stehen, um vernünftig zu wachsen.

Das Gebiet Pöschen sei daher in eine Industriezone umzuwandeln.

Einwendung 35.6 [B]

Laut Einwender gelten die **Änderungsanträge B** für den Fall, dass "das Gebiet Pöschen im Richtplan als reines Gewerbegebiet ohne Wohnnutzung ausgeschieden wird." Da im Richtplan kein reines Gewerbegebiet festgelegt wurde, haben sich auch grundsätzlich diese Anträge erübrigt. Sie werden der Vollständigkeit halber aufgeführt.

Das im Richtplan als "Entwicklungsgebiet" bezeichnete Gebiet Pöschen, soll der Industriezone I/10 zugeordnet werden.

Bei einem klaren Entscheid der Stimmbürger, keine Wohnnutzung südlich des Bahnhofs zuzulassen, ist es nur konsequent, diese Zone bezüglich gewerblicher Nutzung aufzuwerten und auch grössere Industriebauten zuzulassen.

Erwägungen

Das Gebiet Pöschen liegt in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Bassersdorf. An einer derart gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage ist eine reine Gewerbezone nicht zweckmässig. Dies gilt in verstärktem Masse auch für eine Industriezone. Die Gemeindeversammlung hat das Gebiet folgerichtig bei der Festsetzung des kommunalen Richtplanes im Dezember 2021 nicht als reines Gewerbegebiet festgelegt. Auch die Region legt im regionalen Richtplan, zumindest für das Teilgebiet direkt auf der Südseite des Bahnhofes, ein regionales Mischgebiet fest.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 17.2



Das Gebiet Pöschen ist südlich und inklusive der bisherigen Reservezone (Kat. Nrn. 3374, 3376, 3501, 3502, 3369) für das Gewerbe zu erhalten und als G/6.0 zu deklarieren.

Um den Verlust an effektiv nutzbarer Gewerbefläche für handwerklich laute und störende Betriebe zu reduzieren, ist es nötig, einen Teil des Gebietes Pöschen als Gewerbefläche zu erhalten.

Erwägungen

Für die Gesamtentwicklung im Sinne des Umstrukturierungsgebiets und um die nötige Flexibilität zu erhalten, ist eine grössere zusammenhängende Fläche von Bedeutung. Aufgrund des aktuellen Planungsstandes kann keine zweckmässige Unterteilung in diesem Bereich festgelegt werden. Eine Nutzungsstrukturierung kann hingegen im Rahmen des Gestaltungsplans erfolgen. Das gesamte Gebiet wird jedoch in eine WG5/5.0 umgezont, sodass bezüglich Baumasse das heutige Mass erhalten bleibt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

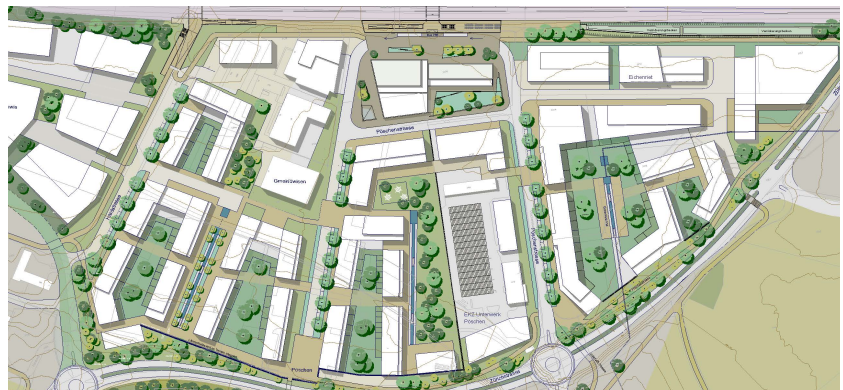
Einwendung 21.2

Die Parzelle Kat. Nr. 3139 sei in der Gewerbezone zu belassen oder in eine Zone für öffentliche Bauten umzuzonen, um die Versorgung mit elektrischer Energie sicherzustellen.



Erwägungen

Es zeichnet sich ab, dass die Anlage bestehen bleibt. Eine Umzonung in ÖB erscheint daher zweckmässig. Die Anlage ist auch im Masterplan als solche enthalten.

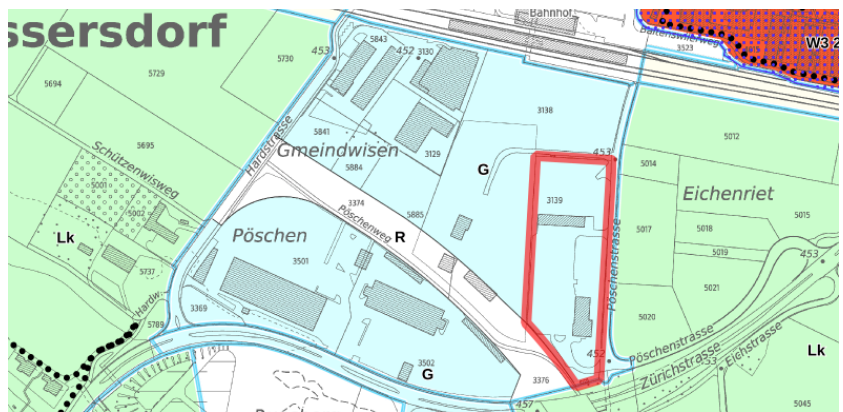


Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 21.3

Die Parzelle Kat. Nr. 3139 sei aus der "Gestaltungsplanpflicht Pöschchen" gemäss Art. 53 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 34 A3*) der revidierten BZO zu entlassen.



Erwägungen

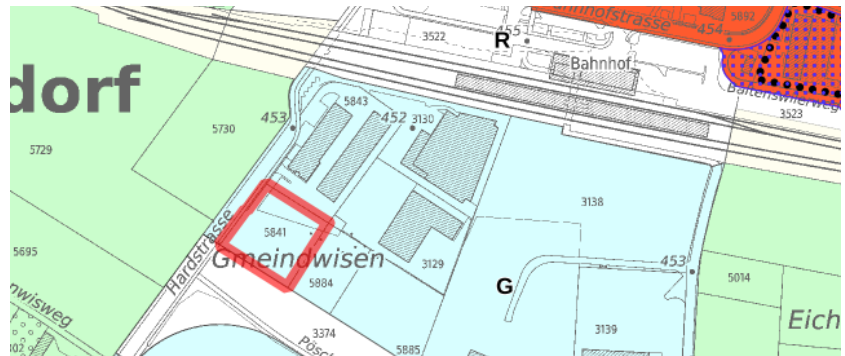
Siehe Einwendung 21.2

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 8
Einwendung 9

Die Ausnutzungsziffer bzw. die Stockwerkhöhe auf Kat. Nr. 5841 sei entsprechend der Situation der benachbarten Gebäude "Auenring" vorzusehen.



Erwägungen

Mit der Umzonung wurde hier im Rahmen der öffentlichen Auflage eine WG4/3.5 vorgeschlagen, wobei die Baumassenziffer mit der Gestaltungsplanpflicht um 2x um 0.35 sowie gegebenenfalls um weitere 0.18 auf 4.2–4.38 erhöht werden könnte. Im Sinne der Arealüberbauungsvorschriften wäre mit dem vorliegenden Vorschlag eine Fassadenhöhe von 15 m zulässig.

Aufgrund der Vorprüfung des Kantons und aufgrund von Einwendungen wie der vorliegenden, wurde die Dichte überprüft. Es wird eine WG5/5.0 und die entsprechende Fassadenhöhe vorgesehen.

Hochhäuser entsprechend dem Auenring kann die Gemeinde bereits aufgrund des Gemeindeversammlungsbeschlusses vom 13. Dezember 2018 nicht über die Grundordnung zulassen.

Im "Auenring" wurden die Höhe und das Nutzungsmass über einen privaten Gestaltungsplan festgelegt, welcher von der Grundordnung abweicht. Einen solchen können die Grundeigentümer im Gebiet Pöschchen bei Bedarf ebenfalls aufstellen, wenn sie der Meinung sind, dass ein Projekt vorliegt, welches die Bevölkerung überzeugen kann.

Beschluss

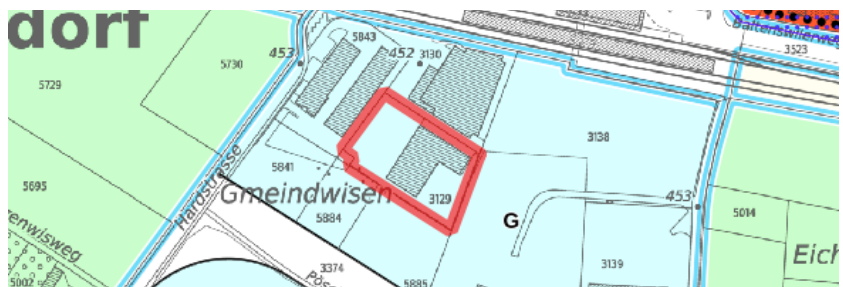
Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 34

Die Gemeinde Bassersdorf plant eine Reduzierung der Baumasse im Industriegebiet. Wir als KMUs mit ca. 25 Mitarbeitern mit einer Liegenschaft im Gewerbegebiet an der Hardstrasse 16 sind damit nicht einverstanden.

Antrag vermutlich:

[Auf die Umzonung der Parzelle von der Gewerbezone G5 in die Zone WG4/3.5 mit Gestaltungsplanpflicht bzw. auf eine Reduktion der Baumasse sei zu verzichten.]



Erwägungen

Es ist keine Reduktion der Baumasse in der Industriezone vorgesehen. Die Industriezone bleibt bei I10. Bei der Gewerbezone ist eine Aufzonung von G5 auf G6 vorgesehen.

Allerdings ist das von der Einwerdenschaft genannte Grundstück gemäss Vorlage Stand öffentliche Auflage von einer Umzonung von der G5 in die WG4/3.5 betroffen, was einer Reduktion der zulässigen Baumasse entspricht.

Aufgrund der Vorprüfung des Kantons und aufgrund von Einwendungen wie der vorliegenden, wurde die Dichte überprüft. Es wird eine WG5/5.0 vorgesehen. Damit ist für das Gebiet keine Reduktion der baulichen Dichte mehr vorgesehen.

Es wird eine Mischzone angestrebt, um das Potenzial auch für Wohnen an einer derart gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage zu nutzen. Dies stellt eine wesentliche Wertzunahme für das Land dar.

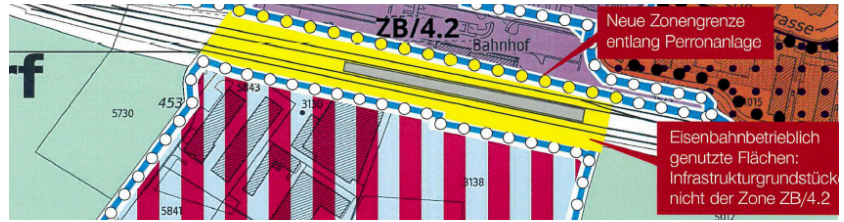
Für die bestehenden Gewerbebetriebe wurde in Art. 53 (Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 34 A3) eine Bestimmung aufgenommen, welche gewisse Erweiterungen weiterhin zulässt. Diese wurde trotz ablehnender Haltung des ARE beibehalten, um den Gewerbebetrieben die nötigen Spielräume einzuräumen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 18.4

Beim Bahnhofgebiet Süd ist auf die Aufzoning von G5 auf WG4 der für das Projekt MehrSpur Zürich Winterthur notwendigen Flächen zu verzichten.



Erwägungen

Die Gleisfläche wird nicht bebaubar sein, entsprechend ist eine Auszoning und Zuweisung zur Verkehrsfläche angebracht.

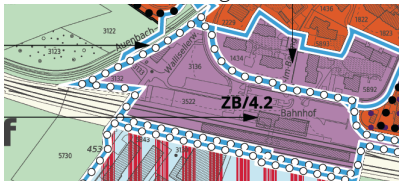
Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.1.2 Bahnhof

Einwendung 14.2

Ausschnitt Zonenplan
Stand öffentliche Auflage



Das Gebiet ZB/4.2 mit Gestaltungsplanpflicht (bisher Zone R) sei neu der Bahnhofzone/Zone für öffentliche Bauten zuzuweisen.

Es bestehe ein Dorfplatz im Zentrum - Kernzone und dieser sollte nicht unnötigerweise einen zweifelhaften Ableger am Rande des Wohngebietes erhalten.

Erwägungen

Das Bahnhofareal hat Entwicklungspotenzial an bester Lage. Mit einer Zone für öffentliche Bauten kann hier keine Entwicklung stattfinden, da es sich beim Bahnhof nicht um ein "öffentliches Gebäude" handelt, sondern um ein Betriebsgebäude eines weitgehend privaten Betriebes – der SBB. Mit einer Zone für öffentliche Bauten könnten zudem nur Nutzungen vorgesehen werden, die dieser Zone entsprechen. D.h. es können kein Wohnen, keine Büros für private Betriebe, keine Läden, Reisebüro oder dergleichen vorgesehen werden. Das Potenzial des Bahnhofes kann mit einer Zone für öffentliche Bauten nicht genutzt werden.

Eine Bahnhofzone kann ebenfalls nicht vorgesehen werden, da es eine solche im Planungsrecht nicht gibt. ~~Die vorgesehene Zentrumszone B hingegen entspricht im Prinzip einer "Bahnhofzone". Hier soll nicht ein zweites Zentrum entstehen, sondern eben ein "Bahnhofzentrum", welches die Nutzungen am Bahnhof stärkt und einen Ausbau des Bahnhofes ermöglicht.~~

~~Die Zweckbestimmungen der beiden Zentrumszonen werden jedoch in der Bauordnung klarer umschrieben, sodass sich effektiv zwei unterschiedliche Zonen und Nutzungstypen ergeben.~~

Beschluss

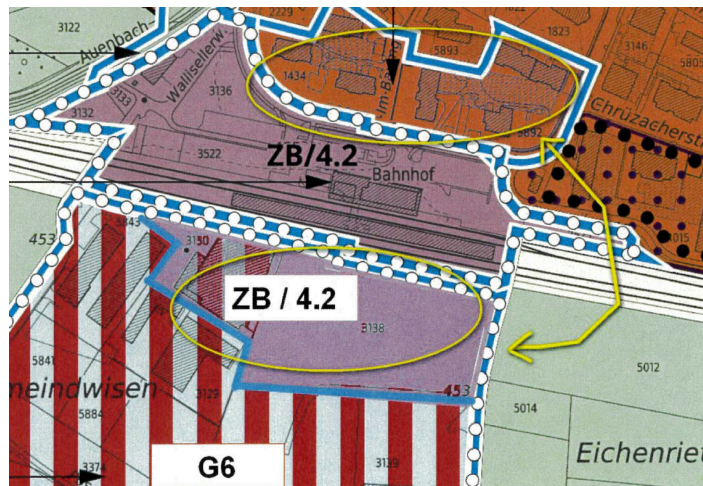
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 35.5 [B]

Laut Einwender gelten die **Änderungsanträge B** für den Fall, dass "das Gebiet Pöschen im Richtplan als reines Gewerbegebiet ohne Wohnnutzung ausgeschieden wird." Da im Richtplan kein reines Gewerbegebiet festgelegt wurde, haben sich auch grundsätzlich diese Anträge erübrigt. Sie werden der Vollständigkeit halber aufgeführt.

Die Zentrumszone ZB/4.2 ist auf die südliche Seite des Bahnhofes zu erweitern. Um die Gesamtfläche der Zone ZB zu erhalten, ist im Gegenzug das vergleichbar grosse Gebiet "Im Baumgarten" in der Wohnzone W3 zu belassen.

Wir schlagen zudem vor, dass über die gesamte Zentrumszone B im Rahmen des verlangten Gestaltungsplanes ein Architekturwettbewerb durchgeführt wird. Dadurch kann ein Gesamtkonzept für beide Bahnhofsseiten erreicht werden.



Erwägungen

Obschon sich der Antrag nur auf den Fall bezieht, dass im kommunalen Richtplan südlich des Bahnhofes ein reines Gewerbegebiet festgelegt wird, wurde das Thema beraten.

Hinweis: Eine Zentrumszone ist kein reines Gewerbegebiet. Die SBB sehen ein Konkurrenzverfahren für den Bahnhof vor.

Die Ausdehnung der Zentrumszone südlich des Bahnhofes wird als nicht zweckmässig beurteilt, zumal die Abgrenzung heute kaum festgelegt werden kann. Mit der neu vorgeschlagenen Zonierung südlich der Bahngleise wird aber eine dichte, in der Erscheinung zentrumsähnliche Überbauung nicht ausgeschlossen.

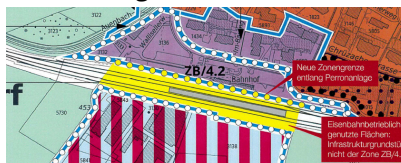
Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Teilweise Nichtgenehmigung

Die Einwendung ist teilweise erfüllt. Aufgrund der Nichtgenehmigung der Zentrumszone Bahnhof wird das Areal Im Baumgarten nicht aufgezo-

Einwendung 18.1



Eisenbahnbetrieblich genutzte Flächen der SBB-Grundstücke sind als Verkehrsflächen auszuscheiden und nicht der Zone ZB/4.2 zuzuteilen.

Erwägungen

Die Gleisfläche wird nicht bebaubar sein, entsprechend ist eine Nichtein-zonung und Zuweisung zur Verkehrsfläche angebracht.

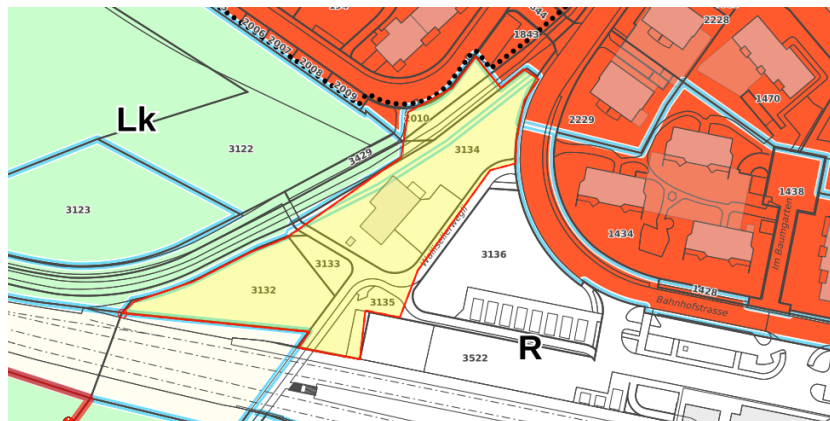
Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 33.7

Es sei darauf zu verzichten, die Kat. Nrn. 3132, 3133, 3134 und 3135 (Teil "West") einzuzonen.

Begründung: Es soll kein "übermässiger" Wohnraum-Anteil geschaffen werden (auch wenn eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen ist). Die Kat. Nr. 3135 soll teilweise eingezont werden können.



Erwägungen

Im Bereich des Bahnhofes wird seitens der SBB bereits eine Studie ausgearbeitet. Die betreffende Fläche ist Teil der Studie, allerdings sind hier aufgrund der erforderlichen Abstände und der Grundwasserschutzzone kaum Bauten möglich. Es wird jedoch Raum für Grünflächen geben, welche Teil des Gesamtkonzeptes sein werden. Für die Planung des Areals sowie gegebenenfalls die Anordnung der Wendeschleife der Glattalbahn ist es jedoch von Bedeutung, dass diese Flächen eingezont sind.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Teilweise Nichtgenehmigung

Die Einwendung ist weitgehend erfüllt. Aufgrund der Nichtgenehmigung der Zentrumszone erfolgt derzeit keine Veränderung der Zonierung.

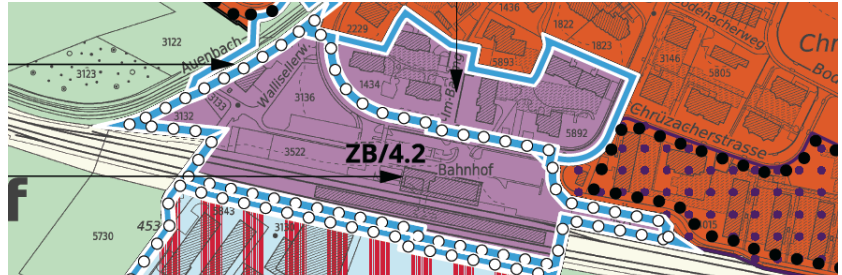
Einwendung 14.1

Das Gebiet südlich des Bahnhofs (neu Zone ZB/4.2) sei wie bisher in der Wohnzone W3/2.5 zu belassen. [SKW: Es wird davon ausgegangen, dass "nördlich" gemeint ist.]

Einwendung 20.8.1

Das Gebiet Baumgarten sei aus der ZB herauszunehmen und als W3/2.5 zu belassen.

Ausschnitt Zonenplan
Stand öffentliche Auflage



Erwägungen

Zur Entwicklung am Bahnhof mit neuem Bahnhofplatz etc. soll ein Gegenüber geschaffen werden. Die an den neuen Platz angrenzenden Liegenschaften wurden daher ebenfalls in die Zentrumszone ZB umgezont. Die bestehenden Bauten haben Bestandesgarantie.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Teilweise Nichtgenehmigung

Die Einwendung ist teilweise erfüllt. Aufgrund der Nichtgenehmigung der Zentrumszone Bahnhof wird das Areal im Baumgarten nicht aufgezont.

Einwendung 36.1

Gegen die Umzonung von der Zone W3/2.5 in die Zentrumszone ZB/4.2 ist nichts einzuwenden.

Erwägungen

-

Beschluss

Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen ~~und ist bereits ohne Änderung erfüllt.~~

Einwendung 20.8.2

Für das Bahnhofareal ohne Baumgarten sei eine Zone WG6 oder Z6.5 mit Fassadenhöhe 20 m als öffentliche Zone vorzusehen. Es seien im Sinne einer massvollen Erweiterung Arbeitsplatznutzung/ Wohnen und Alterswohnen zu ermöglichen. Alterswohnungen seien eine Verpflichtung gemäss Kanton, welche in Zone für öffentliche Bauten zulässig seien.

Erwägungen

Eine Baumasse von 6 oder 6.5 wird am Bahnhof aufgrund aktueller Studien der SBB als klar zu hoch beurteilt.

Für die gewünschten Nutzungen wäre die vorgesehene Zentrumszone oder eine WG-Zone denkbar. Eine Zone für öffentliche Bauten würde jedoch keine Wohnnutzung und keine Arbeitsnutzung erlauben. Lediglich die Alterswohnungen wären zulässig. Diese können aber auch in einer anderen Zone wie W/WG und allenfalls auch Z realisiert werden.

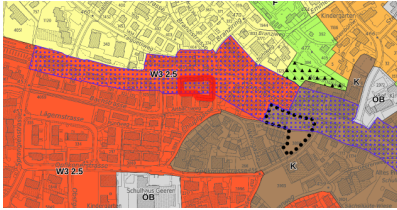
Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.1.3 Klotenerstrasse

Einwendung 4

Ausschnitt OEREB rechtskräftig



Erwägungen

Das Grundstück Kat. Nr. 226 sei in die WG4/3.5 oder Kernzone umzuzonen.

Die Gebäude seien in die Jahre gekommen und es sei eine Neubebauung angedacht. Es handle sich um eine für Verdichtung sehr gute Lage und höhere Bauten würden hier bezüglich Besonnung kein Problem darstellen.

Gemäss Vorlage ist eine Umzonung in WG3/2.5 vorgesehen, was im Grundsatz dem Status quo entspricht. Eine Umzonung in K ist nicht denkbar, weil sich die Parzelle zu weit von der Kernzone entfernt befindet. Zudem wird eine Umzonung in K als nicht zweckmässig beurteilt, wenn in näherer Zukunft eine Neubebauung erfolgen soll.

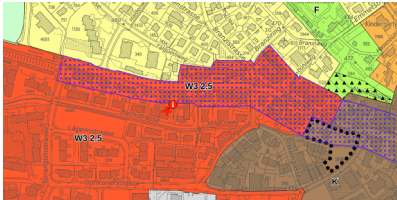
Eine Aufzonung in die WG4 müsste das gesamte Gebiet entlang der Klotenerstrasse betreffen. Dies wurde geprüft, aber aufgrund der Situation ebenfalls als nicht zweckmässig beurteilt. Die Grundeigentümerschaft könnte gegebenenfalls über einen privaten Gestaltungsplan eine höhere Nutzung oder Gebäudehöhe erwirken.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 15

Ausschnitt OEREB rechtskräftig



Erwägungen

Das Gebiet im Bereich von Grundstück Kat. Nr. 323 sei nicht in eine WG-Zone umzuzonen.

Die Wohnqualität leide, wenn sich künftig mässig störende Betriebe ansiedeln dürfen.

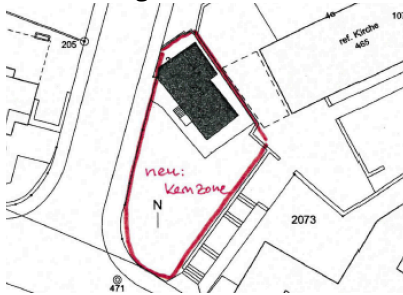
Die Umzonung von der W3/2.5 in die WG3/2.5 wird auf das Gebiet beschränkt, welches heute schon eine Gewerbeerleichterung hat. Der Verzicht auf die Umzonung der 2. Bautiefe südlich der Klotenerstrasse entspricht auch der Anforderung des ARE im Vorprüfungsbericht.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.1.4 Kernzone

Einwendung 10



Erwägungen

Das Centrumshüsli (Gerlisbergstrasse 2) und die Kirche Bassersdorf (Gerlisbergstrasse 4) befinden sich auf derselben Parzelle Kat. Nr. 2072. Diese befindet sich in der Zone für öffentliche Bauten.

Vorbehaltlich der Höhe der Kosten für eine Abparzellierung und Umzonung, sei der Richt- und Nutzungsplan dahingehend zu ändern, dass die Parzelle, auf der das Centrumshüsli (Gerlisbergstrasse 2) steht, von der Grundstücks-Nr. 2072 abparzelliert und von der Zone für öffentliche Bauten in die Kernzone umgezont wird.

Die Richtplanung wurde bereits festgesetzt und kann nicht mehr geändert werden. Dies ist auch nicht erforderlich, da die Richtplanung genügend Anordnungsspielraum offen lässt.

Grundsätzlich lässt die Zone für öffentliche Bauten bezüglich Bebauung mehr Spielraum offen als die Kernzone. Das Gebäude steht jedoch unter Schutz, sodass, abgesehen von einem kleinen Anbau auf der Ostseite, kaum bauliche Veränderungen denkbar sind. Bezüglich Nutzung ermöglicht jedoch die Kernzone einen deutlich grösseren Spielraum. Damit soll erreicht werden, dass das Gebäude wieder genutzt wird und nicht leer steht.

Die Abparzellierung ist nicht Sache der Nutzungsplanung, sondern muss über eine Mutation erfolgen, welche durch die Grundeigentümerschaft in Auftrag gegeben und durch die Gemeinde bewilligt werden muss.

Der beantragten Umzonung wird grundsätzlich zugestimmt. Der exakte Verlauf der Zonengrenze wird auf die Mutation abgestimmt.

Es handelt sich um eine Umzonung, welche unter den kantonalen Mehrwertausgleich fällt.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

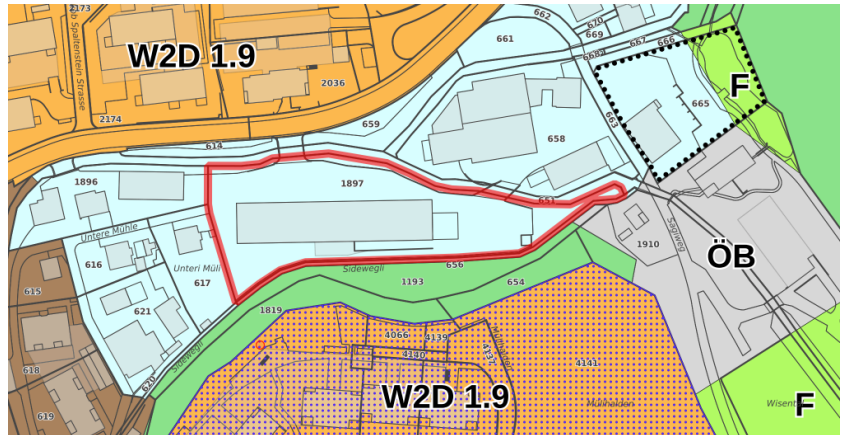
2.1.5 Gewerbezone Birchwilerstrasse

Einwendung 13

Die Parzellen Kat. Nrn. 1897 und 658 seien in eine Mischzone WG4/3.5 umzuzonen.

Die räumliche Nähe und auch der normale Arbeitslärm mit Wohnbauten in direkter Nachbarschaft führen dazu, dass sich das laute Gewerbe nicht in diesem Gebiet halten kann. Jedoch sind die Grundstücke ideal für eine Mischzone mit stillem Gewerbeanteil.

Ausschnitt OEREB rechtskräftig



Einwendung 17.3

Die Gewerbezone Birchwilerstrasse ist in eine 4-stöckige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG4/3.5) umzuwandeln.

Die Gewerbezone Birchwilerstrasse ist von immer mehr Anwohnern umgeben. Die räumliche Nähe und auch die akustischen Bedingungen führen dazu, dass sich das laute und störende Gewerbe nicht ohne Beschwerden in diesem Gebiet halten kann.

Erwägungen

Es bestehen Lärm- und Nachbarschaftsprobleme. Die Zufahrt durch den Ortskern ist problematisch. Das Anliegen hat daher eine gewisse Berechtigung. Allerdings wird das Areal für Wohnen auch eher als mässig geeignet beurteilt. Darüber hinaus wird eine Neubebauung des Gebietes mit Wohnbauten als äusserst schwierig beurteilt (Waldabstand, Gewässer- und Strassenabstände).

Auf den beantragten Parzellen sind neben den Gewerbenutzungen teilweise auch Wohnnutzungen vorhanden. Eine Umzonung in die WG4/3.5 würde jedoch zu mehr Wohneinheiten führen, was hier aufgrund der Abgrenzungslinie des Flughafens nicht zulässig ist. Dies wurde aufgrund einer Rückfrage vom ARE am 21. Februar 2022 auch bestätigt.

Im kantonalen Richtplan wird stipuliert, dass Arbeitszonen nicht für Mischnutzungen geöffnet werden sollen, wenn keine erhellenden Gründe vorliegen. Im Unterschied zum Gebiet Pöschen, welches über eine hervorragende ÖV-Erschliessung verfügt und sich daher für Wohnen anbietet, bestehen hier kaum "erhellende Gründe".

Beschluss

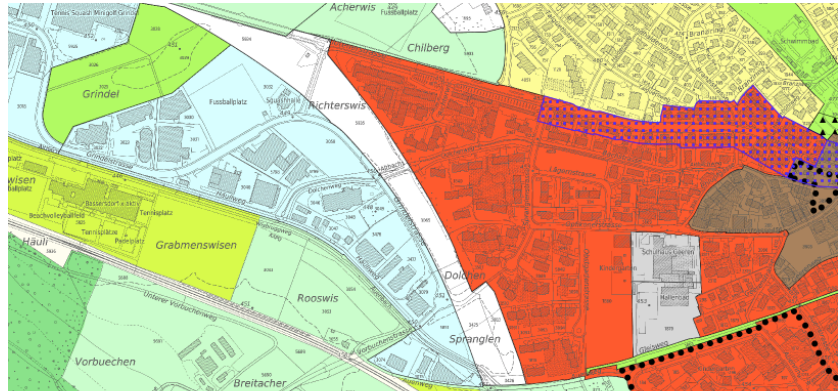
Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

2.1.6 Grindel

Einwendung 16

Die in der Reservezone liegenden Grundstücke Kat. Nrn. 3065, 3083, 3425, 5934 und 5935 seien einer Bauzone zuzuweisen. Der kantonale Richtplaneintrag K10 (Umfahrung Bassersdorf/ Umfahrung Kloten mit Anbindung am Brüttisellerkreuz) ist nicht mehr vorhanden. Gemäss regionaler Richtplanung ist das Gebiet Grindelstrasse Siedlungsgebiet mit dem Ziel einer qualitativen und quantitativen Verdichtung.

R K10 Trasse,
Ausschnitt OEREB rechtskräftig



Erwägungen

Wie bereits im kommunalen Richtplan dargelegt, will die Gemeinde Bassersdorf das ehemalige K10 Trasse als Option für die Verbindungsstrasse auch in Zukunft offen halten, auch wenn der Kanton diese Strasse mittelfristig nicht planen oder realisieren will. Eine Einzonung dieser Flächen liegt daher nicht im Interesse der Gemeinde.

Das K10 Trasse stellt zudem einen wünschenswerten Pufferbereich zwischen Wohnen und Gewerbe dar.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 17.1

Die Gewerbezone Dolchen (G/6.0) [SKW: Gebiet Grindel] sei in eine Industriezone I/10.0 umzuwandeln.

Durch die Erhöhung der maximalen Bauhöhe und der höheren baulichen Dichte kann das Gewerbe die Grundfläche auch wirklich nutzen. Durch die Erhöhung der Fassadenhöhe werden eher mehrstöckige Industrieliegenschaften für viele Arbeitsplätze gebaut, anstatt wie bisher grosse einstöckige Industriehallen, welche wenig Arbeitsplätze sichern.

Erwägungen

Das Gebiet liegt nahe an Wohnzonen. Bereits heute bestehen Lärmprobleme. Eine Aufzonung zu I10 würde die Situation weiter verschärfen, zumal neu für die I10 eine Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV festgelegt ist. Mit einer Umzonung des Gebietes „Dolchen“ wären damit neu stark störende Betriebe in unmittelbarer Nähe zu Wohngebieten zulässig, was nicht erwünscht ist.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.1.7 Sächsilüetewiese

Einwendung 20.18

Parzelle 5847 (altes Schulhaus/Schulhausplatz/Unterdorf/Sächsilüete-Wiese): Diese Parzelle sei als Zone öffentliche Bauten (ÖB) mit Gestaltungsplan auszuscheiden. Der grösste Teil des Areal soll eine Grünanlage/Platz für Veranstaltungen sein.

Als öffentliche Aufgabe gelte auch der Bau von Alterswohnungen (§ 60 PBG) Mit einer entsprechender Infrastruktur müsse sicher gerechnet werden (Integration z.B. Jugendtreff).

Erwägungen

Die aktuelle Regelung mit der Gestaltungsplanpflicht und dem Mass der Fläche, welche als Grün/Parkfläche offen gehalten werden muss, entspricht der Zielsetzung gemäss Einwendung.

Beschluss

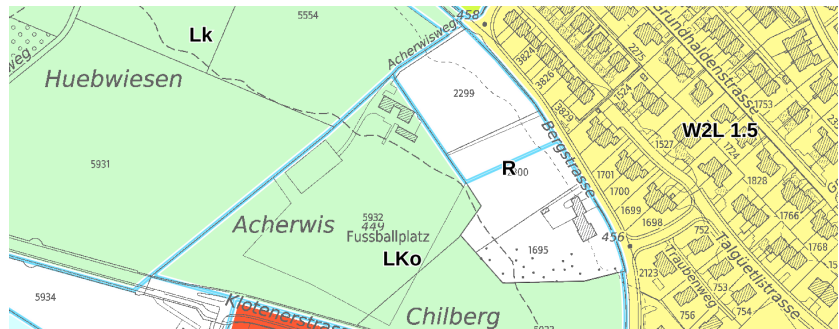
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.1.8 Reservezone

Einwendung 20.19

Ausschnitt OEREB rechtskräftig

Die Reservezone Chilberg sei als R zu belassen.



Erwägungen

Das Gebiet liegt ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebietes. Somit besteht keine planungsrechtliche Grundlage für eine Einzonung in absehbarer Zeit. In vergleichbaren Fällen (R Rietli) hat der Kanton im Rahmen der Vorprüfung ebenfalls die Zuweisung zum Landwirtschaftsgebiet gefordert, weil kein Siedlungsgebiet besteht. Ein Belassen in der Reservezone dürfte aktuell vom Kanton nicht akzeptiert werden.

Auch wenn das Gebiet in der Reservezone belassen werden könnte, kann dieses in absehbarer Zeit nicht eingezont werden. Die Zuweisung zur Landwirtschaftszone entspricht weitgehend dem Status quo und ist eine "ehrliche" Zonierung. Für die Grundeigentümerschaft ändert sich bezüglich Aus-/Umbau ihres Gebäudes nichts. Sowohl die bestehende Reservezone als auch die Landwirtschaftszone sind Nichtbauzonen. In beiden gelten die Vorgaben zum Bauen ausserhalb Bauzone.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Teilweise Nichtgenehmigung

Aufgrund der teilweisen Nichtgenehmigung (Nichtgenehmigung Einzonung Familiengärten) bleibt der nördliche Teil der Reservezone bestehen.

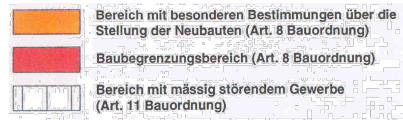
2.2 Kernzonenplan

Einwendung 6.1

Im Kernzonenplan Bassersdorf vom 15.06.21 fehlen Fassadenbereich und Hauptfirstrichtung der Kat. Nrn. 4, 5, 7 (Gerlisbergstrasse 3, 5,7).

Diese seien im alten Kernzonenplan vermerkt und sollen entsprechend in den revidierten Kernzonenplan einfließen.

Alt



Kernzonenplan Stand öffentliche Auflage



Erwägungen

Die bestehenden Bauten können in gleicher Lage ersetzt werden. Damit sind für die Häuser 3 und 7 grundsätzlich keine Fassadenbereiche erforderlich, um diese in strassennaher Lage ersetzen zu können. Ein Fassadenbereich hingegen wäre eine "Muss-Bestimmung". In diesem Fall müssten die Bauten in strassennaher Lage wieder aufgebaut werden, wenn sie ersetzt werden würden.

Bei Kat. Nr. 5 (Haus Nr. 5) wird ein Fassadenbereich festgelegt, damit ein zusätzliches Gebäude zwischen Parzellengrenze und Zonengrenze weiterhin erstellt werden könnte, ohne den üblichen Grundabstand zur Nachbarnparzelle einhalten zu müssen. Der Fassadenbereich wird im Bereich des bisher rot bezeichneten Bandes festgelegt. Eine Firstrichtung wird bei allen drei Grundstücken nicht als erforderlich beurteilt.

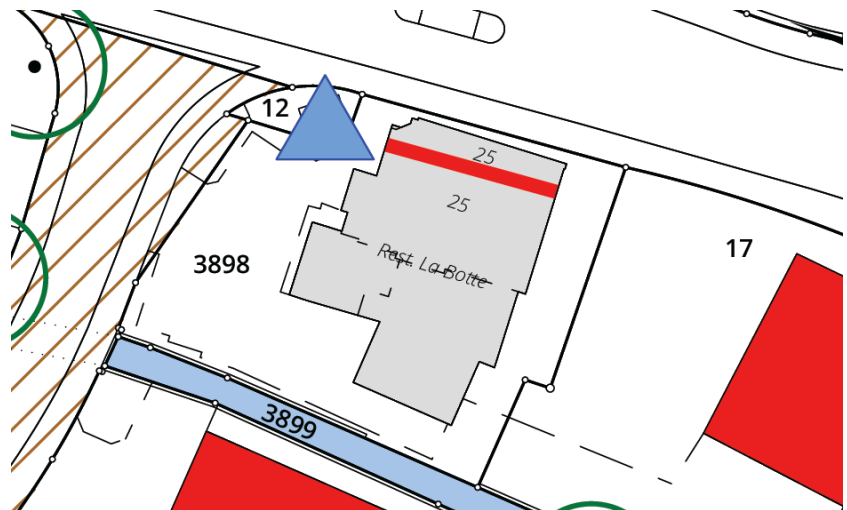
Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 6.2

Die Fassadenlinie der bestehenden Liegenschaft, Klotenerstrasse 25, Kat. Nr. 3898, entspricht nicht dem ursprünglichen Gebäude (vgl. Siegfriedkarte 1930). Die Fassadenflucht sollte dem ursprünglichen Gebäude oder dem bestehenden Gebäude entsprechen, siehe Klotenerstrasse 17, 11, 8.

Kernzonenplan Stand öffentliche Auflage



Erwägungen

Die Fassadenlinie wurde absichtlich zuröckversetzt, um im Falle eines Ersatzbaus sicherzustellen, dass das Gebäude zuröckversetzt wird, sodass die Sichtweite aus der Einmündung gewährleistet werden kann und um die Situation bei der Querungsstelle/Insel und auch im Zusammenspiel mit der möglichen späteren Einföhrung der Glattalbahnh zu verbessern.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht beröcksichtigt.

Einwendung 6.3

Der Brunnen auf Kat. Nr. 6 fehlt im Kernzonenplan.

Street View



Erwägungen

Der Brunnen wird in den Kernzonenplan eingetragen.

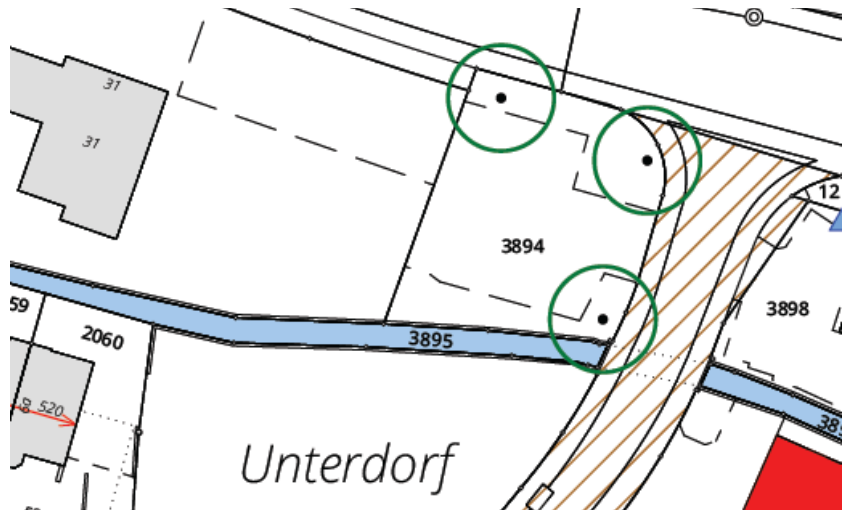
Beschluss

Die Einwendung wird beröcksichtigt.

Einwendung 6.4

Ausschnitt Kernzonenplan Stand öffentliche Auflage

Die neu geschützten, markanten Bäume auf Kat. Nr. 3894 widersprechen möglicherweise dem Gestaltungsplan, welcher auf dieser Parzelle gültig ist.



GP und Richtprojekt



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE BASSERSDORF
Amt für Raumordnung und Vermessung

**ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN
UNTERDORF**

Situation 1 : 500

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung Bassersdorf am: **23. Oktober 07**

Der Präsident: *[Signature]* Der Vorsteher: *[Signature]*

Von der Baudirektion genehmigt am: 23. Jan. 2008
PLZ der Baubehörde: *[Signature]*

ARV Nr. **A2/GP**

Nr.	Datum	Typ	Stat.	Verf.
1	1. November 2008	E	Bas	Verf.
2	20. November 2008	E	Bas	Verf.
3	20. Juli 2007	E	Bas	Verf.

Ernst Winkler + Partner AG | Ingenieurbüro für Raum- und Umweltplanung
Ingenieurleistungen für Wasser, Umwelt, Verkehr, Trasseninfrastruktur, Bauelemente, Planung, Vermessung
8307 Stettbach, Postfach, Telefon 042 31 11 11, Telefax 042 31 19 30, www.ewp.ch

Legende

- Gestaltungsplanperimeter
- Stadtbereich
- öffentlich zugänglicher Bereich
- Aussenbereich
- Fussgängerbindung
- Zu- und Wegfahrt
- Bezeichnung für Fussgänger

Nr.	y-Koordinate	x-Koordinate
1	69545.31	255491.60
2	69537.72	255474.44
3	69537.31	255477.75
4	69535.36	255480.84
5	69535.04	255484.44
6	69534.99	255481.24
7	69543.00	255493.23
8	69524.85	255447.16
9	69528.24	255481.66

Erwägungen

Die Bäume widersprechen dem GP nicht. Das Richtprojekt sieht hier sogar Bäume vor. Allerdings zeigt sich, dass im Rahmen der weiteren Planung weitergehende Überlegungen angestellt wurden und dass eine andere Anordnung der Bäume vorgesehen werden soll. Die drei – heute kleinen – Bäume im Kernzonenplan werden daher gestrichen.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 6.5

Ausschnitt Kernzonenplan Stand
öffentliche Auflage



Der neu geschützte, markante Baum auf Kat. Nr. 3900 ist zu nah am Nebengebäude und verursacht möglicherweise Probleme bei allfälligen Sturmschäden, da dieser nicht entfernt werden darf.

Erwägungen

Auf die Festlegung des Baumes wird verzichtet, da er ortsbaulich wenig prägend ist. Allerdings wird festgestellt, dass nicht der bezeichnete Baum zur Aufnahme beabsichtigt war, sondern derjenige an der Opfikonerstrasse, welcher sehr prägnant und mächtig in Erscheinung tritt. Dieser Baum wird neu aufgenommen.

Gleichzeitig wird Art. 20 (Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 14e) umformuliert, sodass ein geringfügig anderer Standort möglich ist.

Beschluss

Neu aufgenommener Baum

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.



Einwendung 19.1

Im neuen Kernzonenplan würden Wiesen, Bäume und Vorgarten praktisch entlang der ganzen Grundstücksgrenze zur Winterthurerstrasse beansprucht, ohne Begründung. Das sei unverhältnismässig und unverständlich. Vor dem Adler wird demnächst der Grünstreifen mit den alten Eiben abgeholzt, darnach steht das Gebäude "nackt" an der Strasse, sehr zum Leidwesen der Mieter in den untersten Wohnungen. Hier werde Hand geboten für die Wiederherstellung eines klassischen Vorgartens. Die Pläne seien erstellt.

Mit der Beschlagnehmung der Wiese nördlich des Adlers bin ich nicht einverstanden. Hier waren historisch keine Wiese und kein Vorgarten, sondern ein Gebäude, das jedoch ca. 1880 abbrannte. Die Wiese zwischen dem Adler und der Mösliwiese wird früher oder später, ganz im Sinne der Verdichtung, bebaut. Der Zugang wird im Bereich der Wiese sein, die sie nun planerisch beanspruchen. Das Architekturbüro Kienholz hat eine diesbezügliche Studie gemacht.

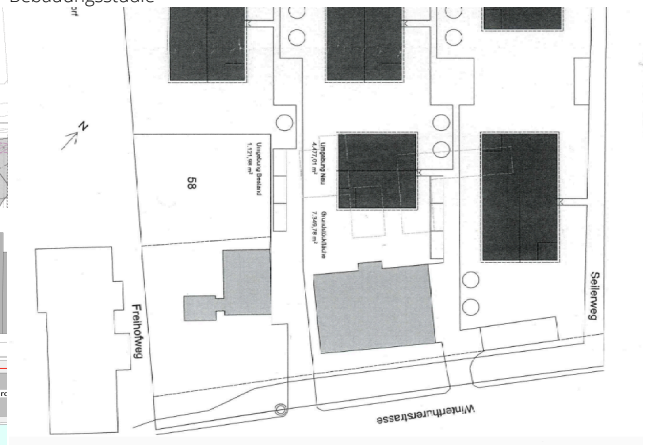
Kernzonenplan öffentliche Auflage



Vorbereich Adler Vorprojekt TBA



Bebauungsstudie



Erwägungen

Der Artikel zur sogenannten Wiese heisst: "**Art. 22 Gärten (Stand öffentliche Auflage / GV Art. 14g)**: Die im Kernzonenplan bezeichneten Gärten/privaten Grünflächen sind als qualitativ hochwertige Grünflächen zu erhalten oder wiederherzustellen. Sie dürfen nicht für die oberirdische Parkierung zweckentfremdet werden. Ein flächengleicher Abtausch ist möglich, sofern eine zusammenhängende Fläche erhalten bleibt." Das Vorhaben der Grundeigentümerschaft einen "klassischen Vorgarten" zu erstellen, entspricht der Vorschrift.

Der Hinweis, dass im Bereich der Fläche nördlich des Adlers ein Gebäude bestand, ist richtig. Eine untergeordnete und gut eingegliederte Zufahrt ist aufgrund der aktuell vorgesehenen Bestimmungen jedoch nicht ausgeschlossen. Es besteht Spielraum für die Anordnung der Gärten/Grünflächen – dies wird noch zusätzlich erleichtert durch die Urbanisierung und Versetzung des Trottoirs an den Strassenrand, was der Grundeigentümerschaft deutlich mehr Spielraum für die Anordnung des Gartens/Grünbereichs gibt. Die gemäss Studie vorgesehene Zufahrt und die vorgesehene Bebauung sind zudem nicht von der Festlegung Garten/Grünbereich betroffen.

Die Festlegungen des Kernzonenplanes im Vorbereich des Adlers stimmen grundsätzlich sehr gut mit der beabsichtigten Planung überein. Ob die beabsichtigte Planung hingegen mit den Vorstellungen der kantonalen Denkmalpflege übereinstimmt, muss mit dieser geklärt werden. Gemäss Inventarblatt wird auch auf die Umgebung grossen Wert gelegt.

Im Sinne einer grösseren Flexibilität für die Bebauung eines ursprünglich bebauten Bereiches, wird auf den nördlichsten Garten mit Bäumen verzichtet.

Beschluss

Ausschnitt Kernzonenplan Stand öffentliche Auflage

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.



2.3 Bauordnung

2.3.1 Allgemeines

Einwendung 24

Es liege eine vernünftige Variante vor, die unterstützt werden könne.

Erwägungen

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen und verdankt.

Beschluss

Die Einwendung ist ohne Anpassungen erfüllt.

Einwendung 20.2

(siehe auch Detailanträge 20.7ff)

Neue Instrumente wie die Begrenzung der maximalen Anzahl Parkplätze nach ÖV-Güte, die Einführung der Grünflächenziffer und neue Vorgaben im Sinn des Ortsklimas und der Siedlungsökologie, seien auch bei kritischer Hinterfragung als bürokratisch, willkürlich und letztlich realitätsfremd zu werten.

Erwägungen

*Die Begrenzung der maximalen Anzahl der Parkplätze nach ÖV-Güte entspricht der Wegleitung des Kantons. Dies ist ein anerkannter Ansatz im Sinne der Verringerung der Verkehrszunahme und damit zur Verbesserung der Luftreinhaltung sowie für weniger Stausituationen in den Spitzenstunden. **Die Gemeindeversammlung hat lediglich eine Begrenzung auf maximal 100% des Grenzbedarfs festgelegt.***

Die kantonale Vorprüfung fordert hier sogar Verschärfungen, weshalb ein Verzicht nicht in Frage kommt.

Die Grünflächenziffer und die Vorgaben zum Ortsklima/zur Siedlungsökologie sind nachweislich niederschwellige Ansätze zur Verbesserung des Ortsklimas.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Beschluss Gemeindeversammlung

Die Einwendung wurde durch die Gemeindeversammlung bezüglich der Begrenzung der Parkplätze teilweise berücksichtigt.

2.3.2 Kernzone

Einwendung 20.9

Art. 4 & 9

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 4 & 7b)

Art. 4 und 9 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 4 und 7b*) seien wie folgt zu ergänzen:

"Art. 4 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 4*) Die Inventare des Natur- und Heimatschutzes liegen ebenfalls im Bausekretariat der Gemeinde auf.

Der Eigentümer ist über Änderungen vorgängig zu informieren und/oder miteinzubeziehen."

Art. 9 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 7b*) Unterschutzstellung: Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.

Der Eigentümer ist über Änderungen vorgängig zu informieren und/oder miteinzubeziehen."

Erwägungen

Art. 4 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 4*) ist ein reiner Informationsartikel. Die Ergänzung ist hier nicht zweckmässig.

Inventare sind für die Behörden verbindlich, entfalten für die Grundeigentümer aber keine Rechtsverbindlichkeit.

Die Abklärung der Schutzwürdigkeit eines Inventarobjektes kann von den Grundeigentümern jederzeit verlangt werden (Provokationsbegehren). Die Gemeinde muss dann innert einem Jahr definitiv über den Schutz bzw. die Schutzanordnung befinden oder das Objekt aus dem Inventar entlassen.

Die Inventare sind öffentlich einsehbar, weshalb eine Information an Grundeigentümer nicht notwendig ist. Die Verfahren richten sich nach den einschlägigen Vorschriften des PBG und der Rechtsprechung.

Die Ergänzung der beiden Artikel ist weder erforderlich noch zweckmässig.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 23.1

Art. 7

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 6b)

Art. 7 (Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 6b) sei wie folgt anzupassen:

"Neu- und Umbauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung der Kernzonen beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Erscheinungen wie Situierung, Grösse, Ausmass und Stellung, kubischer Gestaltung und Architektur, Fassade, Gliederung und Dachform, Baumaterialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung ~~der bestehenden, das Ortsbild prägenden Überbauung zu entsprechen und sich gut in die Umgebung einfügen.~~"

Dass Bauten der bestehenden Überbauung entsprechen müssen, sei ungeeignet. Einige Bauten hätten bereits "mutigere" Änderungen erfahren. Mit diesem Teilsatz müsste das blau gestrichene Gemeindehaus in künftigen Sanierungen immer wieder hellblau gestrichen werden.

Erwägungen

Der Artikel verlangt nicht, dass Bauten die gleiche Farbe aufweisen müssen, wie bisher. Es geht hier um den Grundsatz, dass die Bauten von der Art her einer Kernzonenbebauung entsprechen, wie sie in Bassersdorf besteht. Unerwünscht sind im Unterschied dazu Kernzonenbebauungen wie sie im Tessin oder im Engadin bestehen, da diese eben nicht dem Ortsbild von Bassersdorf entsprechen. Im Sinne der Klärung wird jedoch entsprechend dem Antrag auf den Teilsatz verzichtet.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 23.2

Art. 8

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 6)

Art. 8 (Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 6) sei wie folgt anzupassen:

"Beim Ersatzbau können aus Gründen der Hygiene, aufgrund energetischer baulicher Massnahmen, des Verkehrs und des Ortsbildes ~~geringfügige~~ Abweichungen vom bisherigen Gebäudeprofil bewilligt oder angeordnet werden."

Den energetischen Gebäudesanierungen soll grundsätzlich hoher Stellenwert eingeräumt werden. In den kommenden Jahren sollen, wenn immer möglich, alle Gebäude im Ortskern nach heutigem Standard gedämmt und saniert werden.

Erwägungen

Das Zulassen von Abweichungen aufgrund energetischer baulicher Massnahmen ist möglich. Die Ergänzung wird aufgenommen. Hingegen ist es nicht möglich, mehr als geringfügige Abweichungen zuzulassen. Dies wurde mehrfach in Vorprüfungen abgelehnt, da dies Tür und Tor für alle erdenklichen Abweichungen öffnet und so den Artikel unbrauchbar macht.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Der Artikel wird neu wie folgt formuliert: [...] Gründen der Wohnhygiene, energetischer baulicher Massnahmen, des Verkehrs und des Ortsbildes geringfügige Abweichungen [...]

**Einwendung 12
(Einwendung 23.2)**

Folgender Artikel sei in der BZO aufzunehmen:

"Der energetischen Gebäudesanierung von inventarisierten Liegenschaften wird ein hoher Stellenwert eingeräumt."

Erwägungen

Der energetischen Sanierung von Gebäuden wird durch die Gemeinde generell ein hoher Stellenwert eingeräumt. Bei inventarisierten Gebäuden muss jedoch im Rahmen der Schutzabklärung geprüft werden, ob es sich um ein schutzwürdiges Gebäude handelt oder nicht. Wenn in der Folge eine Schutzverfügung vorliegt, ist anhand dieser zu beurteilen, welche Massnahmen für die Gebäudesanierung möglich sind und welche nicht. Energetische Sanierungen sind möglich, soweit dies im Einklang mit den Schutzziele steht. Die Beurteilung von energetischen Sanierungen erfolgt gemäss § 238 Abs. 2 PBG. Weitergehende Regelungen sind nicht notwendig und es besteht im PBG auch keine Regelungskompetenz, worauf sich die Gemeinde stützen könnte.

Wird das Objekt als nicht schutzwürdig beurteilt und daher aus dem Inventar entlassen, handelt es sich nicht mehr um eine inventarisierte Liegenschaft. Das Gebäude kann daher wie jedes andere nicht inventarisierte Gebäude behandelt werden.

Der gewünschte Artikel kann nicht aufgenommen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 23.3

Art. 17
(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 14B)

Art. 17 (Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 14B) sei wie folgt anzupassen:

"¹ Energiegewinnungsanlagen sind in der Kernzone zulässig, ~~wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind.~~ Die Energiegewinnungsanlagen von ortsbildprägenden Gebäuden und Fassaden müssen besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sein. ~~in der Regel oberflächenbündig mit dem Dach sein (Indachanlagen)."~~

Es wird zudem davon ausgegangen, dass auch die Gewinnung von Warmwasser (Solarthermie) unter diesem Artikel zulässig ist.

Erwägungen

Der Einschub "in der Kernzone" ist nicht erforderlich, da sich Art. 17 (Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 14B) so oder so nur auf die Kernzonen bezieht. Mit Energiegewinnungsanlagen sind auch Solarthermieanlagen gemeint.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wird der Artikel 14B Abs. 1 (Stand Öffentliche Auflage) gestrichen. Damit unterstehen die Energiegewinnungsanlagen lediglich Art. 18a RPG und § 238 Abs. 4 PBG.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Art. 14B Abs. 1 (Stand öffentliche Auflage) wird gestrichen.

Einwendung 25

Art. 17

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 14B)

Der 2. Satz von Art. 17 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 14B Abs. 1*) sei zu streichen:

"¹ Energiegewinnungsanlagen sind zulässig, wenn sie besonders gut gestaltet und auf die Struktur des Gebäudes abgestimmt sind. ~~Die Energiegewinnungsanlagen müssen in der Regel oberflächenbündig mit dem Dach sein (Indachanlagen).~~"

Eigentümern sollten keine weiteren Hindernisse in den Weg gelegt werden. Die Beschränkung auf Indachanlagen stelle einen Kostenfaktor dar, der Hauseigentümer hindern könne, auf umweltfreundliche Energiegewinnung umzusteigen. Ebenso verkenne die Einschränkung auf eine Art von Photovoltaikanlagen die künftigen technischen Entwicklungen. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass Aufdachanlagen (in Zukunft oder schon heute) Vorzüge gegenüber Indachanlagen aufweisen.

Erwägungen

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wird der Artikel 14B Abs. 1 Stand öffentliche Auflage gestrichen. Damit unterstehen die Energiegewinnungsanlagen lediglich Art. 18a RPG und § 238 Abs. 4 PBG.

Beschluss

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

Einwendung 33.1

Art. 17

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 14B)

Die Farbgebung der Energiegewinnungsanlagen sei bei deren Erstellung in der Farbe der restlichen Dachfläche zu halten.

Begründung: Die jeweilige Dachfläche soll nach Möglichkeit eine farbliche Einheit bilden.

Erwägungen

Grundsätzlich wäre eine einheitliche Farbgebung der ganzen Dachfläche wünschenswert. Die technischen Möglichkeiten für rot-braune, ziegel-farbige Anlagen sind teilweise schon vorhanden oder in Entwicklung.

Aufgrund der kantonalen Vorprüfung wird der Artikel 14B Abs. 1 Stand öffentliche Auflage gestrichen. Damit unterstehen die Energiegewinnungsanlagen lediglich Art. 18a RPG und § 238 Abs. 4 PBG. Aufgrund der Ablehnung des ARE von Art 14B Abs. 1 Stand öffentliche Auflage wird es als nicht möglich beurteilt, die Farbgebung für die Solaranlagen vorzuschreiben.

Beschluss

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 1.2

Art. 17

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 14B)

Als Ergänzung zu Art. 17 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 14B Abs. 1*) Solaranlagen seien Energie-Fassaden oder Solar-Fassaden zu prüfen.

Solarmodule an den Hauswänden können als Designelement für die Gebäudeoptik verwendet werden. Sie seien eine weitere Möglichkeit, um die Treibhausgasemissionen zu senken.

Erwägungen

Bei normalen Wohnzonen sind Solarfassaden denkbar. Dazu ist jedoch keine Vorschrift erforderlich. Im Bereich der Kernzonen (Art. 14B bezieht sich nur auf die Kernzonen) dürfte hingegen ein Konflikt zwischen besonders guter kernzonengerechter Gestaltung und den Solarfassaden bestehen. Sofern die besonders gute kernzonengerechte Gestaltung erreicht werden kann, sind derartige Module auch ohne Vorschrift/Artikel möglich. Es gelten die Gestaltungsvorschriften der BZO und von § 238 Abs. 2 PBG.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Das Anliegen ist jedoch auch ohne Artikel in den Wohnzonen umsetzbar.

Einwendung 23.4

Art. 18

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 14k)

Art. 18 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 14k*) sei wie folgt anzupassen:

"Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Gärten, Vorplätze, Grünflächen etc.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Ein Ersatz von bestehenden versiegelten Flächen (Vorplätze etc.) durch eine wasserdurchlässige Umgebungsgestaltung ist erlaubt. In der Regel sind offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder kernzonentypischen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten."

Es könne nicht die Meinung sein, dass ein versiegelter Vorplatz weiterhin versiegelt werden müsse und nicht durch eine Grünfläche ersetzt werden kann.

Erwägungen

Versiegelte Vorplätze entsprechen nicht der traditionellen Umgebungsgestaltung. Es ist daher bereits ohne den Einschub klar, dass versiegelte Flächen aufgehoben und durch chaussierte ersetzt werden dürfen.

Durch den Einschub wird der Bauherr jedoch explizit auf die Möglichkeit hingewiesen. Der Einschub wird daher aufgenommen.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 20.10

Art. 20
(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 14e)

Art. 20 (Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 14e) Markante Bäume dürfe nur für die Kernzone gelten, da dies ansonsten eine Überregulierung sei.

Erwägungen

Art. 20 (Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 14e) gilt bereits nur für die Kernzone und nur für die im Kernzonenplan bezeichneten Bäume.

Beschluss

Die Einwendung ist ohne Anpassung erfüllt.

2.3.3 Wohnzone

Einwendung 22.1

Art. 26
(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 15)

Die Grünflächenziffer von 30 % sei ersatzlos zu streichen.

Diese Einschränkung sei nicht für jedes Grundstück (Bsp. Hanglagen) geeignet. Ein Steingarten sei sicher schöner als eine schlecht gepflegte Grünfläche. Im Allgemeinen lieben die Leute das Grüne, so könne man davon ausgehen, dass über alle Grundstücke hinaus eine Grünflächenziffer von 25–30 % schon heute erreicht werden.

Erwägungen

Die Grünflächenziffer stellt ein niederschwelliges Instrument zur Verbesserung des Lokalklimas dar.

Wenn an Hanglagen ein normales Gebäude erstellt wird, kann die Grünflächenziffer in gleichem Masse erreicht werden wie bei ebenen Grundstücken. Allerdings werden hier oft Terrassenhäuser erstellt, die mehr Grundfläche überstellen. Um der Problematik bei Terrassenhäusern entgegenzuwirken wurde die Grünflächenziffer für diese herabgesetzt auf 20 %.

Auf den Ausschluss der Steingärten wird aufgrund der kantonalen Vorprüfung verzichtet, auch wenn dies nicht zur Verbesserung des Siedlungsklimas beitragen und somit nicht der Zielsetzung der Grünflächenziffer entsprechen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendungen 26–32.7

Einwendung 37.7

Art. 26
(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 15)

Die Grünflächenziffer sei in Art. 26 (Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 15) Grundmasse in der Zone W1/1.1, W2L/1.5 sowie W3/2.5 von 30 auf 40 % zu erhöhen, in der Zone W2D/1.9 sei sie von 30 auf 35 % zu erhöhen.

Erwägungen

Das Mass der Grünflächenziffer wurde in umfangreichen Untersuchungen über die Luftbilder und diversen Überlegungen festgelegt. Die vorgeschlagenen Werte werden als zweckmässig beurteilt.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 20.7

Art. 26

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 15)

Zwecks Schaffung ausreichenden Wohnraums sind sanfte, moderate Verdichtungen bzw. liberalere Bauvorschriften mit dem Ziel eines qualitativen Wachstums in allen Bauzonen in Bassersdorf anzustreben.

Die Baumassenziffer sei daher wie folgt zu erhöhen:

W1/1.1 → W1/1.3, W2L/1.5 → W2L/1.8, W2D/1.9 → W2D/2.5,
W3/2. → W3/3.3

Erwägungen

Die bauliche Verdichtung nach innen soll nicht nach dem Giesskannenprinzip erfolgen, sondern nur in den Gebieten mit einer guten bis sehr guten ÖV-Erschliessung. Dieser allgemein gültige Grundsatz gilt auf allen Planungsstufen und ist auch schon in der Entwicklungsstrategie und dem Richtplan der Gemeinde Bassersdorf entsprechend festgesetzt.

In Bassersdorf besteht zudem in Teilbereichen eine gewisse Einschränkung durch die Abgrenzungslinie des Flughafens. Innerhalb dieser dürfen grundsätzlich keine Aufzonungen vorgenommen werden, die zu mehr Wohneinheiten führen können.

Der Ausbaugrad der Bauzonen in Bassersdorf ist verhältnismässig hoch. So liegt der Ausbaugrad in den Wohnzonen bei rund 84 % und in den Mischzonen gar bei rund 94 %. Insbesondere in den wenig dichten Wohnzonen bestehen aber vielerorts bereits heute noch viel Baumassenreserven.

Die Baumasse über alle Zonen zu erhöhen ist unzweckmässig, da wie erwähnt bereits heute die vorhandenen Möglichkeiten nicht ausgenutzt sind und ein solches Vorgehen würde allgemein gültigen raumplanerischen Grundsätzen widersprechen.

Über das Instrument der Arealüberbauung kann hingegen mit mehr Qualität auch mehr Baumasse erreicht werden. Dies ist daher das geeignetere Mittel, um ein über die heutigen Möglichkeiten hinausgehendes Mass der Verdichtung zu erreichen und gleichzeitig mehr Qualität zu erzielen. Die Arealgrössen für die Arealüberbauungen wurden daher verringert.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 20.7.1

Art. 26

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 15)

Zwecks Schaffung ausreichenden Wohnraums seien sanfte, moderate Verdichtungen anzustreben. Der kleine Grundabstand der Wohnzonen W1 und W2L sei daher von 5 auf 4 m zu reduzieren. Der grosse Grundabstand der W1 sei von 7 auf 5 m zu reduzieren.

Erwägungen

Aufgrund des IVHB können vorspringende Gebäudeteile neu 2 m in den Grundabstand hineinragen. Damit ergeben sich bereits reduzierte Abstände. Eine Reduktion der Grundabstände ist daher unzweckmässig.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3.4 Wohnzone mit Gewerbeanteil

Einwendungen 26–32.8

Einwendung 37.8

Art. 30

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 20)

Die Grünflächenziffer sei in Art. 30 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 20*) Grundmasse in der Zone WG3/2.5 sowie WG4/3.5 von 30 auf 40 % zu erhöhen, in der Zone WG2/1.9 sei sie von 30 auf 35 % zu erhöhen.

Erwägungen

Das Mass der Grünflächenziffer wurde in umfangreichen Untersuchungen über die Luftbilder und diversen Überlegungen festgelegt. Die vorgeschlagenen Werte werden als zweckmässig beurteilt.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendungen 26–32.9

Einwendung 37.9

Art. 30

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 20)

Die Grünflächenziffer könne um das Mass des Gewerbeanteils reduziert werden, in jedem Fall habe sie jedoch 20 % (statt 10 %) zu betragen.

Erwägungen

Das Mass der Grünflächenziffer wurde in umfangreichen Untersuchungen über die Luftbilder und diversen Überlegungen festgelegt. Die vorgeschlagenen Werte werden als zweckmässig beurteilt.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 20.11

Art. 30

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 20)

Es sei eine Erweiterung nach WG 4/3.5 nachzuführen. Es sei zusätzlich WG/5.0 vorzusehen.

Erwägungen

Sofern kein Gebiet festgelegt ist, in dem die WG 5.0 gilt, ist es nicht zweckmässig und nicht erforderlich, eine WG 5.0 zu definieren.

Im Gebiet Pöschen wird jedoch vom Kanton eine höhere Dichte gefordert. Es wird daher für das Gebiet Pöschen eine WG-Zone mit Baumassenziffer 5 vorgesehen.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 20.13

Art. 30

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 20)

Es sei eine neue Wohn- und Gewerbezone WG/5 einzufügen, welche einen maximalen Wohnanteil von 25 % aufweist.

Erwägungen

Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Zone für das Gebiet Pöschen vorgesehen werden soll.

Im Gebiet Pöschen wird wegen der Forderung des Kantons und der Überprüfung aufgrund anderer Einwendungen eine WG5/5.0 vorgesehen.

*Eine Begrenzung des Wohnanteil auf 25 % wird an dieser gut mit dem ÖV erschlossenen Lage sowie auch im Sinne der Qualität des künftigen Gebietes als nicht zweckmässig beurteilt (siehe auch Einwendungen zu Art. 53 / *Stand Öffentliche Auflage / GV 34 A3*). Der Gewerbeanteil wird auf mind. 25 % festgelegt.*

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 35.1

Art. 30

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 20)

Die BMZ der neuen Mischzone WG4/3.5 im Gebiet Pöschen sei entsprechend der heute zulässigen Baumasse unverändert bei 5.0 zu belassen. [zuzüglich 0.5 GP + 0.35 (allg. Bonus) + 0.18 (Ökobonus) = 6.03]

Begründung: Ansonsten reduziere sich die Baumassenziffer um 30 %. Die bestehenden Gewerbebetriebe, welche heute schon z.B. 80 % (=BMZ 4) der Baumasse ausnutzen, könnten keine betrieblich notwendigen An- und Umbauten mehr machen. Für Bestandesbauten ist es auch nicht möglich Bonus-Zuschläge z.B. für Minergie zu erlangen. Der Mehraufwand der Baumassenzuschläge z.B. für den verlangten GP sei zu entschädigen. Die Zonenänderung dürfe für die bestehenden Betriebe, welche die Auflagen zur Abholung der Zuschläge nach Art. 47 (Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 32a) nicht erfüllen können und vorerst auf Wohnnutzungen verzichten möchten, zu keinen Nachteilen führen.

Erwägungen

Mit den Boni wäre gemäss Entwurf der Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung (Stand öffentliche Auflage) eine Baumasse von 4.38 zulässig (- 12.4 %) gegenüber heute. Gleichzeitig ergibt sich allerdings eine erhebliche Wertzunahme.

Im Gebiet Pöschen wird wegen der Forderung des Kantons und der Überprüfung aufgrund anderer Einwendungen eine WG5/5.0 vorgesehen.

Mit der Erleichterung für die Übergangszeit, welche zwar durch den Kanton bemängelt wurde, soll sichergestellt werden, dass die heutigen Betriebe aktuell kaum Nachteile erfahren.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 35.2

Art. 30

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 20)

Die Fassadenhöhe der Zone WG4/3.5 sei von 15 auf 21 m anzuheben und die maximale Anzahl Stockwerke von 4 auf 6 zu erhöhen.

Begründung: Aufgrund der erforderlichen Verkehrsflächen für Gewerbe (heute ca. 56 % der Grundstücksfläche) und der neu erforderlichen Grünflächen, könne der Baukörper max. 40 % der Grundstücke umfassen. Es sei daher mindestens eine Fassadenhöhe von 15.1 m erforderlich, um die Baumasse von 5 zu platzieren. Eine Fassadenhöhe von 15 m würde aber zu langweiligen Bebauungen ohne höhere städtebaulich interessantere Akzente führen.

Erwägungen

Aufgrund der Anhebung der Baumasse für das Gebiet Pöschen entsprechend der Forderung des Kantons muss auch die Fassadenhöhe angehoben werden. Es wird neu eine WG5/5.0 vorgesehen. Für die 5 Geschosse wird das übliche Mass von 18 m Fassadenhöhe zugelassen.

Für die Konzeption der Bebauung wird eine städtebauliche Studie oder ein anderes Konkurrenzverfahren vorgesehen, welches in einem öffentlichen Gestaltungsplan gesichert wird. In diesem Zusammenhang können auch städtebauliche Akzente definiert werden.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 20.12

Art. 30

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 20)

Die Baumassenziffern seien entsprechend den Wohnzonen moderat zu erhöhen.

Erwägungen

Es kann davon ausgegangen werden, dass folgende Erhöhungen gefordert werden:

WG2/1.9->WG2/2.5, WG3/2.5->WG3/3.0

Siehe Erwägungen zu Einwendung 20.7

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3.5 Zentrumszonen

Einwendung 33.2

Art. 35

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 25a)

Die Baumassenziffer der ZB sei auf $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ festzulegen.

Begründung: Eine noch höhere Ausnutzung als im Dorfzentrum erscheine als zu viel. Bei Annahme dieses Antrags bräuchte es keine Unterscheidung mehr zwischen Zentrumszone A und B.

Erwägungen

Im Zentrum wurde mit dem Gestaltungsplan eine Baumasse von $5.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ gebaut. Die 4.2 sind daher nicht mehr als im Dorfzentrum.

Im unmittelbaren Bahnhofsbereich, welcher sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen ist, soll eine dichte Bebauung realisiert werden können. An den vorgesehenen $4.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ wird daher festgehalten.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Teilweise Nichtgenehmigung

Die ZB wurde von der Genehmigung ausgenommen.

Einwendung 33.3

Art. 38

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 25d)

Der Gewerbeanteil in der ZB hat in dem Bereich, in welchem eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen ist, mindestens 40 % zu betragen.

Begründung: Es solle kein "übermässiger" Wohnraum-Anteil geschaffen werden (auch wenn eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen ist).

Erwägungen

Im Sinne einer möglichst grossen Flexibilität wird an der vorgesehenen Regelung festgehalten. Ob sich ein sehr hoher Anteil Gewerbe als geeignet erweist, wird im Rahmen des Studienverfahrens der SBB und dem nachfolgenden Gestaltungsplanverfahren geprüft.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Teilweise Nichtgenehmigung

Die ZB wurde von der Genehmigung ausgenommen.

Einwendung 36.2

Art. 38

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 25d)

Art. 38 Abs. 2 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 25d Abs. 2*) sei alternativ wie folgt zu formulieren:

"In der Zentrumszone B sollen im Erdgeschoss 25 % der Geschossfläche für Gewerbenutzung vorgesehen und ausgeschieden werden. Es ist anzustreben, vornehmlich publikumsintensive Nutzung zu erstellen.

Diese Nutzung darf innerhalb der Geländekammer von einem Gebäude aufs nächste verschoben werden.

Bezüglich der anzustrebenden Lage wäre auf eine detaillierte, starre Regelung zu verzichten. Der entsprechende Entscheid wäre Investoren und Bauherren zu überlassen, welche wohl im eigenen Interesse sicherlich die attraktivsten Flächen für diese Nutzungen vorsehen werden."

Begründung:

Die Regel sei zu starr. Ein lediglich 5 Meter tiefes Laden- oder Bürolokal sei nicht zweckmässig und kaum vermietbar. Beim betroffenen Grundstück liege die Strasse auf der Südseite, so dass hier allfällige Wohnungen auf der Nordseite zu liegen kommen würden, was unzulässig wäre. Nach der 90°-Kurve der Bahnhofstrasse Richtung Norden wären Ladenlokale unzulässig und kaum zu vermieten. Diese liegen zu weit ab vom Publikumsverkehr. Die Regelung, wonach nur Wohnräume nicht zulässig sind, ist nicht zielführend. Es kann kaum im Interesse der Gemeinde liegen, dass dort Veloräume, Garagen, Lagerräume oder dergleichen mehr angeordnet werden. Hinzu kommt, dass die Bahnhofstrasse nicht sehr stark lärmbelastet ist und dort Wohnräumlichkeiten Richtung Süden durchaus zweckmässig, wünschbar und zulässig sind.

Erwägungen

Es wird nicht verlangt, dass die gewerblichen Nutzungen lediglich 5 m tief sein dürfen. Das Büro- oder Ladenlokal darf die ganze Tiefe des Geschosses umfassen.

Auf der Nordseite im Erdgeschoss sind zwar Schlafzimmer möglich, aber Wohnzimmer sind nicht zulässig soweit sie keine Fenster nach Osten oder Westen haben. Hier könnten hingegen die genannten Nebenräume angeordnet werden.

Die gemäss Entwurf der Vorlage vorgesehene Formulierung wird als angemessen und geeignet beurteilt. Statt Wohnnutzungen auszuschliessen werden jedoch gewerbliche Nutzungen mit Publikumsverkehr gefordert, um unattraktive Nebenräume im Sinne der Einwendung zu vermeiden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Teilweise Nichtgenehmigung

Die Zentrumszonen wurden von der Genehmigung ausgenommen.

2.3.6 Industrie- und Gewerbezone

Einwendungen 26–32.10

Einwendung 37.10

Art. 39

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 26)

Erwägungen

Die Grünflächenziffer der Industriezone I/10 sei auf mind. 10 % (statt 5 %) und jene der Gewerbezone G/6.0 auf mind. 10 % (statt 5 %) zu erhöhen.

Das Mass der Grünflächenziffer wurde in umfangreichen Untersuchungen über die Luftbilder und diversen Überlegungen festgelegt. Die vorgeschlagenen Werte werden als zweckmässig beurteilt.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.1

Einwendung 5.1

Einwendung 17.4

Art. 39

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 26)

Art. 39 *(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 26)* Grundmasse Industrie- und Gewerbezone:

Die Fassadenhöhe sei statt auf 16.7 auf 20 m festzulegen.

Industriebauten sind oft kubisch und im Dachbereich nicht mit einem Schrägdach oder einem Attikageschoss versehen. Die Nutzung wird daher durch die Anpassung von bisher Gesamthöhe 20 m zu einer Fassadenhöhe von 16.7 m eingeschränkt, auch wenn die resultierende Gesamthöhe unverändert bleibt.

Einwendung 20.14

Art. 39

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 26)

Erwägungen

Die Höhen seien in der I/10 auf 20 m und in der G6 auf 16 m zu erhöhen.

Der Einwand ist nachvollziehbar. Zumal aufgrund der Umzonung Pöschchen Gewerbeflächen entfallen, sollen für Gewerbeflächen möglichst viel Spielräume offengehalten werden. Es wird weiterhin eine Gesamthöhe von 20 m verwendet. Gleichzeitig wird auch bei der Gewerbezone eine Lösung mit Gesamthöhe vorgesehen. Aufgrund der zusätzlichen Nutzung wird die Fassadenhöhe in der Gewerbezone um ein Geschoss auf 16.3 m angehoben.

Beschluss

Die Einwendungen werden weitgehend berücksichtigt.

Einwendung 7.2

Art. 39

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 26)

Art. 39 *(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 26)* Grundmasse Industrie- und Gewerbezone: Die Änderung von G5 auf G6 sei sehr zu begrüssen.

Erwägungen

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen und verdankt.

Beschluss

Die Einwendung ist ohne Anpassungen erfüllt.

Einwendung 7.1

Art. 39

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 26)

Art. 39 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 26*) Grundmasse Industrie- und Gewerbezone:

Um den bestehenden und künftigen Industrie-, Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben die höchstmögliche Flexibilität zu gewähren, sei die Gewerbe- und Industriezone I /10 (im Bereich Grindel – also ab Parzelle 3000 Richtung Bassersdorf) anstatt der ES III (Empfindlichkeitsstufe III) neu der ES IV zuzuteilen.

Im Rahmen des Visionsprozesses der Stadt Kloten wurden im Gebiet Steinacker sieben Unternehmen auf deren Betriebslärm untersucht. Dort wurde festgestellt, dass alle sieben Unternehmen Lärm im Rahmen der ES IV erzeugen und dass bei nur zwei Unternehmen mit einfachen Massnahmen eine ES III Kompatibilität erreicht werden könne.

Erwägungen

Durch das Festlegen einer ES IV wären hier auch stark störende Betriebe zulässig, welche gegebenenfalls auch Schichtarbeit und damit eine Belastung rund um die Uhr verursachen können. Dies ist für die Gewerbezone, welche teilweise in der Nähe von Wohnnutzungen liegt, nicht erwünscht.

Bei der Gewerbezone wird an der ES III festgehalten. Hier sind damit weiterhin nur mässig störende Betriebe erlaubt. Die Industriezone liegt abseits. Hier sind keine Wohnnutzungen in der Nähe vorhanden. Stark störende Betriebe können hier zugelassen werden. Für die Industriezone wird der Zuweisung zur Empfindlichkeitsstufe ES IV zugestimmt.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 35.7 [B]

Laut Einwender gelten die **Anträge B** für den Fall, dass "das Gebiet Pöschen im Richtplan als reines Gewerbegebiet ohne Wohnnutzung ausgeschieden wird." Da im Richtplan kein reines Gewerbegebiet festgelegt wurde, haben sich auch grundsätzlich diese Anträge erübrigt. Sie werden der Vollständigkeit halber aufgeführt.

Sollte im Rahmen der Gemeindeversammlung durch die Stimmbürger im Richtplan für das Gebiet Pöschen eine reine Arbeitszone festgelegt werden und die Verschiebung der Zentrumszone B (Antrag 35.5 B) keine mehrheitsfähige Option sein, stellen wir folgenden Antrag:

Artikel 41 Abs. 2 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 28 Abs. 2*) (Verkaufsflächenbeschränkung) ist ersatzlos zu streichen.

Erwägungen

*Die Gemeindeversammlung hat das Gebiet Pöschen nicht als reines Gewerbegebiet festgelegt. Das Gebiet Pöschen wird neu in die WG-Zone umgezont. Art. 41 Abs. 2 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 28 Abs. 2*) hat daher künftig für das Gebiet Pöschen keine Bedeutung mehr.*

*Artikel 41 Abs. 2 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 28 Abs. 2*) wurde im Rahmen der Erarbeitung der Revisionsvorlage diskutiert. Im Sinne der Stärkung der Geschäfte in den zentralen Lagen wurde am Artikel festgehalten. Dies auch weil derartige Verkaufsbetriebe normalerweise auf den motorisierten Individualverkehr ausgerichtet sind. Eine weitere Verkehrszunahme soll jedoch zu Gunsten der Luftreinhaltung und der Verkehrssituation in und um Bassersdorf nicht zusätzlich gefördert werden.*

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3.7 Besondere Institute

Einwendung 22.2

Art. 45
(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 31)

In der W1/1.1 seien keine Arealüberbauungen zuzulassen. W1/1.1 sei daher in Art. 45 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 31*) zu streichen.

Eine Arealüberbauung in der Zone W1/1.1 passt kaum ins Ortsbild und reduziert die Attraktivität. Im Extremfall könnten sogar Schadenersatzansprüche infolge Abwertung einer angrenzenden Liegenschaft eintreten.

Erwägungen

Schadenersatzansprüche dürften keinen Erfolg haben. Wenn dies in der Bauordnung ermöglicht wird und die Arealüberbauung den Anforderungen gemäss § 71 PBG genügt, ist eine solche zulässig. Einsprachen gegen das Bauvorhaben sind natürlich wie immer möglich. Die Erleichterungen (Fassadenhöhe + 0.3 m und BMZ + 0.11) sind relativ bescheiden und dürften die Nachbarschaft kaum wesentlich mehr belasten als ein Bau in der Regelbauweise, welcher dann gegebenenfalls nur eine genügende Qualität aufweist.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 22.2

Art. 46
(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 32)

Auf die Reduktion der Mindestarealfläche für Arealüberbauungen sei zu verzichten. Die aktuelle Grösse sei beizubehalten.

Eine Reduktion der Mindestarealflächen werde zu Verstädterung führen. Mehr Blockbauten statt schöner Landhäuser werden entstehen. D.h. der Landgemeindecharakter von Bassersdorf werde damit mittelfristig zerstört.

Einwendung 33.4

Art. 46
(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 32)

Die Mindestarealfläche sei auf 3'000 m² und 6'000 m² festzusetzen (anstatt 2'000 m² und 4'000 m²).

Begründung: Ein Bonus soll bei Arealen "genügender" Grösse zur Anwendung kommen.

Erwägungen

Im Rahmen von Arealüberbauungen können mehr Anforderungen an die Qualität gestellt werden, während in der Regelbauweise nur eine befriedigende Gesamtwirkung der Bauten erreicht werden muss. Daher sind Arealüberbauungen eines der wenigen Mittel, welche die Gemeinde hat, um erhöhte Anforderungen zu fordern. Es ist daher erwünscht, dass auch bei kleineren "Arealen" Arealüberbauungen erstellt werden können. Auch wenn dies etwas mehr Dichte zulässt, wird an der Reduktion der Mindestarealfläche gemäss Entwurf festgehalten.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 33.5

Art. 48

(Stand Öffentliche Auflage Art. 33 Abs. 3)

"Innerhalb der Hülle, die sich aufgrund der Gebäude- und Firsthöhe gemäss Absatz **4** (anstatt Absatz 5) ergibt, ist die Zahl der voll- und Dachgeschosse frei. (..)"

Begründung: Hinweis auf Absatz 4 statt 5. Dabei handelt es sich wahrscheinlich um ein redaktionelles Versehen, da der bisherige Absatz 5 nun zu Absatz 4 werden soll.

Erwägungen

Der betreffende Absatz der Vorlage lautet:

³ Innerhalb der Hülle, die sich aufgrund der Gebäude- und Firsthöhe gemäss Absatz 5 ergibt, ist die Zahl der Voll- und Dachgeschosse frei. Es ist maximal 1 Attikageschoss zulässig.

Wie richtig bemerkt wird, ist der Verweis auf Absatz 5 falsch. Es müsste Absatz 4 heissen. Der Hinweis wird verdankt. Darüber hinaus wurden hier die Begriffe nach IVHB nicht korrigiert. Der Absatz muss wie folgt korrigiert werden:

³ Innerhalb der Hülle, die sich aufgrund der Fassadenhöhen gemäss Absatz 4 ergibt, ist die Zahl der Voll- und Dachgeschosse frei. Es ist maximal 1 Attikageschoss zulässig.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 26 - 32.6

Einwendung 37.6

Art. 51

(Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A1)

Art. 51 (Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A1) Allgemeine Anforderungen sei wie folgt zu ergänzen:

"¹ In Gestaltungsplanpflichtgebieten sind folgende allgemeine Anforderungen zu erfüllen:

- a Die Anforderungen an Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG sind einzuhalten.
- b Der Wärmebedarf für Heizungen und Warmwasser darf max. 90 % der jeweils geltenden gesetzlichen Standards betragen. Zur Erzeugung des Wärmebedarfs für Heizung und Warmwasser dürfen keine fossilen Energieträger eingesetzt werden.
- c Die Überbauung hat eine gute Durchlässigkeit für Fussgänger (öffentlich zugängliche Fusswegverbindungen) aufzuweisen.
- d Die Überbauung hat eine ansprechende Umgebungsgestaltung mit vorwiegend einheimischer Bepflanzung (Präzisierung vergleiche Art. 72 (Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 49 Baumschutz)). Die Biodiversitätsanforderungen (Art. 49k) können erhöht werden.
- e Bei der Überbauung wird auf ein günstiges Ortsklima geachtet. Die Grünflächenziffer kann erhöht werden.

Art. 49k war in der Vorlage nie enthalten, diese Nummer war ein Vorschlag gemäss Einwendungen Nrn. 26–32.5 und Einwendung 37.5

² Die Boni der Arealüberbauungen können konsumiert werden, wenn ihre Bedingungen eingehalten sind. Zusätzlich kann ein Bonus von 1/10 der zonengemässen BMZ realisiert werden."

Erwägungen

Formulierungen wonach die Anforderungen erhöht werden "können", sind generell ungeeignet. Die Forderungen und Anforderungen gehen zu weit. Entsprechend der Vorprüfung dürfte auch hier keine Rechtsgrundlage bestehen, sodass die Ergänzungen nicht aufgenommen werden können. Inhaltlich werden die Anliegen durchaus auch durch die Gemeinde verfolgt. Die einheimische Bepflanzung und eine ansprechende Umgebungsgestaltung sind sowieso erforderlich.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 18.2

Art. 52
(Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A2)

Art. 52 (Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A2) der Bau- und Zonenordnung sei zu spezifizieren: In Art. 52 (Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A2) wird die folgende Anforderung gestellt: "gemäss der kommunalen Richtplanung sind die Veloparkierungen bei den Perronzugängen/ Unterführungen anzuordnen und hochwertig auszustatten." Diese Bestimmung ist mit der Lage der Bushaltekanten oder allenfalls anhand eines (bestehenden/noch zu entwickelnden) Entwicklungszonenplans (EZP) abzustimmen. Selbiges gilt für die Ansprüche an Parkierungsmöglichkeiten für Motorräder.

Erwägungen

Die Platzierung der Veloabstellplätze bei den Unterführungen/Perronzugängen ist ein sehr wichtiges Anliegen der Gemeinde. Aktuell ist nicht klar, wie die Organisation EZP/Bushaltekanten sein wird und inwiefern die Anordnung bei den Unterführungen nicht möglich sein soll. Für die Gestaltungsplanpflicht wird mit der Formulierung "nach Möglichkeit" eine Erleichterung geschaffen: "Die Veloparkierungen sind nach Möglichkeit bei den Perronzugängen/Unterführungen [...]"

Beschluss

Die Einwendung wird weitgehend berücksichtigt.

Einwendung 18.3

Das Dichtemass gemäss BZO-Revision kann nicht erreicht werden, da das Entwicklungsareal der SBB Immobilien künftig aufgrund der Beanspruchung durch Bushof (3-4 Haltekanten), langfristig Glattalbahnanschleife, Bahntechnikgebäude, P+R, kleiner wird.

Erwägungen

Verkehrsflächen inkl. Bushof und Glattalbahnwendeschleife können nicht ausgenutzt werden. An der vorgesehenen Dichte wird festgehalten. Diese bezieht sich lediglich auf die anrechenbaren Flächen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Teilweise Nichtgenehmigung

Die ZB wurde von der Genehmigung ausgenommen. Das Dichtemass am Bahnhof wird erneut geprüft und in einer Teilrevision festgelegt werden müssen.

Einwendung 20.1

Art. 53

(Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A3)

Der Wohnanteil der WG4/3.5 im Bereich Pöschen sei auf max. ¼ zu begrenzen.

Das geplante Mischgebiet Pöschen südlich des Bahnhofs ist schwerwichtig auf die Ansiedlung von Gewerbebetrieben und insbesondere von Dienstleistungsunternehmen mit dem Ziel der Schaffung von attraktiven Arbeitsplätzen in Bassersdorf auszurichten.

Erwägungen

Die Umstrukturierung des Gewerbegebietes in ein Mischgebiet mit lediglich ¼ Wohnanteil wird zu keinem attraktiven Mischgebiet führen. Zudem ist die Lage aufgrund der Nähe zum Bahnhof/gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr prädestiniert für hochwertigere (Wohn-) Nutzungen.

Es wird ein Gewerbeanteil und ein Wohnanteil von je mind. 25 % vorgesehen. Dieses Mass wird auch vom Kanton (ARE) und der Region (ZPG) unterstützt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 33.5

Art. 53

(Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A3)

Der Gewerbeanteil habe in der gesamten Bauzone WG4/3.5 mindestens 60 % zu betragen.

Begründung: Es solle kein "übermässiger" Wohnraum-Anteil geschaffen werden (auch wenn eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen ist).

Erwägungen

Siehe auch Einwendung 20.1

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 35.3

Art. 53

(Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A3)

Art. 53 *(Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A3)* sei wie folgt anzupassen:

"¹ Für das Gebiet Pöschen gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- Es ist eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen.
- ~~Im Bahnhofumfeld ist ein minimaler Gewerbeanteil von 25 % erforderlich.~~
- Der Wohnanteil im gesamten Gestaltungsplangebiet wird auf 30 % beschränkt.
- Der Wohnanteil umfasst sämtliche zur dauerhaften Wohnsitznahme genutzten Flächen. Spezifische, aktiv betriebene Flächen, wie z.B. Pflege-, Alters- oder Gesundheitseinrichtungen, gelten als gewerbliche Nutzung.
- [..]"

Erwägungen

Der zweite Anstrich wird gestrichen. Er erübrigt sich, da im Rahmen der Überarbeitung für die ganze Zone, welche die Gestaltungsplanpflicht betrifft, ein minimaler Gewerbeanteil und ein minimaler Wohnanteil von je 25 % festgelegt wurden. Dies entspricht auch den Vorgaben von Kanton und Region. Ein maximaler Wohnanteil von 30 % wird an dieser gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lage nicht vorgesehen. Dies würde auch kaum zu einer guten Durchmischung führen.

Die angepasste Definition der für die Berechnung des Wohnanteils anrechenbaren Flächen ist nicht möglich.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 23.5

Art. 53

(Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A3)

Art. 53 (*Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A3*) sei wie folgt anpassen:

"¹ Für das Gebiet Pöschen gelten zudem folgende gebietsspezifische Anforderungen:

- [..]
- Für das gesamte Gebiet ist ein minimaler Gewerbeanteil von 50 % erforderlich
- [..]"

Damit würde das vom Kanton geforderte Bevölkerungswachstum ermöglicht aber auch genügend Flächen für Gewerbe erhalten.

Erwägungen

Siehe auch Einwendung 20.1

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 23.6

Art. 53

(Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A3)

Art. 53 Abs. 2 (*Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A3 Abs. 2*) sei zu streichen:

~~"² Das Gesamtkonzept als Grundlage für den Gestaltungsplan hat die Option einer zweiten Etappe für das Areal Eichenriet miteinzubeziehen."~~

Bezüglich Einzonung Eichenriet sei Zurückhaltung zu üben. Das Areal könnte für eine Weiterentwicklung aufgrund seiner Lage und heute eher geringen ökologischen Bedeutung zwar geeignet sein, der Gestaltungsplan Pöschen solle dieser Frage aber nicht bereits vorgehen.

Erwägungen

*Das Gebiet Eichenriet liegt heute nicht im kantonalen Siedlungsgebiet. Die Zuweisung zum Siedlungsgebiet könnte bei einem Antrag der Gemeinde im Jahr 2022 an den Kanton wohl erst ca. 2027 vorliegen. In der Folge wäre dann eine Einzonung durch die Gemeinde erforderlich, um im Gebiet Eichenriet effektiv über eine Bebauung nachdenken zu können. Mit der Bestimmung in Art. 53 (*Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A3*) wurde dem nicht vorgegriffen, sondern es wurde lediglich sichergestellt, dass die Erschliessung im Pöschen derart konzipiert wird, dass für den Fall der Fälle eine Weiterentwicklung ins Gebiet Eichenriet zu einer guten Gesamtlösung führt. Allerdings dürfte die Erschliessung wie heute wohl auf der Zonengrenze zu liegen kommen, sodass der Absatz gestrichen werden kann, zumal dies auch eine Forderung des ARE ist.*

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 20.15.2

Art. 53

(Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A3)

Eichenriet sei längerfristig einzuzonen aber als Mischzone.

Erwägungen

Das Gebiet Eichenriet liegt heute nicht im kantonalen Siedlungsgebiet. Die Zuweisung zum Siedlungsgebiet könnte bei einem Antrag der Gemeinde im Jahr 2022 an den Kanton wohl erst ca. 2027 vorliegen. Erst wenn das Gebiet dem Siedlungsgebiet zugewiesen ist, kann das Gebiet durch die Gemeinde eingezont werden.

Gemäss Masterplan Bahnhof Süd ist eine Mischzone vorgesehen.

Soweit möglich, sind die Anliegen der Einwenderschaft dementsprechend erfüllt: Langfristig wird eine Einzonung in eine Mischzone angestrebt.

In der vorliegenden Revision kann dies jedoch nicht angegangen oder gesichert werden.

Beschluss

Die Einwendung ist weitgehend erfüllt.

Einwendung 23.7

Art. 54

(Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A4)

Art. 54 Abs. 3 (*Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 34 A4 Abs. 2*) sei wie folgt anzupassen:

"Für das Gebiet Ortszentrum West gelten zudem folgende gebiets-spezifische Anforderungen:

- [..]
- Eine besonders gut in die Ortskernsituation eingegliederte Bebauung auf einer Teilfläche des Areals ist zulässig, wobei diese ~~vor-~~
~~zugsweise~~ für gemeinschaftliche Nutzungen im Sinne der Öffentlichkeit oder für Nutzungen mit ~~gewissem~~ hohem öffentlichem Interesse vorgesehen werden soll."

Der Punkt sei viel zu offen formuliert und vermöge eine Nutzung mit hohem gesellschaftlichen Wert nicht sicherzustellen.

Erwägungen

Derzeit ist weder eine Bebauung geplant noch eine mögliche Nutzung vorgesehen oder bekannt. Eine offenerere Formulierung ermöglicht eine Vielzahl von Lösungen und Nutzungen, welche heute nicht bekannt sind. Grundsätzlich werden auch seitens Gemeinde Nutzungen von öffentlichem Interesse angestrebt. Im Sinne der Wirtschaftlichkeit sollen jedoch einzelne, andere, derzeit noch nicht bekannte Nutzungen nicht vollständig ausgeschlossen werden. Die vorgeschlagene Formulierung ist zu starr und einschränkend. Mit dem Instrument der Gestaltungsplanpflicht besteht bereits ohne Verschärfung eine genügende Handhabung.

Die Gemeindeversammlung hat einen zweiten Anstrich eingefügt welcher festlegt, dass das die Aussenräume auf dem ganzen Areal öffentlich zugänglich bleiben. Bei Anstrich drei wurde die Formulierung gemäss dem Antrag des Gemeinderates „wobei diese vorzugsweise für gemeinschaftliche Nutzungen im Sinne der Öffentlichkeit oder für Nutzungen mit gewissem öffentlichem Interesse vorgesehen werden sollen.“ angepasst. Auf „vorzugsweise“ und „mit gewissem“ wurde gestrichen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Beschluss Gemeindeversammlung

Die Einwendung wird weitgehend berücksichtigt.

Einwendung 23.7

Art. 58 Abs. 8

(Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 37 Abs. 8)

Auf die Reduktion der Grünflächenziffer bei Terrassenhäusern sei zu verzichten.

Es sei nicht ersichtlich, weshalb Terrassenhäuser eine reduzierte Grünflächenziffer aufweisen müssten. Viele Terrassenhäuser seien Hitzeinseln. Der Bau von Terrassenhäusern solle zwar weiterhin zulässig bleiben, aber auch diese Gebäudeform habe sich an die Grünflächenziffer zu halten.

Einwendungen 26–32.11

Einwendung 37.11

Art. 58 Abs. 8

(Stand Öffentliche Auflage/GV Art. 37 Abs. 8)

Die Grünflächenziffer sei in Abweichung zur zonengemässen Vorgabe auf mindestens 25 % statt 20 % festzulegen.

Erwägungen

Das Mass der Grünflächenziffer wurde in umfangreichen Untersuchungen über die Luftbilder und diversen Überlegungen festgelegt. Die vorgeschlagenen Werte werden als zweckmässig beurteilt. In den Betrachtungen über die Luftbilder hat sich gezeigt, dass die Einhaltung von 30 % Grünflächenziffer bei den bestehenden Terrassenhäusern grösstenteils nicht gegeben ist.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

2.3.8 Ergänzende Bauvorschriften

Einwendung 3.2
Einwendung 5.2
Einwendung 17.4

Art. 59
(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 38a)

Für Industrie- und Gewerbebezonen sei keine Mindestdichte vorzusehen. Der Verweis auf Art. 39 (Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 26) "Grundmasse der Industrie- und Gewerbebezonen" sei in Art. 59 (Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 38a) "Mindestdichte" zu streichen.

In der Industrie- und Gewerbezone werden oft Erweiterungen an bestehenden Gebäuden und neue zusätzliche Gebäude zur Erfüllung eines Bedürfnisses aus betrieblicher Sicht errichtet. Ob eine Erweiterung die Mindestdichte gemäss dem Artikel erfüllt, ist für den Zweck nicht massgeblich und behindert die Erstellung von zweckdienlichen Bauten.

Erwägungen

Auch bei Wohnbauten, werden in der Regel Bauten zur Erfüllung eines Bedürfnisses errichtet. Grundsätzlich soll die Mindestdichte der Zielsetzung der Raumplanung zu Gunsten eines haushälterischen Umgangs mit dem Boden (Art. 1 RPG) gerecht werden. Sowohl bei Wohnzonen als auch bei Gewerbebezonen geht es im Sinne des haushälterischen Umgangs mit dem Boden beim Artikel zur Mindestdichte darum, dass sich der Bauherr im Rahmen der Planung und Erstellung frühzeitig überlegt, wie die Bauten platziert oder erstellt werden, so dass zu einem späteren Zeitpunkt weitere Erweiterungen möglich sind. Gerade bei Gewerbebauten, bei welchen in der Regel die spätere Expansion von Bedeutung ist, dürften derartige Überlegungen auch im Interesse des Bauherrn sein. Die Bauten müssen nicht sofort erstellt werden, sondern es ist lediglich nachzuweisen, dass dies zu einem späteren Zeitpunkt noch möglich wäre. Dies dürfte in aller Regel bei Gewerbebauten einfach nachzuweisen sein, wenn dies bei der Planung in die Überlegungen einbezogen wird.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 22.4

Art. 59
(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 38a)

Art. 59 (Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 38a) Mindestdichte sei ersatzlos zu streichen.

Freiraum ist wertvoll. Er ist darum ein hohes Gut, welches sich einige Leute leisten können und wollen. Gerade solche die es sich leisten können, die Baumasse nicht zu 80 % auszunützen, sind mit hoher Wahrscheinlichkeit auch sehr gute Steuerzahler. Diese Einschränkung reduziert die Attraktivität der Gemeinde signifikant.

Erwägungen

Art. 59 (Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 38a) verpflichtet niemanden, die 80 % auszunützen, sondern es ist lediglich nachzuweisen, dass dies auch nach der Erstellung von z.B. 40 % noch erreichbar ist. Eine Baupflicht besteht nicht. Es ist in der Regel auch für die Bauherrschaften von Vorteil, wenn sie sich im Rahmen der Baubewilligung überlegen, wo/wie Erweiterungen oder eine Abparzellierung und ein zweiter Bau möglich wären, wenn dies in Zukunft nötig oder erwünscht sein sollte. Dies kann beispielsweise auch im Erbfall von Interesse sein.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 23.8

Art. 64

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 40)

Die Abstände von unterirdischen Bauten gegenüber öffentlichen und privaten Strassen und Plätzen sowie öffentlichen Wegen haben dem Grundabstand zu entsprechen.

Mindestens sei jedoch der Abstand gegenüber dem vorliegenden Entwurf (2 m) deutlich zu erhöhen.

Die grösste Herausforderung der Siedlungsbegrünung sei der verbaute Untergrund. Platz für Bepflanzungen mit Bäumen sei heute oft nicht möglich, darum seien die Abstände im Untergrund zu vergrössern.

Erwägungen

Grundsätzlich wird es als wünschenswert beurteilt, dass Bäume gepflanzt werden können. Ein Abstand von 2 m reicht allerdings für den Baum nicht aus, da er nicht derart nahe an die Grenze gepflanzt werden darf. Das Einhalten des Grundabstandes wird jedoch als zu einschränkend beurteilt. Damit würden auch gute Lösungen (gemeinschaftliche Tiefgarage etc.) erschwert. Baulich ist ein Bauen an die Grenze schwierig und aufwendig, so dass dies in der Regel nicht freiwillig gemacht wird, sondern lediglich, wenn Platznot besteht oder wenn gemeinsam gebaut wird.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 22.5

Art. 70

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 43a)

Die unverständliche Formulierung zu Aufschüttungen und Abgrabungen sei zu entfernen.

Die Absätze 2, 3 und 4 seien unverständlich formuliert und seien eingrenzend in einem Bereich (Abgrabungen), den niemand sieht. Ein Mehrwert sei hier für die Gemeinde nicht ersichtlich.

Erwägungen

Der Artikel lautet:

¹ *Abgrabungen und Aufschüttungen sind grundsätzlich nur zulässig, sofern sie sich gut in den natürlichen Terrainverlauf einpassen.*

² *In Hanglagen gemäss Art. 69 Abs. 2 (Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 43 Abs. 2) dürfen sie insgesamt nicht mehr als 1/2 des Gebäudeumfangs betreffen und maximal 1.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain betragen.*

³ *In übrigen Lagen sind lediglich Abgrabungen und Aufschüttungen untergeordneter Natur zulässig.*

⁴ *Ausgenommen sind Garagenzufahrten und Kellerzugänge.*

Aus Sicht der Baubehörde ist der Artikel verständlich und ermöglicht, grosse Abgrabungen oder massive Aufschüttungen sowie das in Erscheinungtreten eines zusätzlichen Geschosses zu unterbinden. Abgrabungen sind durchaus sichtbar, da sie den Geländeverlauf stark verändern.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 22.6

Art. 71

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 47)

Die Ergänzungen [untenstehend unterstrichen] im Absatz 1 von Art. 71 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 47*) Spiel- und Ruheflächen seien ersatzlos zu streichen.

Die Eingrenzungen in Abs. 1 seien unnötig und würden die Lebensqualität verschlechtern, wenn z.B. die strassenabgewandte Seite hinter dem Haus im Schatten zu liegen komme.

Erwägungen

Der Artikel lautet aktuell:

¹ *Bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohnungen sind im Freien an geeigneter, strassenabgewandter Lage mindestens 20 % der zum Wohnen genutzten Gesamtnutzfläche als hochwertige Spielplätze, Ruheflächen oder Freizeit- und Pflanzengärten auszugestalten und dauernd ihrem Zwecke zu erhalten.*

Eine strassenabgewandte Lage wird aus Lärm- und Sicherheitsgründen als geeignet erachtet. Es ist richtig, dass je nach Situation auch eine andere Lage geeignet sein kann. Die Formulierung wird daher in "in der Regel strassenabgewandt" verändert. Am Erfordernis "hochwertige" Spielplätze wird festgehalten, da sich in der Vergangenheit immer wieder gezeigt hat, dass Bauherrschaften lediglich Restflächen als "Spielplätze" bezeichnen. Mit der Formulierung "hochwertig" erhält die Baubehörde mehr Mittel in die Hand, um effektiv hochwertige Spielplätze fordern zu können.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 35.4

Art. 71

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 47)

Art. 71 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 47*) sei auf die Wohnzonen W1, W2, W3 und W4 zu beschränken. Er sei nicht anwendbar für Mischzonen WG und die beiden Zentrumszonen.

Allenfalls ist auch eine Begrenzung auf Gebiete ohne Gestaltungsplanpflicht denkbar. In den GP-Gebieten können solche Flächen dann über den GP geeignet festgelegt werden. Für einzelne Parzellen namentlich in Zentrums- und Mischzonen, wie dem GP-Gebiet Pöschen, ist die Vorschrift von 20 % der zum Wohnen genutzten Flächen als Spiel- und Ruheflächen kaum einzuhalten.

Erwägungen

Es handelt sich um eine übliche Vorgabe, welche in anderen Gemeinden ebenfalls entsprechend enthalten ist. In Mischzonen werden oftmals fast 100 % Wohnbauten erstellt, sodass auch hier die erforderlichen Spiel- und Ruheflächen nötig sind. Werden weniger Wohnflächen geschaffen, sind auch weniger Spiel- und Ruheflächen erforderlich. § 248 PBG verlangt grundsätzlich bei Mehrfamilienhäusern verkehrssichere Flächen für Kinderspielplätze. Darum kann weder in Wohnzonen, noch in WG-Zonen oder Z-Zonen darauf verzichtet werden. Der Umfang liegt in der Regelungskompetenz der Gemeinde. Das PBG verlangt einen "angemessenen Umfang". Das Mass lässt sich normalerweise problemlos umsetzen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Teilweise Nichtgenehmigung

Die Zentrumszonen wurden von der Genehmigung ausgenommen.

Einwendung 23.9

Art. 72
(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 49)

Art. 72 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 49*) Baumschutz sei wie folgt anzupassen:

¹ Der vorhandene Baumbestand ist zu ~~schonen~~ erhalten.

Die aktuelle Formulierung sei zu schwammig.

Erwägungen

Mit der Formulierung "erhalten" besteht zu wenig Flexibilität. An der bisherigen Formulierung wird daher festgehalten.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 22.6

Art. 74
(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 49c)

Art. 74 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 49c*) Flachdachbegrünung sei ersatzlos zu streichen.

Eine Dachbegrünung sei je nach Standort teuer und erhöhe die Unterhaltskosten des Gebäudes, was bei Mietshäusern zu höheren Mietzinsen führe. Der Artikel sei unausgewogen einerseits im Vergleich zwischen Flachdach und Giebeldach und andererseits, weil die Grünfläche nicht genutzt werden könne.

Erwägungen

Eine Flachdachbegrünung dient der Reduktion der Erhitzung (Ortsklima) und kann zudem wertvolle Ruderalflächen im Sinne der Biodiversität zur Verfügung stellen. Sofern die Dachfläche als begehbare Terrasse genutzt werden soll, darf gemäss dem Artikel auf eine Begrünung verzichtet werden. Sofern die Bauherrschaft dies wünscht, kann auch eine begrünte Dachfläche genutzt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendungen 26–32.1

Einwendung 37.1

Art. 74
(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 49c)

Art. 74 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 49c*) Flachdachbegrünung sei wie folgt anzupassen:

¹ Flachdächer von Hauptgebäuden sind mit einheimischen, standortgerechten Arten zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse oder für Solaranlagen genutzt werden. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten. Die Fläche der begrünten Flachdächer von Hauptgebäuden kann nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

² Flachdächer in Mehrfamilienhäusern dürfen nicht ausschliesslich durch eine Privatwohnung erschlossen sein. Die Zugänglichkeit für die Pflege des Flachdaches (inkl. Neophytenbekämpfung) muss gewährleistet sein"

Erwägungen

Es liegt auch im Sinne der Gemeinde, dass die Flachdächer mit einheimischen standortgerechten Arten zu begrünen sind. Im Sinne der Klärung wird der Zusatz aufgenommen.

Für die Formulierung nach Abs. 2 besteht keine Rechtsgrundlage. Auf diese muss verzichtet werden.

Beschluss

Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Einwendung 22.7

Art. 76

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 49e)

Art. 76 *(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 49e)* Mauern sei ersatzlos zu streichen.

Dies sei eine unnötige und nicht nachvollziehbare Einschränkung sowie ein Eingriff in die Gestaltungsfreiheit.

Erwägungen

Die Vorschrift wird seitens der Baubehörde als nötig erachtet. Mauern haben zudem oftmals einen wesentlichen Einfluss auf die Gestaltung im Bereich des (öffentlichen) Strassenraumes oder gegenüber Nachbarn. Die Forderung nach einer etwas zurückhaltenderen Gestaltung wird daher im Sinne der Nachbarschaft und der Öffentlichkeit angestrebt.

Der Artikel wurde aufgrund der Vorprüfung angepasst. Er bezieht sich neu lediglich auf die Gestaltung, nicht jedoch auf die Abstände, da diese in der Strassenabstandsverordnung abschliessend geregelt sind.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendungen 26–32.2
Einwendung 37.2

Die Bauordnung sei mit folgendem Art. 49h zu ergänzen:

Art. 49h Gehölze, Hecken und Einzelsträucher

¹ Vorhandene naturnahe Gehölze, Hecken sowie einheimische Einzelsträucher sind zu schonen.

² Es sind hierfür unter Wahrung nachbarlicher und öffentlicher Interessen Abweichungen von den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung, ausgenommen von den Nutzungsziffern, gestattet.

³ Wird die Grundstücknutzung durch die Erhaltung der naturnahen Gehölze, Hecken sowie einheimischen Einzelsträucher übermässig erschwert und kann durch Abweichungen kein Ausgleich geschaffen werden, sind Neupflanzungen vorzunehmen.

⁴ Bei Neupflanzungen von Hecken und Gehölzen oder bei Abgang von Sträuchern sind vorwiegend einheimische und standortgerechte Sträucher gemäss aktueller Pflanzenliste vorzusehen. Der Anteil der einheimischen Sträucher gegenüber den fremdländischen Straucharten beträgt sowohl bezüglich Arten- wie Individuenzahl mindestens 80 %. Entlang Waldrändern und am Siedlungsrand sind bei Neupflanzungen ausschliesslich einheimische Straucharten zu verwenden. Neophyten dürfen gemäss Art. 49a nicht gepflanzt werden.

⁵ In Gestaltungsplanpflichtgebieten können auch höhere Prozentzahlen an einheimischen Sträuchern gefordert werden.

Erwägungen

Abs. 1, 2 und 4 sind Themen für ein Landschafts- und Naturschutzinventar. Diese gehen aber für die BZO zu weit.

Abs. 2: Es kann keine generelle Abweichung von BZO-Bestimmungen zugelassen werden. Es müsste definiert werden, von was und in welchem Mass abgewichen werden kann.

Das ARE verlangt in der Vorprüfung die Streichung von Art. 49a (Vorgaben zu Neophyten und Verbindlichkeit kommunalen Pflanzlisten), so dass dieses Thema hier nicht erneut aufgegriffen werden kann.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

**Einwendungen 26–32.3
Einwendung 37.3**

Die Bauordnung sei mit folgendem Art. 49i zu ergänzen:

Art. 49i

Umgebungsgestaltung mit Kräutern, Gräsern und Bodendeckern

¹ Bei neuen Umgebungsgestaltungen sind vorwiegend einheimische Kräuter, Gräser und Bodendecker gemäss aktueller Pflanzenliste vorzusehen. Der Anteil der einheimischen Kräuter, Gräser und Bodendecker gegenüber den fremdländischen Arten beträgt sowohl bezüglich Arten- wie Individuenzahl mindestens 80 %. Neophyten dürfen gemäss Art. 49a nicht gepflanzt werden.

² In Gestaltungsplanpflichtgebieten können auch höhere Prozentzahlen an einheimischen Pflanzen gefordert werden.

Erwägungen

Für solche detaillierten Vorgaben fehlt die Regelungskompetenz (§ 238 Abs. 3 PBG). Die Themen sind bei Bedarf im Baubewilligungsverfahren zu prüfen.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

**Einwendungen 26–32.4
Einwendung 37.4**

Die Bauordnung sei mit folgendem Art. 49j zu ergänzen:

Art. 49j

Fassadenbegrünung

¹ Fassadenbegrünungen bieten Lebensraum und wirken sich positiv auf das Mikroklima und die Luftqualität aus. Fassadenbegrünungen sind durch eine Fachberatung zu fördern. Vorzugsweise sollen einheimische Arten verwendet werden.

Erwägungen

Dies ist keine Bauvorschrift und kann so nicht in die Bauordnung aufgenommen werden. Die Gemeinde kann Fassadenbegrünung durch Fachberatung fördern, auch wenn dies nicht in der Bauordnung steht.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 1.1

Die Bauordnung sei wie folgt zu ergänzen:

"Art. 49d Fassadenbegrünung

Die Gemeinde kann/muss im Rahmen einer Sondernutzungsplanung, z.B. Arealentwicklungen / Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen, Fassadenbegrünung einfordern."

Erwägungen

Das Verlangen einer Fassadenbegrünung ist nicht angemessen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendungen 26–32.5
Einwendung 37.5

Die Bauordnung sei mit folgendem Art. 49k zu ergänzen:

Art. 49k

Allgemeines zur Grünfläche betreffend Biodiversitätsförderung sowie Verbesserung des Ortsklimas

Grünflächen können zu einer Verbesserung des Ortsklimas beitragen. Mindestens 50 % der Grünfläche soll auch zur Erhaltung und Förderung der Biodiversität beitragen, d.h. mit einheimischen Bäumen (Art. 49), Sträuchern (Art. 49h), Bodenbedeckern/Kräutern/Gräsern (Art. 49i) bepflanzt oder mit einer Blumenwiesenmischung eingesät und möglichst nur 2–3 Mal im Jahr gemäht werden. Zu den 50 % "Biodiversitäts-Grünfläche" können nur Bereiche mit ausschliesslich einheimischen Arten angerechnet werden.

Erwägungen

Für eine Vorschrift in diesem Sinne fehlen die Rechtsgrundlage und auch die Kontrollmöglichkeiten. Die Baubewilligung kann gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG Vorschriften vorsehen.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

2.3.9 Parkplätze

Einwendung 11.2

Art. 79

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46.1)

Autoarme Nutzung/Parkplatzangebot: Es sollen pro Zimmer 0.5 PP angeboten werden. D.h. für eine 4-Zimmer-Wohnung sollen 2 PP erstellt werden, auch Tiefgaragenplätze. Für Kunden sollen genügend Parkplätze bereitgestellt werden. Es sollen überbreite Parkplätze sein, um dem auf schmalen Parkplätzen unvermeidlichen Türschlag/Vandalismus den Riegel vorzuschieben.

Es muss, ohne Parkplatzsuche, möglich sein, kurz etwas einzukaufen, Geld abzuheben oder einen Brief einzuwerfen. Generell die Mobilität einzuschränken ist rückwärtsgerichtet. Der Trend ist nach mehr Mobilität, nicht weniger. Dem muss gebührend Platz geboten werden. Erziehungsmassnahmen wirken kontraproduktiv. Der Zwang zu weniger Parkplätzen führt zu weniger lebhaftem Betrieb, weniger Umsatz, siehe z.B. Glattpark.

Erwägungen

In gut mit dem ÖV erschlossenen Gebieten soll die Parkplatzzahl reduziert und beschränkt werden. Dies erfolgt im Interesse der Luftqualität und der Lärmvermeidung sowie der Reduktion der Stauzeiten. Mobilität besteht nicht nur durch den MIV. Es gilt ein ausgewogenes Verhältnis zwischen MIV, ÖV, Fussgänger- und Veloverkehr zu finden.

Die Gemeindeversammlung hat entgegen dem Antrag des Gemeinderates das Maximum bei allen Güteklassen und Kategorien auf 100% gesetzt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 22.8

Art. 80 und 81
(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46.2 und 46.3)

Art. 80 Massgebender Bedarf und 81 Besondere Verhältnisse (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46.2 und 46.3*) seien ersatzlos zu streichen.

Relevant für den Parkplatzbedarf ist nicht die Distanz zum ÖV, sondern der Ort, wohin man fahren will. Viele Standorte mit Arbeitsplätzen seien mit dem ÖV sehr schlecht erreichbar. Die aktuell vollparierten Blauen Zonen beweisen den heute schon hohen Bedarf an Abstellplätzen. Eine Reduktion führt unweigerlich zu erhöhtem Quartierverkehr wegen Parkplatzsuche. Die Attraktivität der Landgemeinde leidet darum signifikant. Ein Mehrwert dieser Einschränkung ist für die Gemeinde nicht erkennbar.

Einwendung 20.16

Art. 80 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46.2*)

Art. 80 Massgebender Bedarf (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46.2*) sei ersatzlos zu streichen. Der Artikel sei willkürlich und realitätsfremd gestaltet.

Erwägungen

*Bewohner von Liegenschaften in der Nähe eines ÖV-Anschlusses können leichter den ÖV nutzen als solche, bei welchen keine oder eine schlechte ÖV-Anbindung besteht. Mit der Reduktion wird diesen die Möglichkeit gegeben, hier weniger Parkplätze zu erstellen. Richtig ist, dass bei Neubauten in Bahnhofnähe weniger Parkplätze realisiert werden können. Personen, die aufgrund ihrer Arbeitsstelle nicht per ÖV zur Arbeit fahren können oder wollen, müssen jedoch nicht unbedingt in den Neubauten am Bahnhof wohnen. Die Gemeindeversammlung hat entgegen dem Antrag des Gemeinderates das Maximum bei allen Güteklassen und Kategorien auf 100% gesetzt. Für Besondere Verhältnisse – also z.B. Altersheime oder andere nicht in der Tabelle von Art. 76 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46.2*) erfasste Nutzungen - braucht es eine Bestimmung welche darlegt, wie hier die Anzahl zu ermitteln ist.*

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 11.1

Es sollen unlimitierte Ein-/Ausfahrten gelten für Parkplätze und Tiefgaragen. Als Negativ-Beispiel soll die neue Überbauung in Bülach Nord dienen, welche ein limitiertes Kontingent an Ein- und Ausfahrten der Tiefgarage eingeführt hat. Dies soll keinesfalls eingeführt werden.

Erwägungen

In der Bauordnung wird keine Vorschrift gemacht, welche ein Fahrtenkontingent verlangt. Durch die Gemeinde ist in der Bauordnung weder am Bahnhof Bassersdorf noch sonst irgendwo ein Fahrtenkontingent vorgeschrieben. Möglich ist, dass eine Grundeigentümerschaft ein Fahrtenkontingent einführt, um im Sinne eines Mobilitätskonzeptes weniger Parkplätze erstellen zu müssen. Dies liegt jedoch in der Hand der Grundeigentümerschaften und ist nicht Teil der vorliegenden Nutzungsplanung. Weil im Rahmen der Gestaltungsplanpflichtgebieten Mobilitätskonzepte verlangt werden (Auflage gemäss Vorprüfung des ARE), kann es sein, dass eine Grundeigentümerschaft in diesem Zusammenhang ein Fahrtenkontingent einführt. Auch dies ist jedoch Sache der Grundeigentümerschaft und nicht der vorliegenden Nutzungsplanung.

Beschluss

Die Einwendung ist ohne Änderung weitgehend erfüllt.

Einwendung 3.3
Einwendung 5.3

Art. 84

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46.6)

Art. 84 Parkplätze, Gestaltung und Abmessungen *(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46.6)*

Der Artikel sei so zu ändern, dass er nur Wohnzonen oder Wohnzonen mit Gewerbenutzung betrifft.

Für publikumsorientierte Betriebe oder Firmen mit vielen Angestellten seien Parkplätze entscheidend. Diese sollen möglichst wenig Raum einnehmen, damit genug Grundfläche für den Zweck des Betriebes bestehen bleibt. Auf grossen Parkplätzen sind deshalb Bäume nicht geeignet, zumal ihre Wurzeln je nach Untergrund zur Seite wachsen und die Parkplätze beschädigen. Auch sind sickerfähige Beläge auf grossen Parkplätzen keine Lösung.

Erwägungen

Gerade bei grossen Parkplatzflächen entsteht viel Wärme. Hier sind die Bäume daher umso wichtiger. Wenn sickerfähige Beläge nicht oder nur teilweise möglich sind, lässt der Artikel Ausnahmen zu.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 17.5

Art. 84

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46.6)

Art. 84 Parkplätze, Gestaltung und Abmessungen *(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46.6)*

Es sei eine Ausnahme für Art. 39 (Industrie- und Gewerbebezonen) *(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 26)* vorzusehen.

Gewerbeflächen, inklusive deren Parkplätze werden mit schwerem Gerät, z.B. LKWs oder Hubstapler befahren. Bäume auf den Parkflächen führen zu einer Einschränkung der Manövrierbarkeit und behindern betriebliche Abläufe.

Erwägungen

Der Artikel gilt für Parkplätze. Betriebsgelände mit Lagerflächen sind davon nicht betroffen. Die Formulierung wird zu Gunsten der besseren Verständlichkeit auf Personenwagen beschränkt.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

¹ *Für die Anordnung und die Abmessungen der Autoabstellplätze sind die jeweils aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) wegleitend.*

² *Fahrzeugabstellplätze für Personenwagen sind nach Möglichkeit mittels wasserdurchlässigem Belag (z. B. Kies, Verbundsteine, Sickerspalt oder Rasengittersteine etc.) anzulegen.*

³ *Bei oberirdischen, ungedeckten Parkieranlagen für Personenwagen mit mehr als 5 Parkplätzen ist pro 5 Parkplätze ein einheimischer, standortgerechter Baum vorzusehen.*

Einwendung 3.4

Einwendung 5.4

Art. 85

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46a)

Art. 85 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46a*) Parkierungsanlagen ohne Grundnutzung

Der Artikel sei zu streichen.

Um möglichst wenig Flächen für Parkplätze zu nutzen, sind Parkierungsanlagen hervorragend geeignet. Diese erlauben den Betrieben nicht die volle Anzahl betrieblich benötigter Parkplätze zu erstellen und Parkplätze von anderen Grundeigentümern in jenen Zeiten zu nutzen, an welchen sie von der Eigentümerschaft nicht benötigt werden (Mehrfachnutzung).

Einwendung 17.6

Art. 85

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46a)

Der Art. 85 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46a*) ist zu streichen:

Gewerbetreibende sind auf Parkplätze angewiesen, sowohl für eigene Fahrzeuge als auch für Mitarbeitende und Kunden. Sind nicht genügend eigene Parkplätze vorhanden, müssen diese zugemietet werden können. Deshalb liegt es im Interesse des Gewerbes, dass immer genügend Parkplätze vorhanden sind, unabhängig davon, ob eine zugehörige Grundnutzung vorliegt. Gemäss diesem Artikel müsste der Eigentümer der Parkgarage unter dem Dorfplatz das Parkieren für Personen untersagen, die auf die Post, Bank oder Apotheke wollen.

Erwägungen

Bei Parkierungsanlagen ohne Grundnutzung sind Parkierungsanlagen gemeint, welche zu keinem Betrieb gehören. Es spricht nichts dagegen, dass eine Parkierungsanlage durch den Eigentümer – welcher eine Grundnutzung darstellt – und einen anderen Betrieb genutzt wird. Grundsätzlich geht es beim Ausschluss der Parkierungsanlagen ohne Grundnutzung jedoch nicht um den Ausschluss von Parkierungsanlagen, welche zu einem Betrieb gehören, der in der gleichen Gewerbezone liegt oder der durch benachbarte Betriebe gemietet wird. Die Parkgarage unter dem Dorfplatz oder z.B. der Parkplatz der bxa weisen eine Grundnutzung auf. Sie weisen zudem einen Eintrag im kommunalen Richtplan auf. Diese sind daher gemäss diesem Artikel zulässig und können durch alle Nutzer genutzt werden, welchen der Eigentümer diesen zur Verfügung stellt.

Es geht hier lediglich darum, dass keine Parzellen nur als (Langzeit-) Parkplatz genutzt werden, ohne dass ein Betrieb in Bassersdorf besteht, der etwas produziert oder eine Dienstleistung erbringt, die sich nicht nur auf die Vermietung von Parkplätzen beschränkt. Jeder in Bassersdorf ansässige Betrieb kann eine Parkierungsanlage für sich betreiben und die Parkplätze auch Nachbarn zur Verfügung stellen.

Im Sinne der Verständlichkeit wird der Artikel umformuliert: "Kommerziell betriebene Parkierungsanlagen ohne zugehörige Grundnutzungen auf dem Gemeindegebiet sind nicht zulässig."

Aufgrund der Anregung der Region wird der Artikel wie folgt ergänzt: "Davon ausgenommen sind Parkierungsanlagen, welche in rechtsgültigen Richtplänen festgelegt sind."

Beschluss

Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Einwendung 22.10

Art. 87

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46c)

Art. 87 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46c*) Veloabstellplätze sei in der alten Fassung zu belassen.

Erwägungen

Die Veloförderung ist ein wichtiges Anliegen. Die Nutzung des Velos kann auch zur Verminderung des innerörtlichen Verkehrs beitragen.

Es zeigt sich, dass die "genügend grossen" Abstellräume für Velos durch Bauherren und Vermieter in deutlich kleinerer Grösse als "genügend" beurteilt werden als sich die effektiven Bedürfnisse präsentieren. Daher wird die Minimalvorgabe gemacht. Erfahrungsgemäss sind in Haushalten einer 4-Zimmer-Wohnung mindestens 4 Velos vorhanden. Damit entspricht "genügend gross" dem geforderten 1 Veloabstellplatz pro Zimmer. Die Anzahl entspricht auch der Vorgabe der Koordinationsstelle Veloverkehr und soll im Sinne der Veloförderung auch dazu beitragen, dass der Velonutzer sein Velo gut nutzen kann und dies damit auch tut.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 33.6

Art. 87

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46c)

Pro Zimmer seien 0.75 VP vorzusehen.

Begründung: Eine zu hohe Anzahl VP schränkt Bauherren meines Erachtens zu sehr ein.

Erwägungen

Siehe Einwendung 22.10

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 20.17

Art. 87

(Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46c)

Art. 87 (*Stand Öffentliche Auflage / GV Art. 46c*) sei grundsätzlich zu streichen. Pro Wohnung bzw. EFH sei ein Veloabstellplatz vorzusehen. Das Schema der ÖV-Güteklassen sei ersatzlos zu streichen.

Muss sichergestellt werden, aber nicht in Verbindung mit der ÖV-Güteklasse.

Erwägungen

Siehe Einwendung 22.10

Die Anzahl Veloabstellplätze wird nicht in Verbindung mit der ÖV-Güteklasse gebracht. Das Schema hat nichts mit den Veloabstellplätzen zu tun.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 38

Die BZO sei mit folgendem Artikel zu ergänzen, um Amateurfunk etc. mit BAKOM-Ausweis zuzulassen:

Art. 50b Übrige Funk-Antennen

Aussenantennen für Funkdienste wie Betriebsfunk, Blaulichtorganisationen, Notfunk, Amateur- und CB-Funk sind statthaft, wenn sie dem Eigenbedarf dienen und in unmittelbarer funktioneller Beziehung zum Ort stehen wo sie betrieben werden. Auch solche Antennen sollen das Orts- und Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen und haben der Umweltschutz- und Fernmeldegesetzgebung des Bundes zu entsprechen. Einfache Aussenantennen gemäss Art. 37a des FMG werden im vereinfachten Verfahren (Meldeverfahren) behandelt.

Erwägungen

Für diese Antennen besteht kein Regelungsbedarf. Derartige Antennen können bewilligt werden, wenn sie sich einordnen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3 DIVERSE ANLIEGEN

Nachfolgend werden Anliegen aufgeführt, welche als Einwendungen eingegeben wurden, die aber nicht Themen der Nutzungsplanung betreffen und folglich nicht als Einwendungen behandelt werden können.

Einwendungen 26–32.12 Einwendung 37.12

Es werden folgende Massnahmen zur Förderung von Klimaschutz, verbessertem Ortsklima und Biodiversität gefordert:

- Bauprojekte werden bezüglich Klimaschutz, Optimierungen zu Gunsten eines verbesserten Ortsklimas und der Biodiversität geprüft.
- Der Bauherr kann eine kostenlose Beratung bezüglich Klimaschutz und Biodiversitätsförderung durch eine Fachperson beanspruchen.
- Im Rahmen der Baugenehmigung erfolgt auch eine ökologische Überprüfung durch eine Fachperson.
- Bei Gestaltungsplangebieten erfolgt nach 2 und 5 Jahren eine erneute ökologische Überprüfung der Grünflächen bzw. ihrer Bepflanzung durch eine Fachperson.

Erwägungen

Unabhängig von der Revision der Nutzungsplanung prüft die Gemeinde weitere Massnahmen zur Förderung von Klimaschutz, Ortsklima und Biodiversität. In der Bauordnung besteht keine Regelungskompetenz.

Für kostenlose Beratungen fehlen die erforderlichen Mittel. Den Bauherrschaften werden im Zusammenhang mit Baubewilligungen Merkblätter und Hilfestellungen abgegeben. Ausserdem bestehen Beratungsangebote bezüglich energetischer Massnahmen von Banken und dergleichen.

Beschluss

Das Anliegen der Einwendungen wird ausserhalb der Revision der Nutzungsplanung geprüft.

Einwendung 11.3

Es sollen Ladestationen erstellt werden für die Aufladung diverser Mobile (Auto, Trotti, eVelo etc.).

Erwägungen

Am Bahnhof Bassersdorf ist bereits im kommunalen Richtplan eine Ladestation vorgesehen.

Private Grundeigentümerschaften zu verpflichten, in den Tiefgaragen Ladestationen zu erstellen, ist aktuell noch nicht möglich, da die Rechtsgrundlage fehlt.

Beschluss

Die Einwendung ist ohne Änderung bereits weitgehend erfüllt.

Einwendung 11.4

Es sollen Gratis-Parkplätze und Gratis-Tiefgaragenplätze angeboten werden.

Kostenpflichtige Parkplätze würden dazu führen, dass nicht in den lokalen Geschäften eingekauft werde und es sei nicht einzusehen, warum der Steuerzahler im eigenen Dorf Parkgebühren zahlen müsse.

Erwägungen

Die Bauordnung schreibt nicht vor, ob Parkgebühren erhoben werden oder nicht. Dies ist nicht Sache der vorliegenden Nutzungsplanung, sondern eines Gebührenreglements oder dergleichen.

Der Bahnhof Bassersdorf befindet sich zudem nicht im Eigentum der Gemeinde. Ob die Eigentümerschaft für die von ihr zu erstellenden und finanzierenden Parkplätze Gebühren verlangt, ist nicht Sache der Bauordnung.

Beschluss

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 20.6

P+R ist zwecks optimaler Anbindung an den ÖV im Zusammenhang mit der Bahnhofneugestaltung auszubauen.

Erwägungen

Dies ist nicht Sache der Nutzungsplanung. Der Ausbau der P+R-Anlagen wird zudem heute als falscher Ansatz beurteilt. Das Umsteigen auf den ÖV soll nach Möglichkeit nicht am Bahnhof Bassersdorf, sondern bereits im Quartier oder nahe der Wohnung auf den Bus erfolgen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 11.5

Die Parkgebühr und die Schranken in der Tiefgarage Dorfzentrum seien aufzuheben.

Kostenpflichtige Parkplätze würden dazu führen, dass nicht in den lokalen Geschäften eingekauft werde und es sei nicht einzusehen, warum der Steuerzahler im eigenen Dorf Parkgebühren zahlen müsse.

Erwägungen

Die Bauordnung schreibt nicht vor, ob Parkgebühren erhoben werden oder nicht. Dies ist nicht Sache der vorliegenden Nutzungsplanung.

Beschluss

Die Einwendung kann im Rahmen der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 11.6

Antrag zum Bahnhof Bassersdorf:

Für die Bodenhygiene der Unterführung SBB seien mehrere Wasserentnahmestellen und Wasser-Abläufe einzuplanen sowie eine halbjährliche Hochdruckreinigung mit Seife für Treppen und Unterführung vorzusehen.

Das Hygieneproblem der SBB-Unterführung sei eine Zumutung.

Erwägungen

Das Anliegen ist nicht Sache der Nutzungsplanung. Es wird der SBB weitergeleitet. Im Rahmen des Neubaus Bahnhof/Bahnhofunterführung im Zusammenhang mit dem Doppelspurausbau, wird sich die Situation verbessern.

Beschluss

Die Einwendung kann im Rahmen der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 11.7

Treffpunkt-Aufenthaltsraum: Es sei ein für alle öffentlicher, geheizter Aufenthaltsraum als Treffpunkt für Jung und Alt vorzusehen, mit Sanitärräumen.

Es soll keine Konsumationspflicht bestehen. Es soll eine Cafeteria enthalten oder angegliedert werden. An der Aussenwand soll für die warme Jahreszeit ein gedeckter Sitzplatz entstehen mit Tischen und Stühlen.

Aufgrund der vermehrten Arbeitslosigkeit wegen Digitalisierung, Automatisierung und Abbau der Arbeitsplätze, soll der Vereinsamung vorgebeugt werden. Ein sozialer Begegnungspunkt, auch am Sonntag und bei Regen, ist wichtig und fehlt momentan.

Erwägungen

Das Anliegen ist nicht Sache der Nutzungsplanung.

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Allenfalls könnte ein derartiger Treffpunkt im Rahmen der angestrebten gemeinschaftlichen Anlagen bei der Sächsilütewiese angedacht werden.

Beschluss

Die Einwendung kann im Rahmen der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 11.8

Sitzplätze-Kräutergarten: Es sollen Sitzplätze unter Platanen-Bäumen aufgestellt werden, wo Mütter im Schatten auch mal ihr Baby stillen oder füttern können, wo man verweilen will (erhöhte Aufenthaltsqualität). Anstelle Friedhofbepflanzung soll ein gemeinschaftlicher kleiner Kräutergarten erstellt werden. Vorzugsweise Hochbeet, auf SBB-Paletten mit Rahmen. Auch ein Feigenbaum, Apfelbaum oder sonstige Nutzpflanzen/Schattenspender sind erwünscht.

Die Gemeinschaft zu pflegen und Zusammensein wird ein wichtigerer Stellenwert einnehmen bei steigender Arbeitslosigkeit und bei Rentnern. Eine kleine Parkanlage mit Sitzgelegenheit, Kräutergarten und Pflanzen mit Betreuung durch die Senioren als Beschäftigungstherapie.

Erwägungen

Das Anliegen ist nicht Sache der Nutzungsplanung.

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen.

Beschluss

Die Einwendung kann im Rahmen der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 20.3

Die "Umfahrung Süd" von Bassersdorf zwecks Entlastung des Dorfkerns von einem grossen Teil des Durchgangsverkehrs zeige unmissverständlich, dass die seit Jahrzehnten politisch versprochene und bis heute nicht eingelöste Umfahrung nach wie vor ein ausserordentlich dringliches Anliegen der Bevölkerung sei. Um Lärmemissionen und dem Umwelt- und Tierschutz Rechnung zu tragen, ist in der Umsetzung die Einhausung zu prüfen.

Erwägungen

Die Verbindungsstrasse ist nicht Sache der Nutzungsplanung. Allerdings wird das Trasse der Verbindungsstrasse in der Nutzungsplanung weiterhin freigehalten, um die Option eines Strassenbaus weiterhin offen zu halten.

In der kommunalen Richtplanung ist die Strasse ebenfalls als Informationsinhalt aufgeführt. Für die Realisierung der Strasse bestehen jedoch noch diverse Hürden. Da die Strasse nicht im kantonalen Richtplan enthalten ist und der Kanton diese aktuell auch nicht für nötig und umsetzbar erachtet, müsste die Gemeinde die Planung, Erstellung und Finanzierung übernehmen. Allerdings bestehen auch hier diverse Hürden (Finanzierung, Umwelt, Grundwasser etc.).

Beschluss

Die Einwendung ist mit der Freihaltung der Flächen des ehemaligen K10 Trasse im Rahmen der Nutzungsplanung soweit möglich erfüllt.

Einwendung 20.4

In Winterthur haben die Stadt und die AXA gemeinsam den sog. Superblock im alten Sulzergelände realisiert mit dem Ziel, die über die Stadt verstreuten Mitarbeitenden in einem neuen Zentrum zusammenzuführen. Wäre diese erfolgreiche Partnerschaft nicht auch in Bassersdorf einen Gedanken wert, die wachsende Gemeindeverwaltung, allenfalls gemeinsam mit weiteren Partnern, im neuen Bahnhofgebäude zusammenzubringen?

Erwägungen

Die Organisation der Gemeindeverwaltung ist nicht Sache der Nutzungsplanung.

Die bestehende Situation der Gemeindeverwaltung wird als gut beurteilt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 20.5

Der im Zusammenhang mit der Klimaveränderung bedeutungsvolle Hochwasserschutz inkl. Auffangbecken sei in der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) nicht berücksichtigt.

Erwägungen

Die Situation betreffend Hochwasserschutz ist im Bericht zur Nutzungsplanung erläutert. Betreffend wasserbauliche Massnahmen wird der Bericht aufgrund der Vorprüfung ergänzt und es werden weitere Erläuterungen angebracht.

Beschluss

Die Einwendung ist soweit möglich erfüllt.