



Kanton Zürich

Teilrevision kommunale Richt- und
Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Fassung für die Gemeindeversammlung

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31059 – 2.6.2025

Inhalt

VORBEMERKUNG	3
1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE	4
1.1 Kommunalen Richtplan Verkehr	4
1.2 Kernzonenplan	13
1.3 Quartiererhaltungszone	25
1.4 Bau- und Zonenordnung	31
1.5 Erläuternder Bericht	55
1.6 Stellungnahme RWU	57
2 KANTONALE VORPRÜFUNG	60
2.1 Kommunalen Richtplan Verkehr	60
2.2 Zonenplan revidiert	70
2.3 Bau- und Zonenordnung	78
2.4 Erläuternder Bericht	103

Auftraggeber

Gemeinde Rickenbach

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Fiona Mera, Projektleitung
Kilian Müller, Xander Reimann, Sachbearbeitung

VORBEMERKUNG

Öffentliche Auflage

Die Revisionsunterlagen zur Richtplanung und Nutzungsplanung der Gemeinde Rickenbach wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen vom 22. November 2024 bis 21. Januar 2025 öffentlich aufgelegt.

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung besteht aus folgenden Unterlagen:

- Kommunalen Richtplan Verkehr, Plan
- Kommunalen Richtplan Verkehr, Richtplantext
- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan im Massstab 1:5'000
- Kernzonenpläne im Massstab 1:1'000
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen (vorliegend)

Zur Richt- und Nutzungsplanung liegt zudem ein kommunales Entwicklungsleitbild vor, welches die angestrebte räumliche Entwicklung für die nächsten rund 25 Jahre vorgibt.

Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich interessierte Personen zur Planvorlage äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und sind bei positiver Bewertung in die Vorlage eingeflossen.

Insgesamt wurden 81 schriftliche Einwendungen formuliert. Diese sind im vorliegenden Bericht zu den Einwendungen aufgeführt.

Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen durch die Gemeindeversammlung zu entscheiden.

Im vorliegenden Bericht werden alle eingegangenen Einwendungen aufgeführt – auch die berücksichtigten Einwendungen. Alle nicht berücksichtigten Einwendungen sind rot hinterlegt.

Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden Altikon, Dinhard, Ellikon an der Thur und Wiesendangen sowie die Region Winterthur und Umgebung (RWU) über die öffentliche Auflage informiert. Es ist eine Stellungnahme eingereicht worden.

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 14. November 2024 zur Richt- und Nutzungsplanung Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sind ebenfalls im vorliegenden Bericht aufgeführt. Bei positiver Beurteilung sind sie direkt in die Revisionsvorlage eingeflossen.

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die öffentliche Auflage gemäss Art. 7 RPG erfolgte während 60 Tagen vom 22. November 2024 bis 21. Januar 2025. Während der Auflagefrist konnte sich die Bevölkerung zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen machen. Insgesamt sind 38 Rückmeldungen mit 81 Einwendungen innerhalb der Frist eingegangen. Sämtliche Einwendungen werden nachfolgend aufgeführt und auf ihre Zweckmässigkeit geprüft. Bei einer positiven Bewertung fliessen sie in die Revisionsvorlage mit ein.

Abgelehnte Anliegen sind gemäss Art. 7 PBG in einem Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Der Bericht zu den Einwendungen wird mit der Nutzungsplanungsrevision von der Gemeindeversammlung festgesetzt.

1.1 Kommunalen Richtplan Verkehr

1) Huebstrasse als Sammelstrasse streichen

Im Verkehrsrichtplan ist die Verlängerung der Huebstrasse Richtung Menzengrüt als Sammelstrasse angegeben. Diese Strasse ist bekanntlich schmal, unbefestigt und je nach Wetter in einem schlechten Zustand.

Wir beantragen, diese als Sammelstrasse zu streichen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Verbindung in Richtung Menzengrüt ist nicht von kommunalem Interesse, da der Fokus auf den kantonalen Verbindungsstrassen liegt, welche auch besser ausgebaut sind. Auf eine Befestigung, welche bei einer Aufnahme in den Richtplan notwendig würde, soll verzichtet werden. Innerhalb des Siedlungsgebiets ist die Strasse für die Erschliessung und das historische Strassenbild bedeutsam und wird daher als Sammelstrasse beibehalten.

2) Verkehrsführung Hofackerstrasse zwischen bestehender und geplanter Schulanlage

Der Strassenabschnitt der Hofackerstrasse zwischen der Ecke Breitstrasse und der Ecke Schulgasse soll als Begegnungszone oder Fussgängerzone ausgewiesen werden.

Mit der geplanten Schulanlage auf Parzelle 2080, die unter anderem einen Fussballplatz und einen roten Platz umfasst, ist zu erwarten, dass viele Kinder diesen Strassenabschnitt regelmässig queren werden.

Die derzeit vorgesehene 30er-Zone räumt jedoch Autos und Fahrrädern Vortritt vor Fussgängern ein, was eine unnötig gefährliche Situation für Kinder schafft. Angesichts des zu erwartenden, geringen Verkehrsaufkommens in diesem Bereich erscheint die geplante

Regelung unverhältnismässig. Eine Begegnungs- oder Fussgängerzone wäre hier deutlich sicherer und angemessener.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Anstelle von Tempo-30-Zonen soll im Richtplan von Langsamfahrzonen gesprochen werden. Damit wäre im Rahmen des Projekts auch eine Begegnungszone zu prüfen.

3) Radwegverbindung nach Hinter Grüt überprüfen

Die Radwegverbindung nach Hinter Grüt auf oder entlang der Hauptstrasse ist nur dann sinnvoll, wenn dafür kein zusätzliches Landwirtschaftsland benötigt wird. Das heisst, Aufhebung Mittelstreifen und Markierung Velostreifen auf bestehender Fläche. Ansonsten bietet sich der bestehende und im Richtplan eingetragene Fussweg ab Büelstrasse via Chilenacker, Zächler, Lättenacker, Tröttli bis kurz vor Ortseingang Hinter Grüt als Veloverbindung an. Hier müsste dann die Gestaltung Ortseingang sorgfältig und in den Bereich Beginn Obstgarten Zelgli/Grüterstrasse verlegt werden.

Antrag: Die Radwegverbindung ist zu überprüfen und zu präzisieren.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Vorschlag entspräche Variante 4 in der Analyse Velonetz Nord: Variante 4 überschneidet sich mit den Interessen der festgelegten Fusswege und der Idee der Entflechtung der beiden Verkehrsträger. Während für den Fussverkehr nicht befestigte Wege vorgesehen sind, hat der Veloverkehr abseits von reinen Freizeitrouten den Bedarf nach befestigten Wegen, unter anderem wegen Verschmutzung und Winterdienst. Die Kombination des Velowegs mit dem Fussweg wurde daher verworfen.

Auf der Grüterstrasse soll kein getrennter Veloweg erstellt, sondern auf der bestehenden Fahrbahn ein Radstreifen markiert werden. Damit kann die Beanspruchung von Kulturland verhindert werden. Der Richtplantext wird entsprechend ergänzt. Als Alternativroute kann weiterhin die Huebackerstrasse genutzt werden, insbesondere als Schulweg. Auf einen Ausbau und die Befestigung der Huebackerstrasse als offizieller Veloweg soll jedoch verzichtet werden.

4) Radweg auf Huebackerstrasse anstatt Grüterstrasse

Einwendung gegen Radweg auf Grüterstrasse: Verlegung auf Huebackerstrasse

Bei einem allfälligen Ausbau zwischen Rickenbach und Grüt würde es unnötig Fruchtfolgefleichen brauchen. Darum soll der Radweg im Richtplan auf die bereits bestehende Huebackerstrasse verlegt werden. Diese müsste nur noch mit einem Belag versehen werden. Gefahren für Rad- und Autofahrer werden so verringert, der Radweg ist

schöner und Kulturland geht ebenfalls keines verloren. Zum Beispiel so wie in der Gemeinde Dinhard von Welsikon bis Eschlikon. Dies ergäbe eine Win-win-Situation für Fussgänger, Radfahrer und Erholungssuchende sowie für die Landwirtschaft.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt (siehe Punkt 3).

5) Richtplan: Radwege Huebackerstrasse anstatt Grüterstrasse

Wir haben festgestellt, dass im Verkehrsrichtplan mehrere Strassen als Radweg (wir nehmen an befestigt) und Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag bezeichnet sind. Das ist nach unserem Verständnis ein Widerspruch. Oder ist angedacht, dass die Strassen mit einem Streifen ohne Hartbelag ergänzt werden? Wir verlangen in diesem Punkt eine schriftliche Klarstellung.

Im Verkehrsrichtplan sind etliche Fuss- und Wanderwege falsch bezeichnet. Sie sind als «Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag» bezeichnet und führen durch Quartiere oder über Strassen mit Hartbelag. Eine Auswahl, (evtl. unvollständig):

- Rüti - Brünnelackerstrasse
- Mörsburgstrasse und Teile Riedmühlestrasse
- Stationsstrasse von Mörsburgstrasse bis Dinharderstrasse
- Grüt - Egg - Zelgli
- Aeschackerstrasse Rtg. Ost - Schützenhaus Guldital - Scheibenstand und Rubi – Aeschackerstrasse

Radweg zwischen Rickenbach und Grüt: Der Richtplan sieht diesen entlang der Grüterstrasse vor.

Antrag:

- Der Radweg ist über die Huebackerstrasse und deren Verlängerung via Tröttli bis Grüterstrasse zu führen. Die Variante der Grüterstrasse entlang ist aus dem Richtplan zu entfernen.

Begründung:

- Das Primarschulhaus ist auch über diesen Weg gut erreichbar.
- Das Sekundarschulhaus ist über denselben und via Zächlerstrasse auf verkehrsarmen Flurwegen gut erreichbar.
- Der Radweg wäre zu einem grossen Teil weg vom motorisierten Verkehr, was die Sicherheit erhöht.
- Es entsteht kein unnötiger Kulturlandverlust. Somit müssen keine wertvollen Fruchtfolgeflächen (FFF) geopfert werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Zum Entscheid Radweg Rickenbach–Grüt siehe Punkt 3.

Begründung

Die Wanderwege mit/ohne Hartbelag wurden geprüft und korrigiert.

6) Radweg auf Aspstrasse streichen, Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag bezeichnen

Aspstrasse (mindestens ab Höhe Linde (Friedhof)) – Römerstrasse Gemeindegrenze. Der Richtplan sieht vor:

- einen Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag
- Radweg (wir gehen davon aus, dass dieser befestigt ist und im schlimmsten Fall getrennt von der Fahrbahn verläuft.)

Antrag:

- Der Radweg ist aus dem Richtplan zu streichen. Der Fuss- und Wanderweg ist über die bestehende Aspstrasse (mit Hartbelag) möglich. Er muss als «Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag» bezeichnet werden. Er darf nicht als «Fuss und Wanderweg ohne Hartbelag» im Richtplan enthalten bleiben.

Begründung:

- Mit dem Bau eines Radweges geht bestes Kulturland verloren.
- Es besteht bereits eine Radwegverbindung via Sulz nach Attikon.
- In diesem Bereich besteht entlang der asphaltierten Strasse teilweise ein bekiester Streifen für die Wanderer. Dieser wird offensichtlich von diesen nicht benutzt.
- Ein bekiester Streifen verursacht höheren Unterhalt und damit Kosten.

Entscheid GR

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt resp. wird berücksichtigt.

Begründung

Die fälschlicherweise als «Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag» bezeichnete Aspstrasse weist bereits heute einen Hartbelag auf und soll so beibehalten werden. Die Verbindung wird als «Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag» im Richtplan bezeichnet. Der Fuss- und Veloweg soll auf der bestehenden Strasse geführt werden, wodurch kein Kulturland beansprucht wird.

7) Aeschackerstrasse: Befestigter Belag belassen (Bezeichnung ändern)

Aeschackerstrasse - Richtung Ost - Guldital - Scheibenstand und Aeschackerstrasse – Rubi (Rubi - Scheibenstand ist ohne Hartbelag) Der Richtplan sieht einen Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag vor.

Antrag:

- Auf dem erwähnten Abschnitt ist der Belag durchgehend befestigt. Dies muss auch so bleiben. Die Bezeichnung muss auf Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag geändert werden. Es darf kein Streifen ohne Hartbelag realisiert werden.

Begründung:

- Der Kulturlandverlust ist unverhältnismässig.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die fälschlicherweise als «Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag» bezeichnete Aeschackerstrasse wird bis Rubi als «Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag» im Richtplan bezeichnet.

8) Grüt bis Egg: Befestigter Belag belassen (Bezeichnung ändern)

Grüt – Richtung Norden – bis Egg: Der Richtplan sieht einen Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag vor.

Antrag:

- Auf dem erwähnten Abschnitt ist der Belag durchgehend befestigt. Dies muss auch so bleiben. Die Bezeichnung muss auf Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag geändert werden. Es darf kein Streifen ohne Hartbelag realisiert werden.

Begründung:

Der Kulturlandverlust ist unverhältnismässig.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die fälschlicherweise als «Fuss- und Wanderweg ohne Hartbelag» bezeichnete Strecke Grüt bis Egg wird als «Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag» im Richtplan bezeichnet.

9) A) Bemerkungen Verkehrsrichtplan

Legende Verkehrsrichtplan: Müsste wohl heissen: Gruben- und Ruderalbiotop.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Legende im Verkehrsrichtplan wird um die Anmerkung «Ruderalbiotop» ergänzt.

9) B) Bemerkungen Verkehrsrichtplan



Es ist positiv zu bemerken, dass die Streichung der geplanten Staatsstrasse aus dem regionalen Richtplan (Zächlerstrasse) im kommunalen Richtplan Verkehr übernommen wurde. Ich beantrage aber, dass wenigstens der Teil ab Kreuzung Holzgasse/Altikerstrasse bis Huebackerstrasse als Fuss- und Radwegverbindung eingetragen wird.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Auf die Aufnahme der Huebackerstrasse als Veloweg wird verzichtet (siehe Punkt 5). Aufgrund der untergeordneten Bedeutung wird daher auch auf die Bezeichnung der Zächlerstrasse als Veloweg verzichtet. Die Verbindung wird jedoch als Fussweg aufgenommen.

10) Fuss-Veloverbindung entlang Sulzergraben

Es fehlt eine Fuss- und Velowegverbindung entlang dem Bach (Sulzergraben) zwischen Neugutstrasse bis Werkhof und dem Fussweg

entlang dem Schwarzbach. Diese Verbindung sollte/könnte zukünftig als sicherer Schulweg dienen.

Ich beantrage, dass diese Verbindung als Vorgabe im Verkehrsrichtplan und im Gestaltungsplan Brüel (Änderung/bzw. Auflage bei künftiger und offenbar geplanter Überbauung) vorgesehen wird.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Es wird eine neue Wegverbindung auf den Grundstücken der Gemeinde westlich des Sulzergrabens via Grundstücke Kat.-Nrn. 2244, 3317 und 3284 aufgenommen.

11) Ortseingänge bezeichnen

Die bestehenden Ortseingänge sind im Verkehrsrichtplan leider nicht bezeichnet. Der Ortseingang Büelstrasse (Tempo-30-Zone) auf der Altikerstrasse fehlt.

Es wird beantragt, dass alle Ortseingänge im Verkehrsrichtplan eingetragen und wo notwendig, als «neu zu gestalten» bezeichnet werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die bestehenden Ortseingänge werden aus Gründen der Vollständigkeit im Verkehrsrichtplan bezeichnet.

12) Ergänzen der Ortseinfahrt Altikerstrasse

Ortseinfahrt Altikerstrasse: Kommunale Festlegungen und Verbindlichkeiten im Text und im Verkehrsrichtplan müssen ergänzt werden.

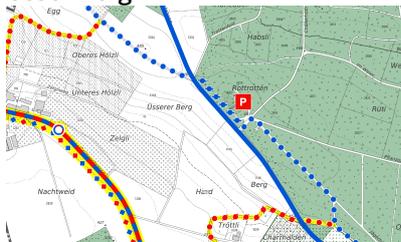
Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Ortseingang auf der Altikerstrasse kann im Plan bezeichnet und Massnahmen für eine Verbesserung der Situation geprüft werden.

13) Eintragen des Fuss- und Wanderwegs im Bereich Altikerstrasse Üsser Berg



Das kommunale Anliegen (Verlegung oder separate Wegverbindung) eines Fuss- und Wanderweges im Bereich Altikerstrasse Üsser Berg ist im «Verkehrsrichtplan revidiert – Änderungsplan» nicht ersichtlich.

Antrag: kommunales Anliegen muss ersichtlich sein und eingetragen werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der entsprechende Abschnitt wird im Plan als Änderung dargestellt.

Da die genaue Ausbildung und Lage des Fussweges noch nicht definiert ist, lässt die Anordnung gemäss Richtplan Spielraum für verschiedene Varianten.

14) Eintragen der Fusswegverbindung vom Bereich Schwimmbad bis Hinter Grüt

Es fehlt eine im Verkehrsrichtplan eingetragene und damit «offizielle» Fusswegverbindung vom Bereich Schwimmbad via Auholz/Auholzstrasse/Tätsch/Nachtweid bis Hinter Grüt.

Antrag: Verbindung im Verkehrsrichtplan neu definieren und eintragen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Weg befindet sich nicht auf Gemeindegebiet von Rickenbach, sondern auf Gebiet von Dinhard. Ein Eintrag ist daher nicht möglich.

15) IVS im kommunalen Richtplan eintragen

Die im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) eingetragene Verbindung von nationaler Bedeutung ZH 15 müsse im Verkehrsrichtplan eingetragen werden.

Alle historischen Wege (auch von lokaler Bedeutung) sind im Richtplan einzutragen, da sie z.B. bei Bauvorhaben sowie Strassen- oder Wegsanierungen von Bedeutung sein können.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Inhalte des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) werden im Verkehrsrichtplanteil auf Seite 10 und 11 aufgelistet und dargestellt. Eine zusätzliche Aufnahme in den kommunalen Richtplan würde keinen Mehrwert darstellen, da die Zielsetzungen bereits im Inventar definiert werden.

16) Verbindliche Inhalte zu Vernetzungsprojekten

Es werden Aussagen zu möglichen Vernetzungsprojekten (auch mit Nachbargemeinden), Heckenschutz, Heckenerweiterung vermisst und es wird beantragt, verbindliche Inhalte zu Vernetzungsprojekten aufzunehmen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es ist kein Richtplanteil Siedlung und Landschaft vorgesehen. Bestimmungen zu möglichen Vernetzungsprojekten, Heckenschutz und Heckenerweiterungen sollen in anderen Instrumenten wie einem Landschaftsentwicklungskonzept oder Vernetzungsprojekt verankert werden.

17) Naturschutzzonen in den kommunalen Nutzungsplan eintragen

Die bestehenden regionalen und allenfalls kantonalen Naturschutzzonen sind in den kommunalen Nutzungsplan einzutragen. Kommunale Natur- und Landschaftsschutzzonen sind wo zweckmässig neu zu definieren und ebenfalls einzutragen.

Im kommunalen Nutzungsplan sind die Bereiche Ebnet und Sandacker mit den Ziegelweihern «pauschal» der kantonalen Landwirtschaftszone zugeteilt, obwohl es sich zu einem wichtigen Teil um ein regionales Naturschutzgebiet handelt. Dies ist zwar aus dem Richtplan Verkehr ersichtlich, aber es finden sich nirgends Hinweise auf mögliche Nutzungsbeschränkungen zum Schutz dieser Biotope. Die Vernetzung dieser Gebiete wird damit eingeschränkt, denn theoretisch sind sogar intensive Bewirtschaftung und landwirtschaftliche Bauten zwischen den Naturschutzgebieten möglich. Dies gilt auch für das kantonale Gruben- und Ruderalbiotop, welches zusätzlich im Verkehrsrichtplan mit Ergänzung Landschaft vermerkt ist und von drei Seiten von der kantonalen Landwirtschaftszone begrenzt wird.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es handelt sich bei den Naturschutzgebieten auf Gemeindegebiet um übergeordnete Festlegungen, welche sich ausserhalb des Siedlungsgebiets befinden. Die im Richtplan dargestellten kantonalen Gruben- und Ruderalbiotope sowie regionalen Naturschutzgebiete sind lediglich als Informationsinhalt aufgeführt. Diese Schutzgebiete sind keine Zonenarten, die im kommunalen Nutzungsplan definiert werden können. Mit dem Verzicht auf die Zuweisung zum Siedlungsgebiet wird dies in der BZO berücksichtigt, weitere Regelungsmöglichkeiten bestehen mit der BZO nicht. Regelungen zum Schutz dieser Objekte und Nutzungseinschränkungen sind vom Kanton in Form von Bewirtschaftungsverträgen und Schutzverfügungen sicherzustellen.

18) Stärkere Berücksichtigung der Bereiche Landschafts- und Naturschutz

Im Richtplantext und auch im Richtplan selber müssen die Bereiche Landschaft- und Naturschutz mehr Gewicht erhalten und einige regionale und kantonale Vorgaben näher erläutert und verbindlicher eingetragen werden.

Die Bereiche Natur- und Landschaftsschutz wurden in Rickenbach fast gänzlich ausgeklammert, was ich als nicht zeitgemäss erachte.

Im Richtplantext findet man gerade mal eine Seite dazu. Der kommunale Gesamtplan aus dem Jahr 2000 wurde komplett aufgehoben, mit Ausnahme der besonderen Erholungsgebiete, welche übernommen wurden. Es ist sehr schade und für mich nicht nachvollziehbar, dass die Gemeinde Rickenbach dem Aspekt Natur- und Landschaftsschutz so wenig Bedeutung zumisst. Auch wenn der Kanton diese Möglichkeit explizit zulässt...

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Bereiche Landschafts- und Naturschutz sind nicht Bestandteil des Richtplans Teil Verkehr. Die kantonalen Gruben- und Ruderalbiotope sowie regionalen Naturschutzgebiete sind lediglich als Informationsinhalt aufgeführt. Ziele für den Natur- und Landschaftsschutz wären mit einem Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) auszuarbeiten und könnten bei Bedarf in einem separaten Richtplanteil aufgenommen werden.

Es besteht in Rickenbach nicht der gleiche Druck wie in einem städtischen Gebiet auf die Landschafts- und Naturwerte. Der Fokus darauf soll im Naturschutzinventar, das sich momentan ebenfalls in der Revision befindet, gelegt werden. Da dieses konkretere Massnahmen ermöglicht, ist eine Berücksichtigung im Naturschutzinventar wirkungsvoller.

1.2 Kernzonenplan

1) Kernzonenplan und Zonenplan abstimmen

Kernzonenplan und Zonenplan sind nicht abgestimmt.

Leider hat es zwischen beiden Plänen grosse Unterschiede. Auf dem einen sind Freihaltezonen, auf dem anderen sind es Freiräume, die ausgeschiedenen Flächen sind nicht identisch. Die Legende ist irreführend, weil auch Details fehlen, die die Bevölkerung wissen muss. Wie zum Beispiel das Vorkaufsrecht in der Freihalte- und Erholungszone durch Kanton und Gemeinde bei einer Handänderung.

Die beiden eingangs erwähnten Pläne zeigen grössere Diskrepanzen auf. So sind zum Beispiel in der Legende des Zonenplans Freihaltezonen aufgelistet, im Kernzonenplan wiederum, werden diese aber Freiräume genannt. Des Weiteren sind auch die erwähnten Flächen nicht identisch.

Die Legenden in den jeweiligen Plänen sind trügerisch, da wichtige Zusatzinformationen nicht erwähnt sind, welche für den Betroffenen essenziell sind. Beispielsweise wird nicht erwähnt, dass in der Erholungs- und Freihaltezone bei Handänderung für den Kanton und die Gemeinde ein Vorkaufsrecht besteht.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Beide Pläne sind korrekt. Die Freihaltezonen des Zonenplans sind unabhängig von den Freiräumen im Kernzonenplan und daher nicht identisch.

Den Freihaltezonen oder Erholungszonen werden nach § 61 PBG Flächen zugewiesen, die für die Erholung der Bevölkerung nötig sind, die ein Natur- und Heimatschutzobjekt bewahren oder die der Trennung und Gliederung der Bauzonen dienen. Darin sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig, es handelt sich also nicht um Bauzonen.

Die im Kernzonenplan nach Art. 15 BZO bezeichneten Freiräume hingegen dienen dem Ortsbildschutz. Die Kernzone ist grundsätzlich eine Bauzone (§ 48 Ziffer 2 PBG). Gemäss § 50 PBG kann die Bau- und Zonenordnung im Kernzonenplan die Stellung der Bauten näher ordnen. Artikel 15 BZO definiert die Vorgaben für die bezeichneten Freiräume im Kernzonenplan. Demzufolge sind Freihaltezonen im Zonenplan und Freiräume in der Kernzone nicht das gleiche.

Das Vorkaufsrecht nach § 64 PBG bezieht sich lediglich auf die Freihaltezonen und Erholungszonen, nicht aber auf Freiräume in den Kernzonen. Es gibt weder einen Bedarf einer Präzisierung in der BZO noch eine entsprechende Rechtsgrundlage.

Bei den 2022 durch den Kanton ausgeschiedenen Freihaltezonen handelt es sich mehrheitlich um Kulturlandflächen. Die landwirtschaftliche Bewirtschaftung bzw. die Beweidung ist auch in den Freihaltezonen weiterhin uneingeschränkt möglich. Die Freihaltezonen

sind von neuen Bauten und Anlagen grundsätzlich freizuhalten. Aus- und Neuansiedlungen von Landwirtschaftsbetrieben oder einzelnen Betriebsteilen von Landwirtschaftsbetrieben innerhalb der Freihaltezonen sind daher nicht möglich.

2) Umzonen von Freihaltezo- nen/Freihalteräumen

Im Zonenplan revidiert werden Flächen mit Freihaltezonen bezeichnet und im Kernzonenplan von Rickenbach werden ähnliche Flächen mit Freiraum bezeichnet.

- Wieso sind die Flächen nicht identisch?
- Was ist der Unterschied zwischen Freihaltezone und Freiraum?
- Wieso wurden diese Flächen und an diesen Orten (nördlich von Rickenbach und angrenzend an die Kernzone) ausgeschieden?

Antrag:

- Die Freihaltezonen / Freihalteräume angrenzend an die Kernzone in Rickenbach sind wieder in der Landwirtschaftszone einzuordnen.
- Die Freihaltezonen / Freiräume in der Kernzone sind bis an die Strassenabstandslinie wieder der Kernzone zuzuordnen.

Begründung:

- Mit der Schaffung dieser Zonen / Räume verbauen wir den nachfolgenden Generationen die weitere Entwicklung von Rickenbach.
- Sie stehen im Widerspruch zur Strategie, verdichtetes Bauen.
- Sie befinden über private Grundstücke.
- Sie sind mit einem Vorkaufsrecht des Kantons belastet.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt. Teilweise ist es nicht Teil der kommunalen Nutzungsplanung (siehe Punkt 1).

Begründung

Freihaltezonen sind nicht das gleiche wie Freiraumflächen im Kernzonenplan (siehe Punkt 1). Die Freihaltezonen angrenzend an die Kernzone sind kantonale Zonen, welche mit der vorliegenden kommunalen Nutzungsplanung nicht beeinflusst werden können.

Bei den an die Kernzone angrenzenden Freihaltezonen handelt es sich einerseits um übergeordnete Festlegungen (kantonale Freihaltezonen, Fk), die sich östlich (Müli) und nördlich (Chilenacker) des Siedlungsgebiets befinden. Die Umzonung der kommunalen Freihaltezonen in kantonale Freihaltezonen war Bestandteil der Verfügung Nr. 1146/22, «Kantonale und regionale Nutzungszonen / statische Waldgrenzen – Festsetzung» vom 8. Mai 2023. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 12. August bis 11. Oktober 2022. Dabei sind keine Einwendungen eingegangen.

Die weiteren an die Kernzone angrenzenden kommunalen Freihaltezonen nordöstlich der Altikerstrasse (Rebhang) sowie westlich im Gebiet Büel verbleiben ohne Änderungen.

Die Freiräume in der Kernzone wurden in einer früheren Revision der BZO festgelegt und berücksichtigen die Vorgaben des KOBI.

3) Alle Freihaltezonen um die Kernzone als Landwirtschaftszone belassen

Einwendung gegen Freihaltezone bei der alten Mühle, Kat.-Nr. 2514 und Kuendli, Kat.-Nrn. 50/52/2104

Wir müssen uns nicht auf Vorrat einschränken. Bei der letzten Zonenplanrevision wurde genau dieses Gebiet als potenzielle Dorferweiterung angeschaut. Es gilt als ruhige Wohnlage, bereits erschlossen mit Ara-Leitung, Wasser, Strom und Strasse. Wieso wollen wir der nächsten oder übernächsten Generation alle Möglichkeiten verbauen?

Mein Vorschlag: Alle Freihaltezonen um die Kernzone als Landwirtschaftszone belassen. Denn für das Bauen ausserhalb der Bauzone ist schon alles kantonal geregelt. Wie auf den Richtplänen des Kantons in der Beilage ersichtlich, wird nichts von all diesen Punkten verlangt.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt, da nicht Teil der kommunalen Nutzungsplanung.

Begründung

Die Freihaltezonen angrenzend an die Kernzone sind kantonale Zonen, welche mit der vorliegenden kommunalen Nutzungsplanung nicht beeinflusst werden können. Die Umzonungen der Parzellen Kat. Nrn. 50, 52 und 2104 von einer kommunalen Freihaltezone in eine kantonale Freihaltezone waren Bestandteil der Verfügung Nr. 1146/22, «Kantonale und regionale Nutzungszonen / statische Waldgrenzen – Festsetzung» vom 8. Mai 2023. Die öffentliche Auflage erfolgte vom 12. August bis 11. Oktober 2022.

4) Umzonung Landwirtschaftszone zu Freihaltezone rückgängig machen

Beim Betrachten der neuen Pläne zur Bau- und Zonenordnung ist aufgefallen, dass die Hofparzelle «Bungert» mit der Grundstücknummer 145 neu in der kantonalen Freihaltezone erscheint. Diese Änderung erscheint nicht nachvollziehbar, da sie weitreichende Konsequenzen mit sich bringt.

Im Gebiet westlich dieser Parzelle weiden gelegentlich Rinder, wofür ein Korridor durch den Bungert benötigt wird, um die Tiere auf die Weiden zu treiben. Zudem stellt diese Fläche die einzige Möglichkeit dar, um landwirtschaftliche Bauten zur Erweiterung eines Betriebs zu errichten, da die Parzelle an den anderen drei Seiten eingeschlossen ist. Somit ist sie für die landwirtschaftliche Nutzung von essenzieller Bedeutung.

Darüber hinaus gleicht diese Änderung faktisch einer Enteignungsmassnahme, da in dieser Zone Gemeinde und Kanton ein zehnjähriges Vorkaufsrecht besitzen – rückwirkend geregelt und zum damaligen Kaufpreis. Falls ein landwirtschaftlicher Betrieb zum üblichen

Ertragswert an die nächste Generation weitergegeben wird, könnten Kanton und Gemeinde die Parzelle zum gleichen Preis übernehmen.

Es wird daher gefordert, die Parzelle «Bungert 145» wieder der kantonalen Landwirtschaftszone zuzuweisen, in der sie bisher eingestuft war. In dieser Zone unterliegt das Bauen bereits strengen Auflagen für Eigentümer. Dadurch wäre die Parzelle ähnlich geschützt wie in der Freihaltezone, jedoch weiterhin für die landwirtschaftliche Nutzung gesichert – ohne die damit verbundenen negativen Begleiterscheinungen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt, da nicht Teil der kommunalen Nutzungsplanung.

Begründung

Die Umzonung der Parzelle Kat. Nr. 145 von einer kommunalen Freihaltezone in eine kantonale Freihaltezone war Bestandteil der Verfügung Nr. 1146/22, «Kantonale und regionale Nutzungszonen / statische Waldgrenzen – Festsetzung» vom 08. Mai 2023. Die Öffentliche Auflage erfolgte vom 12. August bis 11. Oktober 2022, während derer beim Kanton keine Einwendungen eingingen. Für allfällige Entschädigungen ist der Kanton zuständig. Die landwirtschaftliche Nutzung ist nach wie vor möglich.

5) Freiraum widerspricht bestehender Baulinie (1)

Einwendung Dorfstrasse 4, Kat.-Nr. 194 gegen Freiraum grösser als über die schon bestehende Baulinie (Grenzabstand)

Wohnraum ist sehr gesucht, dies vor allem so nahe am öffentlichen Verkehr. Wieso müssen wir uns auf Vorrat einschränken? Ich bin der Meinung, dass im Kern des Dorfes verdichtet bauen die Zukunft sein wird. Wieso scheiden wir Kernzonenflächen aus, die über die Baulinie gehen, wenn das eingezonte Bauland so knapp ist?

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die übergeordneten Vorgaben aus dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) müssen unabhängig von kommunalen Baulinien umgesetzt werden. Die im KOB enthaltenen Freiräume müssen von der Gemeinde in der BZO berücksichtigt werden.

Bereits mit den bestehenden Kernzonenvorschriften sind die prägenden Elemente, zu denen auch Freiräume und Gärten gehören, zu erhalten. Der revidierte Kernzonenplan schafft diesbezüglich eine Präzisierung, welche auch die Rechtssicherheit erhöht.

In einem historischen Ortskern von überkommunaler Bedeutung sind die Interessen des Ortsbildschutzes sorgfältig gegenüber den Interessen einer Entwicklung nach innen abzuwägen. Eine verdichtete Bauweise steht in Rickenbach nicht im Vordergrund, sondern soll eher in Sulz angestrebt werden. Da sich die Freifläche auf Grundstück

Kat. Nr. 194 teilweise mit dem Strassenabstand überlagert, verbleibt auch mit dem bezeichneten Freiraum ein genügender Anordnungsspielraum für ein zusätzliches Gebäude.

6) Freiraum widerspricht bestehender Baulinie (2)

Austrasse 3, Kat.-Nrn. 1997, 1998, 2301 gegen den Freiraum grösser als über die bereits bestehende Baulinie (Grenzabstand)

Wie allen bestens bekannt ist, ist in der Agglomeration von Zürich Wohnraum sehr gesucht. Besonders in unserer Gemeinde, welche sehr nahe und gut am öffentlichen Verkehr angebunden ist.

In anderen Teilen des Dorfes wird laufend bestätigt, dass verdichtetes Bauen bestens funktioniert und sehr passend ins Dorfbild integriert werden kann. Ich bin absolut überzeugt, dass dies auch im Dorfkern umsetzbar ist und die Zukunft sein wird. Es ist für mich schwer verständlich, in dieser Situation prophylaktisch vorhandene Flächen einzuschränken, wenn das bereits eingezonte Bauland ohnehin rar ist.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Siehe Punkt 5.

7) Freiraum widerspricht bestehender Baulinie (3)

Einwendung gegen Freiraum Austrasse 1 Kat. Nr. 3230 grösser als über die schon bestehende Baulinie (Grenzabstand)

Es ist nicht zukunftsorientiert, im Dorfzentrum, nahe dem öffentlichen Verkehr, Flächen auszuscheiden, welche in Zukunft als Wohnraum dienen könnten. In der Kernzone sollte verdichtet gebaut werden können, da Bauland und Wohnraum sehr knapp sind. Es reicht der gegebene Grenzabstand.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Siehe Punkt 5.

8) Auf Festsetzung von Freiraum innerhalb Kernzonenplan verzichten

- Im südlichen Teil der Grundstücke Kat.-Nrn. 1990, 1991, 1872 und 1776 sei auf eine Festsetzung des Freiraums gemäss Art. 15 revBZO zu verzichten;
- alles unter Kosten- und Entschädigungsfolge zzgl. MwSt. zulasten der Einsprachegegnerschaft.

Begründung:

- Im südlichen Teil der Grundstücke Kat.-Nrn. 1990, 1991, 1872 und 1776 ist ein Freiraum gemäss Art. 15 revBZO vorgesehen. Ein solcher Freiraum ist nicht erforderlich, um das Ortsbild zu schützen, und damit unverhältnismässig (Art. 5 Abs. 2 BV).
- Das Ortsbild charakterisiert sich nicht durch einen durchgängigen Freiraum entlang der Hauptstrasse. In der unmittelbaren

Nachbarschaft hat es eine Vielzahl an Gebäuden, welche direkt an der Hauptstrasse stehen oder von dieser nur einen geringen Abstand einhalten (siehe Kat.-Nrn. 201, 202, 203, 3448, 1023, 262). Wie diese Beispiele zeigen, sind in der unmittelbaren Umgebung nahe an die Hauptstrasse reichende Gebäude geradezu ortsbildtypisch.

- Die genannten Bauten fügen sich zudem sehr gut in das Ortsbild ein. Der vom definierten Freiraum erfasste Bereich kann demzufolge ohne jegliche Beeinträchtigung des Ortsbildes überbaut werden. Es kommt also nicht darauf an, dass der besagte Bereich von Gebäuden freigehalten wird, sondern vielmehr, dass allfällige Bauvorhaben in ihrer Volumetrie, Materialisierung und Architektur angemessen auf die Umgebung reagieren und diese in passender Weise ergänzen. Dies ist, wenn man die auf den südlichen Teilen der Parzellen Kat.-Nrn. 1990, 1991 und 1776 stehenden Häuser aus den 1970er-Jahren betrachtet, gerade nicht der Fall. Umso mehr sollten den Eigentümern jener Parzellen keinerlei Anreize genommen werden, anstelle jener Häuser eine besser in das Ortsbild passende Überbauung zu erstellen.
- Der geplante Freiraum ist nach dem Ausgeführten nicht nur unnötig und damit unverhältnismässig, sondern vielmehr kontraproduktiv.
- Weiter ist darauf hinzuweisen, dass die Gemeinde bei Festsetzung des genannten Freiraums mit Entschädigungsforderungen in siebenstelligen Beträgen zu rechnen hätte, was ebenfalls nicht im Sinne der Gemeinde sein kann.
- Schliesslich ist festzuhalten, dass bereits das sich ebenfalls im Gesamteigentum der oben genannten Erbgemeinschaft befindliche Grundstück Kat.-Nr. 2571 vor rund 15 Jahren in die Freihaltezone umgezont worden ist. Die Erbgemeinschaft hat damals keine Entschädigung für diese materielle Enteignung eingefordert. Meine Klientschaft ist jedoch nicht bereit, eine Entwertung der anderen sich in der Erbgemeinschaft befindlichen Grundstücke durch die Festsetzung eines Freiraums hinzunehmen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Bezeichnung des Freiraums im Kernzonenplan nach Artikel 15 BZO erfolgt als Umsetzung der übergeordneten Vorgaben aus dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB).

Beim bezeichneten Freiraum handelt es sich um die Umsetzung dieser kantonalen Vorgabe. Eine materielle Enteignung durch den Freiraum ist unwahrscheinlich, da die Grundstücke weiterhin bebaubar sind bzw. der Freiraum bereits mit den bestehenden Regelungen der Kernzone zu erhalten ist, weshalb aus rechtlicher Sicht wenig Chancen auf eine Entschädigungsforderung bestehen.

**9) Umzonung Teilfläche Kat.
Nr. 3262**

Nach der Altlastensanierung und anschliessender Rekultivierung des Kies-Umschlagplatzes der Hastag (ehemals Briner) konnte nach längeren Diskussionen mit den kantonalen Fachstellen die nicht unter Naturschutz stehende Teilfläche abparzelliert und im März 2009 als Landwirtschaftsland erworben werden.

Mit der Revision der kantonalen Richtplanung (Festsetzung März 2014) wurde trotz Antrag im Oktober 2012 das Grundstück Kat. Nr. 3262 neu ins Naturschutzgebiet eingetragen. Absolut unverständlich, da kurz zuvor alt Kat. Nr. 2289 nach Absprache mit den zuständigen Fachstellen in eine Teilfläche «Naturschutzgebiet» und eine Teilfläche «Landwirtschaftsgebiet» aufgeteilt wurde.

Aus meiner Sicht wäre es sinnvoll, auf Kat. Nr. 3262 ca. 40m parallel zu Kat. Nr. 2676 in Bauland umzuzonen, vielleicht mit der jetzigen Revision oder zu einem späteren Zeitpunkt, wenn die Gemeinde Bedarf nachweisen kann und auch der Kanton Einzonungen eher wieder bewilligt. Die ca. 5'000m² wären über den Ebnetweg via Gassenacker resp. Aergetenstrasse praktisch erschlossen, ÖV und Einkauf zu Fuss erreichbar und es wäre kein wertvolles Kulturland verloren.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Einzonung von neuen Wohnzonen mit der anstehenden Revision ist nicht genehmigungsfähig. Mit der Entwicklung in den bestehenden Wohnzonen (Nutzungsreserven), der Umzonung des Truninger-Areals in Sulz und der geplanten Überbauung Neugut / Wiesental in Rickenbach wird die Gemeinde in den kommenden Jahren ein Wachstum zu verarbeiten haben, sodass sich die Einzonung von weiterem Bauland zurzeit nicht aufdrängt.

**Art. 28
Fensterläden und -sprossen**

Art. 28: Fenster, Abschnitt 4:

Ich beantrage, dass auf Fensterläden und Fenstersprossen auch bei Renovationen generell verzichtet werden kann.

Dass in den Kernzonen auf Fensterläden und Fenstersprossen nur bei Neu- und Ersatzbauten sowie Umnutzungen verzichtet werden kann, ist nicht nachvollziehbar. Dies müsste auch bei Renovationen möglich sein, zumindest in der Kernzone II.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Da es sich in Rickenbach bei der Kernzone I um ein überkommunales Ortsbild handelt, und die Anforderungen des KOB1 erfüllt werden müssen, ist ein Verzicht auf Fensterläden und Sprossen nicht möglich. Bei nicht traditionellen Wohnteilen, also auch modernen Bauten in der Zone KII, kann auf Sprossen verzichtet werden.

**10) Art. 28
Bemerkung zu Gewänden**

Art. 28: Fenster, Abschnitt 1:

Der Begriff «Gewänden» ist m.E. unglücklich und missverständlich falsch gewählt. Gemeint ist wohl der Begriff «Laibung» (senkrecht in die Wand geschnittene, seitliche Begrenzung). Denn das Gewände oder die Ausschrägung ist im Bauwesen die schräg in eine Wand oder Mauer geschnittene, seitliche Begrenzung eines Fensters oder eines Portals, begrifflich im Unterschied zur senkrecht in die Wand geschnittenen Laibung.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Beim Begriff «Gewände» handelt es sich um einen im Kanton Zürich gängigen Begriff für eine senkrecht in die Wand geschnittene, seitliche Begrenzung. Es wird somit auf eine Änderung des Begriffes verzichtet.

11) Prägender Platz- und Strassenraum: Garten ausschliessen

Wir haben festgestellt, dass der südliche Teil der Parzelle Nr. 2687 des Bauernhofgartens neu als prägender Platz- und Strassenraum, gem. Art. 17 BZO zugeordnet wurde.

Wir beantragen, den prägenden Platz- und Strassenraum so zu übernehmen, wie es der Kanton vorgibt (nur Strassenraum, ausschliesslich Garten der Parzelle 2687).

Begründung:

Auf dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung wird jedoch nur Strassenraum an der Büelstrasse als prägender Platz- und Strassenraum zugewiesen.

Wir verstehen nicht, warum diese unnötige Erweiterung durch unsere Gemeinde vorgenommen wurde. Dies wäre eine Verstärkung der kantonalen Vorgaben. In der Bau- und Zonenordnung ist der Garten bereits geschützt.

Aufgrund der hohen Arbeitsbelastung wird in Zukunft der Gemüse- und Blumengarten nicht mehr so weitergeführt werden können. Die strengeren Vorschriften sind unverhältnismässig, eine allfällige Umgestaltung des Gartens könnte schwieriger werden und wäre sicherlich auch mit höheren Bewilligungs- und Planungskosten verbunden.

Zudem ist es der einzige Garten in der Gemeinde Rickenbach, der als prägender Platz- und Strassenraum so zugeordnet wurde, was wir als sehr ungerecht empfinden. Wir bitten Sie, die Verhältnismässigkeit und Notwendigkeit der strengeren Regelungen zu überprüfen und beantragen deshalb, den prägenden Platz- und Strassenraum so zu übernehmen, wie es der Kanton vorgibt.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Im Umfeld des schwarzen Gebäudes ist eine gute Einordnung ohnehin zu berücksichtigen. Der Garten als Gebäudeumschwung ist daher ebenfalls sorgfältig weiterzuentwickeln.

12) Prägender Platz- und Strassenraum aufheben



Prägender Platz und Strassenraum aufheben

Es handelt sich dabei um eine unnötige Einschränkung, weil Tempo 30 bereits fertig umgesetzt ist. Die Dorfstrasse wurde vor nicht allzu langer Zeit ebenfalls saniert im Zusammenhang mit Trennwasser. Im Grundsatz sollen alle Zielkonflikte in der Kernzone gestrichen werden. Wenn man schützenswerte Objekte sanieren, renovieren oder zu Wohnraum umbauen will, sollte man nicht unnötig eingeschränkt werden. So wird niemand mehr investieren, was solch einer Kernzone nur schadet. Es «verlottert» alles und es entsteht kein Wohnraum, der so dringend benötigt wird.

Entscheid GR

Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Beim prägenden Strassenraum im Kernzonenplan handelt es sich um eine Umsetzung der übergeordneten Vorgaben aus dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Es entstehen keine zusätzlichen Einschränkungen der baulichen Möglichkeiten, sondern es werden lediglich gestalterische Massnahmen von Fassade zu Fassade verlangt.

13) «Prägender Platz- und Strassenraum» ausdehnen

Die Bereiche «Prägender Platz- und Strassenraum» sind zu klein. Ich beantrage eine Ausdehnung auf die gesamte Büelstrasse und auf den Bereich zwischen Kreuzung Büelstrasse/Grüterstrasse bis zur Kirche (Austrasse), weil die Bereiche ebenfalls ortsprägend sind.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Beim prägenden Strassenraum im Kernzonenplan handelt es sich um eine Umsetzung der übergeordneten Vorgaben aus dem kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung. Die Büelstrasse ist im KOB nicht als prägender Strassenraum enthalten. Eine Verschärfung der kantonalen Vorgaben wird vom Gemeinderat nicht als notwendig erachtet. Im Grundsatz wird auch für die restlichen Bereiche der Büelstrasse in Zusammenhang mit einem Baugesuch der gesamte Strassenraum betrachtet.

14) Aufnahme GP Brüel in Kernzonenplan

Aufnahme des Gestaltungsplans Brüel in den Kernzonenplan.

Im Kernzonenplan Rickenbach fehlt der bestehende und rechtsverbindliche Gestaltungsplanperimeter Brüel.

Siehe Ausschnitt aus: Version 2.0 vom 20.02.2024 1/34 Musterbestimmungen Kernzonen:

Kernzonenbestimmungen bezwecken nicht einzig den Erhalt des Ortsbildes, sondern sollen auch eine qualitätsvolle Weiterentwicklung ermöglichen. Deren Erlass steht dabei in einem Spannungsfeld zwischen Schutz- und Nutzungsinteressen. Dies umfasst im Wesentlichen zwei Aspekte: einerseits müssen Kernzonenbestimmungen der Bedeutung des konkreten Ortsbildes entsprechen und im Ergebnis recht- und zweckmässig sein; andererseits müssen sie im konkreten Fall verhältnismässig sein. Wesentlich für das Erscheinungsbild von Ortsbildern sind zudem auch die öffentlichen Strassen- und Aussenräume in der Zuständigkeit Gemeinden. Mit detaillierten Vorschriften ist für das jeweilige Ortsbild eine qualitative Einbettung der Um- und Ersatzbauten sowie der Neu- und Anbauten sicherzustellen. Bauliche Veränderungen sollen in ihrer Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung überzeugen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Vorhandene Gestaltungspläne wurden bisher nur in den Zonenplänen dargestellt, nicht jedoch in den Kernzonenplänen. Aus den Musterbestimmungen für Kernzonen des Kantons Zürich gehen keine Empfehlungen für die Darstellung eines Gestaltungsplanperimeters in einem Kernzonenplan hervor. Auf die Möglichkeit, den Gestaltungsplanperimeter Brüel im Kernzonenplan Rickenbach abzubilden, wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Der Gestaltungsplanperimeter ist im Zonenplan ersichtlich.

15) Primarschulgebäude nicht ins Inventar aufnehmen

Einwendung gegen die Aufnahme ins Inventar der schutzwürdigen Bauten (Gesamtschau Flächen mit Schulraumpotenzial, 31.3.2023)

Da nicht klar ist, dass auch in naher oder ferner Zukunft das «Schulhaus Dorf» weiter als Schulhaus genutzt werden soll und kann, finde ich es fragwürdig, ein ganzes Areal in der Bauzone unter Schutz zu stellen. Somit wird eine andere Nutzung des Areals fast verunmöglicht.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt, da nicht Teil der vorliegenden Revision.

Begründung

Der Prozess der Inventarisierung der schutzwürdigen Bauten im kommunalen Inventar ist abgeschlossen. Das Inventar ist nicht Teil dieser Revision, sondern ein Entscheid des Gemeinderats, welches lediglich die potenziell schutzwürdigen Bauten auflistet. Bei konkreten Projekten ist eine Schutzabklärung durchzuführen.

16) Einwendung gegen die Umzonung der Kernzone Weiler

Einwendung gegen die Umzonung der Kernzone Weiler

Auch im Hintergrüt soll es in Zukunft möglich bleiben, Wohnraum zu schaffen. Dies, wenn die momentane Nutzung von Gebäuden nicht mehr gegeben ist.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Aufgrund der hängigen kantonalen Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB), welche die Kleinsiedlung Hinter Grüt der provisorischen kantonalen Weilerzone zuteilt, sind Anpassungen am Planungsrecht der Kleinsiedlungen gemäss Anhang 2 VKaB erst wieder genehmigungsfähig, wenn die notwendigen Grundlagen im kantonalen Richtplan sowie im PBG rechtmässig vorliegen. Gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans besteht für die Gemeinde kein Handlungsspielraum für eine andere Zonierung. Auch wenn Hinter Grüt nicht einer Weilerzone zugewiesen würde, entstünde aufgrund der kantonalen Rechtslage keine Entwicklungsmöglichkeit.

17) Markanten Baum entfernen

Einwendung gegen markanten Baum auf Kat. Nr. 3230

Es ist unnötig, Bäume auf Plänen einzuzeichnen. Niemand weiss, ob sie bei einem zukünftigen Bauvorhaben irgendwann im Weg sind. Bei einer allfälligen Überbauung würden ohnehin neue Bäume gepflanzt. Es hat viele weitere Bäume im Dorf, welche auch nicht eingezeichnet sind.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Baum trägt massgeblich zum Ortsbild von Rickenbach bei. Es sind denn auch nur solche Bäume eingezeichnet. Insbesondere prägt er die Einfahrt von der Hauptstrasse in den Dorfkern und ist somit zu erhalten. Falls ein Ersatz des Baumes aus Gründen der Vitalität notwendig ist, hat eine Ersatzpflanzung an ähnlicher Lage zu erfolgen.

18) Firstrichtung korrigieren



Im Plan Kernzone Rickenbach ist die Firstrichtung unserer Scheune falsch eingezeichnet (Parzelle 2770).

Es wird gebeten, den Sachverhalt vor Ort aufzunehmen und den Plan zu korrigieren.

Entscheid GR

Keine Anpassung notwendig.

Begründung

Die Firstrichtung des Hauptgebäudes auf Parzelle 2770 entspricht der im Kernzonenplan für den strassenzugewandten Gebäudeteil eingetragenen Firstrichtung. Einzig das Scheunendach steht orthogonal zur eingetragenen Firstrichtung. Für diesen Gebäudeteil gibt es keine besonderen Bestimmungen, weshalb der bestehende First keinen Konflikt zu den Vorschriften darstellt.

**19) Restaurant Wiesental:
Fassade bezeichnen und in GP
Brüel integrieren**

Art. 67: Gestaltungsplanpflicht

Es wird beantragt, das Restaurant Wiesental als Gebäude mit bezeichneter Fassade und bezeichneter Firstrichtung aufzunehmen sowie in den Gestaltungsplan Brüel zu integrieren.

Der Perimeter des bestehenden Gestaltungsplanes Brüel ist zwar im revidierten Zonenplan eingetragen, hingegen fehlt er im Kernzonenplan Rickenbach. Aus meiner Sicht gehört der Perimeter auch zwingend in den Kernzonenplan.

Zudem ist unverständlich, dass das Restaurant Wiesental nicht im Perimeter des Gestaltungsplanes integriert wurde. Für dieses, den Ortszugang prägende Gebäude wurden auch keine weiteren verbindlichen Bestimmungen (z.B. bezeichnete Firstrichtung, bezeichnete Fassade, grau bezeichnetes Gebäude) definiert.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Auf der Basis eines Gutachtens wurde vom Gemeinderat Rickenbach am 15.7.2024 beschlossen, dass das Gebäude des Restaurants Wiesental (Gebäude-Nr. 129 auf Parzelle Kat. Nr. 2242) nach § 213 PBG als nicht schutzwürdig beurteilt wird. Der Gemeinderat verzichtet in Anwendung von § 204 PBG abschliessend auf Schutzmassnahmen.

Es ist anzumerken, dass das Gebäude gemäss Gutachten klar ortsbildend ist und dessen Stellung beizubehalten ist. Die erhöhten Anforderungen an Bauten in der Kernzone gelten ohne Weiteres. Stellung, Volumen und Erscheinung des Bestandesbaus sowie ein prägender Baum im Vorbereich sollten dabei beibehalten werden, um den (nicht verbindlichen) ISOS-Eintrag auch ohne Inventarisierung und Objektschutz angemessen berücksichtigen zu können.

Das Gebäude des Restaurants Wiesental war nicht Bestandteil des bisherigen Gestaltungsplanperimeters Brüel. Im Zuge eines Ersatzes des Gestaltungsplans soll das entsprechende Grundstück in den Perimeter aufgenommen werden. Im Rahmen dieses Gestaltungsplans wird dem aus dem Gutachten hervorgehenden Situationswert für das Ortsbild entsprechend Rechnung getragen.

Aus den Musterbestimmungen für Kernzonen des Kantons Zürich gehen keine Empfehlungen für die Darstellung eines Gestaltungsplanperimeters in einem Kernzonenplan hervor. Auf die Möglichkeit, den Gestaltungsplanperimeter Brüel im Kernzonenplan Rickenbach abzubilden, wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Der Gestaltungsplanperimeter ist im Zonenplan ersichtlich.

1.3 Quartiererhaltungszone

1) Maximale Gebäudelänge in QEZ

Die maximale Gebäudelänge von 30 m in der QEZ soll überprüft und für Reihen-Einfamilienhäuser gegebenenfalls eine grössere Gebäudelänge zugelassen werden.

Begründung:

Bereits heute existieren in Rickenbach mehrere Häuserreihen, die eine Gebäudelänge von mehr als 30 m aufweisen, zum Beispiel:

- Steinler 1, 3, 5, 7;
- Steinler 9, 11, 13, 15;
- Steinler 22, 24, 26, 28;
- Breitestrasse 2, 4, 6, 8.

Eine starre Begrenzung der Gebäudelänge auf 30 m könnte künftige Erweiterungen bei Eckhäusern verhindern, die noch keine Anbauten wie in den oben genannten Fällen realisiert haben.

Betroffene Beispiele wären:

- Breiteweg 1;
- Breiteweg 4;
- Breitestrasse 16.

Grundsätzlich ist eine Begrenzung der Gebäudelänge sinnvoll, um überdimensionierte Gebäude zu vermeiden. Allerdings sollte die Regelung so gestaltet sein, dass unerwünschte Nachteile für Reihen-Einfamilienhäuser ausgeschlossen werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Gebäudelänge wird auf 40 m erhöht, damit die längsten Bestandesbauten weiterhin nicht vorschriftswidrig werden. Mit der zu erhaltenden Staffelung der Gebäude kann eine gute Einordnung sichergestellt werden.

2) Keine Herabstufung von Bauzonen / Keine Einführung QEZ

Keine Herabstufung von Bauzonen / Keine Einführung QEZ

Angesichts des Wohnungsmangels und der nationalen und kantonalen Interessen ist eine Herabstufung von Bauzonen nicht akzeptabel. Die Einführung der Quartiererhaltungszone basiert auf falschen Annahmen und dient vor allem Einzelinteressen.

Es darf im Kernzonenplan keine Herabstufung von Bauzonen stattfinden. Die falschen Anreize, die durch die fehlerhafte Ausgangslage geschaffen wurden, haben auf Antrag einiger weniger eigeninteressierter Parteien während des Informationsanlasses zur Einführung der Quartiererhaltungszone (QEZ) geführt. Diese Herabsetzung der Bauzonen muss aus den folgenden Gründen rückgängig gemacht werden:

Wohnungsmangel: Die BZO sollte mindestens den Status quo beibehalten und keine weiteren Einschränkungen schaffen.

Vorrang übergeordneter Interessen: Nationale und kantonale Ziele zur Schaffung von Wohnraum müssen Vorrang vor lokalen Einzelinteressen haben.

Rechtliche und wirtschaftliche Risiken: Die Herabstufung ohne Zustimmung der Betroffenen birgt rechtliche und finanzielle Risiken für die Gemeinde.

Widersprüchliche Argumentation: Die Einführung der QEZ basiert auf schwachen Begründungen und widerspricht der aktuellen Notwendigkeit zur Verdichtung.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Vorschriften der Quartiererhaltungszone umfassen in erster Linie Gestaltungsvorgaben, die den Charakter des Quartiers erhalten sollen. Die Verdichtung auf das heute zulässige Bauvolumen ist im Umfang der bisherigen AZ weiterhin möglich, falls – wie bisher bereits möglich – Vereinbarungen mit den Nachbarn getroffen werden. Zusätzlich ermöglicht die QEZ auch Ausbauten des Dachgeschosses, welche heute nicht zulässig wären. Damit kann gegenüber den bestehenden Vorschriften zusätzliches Verdichtungspotenzial geschaffen werden.

Das Quartier Steinler und Dörnler ist ein in sich geschlossener Ortsteil mit hoher Siedlungsqualität, welches in seiner Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden soll (§ 50 a PBG). Das Interesse zum Schaffen zusätzlichen Wohnraums gilt es im Einzelfall mit den weiteren Interessen abzuwägen.

3) BZO-Revision widerspricht dem kantonalen Richtplan: QEZ in Sulz widerspricht den Verdichtungszielen

Die Ausgangslage, die als Basis für die Entwicklung der neuen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rickenbach dient, ist unzureichend und fehlerhaft. Aufgrund falscher Annahmen sind auch die daraus abgeleiteten Schlussfolgerungen nicht zutreffend.

- Es ist unverantwortlich, eine BZO zu erlassen, die keine signifikante Verdichtung vorsieht. Der Mittelstand wird zunehmend belastet, während auf nationaler Ebene ein dringender Bedarf an zusätzlichem Wohnraum besteht. Ein zeitgemässer Ansatz sollte, ähnlich wie in der Gemeinde Dinhard, auf maximale Entwicklungsmöglichkeiten bei hoher Qualität abzielen.
- Während für den Dorfteil Rickenbach ein konservativer Ansatz nachvollziehbar sein mag, sollte der verkehrstechnisch hervorragend erschlossene Dorfteil Sulz (750 m vom Bahnhof entfernt) durch eine Erhöhung der Bauzonen weiterentwickelt werden. Sulz ist der wirtschaftliche Motor der Gemeinde und seine Entwicklung muss konsequent fortgeführt werden.
- Das ROK unterscheidet klar zwischen den Dorfteilen Sulz und Rickenbach. Sulz wird als «weiterzuentwickelndes Gebiet»

eingestuft, während Rickenbach als stabiles Gebiet gilt. Besonders die Zone innerhalb eines 750 m Radius um den Bahnhof Sulz sollte entsprechend den kantonalen Zielvorgaben entwickelt werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt bzw. ist bereits berücksichtigt.

Begründung

Mit den bestehenden Reserven für eine Verdichtung gemäss der heutigen BZO, welche mit der revidierten BZO beibehalten werden, besteht bereits das Potenzial für ein starkes Bevölkerungswachstum von Rickenbach und Sulz, womit die Zielvorgaben gemäss dem kantonalen Richtplan erreicht werden können. Bereits das bestehende Verdichtungspotenzial ermöglicht eine substantielle Erhöhung des Bauvolumens, welches erheblichen Druck auf die bestehende Infrastruktur zur Folge hat.

Die Ziele der gemäss kantonalem Richtplan vorgesehenen hohen baulichen Dichte stehen dem Erhalt von Quartieren mit wertvollem Quartiercharakter entgegen. Das Gebiet der Quartiererhaltungszone steht für die bauliche Verdichtung nicht im Vordergrund. Die Ziele der Verdichtung werden jedoch gesamthaft über das Gemeindegebiet und insbesondere in den bahnhofnahen Gebieten erreicht und es muss nicht in allen einzelnen Quartieren eine hohe Dichte angestrebt werden.

4) Ausnützungsziffer W2/50 in QEZ Steinler und Dörnler beibehalten

Die aktuelle Ausnützungsziffer W2/50 ist für die Quartiererhaltungszone Steinler und Dörnler beizubehalten.

Begründung:

- Ausbaupläne werden eingeschränkt und es wäre kein Anbau eines Wintergartens oder eines ähnlichen Anbaus auf der Grundstückfläche mehr möglich.
- Die Entwicklung und der Ausbau der Liegenschaften im Quartier Steinler / Dörnler würde stark eingeschränkt und es würde zu einer Bevorteilung derer kommen, welche bereits Anbauten realisieren konnten und welche die neue Überbauungsziffer W2/27 mit den Bestandsbauten massiv überschreiten würden.
- Die Liegenschaften/Grundstücke würden erheblich an Wert verlieren.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die vorliegende Revision sieht einen Wechsel von einer Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer vor. Dies geschieht im Rahmen der Vereinfachung der Bauordnungen mit den Nachbargemeinden. Die gemäss der künftigen Überbauungsziffer mögliche Geschossfläche entspricht dabei der mit der heutigen AZ möglichen Fläche.

Der Wechsel von Ausnützungsziffer zur Überbauungsziffer hat keinen wesentlichen Einfluss auf die Nutzungsreserven für Anbauten. Auf grossen Grundstücken an Gebäudeabschlüssen bestehen weiterhin Möglichkeiten für Anbauten, während auf den mittig gelegenen Grundstücken auch unter der bestehenden Regelung keine Anbauten möglich waren. Gemäss den Workshops mit den Grundeigentümern sollen Anbauten nicht generell zugelassen werden, sondern, falls eine Näherbaurecht benötigt wird, nur mit Zustimmung des Nachbarn.

5) Einfamilienhäuser Steinlerweg 1-5 in QEZ eingliedern

Sammel-Einwendung (über 69 Unterzeichnungen):

Die Einfamilienhäuser Steinlerweg 1 bis 5 sind in die Quartiererhaltungszone Steinler und Dörnler einzugliedern.

Eventualantrag: In 3.6.3. Strukturmerkmale muss die Ausgrenzung des Steinlerweg 1-5 angepasst und begründet werden.

Begründung:

Die Einfamilienhäuser Steinlerweg 1 bis 5 sind in die Quartiererhaltungszone Steinler und Dörnler einzugliedern. In den späten fünfziger Jahren hat die Maschinenfabrik Sulzer das gesamte Areal Steinler mit dem Ziel gekauft, ein einheitliches Wohnquartier für ihre Mitarbeitenden zu schaffen. In diesem Rahmen wurden Einfamilienhäuser, Doppel- und Reihenhäuser errichtet, die ab den frühen 1960er-Jahren unter attraktiven Bedingungen zum Erwerb angeboten wurden. Diese Häuser stellen eine historische Einheit dar und sind Ausdruck einer spezifischen Baukultur und Wohnform. Die enge Verflechtung der Häuser des Steinlerwegs mit dem Breitweg zeigt sich unter anderem in der gemeinschaftlichen Nutzung von Garagen, Strom- und Wasserverteilern. Eine Ausgliederung würde die bauliche und soziale Struktur des Quartiers erheblich beeinträchtigen und dem Anliegen des Ortsbildschutzes widersprechen.

Eine Herausnahme hätte zudem gravierende bauliche Konsequenzen. Es entstünde die Möglichkeit, auf den betroffenen Parzellen überdimensionierte Neubauten im Rahmen der Wohnzone W2/27 zu realisieren, die das Quartiersbild nachhaltig verändern würden. Dies widerspräche den Schutzziele einer Quartiererhaltungszone.

Darüber hinaus sind grundbuchrechtlich verankerte Servitute, insbesondere Fuss- und Fahrwegrechte sowie Strom- und Wasserdurchleitungsrechte, zu berücksichtigen. Gemäss Art. 730 Abs. 1 ZGB sind Dienstbarkeiten so auszuüben, dass der Zweck der Dienstbarkeit gewahrt bleibt und das belastete Grundstück nicht übermässig beeinträchtigt wird. Im Falle neuer Bebauungen besteht die Gefahr einer Beeinträchtigung dieser Rechte oder sogar deren Unmöglichkeit.

Das Bundesgericht hat klargestellt, dass der Umfang und Inhalt von Dienstbarkeiten primär durch den Grundbucheintrag bestimmt werden und die unangefochtene Ausübung über einen längeren Zeitraum massgeblich ist. Ebenso unterstreichen Entscheide des Zürcher

Obergerichts die Bedeutung von Fuss- und Fahrwegrechten, die in ihrer praktischen Ausübung geschützt werden, um die uneingeschränkte Nutzung sicherzustellen. Eine Herausnahme der Häuser aus der Quartiererhaltungszone würde die rechtliche Stellung dieser Servitute schwächen und zu rechtlichen Konflikten führen, die die Gemeinde belasten würden.

Diese rechtlichen und tatsächlichen Verflechtungen verdeutlichen die Untrennbarkeit der Häuser vom Quartier. Die Einbeziehung der Einfamilienhäuser Steinlerweg 1 bis 5 in die Quartiererhaltungszone ist zwingend erforderlich, um den Schutz des Quartiers und sein historisches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Jegliche andere Entscheidung wäre rechtlich bedenklich und widerspräche den Planungszielen der Quartiererhaltungszone und dem Gemeinwohl.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Liegenschaften Steinlerweg 1 bis 5, entlang der Stationsstrasse gelegen, bilden im Sinne des Ortsbilds ein Bindeglied zwischen den hinter gelegenen Quartieren Steinler und Dörnler und dem angrenzenden Strassenraum der Stationsstrasse mit der Wohnzone W2/27. Dass die fünf Gebäude Teil des ursprünglichen Ensembles waren, ist unbestritten.

Die historische Argumentation ist nachvollziehbar. Allerdings entsprechen die Liegenschaften Steinlerweg 1 bis 5 bezüglich Strukturmerkmalen mehr den anderen, umliegenden Bauten in der Zone W2/27 als den Bauten in der Quartiererhaltungszone Steinler und Dörnler. Diese sind in Art. 38 BZO für die Quartiererhaltungszone definiert als «einheitlich gestaltete, stark durchgrünte, zweigeschossige Reihenhaussiedlungen mit teils versetzten Schrägdächern und durchlaufenden Grünräumen sowie gemeinsamer Erschliessung».

Zudem befinden sich die Liegenschaften am Abschnitt der Stationsstrasse, der das Gebiet Sonnenzirkel und die Katholische Kirche mit dem Zentrum um den Volg und das Truninger-Areal verbindet. Dies entspricht einer möglichen zukünftigen Entwicklungsachse für eine Stärkung des Dorfzentrums. Da die Grundstücke an der Stationsstrasse wesentlich grösser und nur mit Einfamilienhäusern bebaut sind, bestehen wesentlich mehr Nutzungsreserven als im Bereich der Reihenhäuser.

Ein Aus- oder Neubau der Gebäude ist nur möglich, falls die Servitute dies zulassen oder entsprechend angepasst werden. Das Beibehalten der bestehenden Regelungen der Wohnzone hat keine neuen Konflikte bezüglich Dienstbarkeiten zur Folge.

Der Wechsel von einer Ausnutzungsziffer von 50 % zu einer Überbauungsziffer von 27 % stellt keine erhebliche Veränderung der Nutzungsdichte dar. Die Zuweisung der besagten Grundstücke von einer W2/50 (AZ) zu einer W2/27 (ÜZ) ermöglicht somit keine überdimensionierten Neubauten, sondern entspricht in etwa den bestehenden

Vorschriften bezüglich baulicher Dichte. Eine Zuweisung der Grundstücke zur QEZ hätte dagegen aufgrund der Parzellenform eine starke Beeinträchtigung der möglichen baulichen Nutzung zur Folge, was möglicherweise Entschädigungsforderungen auslösen würde.

Die Abgrenzung der QEZ wird im Erläuterungsbericht, Kap. 3.6.3. Strukturmerkmale präziser begründet.

6) QEZ Steinler & Dörnler: ES II belassen

Sammel-Einwendung (69 Unterzeichnungen):

Es wird beantragt, dass für die Quartiere Steinler und Dörnler weiterhin die Empfindlichkeitsstufe (ES) II gilt.

Begründung:

Die Quartiere Steinler und Dörnler sind heute reine Wohnzonen und sollen als solche erhalten bleiben. Eine Umzonung auf ES III würde die Lärmschutzvorgaben lockern und den Wohncharakter gefährden. Dies widerspricht der Zielsetzung der Quartiererhaltungszone. Das Bundesgericht hat klargestellt, dass bei der Umzonung von reinen Wohnzonen der Schutz vor Lärmemissionen Priorität hat (BGE 130 II 449). Eine Herabstufung auf ES III würde zu lärmintensiveren Heizsystemen und anderen Beeinträchtigungen führen, was die Wohnqualität erheblich mindern würde.

Strenge Lärmschutzvorschriften haben sich bewährt, um die Wohnqualität zu sichern. Alte Ölfeuerungen dürfen nicht mehr ersetzt werden, alternative Heizsysteme wie Luft-Wasser-Wärmepumpen sind gängig. Eine Umzonung auf ES III würde lautere Heizsysteme und Gewerbenutzungen zulassen, was unzumutbare Lärmbelastungen mit sich bringen würde.

Das Bundesgericht hat betont, dass eine Änderung der Zonenplanung mit gelockerten Lärmschutzvorgaben nur zulässig ist, wenn gleichzeitig wirksame Schutzmassnahmen ergriffen werden (BGE 136 II 97). Dies ist hier nicht der Fall.

Die Empfindlichkeitsstufe III ist für Mischzonen vorgesehen, in denen gewerbliche Nutzungen wie Garagen oder Werkstätten erlaubt sind. Eine solche Entwicklung widerspricht der Zielsetzung einer Quartiererhaltungszone und würde den Wohncharakter der Quartiere Steinler und Dörnler gefährden.

Angesichts der genannten rechtlichen und sachlichen Argumente wird beantragt, die Quartiere Steinler und Dörnler weiterhin in der Empfindlichkeitsstufe (ES) II zu belassen. Dies stellt sicher, dass die Entwicklung im Einklang mit den rechtlichen Vorgaben, den Anwohnerinteressen und den ortsplanerischen Zielen des Gemeinderates erfolgt.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Auf dem Zonenplan wurde die Quartiererhaltungszone fälschlicherweise mit Empfindlichkeitsstufe (ES) III bezeichnet. Dies wird korrigiert und mit ES II bezeichnet.

1.4 Bau- und Zonenordnung

1) Vereinfachte Baueingabe bei verbesserter Aussenisolation

Vereinfachte und kostenlose Baueingabe bei Vorhaben der verbesserten Aussenisolation ohne weitere Änderungen

Analog zu den Baueingaben der Solaranlagen, sollte bei Absichten das Haus zu isolieren, eine vereinfachte und kostenlose Baueingabe gemacht werden können. Von Seite Baubehörde sollten keine Vorschriften gemacht werden, wenn ein Hausbesitzer sein Haus neu isoliert ohne das Fenster oder Türen versetzt werden oder das Dach angehoben wird. Hierzu sollten möglichst viele Hausbesitzer motiviert werden, Altliegenschaften zu sanieren.

Entscheid GR

Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Regelungen zur Aussenisolation bestehen im kantonalen Planungs- und Baugesetz und sind nicht Bestandteil einer kommunalen Bau- und Zonenordnung.

§ 253 a PBG besagt, dass an bestehenden Gebäuden Aussenwärmedämmungen bis zu 35 cm unbeschrieben rechtlicher Abstandsvorschriften, Längenmassen und Höhenmassen angebracht werden dürfen. Auch bei der Berechnung der Nutzungsziffer ist eine nachträglich angebrachte Aussenwärmedämmung bis 35 cm unbeachtlich. Auch die Vorgaben bezüglich Baueingabe werden mit dem PBG kantonal geregelt und können nicht durch die Gemeinde abweichend gehandhabt werden.

2) Art. 2 Mehrwertabgabe 30 %

Art. 2: Erhebung einer Mehrwertabgabe:

Moderate Erhöhung der Mehrwertabgabe auf 30 %.

Die Berechnung der Mehrwertabgabe berücksichtigt nur beschränkt die am Markt tatsächlich bezahlten Land- und Immobilienpreise. Ferner besteht mittelfristig ein erheblicher Bedarf an Mitteln, um die Hauptverkehrsachsen in den Dorfszentren ortsbaulich aufzuwerten und mehr Lebensqualität zu schaffen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die BZO-Teilrevision mit dem Inhalt des Mehrwertausgleichs wurde am 2. Dezember 2021 von der Gemeindeversammlung festgesetzt. Eine erneute Änderung der Mehrwertabgabe ist nicht Bestandteil der vorliegenden Revision. Es gilt die Planbeständigkeit nach Art. 21 Abs.

2 RPG, eine erneute Revision nach so kurzer Zeit ist daher nicht zweckmässig.

**3) Art. 19
Galerien nicht der BMZ anrechnen**

Galerien sind nicht der BMZ anzurechnen.

Unbeheizte Aussenflächen wie Galerien oder externe Erschliessungswege sollten nicht auf die Bruttogeschossfläche (BMZ) angerechnet werden.

In der BZO wird keine Handhabung für unbeheizte Aussenflächen geregelt. Es kann jedoch sinnvoll sein, bei einer Überbauung die Erschliessungswege nicht im Gebäudeinneren zu führen, sondern extern, ohne dass diese Räumlichkeiten im Winter beheizt werden müssen. Unbeheizte Flächen, die zumindest auf einer Seite offen sind, sollten nicht der Bruttogeschossfläche (BMZ) angerechnet werden. Dies ist im Kanton Thurgau Standard und würde eine Verdichtung des Bauens sinnvoll unterstützen.

Entscheid GR

Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Die erforderlichen Baumasse sind im Planungs- und Baugesetz (PBG), in der allgemeinen Bauverordnung (ABV) sowie in den Besonderen Bauverordnungen (BBV) definiert. Erschliessungsflächen müssen angerechnet werden.

In Rickenbach ist keine BMZ vorgesehen. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile gemäss § 11 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) kann die Überbauungsziffer um bis zu 20% der zonengemässen Grundziffer für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen erhöht werden (Art. 44 Abs. 4 BZO).

4) WG 2/30: Gewerbliche Nutzung ermöglichen, aber nicht erzwingen

Sammel-Einwendung (63 Unterzeichnungen):

Wir beantragen, dass die neue Zone WG2/30 in Bezug auf die gewerbliche Nutzung wie bis anhin bewertet wird, das heisst, eine gewerbliche Nutzung ist möglich, aber nicht zwingend erforderlich.

Begründung:

Die bestehenden Gebäude sowie die im Jahr 2024 neu errichteten zwei Einfamilienhäuser (EFH) sind gänzlich frei von gewerblicher Nutzung, was sich positiv auf die Wohnqualität auswirkt und das Gebiet zu einem weitgehend reinen Wohnquartier macht. Diese Entwicklung fördert die Lebensqualität und stärkt den Wohncharakter. Zudem ist zu berücksichtigen, dass die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung in der neuen Zone WG2/30 (derzeit WG2) in der Vergangenheit praktisch ungenutzt geblieben ist.

Einige Parzellen in der Zone WG2/30 sind aufgrund ihrer Zufahrt eindeutig ungeeignet für eine gewerbliche Nutzung. Die Zufahrt zu diesen Parzellen erfolgt über eine rechtlich geregelte Dienstbarkeit, was

aus unserer Sicht keine Grundlage für die Ansiedlung eines Gewerbes bietet. Ein Gewerbe, das auf dieser Voraussetzung basiert, würde die bestehenden Bedingungen erheblich verändern und erscheint uns an diesem Standort nicht angemessen. Zudem liegen einige Parzellen entlang eines Schulwegs. An solchen Standorten sollte das Verkehrsaufkommen aus unserer Sicht unbedingt minimiert werden, ein Gewerbe würde zweifellos das Gegenteil bewirken.

Die Verpflichtung, ein Gewerbe zu betreiben, wird aus unserer Sicht eine Wertminderung der Liegenschaft oder der Parzelle zur Folge haben.

Des Weiteren ist der akute Mangel an Mietwohnungen, insbesondere in Rickenbach Sulz, zu berücksichtigen. Angesichts der hohen Nachfrage nach Wohnraum und des begrenzten Bedarfs an gewerblichen Flächen sollte der Fokus auf der Schaffung von Wohnraum liegen, anstatt eine gewerbliche Nutzung unnötig zu forcieren.

Abschliessend stellt sich die Frage, welches Gewerbe in der Zone WG2/30 angesiedelt werden könnte und ob dies mit der lokalen Nachfrage sowie der Struktur des Quartiers in Einklang steht. Die Durchsetzung eines Gewerbes in dieser Zone erscheint aus infrastrukturellen Gründen sowie aufgrund der fehlenden Nachfrage nicht zielführend.

Entscheid GR

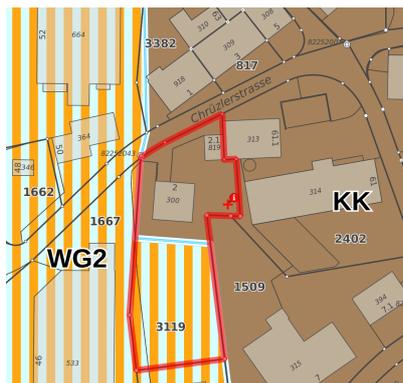
Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Ein minimaler Gewerbeanteil muss gemäss Praxis des Kantons festgelegt werden, damit eine Empfindlichkeitsstufe ES III möglich ist. Der Gewerbeanteil wird auf min. 20% reduziert. Zusätzlich trägt eine gemischte Nutzung zur Belebung des Dorfs bei.

Es werden nur die direkt an der Stationsstrasse gelegenen Flächen der Wohn-Gewerbezone zugewiesen, während die hinterliegenden Grundstücke jeweils der Wohnzone W2/27 zugewiesen werden.

**5) Parzelle vollumfänglich in Kernzone.
Alternativ: Kein Gewerbezwang in WG 2/30**



Es wird beantragt, die Parzelle 3119, die schon zu ca. 50% zur Kernzone KK gehört, vollumfänglich in die Kernzone KII zu übernehmen.

Wir beantragen alternativ, dass die neue Zone WG 2/30 in Bezug auf die gewerbliche Nutzung wie bis anhin bewertet wird, das heisst, eine gewerbliche Nutzung ist möglich, aber nicht zwingend erforderlich.

Die geplante Neubewertung der BZO für die Zone WG2 (neu WG 2/30) bringt eine neue Vorschrift mit sich, die eine zwingende Gewerbenutzung erforderlich macht. Dies stellt für uns als Grundstückseigentümer ein erhebliches Problem dar, da die ursprüngliche Absicht, ein reines Wohngebäude zu errichten, mit der neuen Verpflichtung zur Gewerbenutzung nicht vereinbar ist. Das Grundstück wurde in dem Wissen erworben, dass in dieser Zone eine reine Wohnnutzung ohne gewerbliche Nutzung zulässig ist. Eine Änderung dieser

Bedingungen würde nicht nur die ursprünglichen Planungen gefährden, sondern auch den gesamten Charakter des Projekts beeinträchtigen.

Begründung:

In der Kernzone Sulz ist die Parzelle 3119 das einzige Grundstück, dass in zwei Zonen aufgeteilt ist. Die gesamte Parzelle 3119 vollumfänglich der Kernzone KII zuzuordnen, würde das Erscheinungsbild vom Dorfkern sicherlich positiv beeinflussen. Es ist auch in unserem Interesse, ein MFH mit passendem Erscheinungsbild auf unserem Grundstück zu errichten.

Die bestehenden Bauten sowie die im Jahr 2024 neu errichteten zwei Einfamilienhäuser (EFH) in der näheren Umgebung beinhalten keinerlei gewerbliche Nutzung, was sich positiv auf die Wohnqualität auswirkt und das Gebiet zu einem weitgehend reinen Wohnquartier macht. Diese Entwicklung trägt zur Verbesserung der Lebensqualität bei und wirkt sich voraussichtlich auch positiv auf die Kernzone aus, indem sie den Wohncharakter stärkt. Es ist zudem zu beachten, dass die Möglichkeit einer gewerblichen Nutzung in der Zone WG2 in der Vergangenheit faktisch ungenutzt geblieben ist.

Die Zufahrt zur Parzelle 3119 für den Bereich WG 2/30 und den Parzellen 1667, 3118, 3497 und 3512 erfolgt über eine Dienstbarkeit, die rechtlich geregelt ist und dies deshalb keine Grundlage für die Ansiedlung eines Gewerbes bietet. Ein Gewerbe, das auf solch einer Voraussetzung beruht, würde die bisherigen Bedingungen erheblich verändern und ist aus unserer Perspektive an diesem Standort fehl am Platz. Zudem liegen einige Parzellen entlang eines Schulwegs. An solchen Standorten sollte das Verkehrsaufkommen unbedingt minimiert werden, ein Gewerbe würde zweifellos das Gegenteil bewirken.

Die Verpflichtung, ein Gewerbe zu betreiben, wird unweigerlich eine Wertminderung der Liegenschaft oder der Parzelle zur Folge haben. Hinzu kommt, dass der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV, öffentliche Auflage/ kantonale Vorprüfung vom 18.10.2024 alle Zonenveränderungen aufzeigt. Die bestehende Zone WG2 (neu WG2/30) ist jedoch nicht erwähnt. Ebenfalls ist im Zonenplan «Revidiert, Stand 26.8.2024» kein Hinweis vorhanden, der auf eine Veränderung in der Zone hinweist. Somit nehmen wir an, dass die Formulierung im Art. 43 «Nutzung» ein Versehen ist. Der Text sollte wie folgt lauten:

² *In der Wohn- und Gewerbezone WG2/30 sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Flächen mindestens 1/3 der gesamten Geschossfläche betragen darf.*

Darüber hinaus ist der akute Mangel an Mietwohnungen, insbesondere auch in Rickenbach Sulz, zu berücksichtigen. In Anbetracht der hohen Nachfrage nach Wohnraum und des geringen Bedarfs an gewerblichen Flächen sollte der Fokus auf der Schaffung von Wohnraum liegen, anstatt unnötig gewerbliche Nutzung zu forcieren.

Abschliessend stellt sich die Frage, welches Gewerbe auf der Parzelle 3119 im Teil der Zone WG2/30 angesiedelt werden könnte und ob

dies in Einklang mit der lokalen Nachfrage und der Struktur des Quartiers steht. Ein Gewerbe an diesem Standort scheint nicht nur aus infrastrukturellen Gründen, sondern auch aufgrund der fehlenden Nachfrage nicht zielführend.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Im Zonenplan sind nur Änderungen der Zonenabgrenzungen bezeichnet, nicht aber Änderungen an den Vorschriften. Diese sind in der BZO-Synopse aufgeführt.

Die nicht direkt an der Stationsstrasse gelegenen Grundstücke werden der Wohnzone W2/27 zugewiesen, was eher den angestrebten Nutzungen entspricht. Eine Zuweisung zur Kernzone scheint aufgrund der geringen Bedeutung für das Ortsbild nicht zweckmässig.

6) Art. 43 Gewerbenutzung in WG optional

Art. 43 Abs. 2 neu BZO sei folgendermassen neu zu fassen:

In der ~~Wohn- und Gewerbezone WG2/30~~ Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig, wobei der Anteil der gewerblich genutzten Flächen mindestens 1/3 der gesamten Geschossfläche ~~zu betragen hat~~ betragen darf.

Begründung:

In der aktuellen Fassung der BZO ist in Art. 16 vorgesehen, dass in der «Wohnzone mit Gewerbeerleichterung, 2 Geschosse» mässig störende Betriebe zulässig sind. Mit anderen Worten haben Grundeigentümer in dieser Zone das Recht, freiwillig Gewerbe anzusiedeln, müssen dies aber nicht tun. Das macht auch Sinn so, heisst doch die Zone «mit Gewerbeerleichterung».

Im neuen Art. 43 BZO sieht die Gemeinde jedoch vor, dass in dieser Zone «der Anteil der gewerblich genutzten Flächen mindestens 1/3 der gesamten Geschossfläche zu betragen hat». Dies bedeutet, dass aus dem aktuell freiwilligen Recht plötzlich eine Pflicht wird, Gewerbe auf dem Grundstück anzusiedeln. Diese Änderung ist aus folgenden Gründen rückgängig zu machen:

- Möglicherweise handelt es sich lediglich um ein Versehen: In der Spalte «Bemerkungen/Anpassung/Hinweise» ist auf mehreren Seiten die Rede davon, dass lediglich ein Zusammenführen der Bestimmungen für Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung beabsichtigt war (S. 28 und S. 32). Da scheinbar eine blosser Zusammenführung beabsichtigt war, soll der bisherige Wortlaut verwendet werden. Der neue Wortlaut wäre keine Zusammenführung, sondern eine massive inhaltliche Verschlechterung für die betroffenen Grundeigentümer.
- Eine Gewerbepflicht wäre ein Eingriff in die Eigentumsгарantie: Falls die Gemeinde tatsächlich die Einführung einer Gewerbepflicht beabsichtigt hat, soll sie dazu auch stehen und die «Wohnzone mit Gewerbeerleichterung» in «Wohnzone mit

Gewerbepflicht» umbenennen. Sie würde damit bei den betroffenen Grundstücken eine massive Werteinbusse verursachen, da sie nun plötzlich nicht mehr über ein optionales Recht verfügen, sondern mit einer Pflicht mit erheblichen Folgekosten (nur noch ein Teil des Gebäudes könnte zu Wohnzwecken genutzt werden, es müsste Infrastruktur wie Parkplätze sowie Ausbauten für den gesteigerten Bedarf an Wasser, Abwasser und Strom geschaffen werden) belastet sind. Mit dieser Werteinbusse greift die Gemeinde in ein verfassungsmässig geschütztes Recht der Grundeigentümer ein: die Eigentumsgarantie. Die Gemeinde müsste sich mit Klagen der betroffenen Grundeigentümer konfrontiert sehen und den Eingriff in die Eigentumsgarantie geldmässig ausgleichen. Es stellt sich die Frage, ob das eine sinnvolle Verwendung von Steuergeldern wäre.

- Eine Gewerbepflicht in dieser Zone bringt nicht mehr Gewerbe: Falls die Gemeinde tatsächlich die Einführung einer Gewerbepflicht beabsichtigt hat, macht sie in der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung keinen Sinn. Wem der Ortsteil Sulz bekannt ist, weiss, dass von der Gewerbebeerleichterung nur an den wenigsten Orten Gebrauch gemacht wurde. Die Zone hat überwiegend den Charakter einer Wohnzone. Für ein durchgängiges Gewerbegebiet bestehen weder die entsprechenden Zufahrten, noch Parkierungsmöglichkeiten oder Infrastrukturen. Falls die Gemeinde mehr Gewerbe in Sulz erzwingen will, hat sie dazu mit dem Truninger-Areal eine viel bessere Möglichkeit. Es handelt sich dabei aktuell um eine reine Gewerbezone, die in eine Wohnzone umgewandelt werden soll. Wenn die Gemeinde mehr Gewerbe-raum schaffen will, soll sie das im Truninger-Areal tun, indem die im Gestaltungsplan Truninger-Areal vorgesehene Gewerbefläche erhöht wird. Es ist nicht nachvollziehbar, weshalb Grundeigentümer mit einer Gewerbepflicht belastet werden sollen, während auf dem Truninger-Areal von einer millionenschweren Aufwertung profitiert wird. Es könnte der Eindruck entstehen, dass die Gemeinde und/oder das beteiligte Planer-/Architekturbüro von einer solchen Aufwertung mitprofitieren und versuchen will, unbeteiligten Grundeigentümern eine Gewerbepflicht unterzujubeln.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Siehe Punkt 5

**7) Art 44
Fassadenhöhe in WG erhöhen,
Beibehalten der Bestimmungen
zu AZ & Geschossen, Bezeichnung
WG2 belassen**

In Art. 44 neu BZO sei für die Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung die Fassadenhöhe auf 8.10 m zu erhöhen (und entsprechend auch die Gesamthöhe zu erhöhen).

Zudem seien zusätzlich folgende Bestimmungen aus Art. 17 der gültigen Fassung der BZO einzufügen:

- Ausnützungsziffer (50% bei reiner Wohnnutzung, 60% bei Wohn- und Gewerbenutzung sowie reiner Gewerbenutzung);
- Geschosse (2 Vollgeschosse max., 2 anrechenbare Dachgeschosse max., 1 anrechenbares Untergeschoss max.).

Ferner sei anstelle der vielerorts in der neuen Fassung der BZO vorgesehenen Abkürzung «WG2/30» die bisherige Abkürzung «WG2» beizubehalten.

Begründung:

Art. 44neu BZO sieht für die Grundeigentümer (besonders diejenigen in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung) diverse Schlechterstellungen vor, die weder nachvollziehbar noch verhältnismässig sind und daher rückgängig gemacht werden sollen:

- Fassadenhöhe wird unzulässigerweise reduziert: In der Spalte «Bemerkungen/Anpassung/Hinweise» ist erwähnt, dass die Fassadenhöhe (bisher Gebäudehöhe) eingeführt wird. Die Gebäudehöhe beträgt in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung aktuell 8.10 m (Art. 17 der gültigen Fassung der BZO). Laut Art. 44 Abs. 1 lit. e neu BZO soll die Fassadenhöhe (bisher: Gebäudehöhe) aber nur noch 7.5 m betragen. Diese Reduktion ist weder nachvollziehbar noch verhältnismässig. Die Fassadenhöhe hat deshalb auch in der neuen Fassung der BZO wie bisher für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 8.10 m zu betragen. Die Gesamthöhe in lit. f und g ist ebenfalls entsprechend zu erhöhen.

Unzulässige Streichung der Ausnützungsziffer: Die neue Fassung der BZO sieht eine Umwandlung der Ausnützungsziffer in eine Überbauungsziffer vor. Es bleibt unklar, wie diese «Umwandlung» zustande gekommen ist. Im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV ist in Ziff. 3.7.1 lediglich erwähnt, dass «die heutige Ausnützungsziffer in Abstimmung mit den Mustervorschriften der ADER-Gemeinden durch eine Überbauungsziffer ersetzt» wird. Das genügt als Begründung nicht, da es sich erstens bei Mustervorschriften nur um Vorschläge handelt, von denen auch abgewichen werden kann. Zweitens ist der Inhalt dieser Mustervorschriften nicht einmal bekannt, da sie zumindest online unter dem Stichwort «Mustervorschriften ADER» nicht gefunden werden können.

In Ziff. 3.7.1 des erläuternden Berichts gemäss Art. 47 RPV wird zwar noch erwähnt, dass «Die neu eingeführten Überbauungsziffern so gewählt wurden, dass sich die mögliche Geschossfläche im Rahmen der bisherigen Ausnützungsziffer bewegt.». Auch das sagt aber letztlich nichts aus. Es bleibt für den betroffenen Grundeigentümer nicht erkennbar, ob die Einführung der Überbauungsziffer eine Besser- oder Schlechterstellung bedeutet. Die Bestimmungen der Ausnützungsziffer sind daher beizubehalten. Wenn die Gemeinde das Institut der Überbauungsziffer einführen will, so kann sie dies tun, solange die Ausnützungsziffer erhalten bleibt. Der Grundeigentümer soll bei Bauvorhaben das Wahlrecht zwischen Ausnützungs- und

Überbauungsziffer haben.

Damit keine Missverständnisse entstehen, soll für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung anstelle der vielerorts in der neuen Fassung der BZO vorgesehenen Abkürzung «WG2/30» die bisherige Abkürzung «WG2» beibehalten werden.

- Unzulässige Streichung der Geschosse: Weshalb für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung in Art. 44neu BZO auf die Auf-führung der Anzahl zulässiger Geschosse verzichtet werden soll, ist unklar. In der Spalte «Bemerkungen/Anpassung/Hinweise» ist lapidar «Verzicht auf Geschosse» erwähnt. Die frühere Regelung, wo die Anzahl maximal zulässiger Geschosse aufgeführt ist, ist beizubehalten.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Ein minimaler Anteil Gewerbe (20 %) wird beibehalten (siehe Punkt 4).

Innerhalb der Fassadenhöhe ist die Anzahl der Geschosse künftig frei. Damit können nicht nötige Doppelregelungen und Einschränkungen vermieden werden.

Die Herleitung der möglichen Baumasse bzw. der Vergleich zwischen AZ und ÜZ wird im Erläuterungsbericht ergänzt.

Die Benennung der Zonen entspricht den Anforderungen des Kantons, wonach das Nutzungsmass in der Zonenbezeichnung enthalten sein muss. Eine Benennung der Zone als WG2 ohne Zusatz ist daher nicht möglich.

8) Art. 40 / Art. 44 Grünflächenziffer von 30%

Einheitliche Grünflächenziffer von 30 % für alle Zonen inkl. Kernzone

Die Grundstücke werden immer kleiner und neben Pflichtparkplätzen und Grenzabständen ist dieses Gesetz ein weiteres Hindernis, wo die Baubehörden Einsprachen erheben und die Bauherrschaft unter Druck setzen, ein Gesetz einzuhalten. Bei Neubauten und Arealüberbauungen kann dies sinnvoll und nachvollziehbar sein, für Altliegenschaften und kleinere Parzellen wiederum, wird es bei notwendigen baulichen Änderungen zu einem weiteren entscheidenden Hindernis. Betreffend Bautätigkeiten sind massive überregulierende Gesetze vorhanden, welche absolut in Frage gestellt werden können. Ein Landbesitzer sollte noch selber entscheiden können, wie sein Land auszusehen hat. Für das braucht es kein Gesetz, da die absolute Mehrheit im vernünftigen Masse die Grünflächenziffer automatisch einhält. Ein Gesetz für die grosse Minderheit?

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die in Artikel 40 BZO und Artikel 44 BZO vorgeschriebenen minimalen Werte für die Grünflächenziffer liegen unter den Werten, welche

die meisten Grundstücke in den Wohnzonen heute aufweisen. Bereits bebaute Grundstücke geniessen Bestandesgarantie.

Mit der neuen Grünflächenziffer von 40% wird sichergestellt, dass sich Neubauten bezüglich Aussenraum in die Umgebung eingliedern und ein Beitrag zur Siedlungsökologie sowie zum Lokalklima geleistet wird.

Eine Grünflächenziffer in der Kernzone ist nicht üblich, da dort die Aussenraumqualität anderweitig gewährleistet wird, beispielsweise über die Bezeichnung von Freiräumen und Gestaltungsvorgaben. Die Parzellen sind oft eher eng und mit verhältnismässig grossen Gebäuden überstellt.

**9) Art. 44
Abschaffung AZ/ÜZ**

Abschaffen der Ausnützungsziffer / Überbauungsziffer für alle Wohnzonen

Obwohl klare Vorschriften der BZO über die Anzahl Geschosse, Breite, Länge, Gesamthöhe und Grenzabstände des Gebäudes (Liegenschaft) vorhanden sind, wird noch ein zusätzlicher Berechnungsfaktor, nämlich die Ausnützungsziffer, beim Baubewilligungsverfahren ohne Toleranzmöglichkeit, in Anwendung gebracht. Die Ausnützungsziffer besagt das Verhältnis zwischen beheiztem Wohnraum und Grundstückgrösse. Diese wird je nach Wohnzone verschieden in der BZO interpretiert.

Beispiel: 368 m² beheizter Wohnraum W2/50d (Raumhöhe 1.50 m und höher) geteilt in Parzellengrösse 638 m²= 55 % (368 m² : 638 m²= 55 %) > gefordert nach heutiger BZO sind 50 %. Massnahmen: Grundstückvergrösserung oder Wohnraumverkleinerung beheizt.

Die Ausnützungsziffer und ähnliche Berechnungen werden heute schon in vielen Schweizer Gemeinden nicht mehr angewendet. Diese unnötige Überregulierung verhindert Bauabsichten und hat absolut keinen Einfluss auf das Ortsbild. Besonders weil die verschiedenen Zonen sowie beheizter und ungeheizter Wohnraum unterschiedlich gehandhabt werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die festgelegten Nutzungsziffern haben einen signifikanten Einfluss auf die Strukturierung der Bauten und damit auf das Ortsbild.

Bei einem Verzicht auf die Ausnützungs- bzw. Überbauungsziffer würde, falls die weitere Masse in ähnlichem Umfang beibehalten werden, eine viel dichtere Bauweise möglich. Im genannten Beispiel auf einem Grundstück von 638 m² wäre damit eine zusätzliche anrechenbare Geschossfläche von ca. 40 % möglich. Auf grösseren Grundstücken wäre damit noch eine wesentlich stärkere Verdichtung möglich, welche ab einer Grundstückgrösse von ca. 1000 m² eine Verdoppelung gegenüber den heute zulässigen AZ bedeuten würde. Damit würde der heutige Charakter von Rickenbach komplett

verändert, was nicht den Zielsetzungen dieser Revision entspricht. In der Bauzone bestehen noch genügend Reserven, eine Verdichtung in diesem Ausmass ist daher nicht genehmigungsfähig.

**10) Art. 44
Überbauungsziffer von 30%**

Überbauungsziffer von 30 % für alle Zonen inkl. Kernzone

Die Grundstücksgrössen werden zunehmend kleiner, wodurch neben den Anforderungen an Pflichtparkplätze und Grenzabständen ein weiterer Faktor entsteht, der häufig zu Einsprachen durch die Baubehörden führt und die Bauherrschaft unter Druck setzt, gesetzliche Vorgaben zu erfüllen. Während solche Regelungen bei Neubauten und Arealüberbauungen sinnvoll und nachvollziehbar sein können, stellen sie bei Altliegenschaften und kleineren Parzellen im Falle notwendiger baulicher Anpassungen oft ein zusätzliches, erhebliches Hindernis dar. Einheitliche Vorgaben für alle würden hier Abhilfe schaffen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Mit der vorliegenden Revision werden die übergeordneten Vorgaben zur baulichen Dichte bereits erreicht. Die Gemeinde Rickenbach verfügt zudem über genügend Nutzungsreserven, sodass eine generelle Erhöhung der Ausnützung weder von Seiten Kanton erwünscht ist, noch mit einem verkräftbaren Bevölkerungswachstum vereinbar ist. Eine einheitliche Überbauungsziffer über das gesamte Gemeindegebiet wäre zudem nicht mit dem Erhalt eines strukturierten Ortsbildes zu vereinbaren.

**11) Art. 44
Einheitliche Überbauungsziffer
von 4 % für anrechenbare Balkone**

Art. 44 Grundmasse, Überbauungsziffer Balkone:

Die Grundmasse sind wie folgt um eine zusätzliche Überbauungsziffer für Balkone für sämtliche Wohnzonen zu ergänzen:

d) Überbauungsziffer für anrechenbare Balkone in allen Wohnzonen 4 %

Gegenüber der früheren Regelung mit der Ausnützungsziffer müssen grosszügige Balkone oder Lauben mit der neu eingeführten Überbauungsziffer angerechnet werden, womit weniger Wohnfläche als bei der alten BZO zur Verfügung steht. Dies ist nicht im Sinne der Wohnqualität und dem Bestreben nach innerer Verdichtung. Ebenso kann damit eine nicht verständliche Ungleichbehandlung gegenüber dem Truninger-Areal vermieden werden. Ferner steht damit der Bonus ausschliesslich für die Schaffung von Balkonen zur Verfügung, ohne das übrige Gebäudevolumen zu tangieren.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im Truninger-Areal wurden aufgrund des über einen Studienauftrag evaluierten Projekts, in der Fassung für die öffentliche Auflage zusätzliche Balkonflächen zugelassen, welche über die gemäss IVHB vorgesehenen Masse hinausgehen. Mit der überarbeiteten Fassung soll im Truninger-Areal auf diese Regelung verzichtet werden. Im Regelfall sind die gemäss IVHB von der Anrechnung befreiten Balkonflächen ausreichend und eine weitere Verdichtung nicht erstrebenswert.

**12) Art. 44
Fassadenhöhen beibehalten**

Art. 44 Grundmasse, Fassadenhöhe:

Die bisherigen Gebäudehöhen in den W2-Zonen sind als Fassadenhöhen beizubehalten und gemäss der nachfolgenden Tabelle zu übernehmen. Entsprechend sind die Gesamthöhen anzupassen:

	W2/20	W2/20F	W2/27	WG2/30
e) Fassadenhöhe max.	8.10 m	8.10 m	8.10 m	8.10
f) Gesamthöhe max. bei Schrägdächern	15.10 m	15.10 m	15.10 m	15.10 m
g) Gesamthöhe max. bei Gebäuden mit Attikageschoss bzw. begehbarem Flachdach	11.60 m	11.60 m	11.60 m	11.60 m

Bedingt durch die heute notwendigen Raum- und Konstruktionshöhen sind die Geschosshöhen grösser geworden. Sie betragen aus gesetzlichen, konstruktiven und schalltechnischen Gründen in der Regel wenigstens 2.80 m. Der angebliche Raumgewinn durch die neue Messweise ist deshalb nur theoretischer Natur, auch da die im Erläuterungsbericht auf Seite 18 und 19 ausgeführte Erhöhung von ca. 50 cm nicht den heute üblichen, wirtschaftlich vertretbaren Konstruktionen mit einer Zwischensparrendämmung bei Schrägdächern entspricht! Die Erhöhung wird in der Praxis durch Ziegel, Ziegellattung, Konterlattung und ein dämmendes Unterdachmaterial bestimmt und beträgt ungefähr 15 cm. Aufsparrendämmungen werden nur in Spezialfällen ausgeführt. Die gegenüber den bisherigen Gebäudehöhen um 60 cm reduzierten Fassadenhöhen führen also unter dem Strich zu weniger Wohnraum, als die bisherige BZO zulässt. Dies steht im Widerspruch zur eidgenössischen Gesetzgebung und zur Vorgabe der Verdichtung.

Ergänzend sei in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass bei Grundstücken mit grösseren Höhendifferenzen innerhalb der Parzellengrenzen, davon gibt es eine erhebliche Anzahl in den Wohnzonen, das Erdgeschoss hangseitig im Boden versinken würde. Dazu kommt, dass die Hangseite in Sulz in den allermeisten Fällen nach Süden, Südwesten oder Westen zeigt und somit die Hauptwohnseite ist. Auch für eine Verdichtung im Bestand, zum Beispiel bei Anbauten, hat dies ungünstige Konsequenzen. So dürfte es bei steilerem Gelände schwierig werden, die bestehenden Geschossniveaus zu übernehmen und etwa einen stufenfreien und behindertengängigen Übergang zu schaffen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im Rahmen der Umsetzung der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) erfolgt ein Wechsel von der Gebäudehöhe zur Fassadenhöhe. Eine Fassadenhöhe ist gemäss IVHB zwingend anzugeben. Dafür wurde die Vorschrift zur maximalen Anzahl der Vollgeschosse entfernt. Falls die Fassadenhöhe höher festgelegt würde, würden in den W2-Zonen drei Vollgeschosse möglich, was einer massiven Verdichtung entsprechen würde und nicht im Sinne dieser BZO-Revision ist. Eine Fassadenhöhe von 7.5 m entspricht dagegen eher der zweigeschossigen Siedlungsstruktur, wie sie heute in Rickenbach besteht.

**13) Art. 44
Gleichstellung von Bauzonen:
Keine Einschränkung der Ausnüt-
zung durch Grünflächenziffer**

Gleichstellung von Bauzonen, keine Einschränkung der Ausnützung durch Grünflächenziffer.

Die geplante Einführung der Grünflächenziffer führt zu einer Einschränkung der Bebaubarkeit in der Zone W2, insbesondere entlang der Stationsstrasse.

Die Grundstücke am Steinlerweg 1 und 2 befinden sich derzeit in der Bauzone W2/50. Durch die Einführung der Grünflächenziffer wird die Bebaubarkeit dieser Zone massiv beeinträchtigt. Die Beispiele auf Seite 34 des «Erläuternden Berichts» verdeutlichen, dass durch eine grössere Grünziffer weniger bebaubare Fläche zur Verfügung steht, wobei dies durch eine Erhöhung der Gebäudehöhe ausgeglichen werden sollte. Somit entspricht eine alte W2/50-konforme Zone eher einer W3/50-Zone im neuen Reglement. Das gesamte Dorfteil Sulz, eine ganze Zone, wird hier herabgestuft, glücklicherweise weniger als die QEZ-Zone. Die Aussage, dass man mit der neuen BZO ebenso verdichtet bauen kann wie heute, ist nicht akkurat. Wenn diese Aussage stimmen würde, hätte man keine Vorwirkung dieser BZO definieren müssen, da ein Warten auf die neue BZO für Bauherren nur logisch und vorteilhaft wäre. Wer heute noch baut, wäre ja bestraft. Wieso dann eine Vorwirkung? Fakt ist: es ist eine Herabstufung. Die gesamte W2/50-Zone entlang der Stationsstrasse verfügt über eine hervorragende Infrastruktur, die dieses Gebiet zu einer Toplage macht. Fakt hier ist: es gibt keinen einzigen nachvollziehbaren Grund für eine Herabstufung dieser Bauzone. Es gibt vielmehr zahlreiche Gründe, die dafür sprechen, die Bauzone im Dorfteil Sulz zumindest beizubehalten (also als W3 mit der neu verminderten Grünziffer festzulegen) oder sogar auf W4 oder mehr zu erhöhen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die mit der Überbauungsziffer definierte bauliche Dichte ist unabhängig von der Grünflächenziffer. Die in Artikel 40 BZO und Artikel 44 BZO vorgeschriebenen minimalen Werte für die Grünflächenziffer liegen unter den Werten, welche die meisten Grundstücke in den Wohnzonen heute aufweisen. In den Beispielen auf Seite 34 des erläuternden Berichts wird ersichtlich, dass mit einer minimalen

Grünflächenziffer von 40 % keine Beschränkung der möglichen bebaubare Fläche entsteht. In der Zone W2/27 sind bei der Ausnutzung des maximal zulässigen Bauvolumens 56 % der verbleibenden Umgebungsfläche als Grünfläche zu gestalten, womit weiterhin erheblicher Gestaltungsspielraum in der Umgebungsgestaltung besteht. Bereits bebaute Grundstücke geniessen zudem Bestandesgarantie.

**14) Art. 44
Dachbegrünung bei Grünflächenziffer anrechnen**

Intensiv begrünte Dächer sollten für die Grünflächenziffer anrechenbar sein.

Da die Grünziffer einen erheblichen Einschnitt in der BZO von Rickenbach darstellt, sollte analog zur Stadt Winterthur vorgesehen werden, dass bei intensiver Begrünung das Dach zur Grünziffer angerechnet werden kann. Andernfalls wird nur der negative Teil dieser Regelung übernommen, ohne die klimafreundlichen Aspekte zu berücksichtigen. Diese Regelung könnte insbesondere auf den stärker zu entwickelnden Dorfteil Sulz angewendet werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Auf die Einführung von Kompensationsmassnahmen für nicht erstellte Grünflächen soll verzichtet werden. Diese stellen im Vollzug und in der langfristigen Sicherung eine Herausforderung dar und bedingen die Entwicklung einer für Behörde und Bauherren komplizierten Anwendungspraxis. Es soll vielmehr eine BZO erreicht werden, deren Anwendung und Vollzug möglichst einfach ist.

**15) Art. 45
Anpassung Dachvorschriften**

Art. 45: Dachform und Dachneigung:

Absatz 2 ist wie folgt anzupassen:

Es sind neben Schrägdächern auch andere Dachformen, ~~ausgeschlossen Tonnendächer~~ gestattet, wenn durch ihre Gestaltung für sich und im Zusammenhang mit ihrer Umgebung eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Es ergibt wenig Sinn, willkürlich und explizit eine Dachform auszuschliessen, wenn sowieso gewisse gestalterische Kriterien erfüllt und beurteilt werden müssen. Ansonsten müsste noch eine ganze Reihe anderer, exotischer Dachformen aufgezählt werden, wie zum Beispiel die Folgenden: Zwiegeldach, Pagodendach, konkav gewölbtes Kegeldach usw.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**16) Art. 46
Dachaufbauten und Dacheinschnitte**

Art. 46 Dachaufbauten und Dacheinschnitte:

Absatz 3 soll weggelassen werden und Absatz 4 wird zu Absatz 3 und ist wie folgt anzupassen:

Abmessungen, Material, Farbe und die Anordnung von

Dachaufbauten und Dacheinschnitten müssen auf das Gebäude abgestimmt werden. Die Einordnung in die Dachfläche und die Abstimmung auf die zugehörigen Fassaden sind massgebend.

Da Absatz 3 nicht zwingend eine Überdeckung der Dacheinschnitte vorschreibt und sowieso gestalterische Kriterien für deren Einordnung entscheidend sind, können diese wie Dachaufbauten behandelt werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Überdachung der Dacheinschnitte wird vorgeschrieben, um über das gesamte Gemeindegebiet eine homogene Dachlandschaft zu gewährleisten. Die Dächer in den Wohnzonen sollen insbesondere mit den Kernzonen sowie der Quartiererhaltungszone in Einklang stehen.

Das Anliegen, wonach Art. 46 BZO Absatz 4 um Dacheinschnitte ergänzt wird, wird berücksichtigt.

17) Schrägdachpflicht im Gebiet Felix (W2/20F)

Sammel-Antrag (8 Einsendungen)

Es seien in der Wohnzone Im Felix (W2/20F) bei Hauptgebäuden ausschliesslich Schrägdächer mit 30 bis 45° Neigung und Ziegeleindeckung für zulässig zu erklären. Flachdächer seien nur auf Anbauten zuzulassen.

Durch den bisherigen Gestaltungsplan bietet das Wohnquartier Im Felix ein äusserst homogenes Erscheinungsbild. Insbesondere die bisher quartiertypischen Schrägdächer tragen zum stimmigen Gesamtbild bei. Durch die geplante neue Zone W2/20F könnte dieses homogene Gesamtbild zerstört werden. Die geplanten Anpassungen ermöglichen eine dichtere und höhere Bebauung, insbesondere bei Attikageschossen. Dies würde den vorherrschenden Quartiercharakter negativ beeinflussen. Daher ist in der revidierten BZO für die W2/20F eine Schrägdachpflicht vorzusehen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Ziegeleindeckungen stellen voraussichtlich eine Gestaltungsvorschrift dar, welche in einer Wohnzone gemäss PBG nicht zulässig ist.

Eine Satteldachpflicht als weitere Einschränkung ist nicht notwendig, um das Erscheinungsbild des Quartiers zu wahren. Vielmehr sind mit Flachdächern tiefere Gebäude möglich, die weniger negative Auswirkungen haben.

18) Art. 54 Präzisierung der Erholungszone

Art. 54: Zweck und Nutzung:

Ich beantrage eine Präzision (Ortsangabe) und klare Aussagen

Die Zone für öffentliche Bauten (öB > Grundstück Nr. 2244) westlich der Sammelstelle (öB) soll neu in eine Erholungszone eingeteilt werden, was grundsätzlich zu begrüssen ist.

Aber: gelten hier ebenfalls die Bestimmungen für die Erholungszone Grafenwisen oder zu welchem Zweck bzw. wie darf dieses Grundstück künftig genutzt werden? Vielleicht wäre hier z.B. ein öffentlich zugänglicher Kinderspielplatz vorzusehen?

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Auf die Umzonung in eine Erholungszone wird verzichtet.

**19) Art. 58
Strassenabstand beibehalten**

Art. 58 Strassen- und Wegabstand, Absatz 1:

Der bisherige Strassenabstand von 5.00 m ist beizubehalten.

Ein vergrößerter Strassenabstand bei kleinen Grundstücken bedeutet eine zusätzliche Einschränkung der Bebaubarkeit. Es ist nicht ersichtlich, welchen Vorteil eine Vergrößerung um 50 cm bewirken soll. Verständlicher wäre ein vergrößerter Strassenabstand in der W3 gegenüber angrenzender W2 um den Massstabssprung abzufedern.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**20) Art. 58
Pflichtparkplätze innerhalb der
Baulinien erlauben**

Änderung Art. 58 BZO: Strassenbaulinien

Pflichtparkplätze am Strassenrand erlauben, Klammer erweitern:
«ausgenommen Garagenvorplätze und Parkplätze»

Wir nehmen Bezug auf den Vorentscheid vom Bauamt Rickenbach vom 9. Oktober 2024, wo Parkplätze innerhalb der Baulinie 5 m von der Riedmühlestrasse zur Liegenschaft Kataster 3224 vom Bauamt abgelehnt wurden. Die vorhandenen Parkplätze innerhalb der Baulinie zur Altliegenschaft wurden nicht angerechnet für ein Baugesuch.

Eine solche Änderung hat zu Folge, dass mehr Parkplätze an vernünftig angebrachter Lage, nämlich an Strassennähe und nicht innerhalb der Grundstücke, erstellt werden müssten. Zusätzliche Verbauungen durch unnötige Zufahrten könnten verhindert werden und die Möglichkeit von mehr Grünflächen wäre gegeben.

Wir beantragen hiermit an der Gemeindeversammlung, dass Garagenvorplätze gleichgestellt werden wie Parkplätze und somit das Wording in der Klammer erweitert wird auf: «ausgenommen Garagenvorplätze und Parkplätze.» Zudem müssen Pflichtparkplätze am Strassenrand erlaubt werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Innerhalb kantonalen Strassenbaulinien ist die Anrechnung von Pflichtabstellplätzen gemäss kantonalem Recht nicht zulässig.

**21) Art. 58
Garagenvorplätze vom Strassen-
abstand ausschliessen**

Art. 58 Strassen- und Wegabstand

Neues Wording der Klammer:

«ausgenommen Garagenvorplätze und Pflichtparkplätze»

¹Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude (ausgenommen Garagenvorplätze und Pflichtparkplätze) ein Strassenabstand von mindestens 5.5 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen und Plätzen von mindestens 3.5 m zu beachten. Unterirdische Gebäude haben allgemein einen Abstand von 2.00 m einzuhalten.

Dieser Artikel (Art. 33 alt BZO) wurde entfernt. Wir beantragen, dass hier dieser erweitert wird und Pflichtparkplätze darin inkludiert werden. Das heisst, dass dieser Artikel gemäss alter BZO übernommen und erweitert wird. Dieses Gesetz wird zulasten der Landbesitzenden und der Gesellschaft verschärft und bleibt dabei missverständlich formuliert.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Da Garagenvorplätze und Parkplätze keine Gebäude sind, ist eine Ausnahme nicht notwendig. Garagenvorplätze sind daher auch ohne Ergänzung im Strassenabstandsbereich möglich.

Innerhalb von Strassenbaulinien ist die Anrechnung von Pflichtabstellplätzen nicht möglich, da deren Bestand nicht langfristig gewährleistet werden kann. Dagegen wird mit der neuen BZO die Möglichkeit zur Reduktion der minimalen Anzahl Pflichtabstellplätze geschaffen.

**22) Art. 35
Abschaffung Pflichtparkplätze**

Art. 35: Garagen und Abstellplätze

Abschaffung der Pflichtparkplätze in der gesamten Gemeinde

Gemäss verschiedenen Informationsquellen ist das Thema Pflichtparkplätze immer wieder ein Problem in vielen Gemeinden und Städten. Es ist wenig motivierend für viele investierende Bauherrschaften, immer wieder wegen fragwürdigen Parkplatzgesetzen in Konflikt mit den Behörden zu geraten. Viele Grundstücke sind heute so bemessen, dass es immer schwieriger wird, die Vorgaben des Kantons (Baulinie 23 Meter) oder der Gemeinde (Grenzabstand 5 Meter) einzuhalten.

Es ist unzumutbar, dass auf einem (eigenen) Grundstück von der Zubringerstrasse zuerst 5 Meter Grenzabstand überfahren werden muss, um einen anerkannten Pflichtparkplatz erstellen zu dürfen. Dies ist eine Vergeudung von Grünflächen- und Land-Ressourcen und führt zu einer Überregulierung durch unsere kantonale

Bauverordnung oder die Gemeinde. Daher stellen wir den Antrag an die Gemeinde Rickenbach ZH, die Pflichtparkplätze abzuschaffen.

Alles ist geregelt in Zürich. Auch, dass zum Beispiel pro 120 Quadratmeter Wohnfläche ein Parkplatz gebaut werden muss. So steht es in der Verordnung, welche gemäss dem neuen Richtplan «Verkehr» in naher Zukunft revidiert wird. Und dies, obwohl nur noch jede dritte in Zürich wohnhafte Person ein Auto besitzt und der Anteil des Autoverkehrs immer weiter abnimmt. Heute gilt: Wer bei einem Immobilienprojekt auf Parkplätze verzichtet, und eine autofreie Siedlung bauen will, muss mittels eines komplizierten Verfahrens eine Sonderbewilligung beantragen. Es kann somit auf Pflichtplätze verzichtet werden und die Behörden können Sonderbewilligungen aussprechen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Ein kompletter Verzicht auf die Regelung von Abstellplätzen ist nicht möglich. § 242 Abs. 1 PBG gibt vor, dass die Bau- und Zonenordnung die Zahl der Abstellplätze festlegt. Dabei sind Abstellplätze im gebotenen Ausmass zu schaffen (§ 243 Abs. 1 PBG). § 242 Abs. 2 PBG gibt vor, dass diese im Normalfall ausserhalb des öffentlichen Grundes aufgestellt werden.

§ 242 Abs. 2 PBG ermöglicht auch, dass die Zahl der erforderlichen Plätze tiefer angesetzt werden kann, falls ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Dies wird im neuen Artikel 63 BZO geregelt. Artikel 63 BZO ermöglicht eine Reduktion von erforderlichen Abstellplätzen, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes ist, oder falls der geringere Bedarf an Abstellplätzen mittels Mobilitätskonzept aufgezeigt werden kann.

**23) Art. 35: Aufheben
Art. 63: Reduktion Abstellplätze**

Art. 35 ist aufzuheben.

Art 63: Neues Wording: Pflichtparkplätze und nicht nur allgemein Abstellplätze;

In der neuen BZO wird eine massive Verschärfung der Pflichtparkplatz-Verordnung erstellt. Im Gegenzug wird im Artikel 63 von einer Reduktion von Abstellplätzen geschrieben. In vielen Gemeinden im Kanton Zürich werden genau diese Pflichtparkplätze reduziert und bei der Erstellung vereinfacht akzeptiert. Dieser Artikel 63 kann zu individuell von der Baubehörde interpretiert und abgelehnt werden. Das Wording ist missverständlich und lässt zu viel Raum für Interpretation.

Unser Antrag ist: Eine massive Reduktion der Pflichtparkplätze, wenn diese aufgrund der Verhältnisse (insbesondere Grösse der Parzelle, Lage und Art der Liegenschaft > bestehende Altliegenschaft oder Kernzone) nicht realistisch oder realisierbar sind. Ferner beantragen wir eine Aufhebung des gesamten Artikel 35 der (neuen) BZO.

Dieses Gesetz wird zulasten der Landbesitzenden und der Gesellschaft verschärft und bleibt dabei missverständlich formuliert.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Der Antrag zur Aufhebung von Artikel 35 BZO wird nicht berücksichtigt.

Der Antrag wonach das Wording in Artikel 63 BZO angepasst werden soll, wird berücksichtigt.

Begründung

Mit der laufenden Revision des PBG ist die Aufnahme von zusätzlichen Ausnahmemöglichkeiten vorgesehen, falls nachgewiesen werden kann, dass keine Parkplätze benötigt werden. Diese Revision ist jedoch noch nicht rechtskräftig.

Ein kompletter Verzicht auf die Regelung von Abstellplätzen ist nicht möglich. § 242 Abs. 1 PBG gibt vor, dass die Bau- und Zonenordnung die Zahl der Abstellplätze festlegt. Dabei sind Abstellplätze im gebotenen Ausmass zu schaffen (§ 243 Abs. 1 PBG). § 242 Abs. 2 PBG gibt vor, dass diese im Normalfall ausserhalb des öffentlichen Grundes aufgestellt werden.

§ 242 Abs. 2 PBG ermöglicht auch, dass die Zahl der erforderlichen Plätze tiefer angesetzt werden kann, falls ein überwiegendes öffentliches Interesse besteht. Dies wird im neuen Artikel 63 BZO geregelt. Artikel 63 BZO ermöglicht eine Reduktion von erforderlichen Abstellplätzen, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes ist, oder falls der geringere Bedarf an Abstellplätzen mittels Mobilitätskonzept aufgezeigt werden kann.

Der Wortlaut in Artikel 63 BZO wird von «erforderliche Abstellplätze» auf «minimal erforderlichen, massgeblichen Bedarf» angepasst, so dass in der gesamten BZO eine einheitliche Wortwahl für Pflichtabstellplätze besteht.

**24) Art. 61
Garageneinfahrten als Abstellplätze zulassen**

Art. 61 Abs. 2 neu BZO sei zu streichen.

Garageneinfahrten sollen als Flächen für Personenwagenabstellplätze gelten.

Gemäss Art. 61 Abs. 1 neu BZO sind für Einfamilienhäuser zwei Abstellplätze zu schaffen. Das ist vernünftig, da viele Familien ein bis zwei Fahrzeuge besitzen. Zwei Fahrzeuge sollten auf jedem Grundstück abgestellt werden können, damit diese nicht dauerhaft auf umliegenden Flächen parkiert sind. Wie und wo die beiden Fahrzeuge auf dem Grundstück parkiert werden, soll jedoch dem Grundeigentümer überlassen werden. Eine übliche (weil sehr raumsparende) Variante für das Parkieren von zwei Fahrzeugen ist eine Garagenbox mit davorliegender Fläche für ein zweites Fahrzeug. Es bleibt deshalb unerklärlich, weshalb Garageneinfahrten gemäss Art. 61 Abs. 2 neu BZO nicht als Personenwagenabstellplatz gelten sollen. Wie und wo die

Autos parkiert werden, soll dem Grundeigentümer überlassen werden. Die Gemeinde soll es nicht stören, wenn ein Privater sein Auto auf seiner Garageneinfahrt parkiert. Es wird daher beantragt, Art. 61 Abs. 2 neu BZO zu streichen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Aufgrund der eingeschränkten Nutzbarkeit der Garagenvorplätze sollen diese nicht als Pflichtabstellplatz angerechnet werden, um den Druck auf die Parkierung im Strassenraum zu reduzieren. Insbesondere dienen Garagenvorplätze auch als Abstellplätze für Besuchende, für welche bei EFH keine Minimalanzahl vorgeschrieben ist.

**25) Art. 61
Vereinfachung der Parkplatzverordnung**

1 PP pro Wohnung/Haus, 1 Besucher-PP pro 400m² beheizte Wohnfläche

Bei der heutigen Praxis wird für ein 4-Zimmer-MFH (Mehrfamilienhaus) mit der Anzahl Zimmer einen Unterschied gemacht. Des Weiteren wird noch zusätzlich ein weiterer Besucherparkplatz verlangt ab 4 Wohnungen. Das heisst in diesem Fall müssen 7 bzw. 9 anrechenbare Parkplätze gemäss BZO (Bau- und Zonenordnung) zur Verfügung gestellt werden. Hiermit werden ca. 150 m² Parkplätze verbaut. Diese Anzahl Parkplätze kann bei heute bestehenden Liegenschaften und Parzellengrössen oft nicht eingehalten werden. Somit werden Bauabsichten zunichte gemacht und möglicher Wohnraum nicht realisiert. Grünflächen werden unnötig in Parkplätze verwandelt.

Es wird beantragt die Parkplatzverordnung massiv vereinfacht umzusetzen. 1 Parkplatz pro Wohnung oder Haus. Mehr Parkplätze können empfohlen werden. 1 Besucherparkplatz pro 400 m² beheizte Wohnfläche. Bei der laufenden Überarbeitung der BZO sollte eine Harmonisierung vorgenommen werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die vorgeschlagene Besucher-PP-Regelung ist aufgrund des zusätzlichen Masses der beheizten Wohnfläche wesentlich komplizierter in der Anwendung. Die bisherige Berechnung in Abhängigkeit der Anzahl Wohnungen hat sich bewährt. Die Berechnung der Anzahl Abstellplätze wurde gegenüber der öffentlichen Auflage grundsätzlich überarbeitet und reduziert.

**26) Art. 61
Keine zusätzliche Abstellplatzpflicht über 1**

Art. 61 Personenwagen-Abstellplätze:

Absatz 1 ist wie folgt anzupassen:

Pro Wohnung ist ein Abstellplatz zu schaffen. Bei Wohnungen ab 3.5 Zimmern und Einfamilienhäusern sind zwei Abstellplätze zu schaffen.

Mehr als zwei Abstellplätze pro Wohnung sind nicht zulässig, für Einfamilienhäuser sind maximal vier Abstellplätze zulässig.

Die Erhöhung der Anzahl Personenwagen-Abstellplätze gegenüber der alten BZO widerspricht der Zielsetzung der Reduktion des MIV. Ebenso verhindert sie die Verdichtung im Bestand bei vorhandenen Raum- oder Ausnutzungsreserven, was den Vorgaben des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) widerspricht. Einerseits können mit der obigen Formulierung freiwillig und bei Bedarf auch mehr Abstellplätze erstellt werden, andererseits wird damit vermieden, dass überzählige und ökologisch nicht sinnvolle Tiefgaragenplätze realisiert werden müssen. Um die Parkplatzprobleme im Bestand zu lösen, sind, wie eingangs angedeutet, andere Konzepte notwendig.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Siehe Punkt 24.

**27) Art. 61 / Art. 62
Änderung Abstellplätze**

Art. 61 Abstellplätze / 62 Besucherparkplätze:

Jedes Haus (EFH/DEFH usw.) hat eine Garageneinfahrt, es wird auf diesen Einfahrten parkiert und diese Parkplätze wurden früher als Pflichtparkplätze akzeptiert. Mit diesem Artikel wird dies verboten.

Wir beantragen hier eine grundlegende Überarbeitung und Änderung von diesem Artikel in seiner Gänze. Berechnungen und Rundungen sollen vermieden oder zu Gunsten Bauherrschaft ausgelegt werden. Dieses Gesetz wird zulasten der Landbesitzenden und der Gesellschaft verschärft und bleibt dabei missverständlich formuliert.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Siehe Punkt 24.

**28) Art. 63
Abstellplatzregelung auf kleinere
Wohnungen und Dorfteile anpassen**

Abstellplatzregelung auf kleinere Wohnungen und Dorfteile anpassen

Die Anforderungen an Parkplätze sollten für kleinere Wohnungen (bis 2,5 Zimmer) sowie für den Dorfteil Sulz mit seiner guten Verkehrsanbindung reduziert werden. Ein Mobilitätskonzept könnte helfen, den Bedarf an Parkplätzen zu optimieren.

Es gibt zwei wichtige Aspekte, die berücksichtigt werden müssen: generell und detailliert. Generell wird im Gemeinderatsprotokoll festgehalten, dass «der Anteil des motorisierten Individualverkehrs im Binnenverkehr stagniert, trotz moderatem Bevölkerungswachstum, und langfristig abnimmt». Trotzdem sind die geforderten Parkplätze unverändert in der Zahl geblieben. Zwar wurde die Formel zur Berechnung angepasst, aber die Anzahl der benötigten Parkplätze wurde nicht reduziert.

Detailliert gesehen ist Rickenbach parkplatztechnisch nicht homogen. Bewohner des Dorfteils Sulz haben einen deutlich besseren Zugang zum öffentlichen Verkehr als die anderen Dorfteile. Daher sollten auch die Regelungen für Abstellplätze entsprechend für diesen Dorfteil angepasst werden. Der Parkplatzmangel in Sulz ist hausgemacht, weil keine Laternensteuer angewendet wird. Infolgedessen nutzen viele die engen Garagen als Bastelräume und parken kostenlos auf öffentlichen Stellplätzen. Die Gemeinde Rickenbach trägt hier Mitschuld, da sie durch das Verhindern dieser Steuer keine Anreize für private Haushalte geschaffen hat, eigene Abstellplätze zu schaffen. Die Flächen dafür sind vorhanden, doch ohne einen entsprechenden Anreiz wird sich hier nichts tun.

Dieser Antrag zielt insbesondere darauf ab, dass für Single-, Jugend- und Seniorenwohnungen bis 2,5 Zimmer nur 0,5 statt 1 Parkplatz verlangt wird. Besonders in gut erschlossenen Verkehrslagen (wie im Dorfteil Sulz) sollte dies berücksichtigt werden. Ein Mobilitätskonzept könnte helfen, bis zu 15% der Parkplätze einzusparen, greift jedoch zu kurz für Kleinwohnungen, die für die Gemeinde steuerlich am interessantesten sind (keine Kinder und geringe Infrastrukturanforderungen, jedoch hohe Steuereinnahmen). Der Gemeinderat sollte dabei nicht vergessen: Eine BZO ist auch ein Instrument zur Definition der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung. Durch die Entscheidung, was gefordert und gebaut wird, wird auch entschieden, wer in Zukunft in der Gemeinde leben wird und wie die Steuern zusammenkommen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Artikel 63 BZO ermöglicht eine Abweichung von den erforderlichen Abstellplätzen, wenn dies im Interesse des Ortsbildschutzes ist, oder falls der geringere Bedarf an Abstellplätzen mittels Mobilitätskonzept aufgezeigt werden kann.

Zusätzlich wird auch eine Differenzierung der Ortsteile nach der unterschiedlichen Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ergänzt.

**29) Art. 65
Kinderwagenregelung präziser
und einheitlicher formulieren**

Kinderwagenregelung präziser und einheitlicher formulieren

Die bisherige Regelung zur Anzahl der Kinderwagenstellplätze war unklar und wenig praxisnah. Wir schlagen vor, 2 Basisplätze sowie 1 zusätzlicher Platz pro Wohnung ab 3.5 Zimmer festzulegen, um eine klare und faire Regelung zu schaffen.

Im alten Reglement war die Anzahl der Kinderwagenstellplätze mit 0,5 pro Wohnung sehr detailliert, jedoch willkürlich geregelt. Besonders Studio- und 2,5-Zimmer-Wohnungen sind oft Einpersonenzimmern, die keine speziellen Stellplätze für Kinderwagen benötigen. Ab 3,5-Zimmer-Wohnungen, die meist für Familien und Kinder ausgelegt sind, macht eine Kinderwagenregelung hingegen Sinn. Die neue Regelung ist zu vage und könnte zu unnötigen Streitigkeiten führen, die auch die Behörde in schwierige Situationen bringen könnten. Ein

sachlicher und pragmatischer Vorschlag wäre, 2 Basisplätze plus 1 Kinderwagenplatz pro Wohnung ab 3,5 Zimmer festzulegen.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Um eine einfachere Handhabung zu erreichen, werden bei grösseren Überbauungen neu konkrete Zahlen in der BZO verankert. Bei grösseren Überbauungen sind somit im Minimum 0.5 Kinderwagenstellplätze pro Wohnung ab 3.5 Zimmer notwendig.

**30) Art. 65
10 % Anteil für Lastenvelos und
Anhänger**

Art. 65: Fahrräder und Kinderwagen, Absatz 3:

Es wird beantragt, dass der Anteil auf 10 % erhöht wird.

5 % für Lastenvelos und Anhänger erscheinen als viel zu wenig. Angenommen bei grösseren Überbauungen werden 10 Wohnungen mit durchschnittlich 3,5 Zimmern geplant, ergibt dies zwingend 35 Veloabstellplätze, aber nur gerade 1.75 bzw. 2 Plätze müssten davon für Lastenvelos und Anhänger verfügbar gemacht werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**31) Art. 65
Fahrradparkierungen besser definieren**

Die Regelung zu Fahrradstellplätzen sollte präzisiert werden, indem nur Wohn- und Schlafzimmer berücksichtigt werden. Küchen und Nasszellen sollten nicht in die Berechnung einfließen.

Die vorherige Regelung von 2 Abstellplätzen pro Wohneinheit wurde durch die neue Regelung ersetzt, die sich an der Anzahl der Zimmer orientiert. Dies führt zu einer erfreulichen «Fahrradexplosion» und sehr grossen Velogaragen. Allerdings sollte klarer definiert werden, welche Zimmer für die Fahrradparkierung zählen. Eine Spezifizierung «pro Schlafzimmer oder Wohnzimmer» wäre hier sinnvoll. Küchen und Nasszellen sollten aus meiner Sicht nicht für Fahrradstellplätze berücksichtigt werden. Dieser Trend hin zu immer grösseren Fahrradgaragen sollte durch eine reduzierte Anzahl an Autoabstellplätzen besser kompensiert werden. Die verschärfte Veloparkplatzpflicht steht im Widerspruch zur gleichbleibenden Anzahl an erforderlichen Autoabstellplätzen.

Entscheid GR

Das Anliegen ist bereits berücksichtigt.

Begründung

Die Regelung zu Fahrradstellplätzen und Zimmern muss nicht weiter präzisiert werden. Es gilt die übliche Regelung und Zimmerdefinition gemäss bisheriger Praxis, welche Küchen und Nasszellen nicht mitzählt.

Bezüglich Anzahl Autoabstellplätze siehe Punkte 26 ff.

**32) Art. 67
Anpassungen Gestaltungsplan-
pflicht**

Art. 67 Absatz 3 ist wie folgt anzupassen:

Mit dem Gestaltungsplan Truninger-Areal gelten folgende Ziel- und Bebauungsvorgaben:

- Berücksichtigung des ortsbaulichen Massstabsprungs zu den angrenzenden W2-Zonen zum Beispiel in Form von vergrösserten Abständen, reduzierten Gebäudehöhen im Übergangsbereich und dem Einbezug der direkt betroffenen Nachbarn.
- Standortgerechte Nutzungsdurchmischung
- Gewerbeflächen und öffentliche Nutzungen von min. 220 m² aGF
- Die Überbauungsziffer kann auf 28% gemäss Art. 66 erhöht werden. (siehe Regelung Balkone)
- Gebäudelänge von bis zu 55 m unter Einhaltung des Mehrlängenzuschlages gegenüber den benachbarten Grundstücken und eines angemessen erhöhten Strassenabstandes zu den Kommunalstrassen.
- Durchwegung mit Fusswegen (Schulweg)
- Hauptzufahrt ins Gebiet ab der Stationsstrasse
- Begegnungsort mit Zentrumsfunktionen
- Hohe städtebauliche Qualität
- Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität und sorgfältig gestaltete Strassenräume
- Ökologisch hochwertige Flächen von mindestens 20% der Grundstücksfläche
- Bauprojekt basierend auf einem über ein qualifiziertes Verfahren ermittelten Richtprojekt

Entscheid GR

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Ziel- und Bebauungsvorgaben werden in verschiedenen Punkten angepasst.

Mit dem Studienauftrag erfolgte die Berücksichtigung des ortsbaulichen Massstabsprungs zu den angrenzenden Wohnzonen bereits. Aufgrund der Ausrichtung der Bauten sind die Mehrlängenzuschläge gemäss dem Siegerprojekt des Studienauftrags nicht relevant, da jeweils die kurze Gebäudeseite auf die oberhalb gelegenen Grundstücke ausgerichtet ist. Das verträgliche Mass des Abstands von den Strassen wurde mit dem Studienauftrag hergeleitet und mit dem Siegerprojekt aufgezeigt. Die genaue Gebäudestellung wird mit den Baubereichen erst im Gestaltungsplan selbst festgelegt. Die Strassen liegen ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters, weshalb im Gestaltungsplan keine Aussage zu deren Gestaltung gemacht werden kann.

**33) Art. 68
Unterflurcontainer in BZO**

Unterflurcontainer-Zonen planen

Obwohl uns beim Infoanlass bereits mitgeteilt wurde, dass dies in der aktuellen BZO nicht berücksichtigt wurde, wäre es sinnvoll, in der jetzigen BZO bereits festzulegen, wo mögliche Standorte für Unterflur-

container vorgesehen werden können. Die BZO sollte 20 Jahre gültig sein, entsprechend auch die Abfallentwicklung mitberücksichtigen.

Entscheid GR

Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Das Bezeichnen von Standorten für Unterflurcontainer entspricht nicht dem Detaillierungsgrad der BZO. UFC werden mit den Regelungen der BZO nicht ausgeschlossen, eine allfällige Standortsicherung müsste jedoch in einem von der BZO losgelösten Verfahren erfolgen.

34) BZO Vorwirkung aufheben

Da die BZO grundsätzlich überarbeitet und an die kantonalen Richtlinien angepasst werden muss, was Monate oder sogar Jahre in Anspruch nehmen könnte, sollte die angekündigte Vorwirkung rückgängig gemacht werden, um die Entwicklung von Rickenbach nicht unnötig zu blockieren.

Entscheid GR

Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

Die negative Vorwirkung der Bau- und Zonenordnung gilt gemäss kantonalem Recht und kann im Regelfall durch die Gemeinde nicht aufgehoben werden.

35) Abstimmung über BZO muss an Urne stattfinden

Über die BZO muss an der Urne abgestimmt werden, nicht auf einer Gemeindeversammlung mit 50-60 Anwesenden. Dieses Thema betrifft alle wahlberechtigten Bürger und nicht nur diejenigen, die an diesem Abend gerade Zeit haben. Es spricht auch nichts dagegen, die gesamte Bevölkerung abstimmen zu lassen. Die Teilnahme an Gemeindeversammlungen nimmt ab, und kleine Interessengruppen können bei solchen Anlässen schnell die Kontrolle über eine Mehrheit übernehmen.

Gerade weil Interessengruppen in Rickenbach bei der Erarbeitung der BZO den Gemeinderat bereits stark mit ihren persönlichen Interessen beeinflussen konnten, halten wir es für fahrlässig, diese Abstimmung wieder in den Händen von wenigen zu belassen. Uns ist auch keine Gemeinde bekannt, die über eine neue BZO physisch in einer Gemeindeversammlung abgestimmt hat. Vor 30 Jahren hätte es vielleicht noch Sinn gemacht, aber sicher nicht mehr heutzutage.

Entscheid GR

Das Anliegen kann nicht berücksichtigt werden.

Begründung

In der Gemeindeordnung ist geregelt, dass über die BZO an der Gemeindeversammlung entschieden wird. Der Gemeinderat kann dies nicht eigenmächtig umentscheiden. Eine Urnenabstimmung über die BZO kann nur an einer Gemeindeversammlung beschlossen werden. Dies müsste im vorliegenden Falle aufgrund eines Antrags an der

Gemeindeversammlung beschlossen werden, an welcher auch über die vorliegende Revision der BZO abgestimmt wird.

1.5 Erläuternder Bericht

1) Geänderte Bedingungen für Zonen im Bericht ausführen

Ziff. 3.4 des erläuternden Berichts gemäss Art. 47 RPV sei von der Gemeinde dahingehend zu ergänzen, dass die Änderungen der Bedingungen für die Zonen transparent gemacht werden.

Ziff. 3.4 des erläuternden Berichts gemäss Art. 47 RPV erweist sich als äusserst irreführend. Die Gemeinde hält dort fest, dass inhaltlich an der bestehenden Zoneneinteilung keine Änderungen vorgenommen werden. Damit wird der Eindruck erweckt, dass sich an den Bedingungen innerhalb der Zonen nichts ändert, was nachweislich nicht stimmt.

Die Gemeinde nämlich hat sehr grosse inhaltliche Änderungen vorgenommen, die teils zu einer massiven Schlechterstellung der betroffenen Grundeigentümer führt. Das soll im Bericht an den Kanton auch entsprechend transparent gemacht werden.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Ausführungen unter Ziff. 3.4 im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV werden ergänzt. Es wird darauf hingewiesen, dass sich in allen Zonen aufgrund von Anpassungen in der BZO inhaltliche Änderungen ergeben, auch falls sich an der Zonenabgrenzung nichts ändert.

2) Fragen und Bemerkungen zum Bericht

Allgemeine Fragen

1. Mehrwertausgleich Gewerbezone Truninger: Umzonung zu Wohnzone > Berechnung min. 20%, max. 40%. Voraussetzung ist ein städtebaulicher Vertrag, welcher vor der Gemeindeversammlung über die Revision der OP vorliegen und bekannt gemacht werden muss. Wie und wann wird dieser Vertrag vorgängig öffentlich einsehbar?
2. Im Bericht steht Seite 40 5.6 Velowegnetz: Hauptstrasse in Rickenbach wird im ersten Halbjahr 2024 als Kernfahrbahn umgestaltet? Müsste wohl heissen 2025...
3. Aus welchen Gründen wurde bei den kommunalen Planungsinstrumenten auf einen Siedlungs- und Landschaftsrichtplan verzichtet?
4. Wenn der Kernzonenplan ein rechtskräftiger Ergänzungsplan ist, müsste nicht auch der genehmigte Gestaltungsplan Brüel darin enthalten sein?
5. Hat man sich Gedanken gemacht zu einer zweiten Bushaltestelle aus Fahrtrichtung Sulz im Bereich Gestaltungsplan Brüel? Fehlt in Ziele 5.1. Öffentlicher Verkehr.

Entscheid GR

Auf die Fragen werden untenstehend Rückmeldungen festgehalten.

Begründung

1. Der städtebauliche Vertrag wird im Vorfeld der Gemeindeversammlung gemeinsam mit allen weiteren Unterlagen (BZO, Zonenplan etc.) öffentlich einsehbar sein.
2. Im Bericht auf Seite 40, Kapitel 5.6 Velowegnetz wird die Jahreszahl korrigiert.
3. Diese Richtplanrevision befasste sich mit dem Thema Verkehr. Die Themen Siedlung und Landschaft lagen nicht im Fokus der Richtplanrevision. Der Regelungsbedarf zu den Themen Siedlung und Landschaft wurde vom Gemeinderat als nur gering eingeschätzt und nicht genügend, um die Erarbeitung von Richtplanteilen Siedlung und Landschaft zu rechtfertigen. Der Fokus wurde daher im Richtplan auf das Thema Verkehr gelegt.
4. Aus den Musterbestimmungen für Kernzonen des Kantons Zürich gehen keine Empfehlungen für die Darstellung eines Gestaltungsplanperimeters in einem Kernzonenplan hervor. Auf die Möglichkeit, den Gestaltungsplanperimeter Brüel im Kernzonenplan Rickenbach abzubilden, wurde aus Gründen der Übersichtlichkeit verzichtet. Der Gestaltungsplanperimeter ist im Zonenplan ersichtlich.
5. Aufgrund der geringen Distanz zur Bushaltestelle «Dorf» scheint eine zusätzliche Bushaltestelle im Gebiet Brüel kaum verhältnismässig und bei einer Bedienung nur in eine Richtung wenig praktikabel.

1.6 Stellungnahme RWU

Die Gemeinde Rickenbach liegt gemäss regionalem Richtplan in den «stabilen Gebieten» und soll künftig hauptsächlich eine mittlere und in Bahnhofsnähe eine hohe Dichte aufweisen. Gemäss dem regionalen Richtplan sind dabei bestehende Strukturen zu erhalten und moderate Nachverdichtungen zu ermöglichen. An der Gemeindegrenze zu Wiesendangen (Attikon) besteht ein regionales Arbeitsplatzgebiet, das als Schwerpunktgebiet Produktion weiterzuentwickeln ist.

1) Regionales Gesamtverkehrskonzept

Wir bitten Sie, die Handlungsschwerpunkte (HS) gemäss rGVK zu berücksichtigen, wo dies nicht bereits erfolgt ist. Wir sehen mögliche zusätzliche Inhalte unter den folgenden Punkten:

- HS2: Mobilitätsmanagement (Mobilitätskonzepte/-beratung) / Aktive Rolle der Behörden bei Areal-/Gebietsentwicklungen
- HS11/12: Konzept Grundsätze Parkierung auf privatem bzw. öffentlichem Grund
- HS17: Standortsicherung Güterverkehr

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

HS2, HS11/12: Siehe Punkte unten.

Das Anschlussgleis wurde durch die SBB rückgebaut. Auf Vorgaben zur Nutzung des Bahnanschlusses für den Güterverkehr wird im kommunalen Richtplan daher verzichtet.

2) Umfahrung Dorfkern Rickenbach (Zächlerstrasse)

Die Gemeinde hat einige Handlungsschwerpunkte, wie die Festlegung eines dichten Fusswegnetzes in den Ortszentren und die Bezeichnung von Langsamfahrzonen, aufgenommen. Der kommunale Richtplan sieht einen Verzicht auf die im regionalen Richtplan bezeichnete Umfahrung des Dorfkerns Rickenbach (Zächlerstrasse) vor. Aufgrund der Ziele des Gesamtverkehrskonzepts scheint der Verzicht auf den Neubau der Zächlerstrasse sinnvoll. Wir erachten diesen Informationsinhalt, sofern er von der Gemeindeversammlung getragen wird, als Antrag an die Region zur Streichung dieser Festlegung im Rahmen der nächsten Revisionsrunde.

Entscheid GR

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

3) Grüterstrasse

Das im kommunalen Entwurf enthaltene Anliegen zur Bezeichnung der Grüterstrasse als regionale Verbindungsstrasse wurde bereits in der Gemeinde Dinhard eingebracht. Aufgrund der gemeindeübergreifenden Verbindungsfunktion scheint das Anliegen aus regionaler Sicht nachvollziehbar. Die Aufnahme in den regionalen Richtplan wurde von der Region in der Vergangenheit bereits eingebracht, wurde durch den Kanton jedoch nicht aufgenommen.

Entscheid GR

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

4) Truninger-Areal

Im Bereich des Truninger-Areals ist eine Umzonung von der Gewerbezone in die Wohnzone W3/25 vorgesehen. Aufgrund der für eine Gewerbenutzung nur sehr bedingt geeigneten Lage im Dorfzentrum, umgeben von Wohnzonen, und dem gewünschten Beitrag an eine Entwicklung des Zentrums mit neuen Begegnungsräumen scheint der Wegfall von Arbeitszonen zweckmässig. Die verbleibenden Reserven in Gewerbegebieten sind mit der Arbeitsplatzbewirtschaftung aufgezeigt.

Entscheid GR

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

5) Regionales Arbeitsplatzgebiet

Im regionalen Arbeitsplatzgebiet angrenzend an Wiesendangen kann dank einer Erhöhung der zulässigen Baumasse zusätzliches Potenzial geschaffen werden. Die Erhöhung der Baumassenziffer von 5 auf 6 m³/m² wird daher begrüsst. Der regionale Richtplan sieht in diesem Gebiet sekundär Dienstleistungsnutzungen vor, jedoch keinen Detailhandel. Um den angestrebten Schwerpunkt der Produktion zu sichern, empfiehlt es sich, Dienstleistungen und Detailhandelsbetriebe nur begrenzt zuzulassen. Wir empfehlen eine Aufnahme von Bestimmungen zur Beschränkung von Handel und Dienstleistungen in der BZO.

Entscheid GR

Das Anliegen wird berücksichtigt.

6) Bahnhofsumfeld

Die im regionalen Richtplan geforderte hohe Dichte in Bahnhofsnähe wird nur teilweise erreicht. Aus Sicht der Region ist es verständlich, sich mit der aktuellen Ortsplanungsrevision auf die Entwicklung einer verdichteten Bauweise im Truninger-Areal zu konzentrieren, da in den restlichen Flächen noch ausreichend Reserven bestehen. Eine nächste Revision sollte sich dem Potenzial des Bahnhofsumfelds annehmen. Mittels einer hochwertigen Siedlungsentwicklung bietet sich die Möglichkeit zur Aufwertung des Bahnhofs und der Erneuerung der Siedlungsstruktur. Es empfiehlt sich, dazu mögliche Entwicklungskonzepte auszuarbeiten und planerisch zu sichern.

Entscheid GR

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

7) Parkplätze

Der Handlungsschwerpunkt H11 des rGVK sieht vor, die Erstellung und Bewirtschaftung der Parkplätze auf privatem und öffentlichem Grund künftig stärker zur Steuerung der Verkehrsnachfrage einzusetzen. Darunter fallen sowohl Parkplätze, die bestimmten Nutzern vorbehalten sind (z.B. Bewohner), als auch solche auf privatem Grund, die öffentlich zugänglich sind (z.B. Kundenparkplätze). Durch die verstärkte Steuerung soll eine Verlagerung von Fahrten mit dem motorisierten Individualverkehr zum ÖV sowie zum Fuss- und Veloverkehr

erreicht werden. Es ist eine Flexibilisierung der Vorgaben zu den Pflichtabstellplätzen in Kombination durch den Einsatz von Mobilitätskonzepten anzustreben.

Die in der BZO vorgesehene Möglichkeit zur Reduktion der Anzahl Abstellplätze mit einem Mobilitätskonzept wird begrüsst. Gemäss der bestehenden BZO von Rickenbach sind für Wohnnutzungen pro Wohnung bis 3 Zimmer ein Abstellplatz, pro Wohnung bis 4 Zimmer 1.5 Abstellplätze und für EFH 2 Abstellplätze zu erstellen. In der revidierten BZO sind pro Wohnung bis 3 Zimmer weiterhin ein Abstellplatz und für Wohnungen ab 3.5 Zimmern oder EFH jeweils 2 Abstellplätze zu erstellen. Wir erachten diese Vorgabe als eher hoch.

Mit der neuen Gesetzesgrundlage im § 243 Abs. 2 PBG (noch nicht in Kraft) hat die Gemeinde die Möglichkeit, die Parkplatzzahl einzelfallweise zu verringern. Wortlaut § 243 Abs. 2 PBG:

«Auf Antrag der Bauherrschaft kann in der Baubewilligung eine tiefere Zahl an erforderlichen Abstellplätzen festgelegt werden, wenn sichergestellt ist, dass dadurch die Abstellplätze auf öffentlichem Grund nicht übermässig in Anspruch genommen werden.»

Die RWU empfiehlt der Gemeinde, die Vorgaben zu den Pflichtabstellplätzen zu prüfen und auf eine Flexibilisierung hinzuarbeiten. Gleichzeitig ist die Abstimmung mit der Bewirtschaftung von Parkplätzen auf öffentlichem Grund im Auge zu behalten.

Entscheid GR

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Gemeinde nimmt das Anliegen zur Kenntnis. Die Erstellung einer Parkplatzverordnung ist mittelfristig denkbar.

Die maximale Anzahl Abstellplätze wurde gegenüber dem Stand öffentliche Auflage reduziert.

8) Zonenplan

Sie schlagen Umzonungen vor, die mehrheitlich von technischer und somit untergeordneter Bedeutung sind. Die restlichen Umzonungen sowie die neu vorgesehenen Gestaltungsplanpflichten stehen im Zusammenhang mit der angestrebten Zentrumsentwicklung und sind nachvollziehbar.

Entscheid GR

Die Rückmeldung wird zur Kenntnis genommen.

2 KANTONALE VORPRÜFUNG

Stellungnahme ARE

Das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) hat mit Vorprüfungsbericht vom 14. November 2024 zur Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung Stellung genommen. Es wurden 28 Anträge und Hinweise zum kommunalen Richtplan Verkehr und 75 zur Nutzungsplanung formuliert, die im Folgenden behandelt werden und gegebenenfalls in die Vorlage einfließen.

2.1 Kommunalen Richtplan Verkehr

1) Kommunale Anliegen für regionale Verbindungsstrassen

Die Aufnahme der Grüterstrasse als regionale Verbindungsstrasse muss den kantonalen Netzbildungskriterien entsprechen und ist durch den Kanton zu genehmigen, bevor dies im regionalen Richtplan aufgenommen werden kann. Die gewünschten Netzveränderungen können ausschliesslich als Informationsinhalte in den kommunalen Richtplan aufgenommen werden.

Die Notwendigkeit einer zusätzlichen kantonalen Verbindung zwischen Rickenbach und Thalheim ist vorderhand nicht erkennbar. Dem Verzicht auf die Abklassierung der Büelstrasse sowie die Realisierung der Spange Zächlerstrasse nördlich von Rickenbach steht das Amt für Mobilität positiv gegenüber und es würde die Anpassung im regionalen Richtplan unterstützen.

Es wird empfohlen, die Möglichkeiten einer Netzanpassung im regionalen Richtplan als Ziel bei Kapitel 5.2 im Richtplantext aufzunehmen.

- Die Grüterstrasse ist ausschliesslich als kommunale Festlegung aufzuführen.
- Verbleibende kommunale Anliegen zu übergeordneten Festlegungen, die in der Karte verortet werden sollen, sind als Informationsinhalte auszuweisen.

Entscheidung

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Grüterstrasse wird als Informationsinhalt bezeichnet und die Legende entsprechend ergänzt. Eine Aufnahme als regionale Verbindungsstrasse soll aus Sicht der Gemeinde aufgrund der überkommunalen Bedeutung weiterhin angestrebt werden.

2) Parkieranlagen auf Waldareal

Die zwei Parkieranlagen auf Waldareal verfügen über keine rechtskräftige Bewilligung und befinden sich auf forstlichen Holzlagerplätzen. Parkplätze auf Waldareal stellen eine nicht zonenkonforme Nutzung dar und sind dementsprechend als Rodung (Zweckentfremdung von Waldareal) einzustufen. Die Voraussetzungen für eine Rodungsbewilligung sind klar nicht gegeben. Sie befinden sich zudem am Rand von (Rottrotten) bzw. in (Schwimmbad) der

Waldschutzzone IV und es kann keine Rodungsbewilligung in Aussicht gestellt werden.

Die unterschwellige Parkierung wird an beiden Standorten, sofern kein Holz gelagert wird, zwar seit Jahren toleriert. Diese Duldung legitimiert jedoch keinen Richtplaneintrag. Die Situation wurde letztmals mit Schreiben vom 15. März 1995 an die Gemeinde klar festgehalten. Im Jahr 2000 wurde die Sanierung der Reservoiranlage mit einer temporären Rodung bewilligt. Sämtliche Strassen und Plätze gelten jedoch nach wie vor als Wald, da sie der forstlichen Bewirtschaftung dienen. Für Parkplätze im Waldareal liegt keine Bewilligung vor. Wie die Parkierung Eingang in den Verkehrsplan 1983 resp. die Teilrevision im Jahr 2000 gefunden hat, ist aus waldrechtlicher Sicht nicht nachvollziehbar.

Im Bereich des Schwimmbads und der Tennisplätze kann die Genehmigung einer nutzungsgebundenen Parkierung in der Erholungszone auch ohne entsprechenden Richtplaneintrag in Aussicht gestellt werden.

- Die Parkierungsanlagen Rottrotten und Auholz sind im Richtplan mangels Bewilligungsfähigkeit auf Waldareal zu löschen. Eine Parkierung ist grundsätzlich ausserhalb des Waldes in der vorhandenen Erholungszone zu planen und zu realisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Parkplatz Rotrotten wird im Richtplan gelöscht.

Die Anordnung des Symbols Schwimmbad (Auholz) wird zur Erholungszone verschoben.

3) Radweg Aspstrasse auf regionalen Richtplan abstimmen

Entlang der Aspstrasse ist ein kommunaler Radweg eingetragen, der weiter über die Huebstrasse bis zur Hauptstrasse führt. Im regionalen Richtplan ist entlang der Aspstrasse jedoch einzig ein Radweg eingetragen, der anstelle über die Huebstrasse via Schmidgasse zur Hauptstrasse führt. Der kommunale Radweg entlang der Aspstrasse stimmt nicht mit dem regionalen Richtplan überein:

Der Radweg wird im regionalen Richtplan via Schmidgasse geführt, im kommunalen Richtplan hingegen via Huebstrasse.

Der Fuss- und Wanderweg zwischen der Aspstrasse und dem Grundstück Kat.-Nr. 801 ist im regionalen Richtplan mit Hartbelag dargestellt, im kommunalen Richtplan hingegen ohne Hartbelag. Zudem gibt es im regionalen Richtplan zwischen der Dörnler- und Bahnstrasse einen Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag, der in der kommunalen Richtplankarte fehlt. Weiter scheint auf der Richtplankarte eine überlagernde Fläche im Wald im Bereich Rickenbach zu bestehen.

Die kommunale Richtplankarte ist zu überprüfen und auf den regionalen Richtplan abzustimmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Bezeichnung der Fusswege mit/ohne Hartbelag wird überprüft und entsprechend korrigiert.

Der Radweg im regionalen Richtplan verläuft in Rickenbach nur auf der Hauptstrasse. Weder auf der Schmidgasse noch der Huebstrasse sind regionale Radwege bezeichnet.

Zwischen Bahnstrasse und Dörnlerstrasse verläuft der Fussweg des regionalen Richtplans auf der Dörnlerstrasse, welche auf Gemeindegebiet von Wiesendangen liegt.

4) Massnahmenbezeichnungen vereinheitlichen

Die auf der Richtplankarte im Teil Veloverkehr bezeichneten Massnahmen stimmen nicht mit der Bezeichnung im Richtplantext auf Seite 43 überein.

Die Massnahmenbezeichnungen sind in allen Dokumenten zu vereinheitlichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5) Übersichtlichkeit Legende

Im Text der Legende sind die B+R-Anlagen sowohl unter dem Symbol der P+R-Anlagen wie auch der Veloparkieranlagen aufgeführt. Sofern es sich hier um die gleichen Anlagen handelt, ist der Hinweis beim Symbol zu den P+R-Anlagen zu streichen.

Weiter erscheint die Legende unübersichtlich und uneindeutig wegen des Blocks «Kommunale Anliegen an übergeordnete Festlegungen». Üblicherweise besteht die Reihenfolge: übergeordnete Festlegungen - Kommunale Festlegungen - Informationsinhalte.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

6) Massnahmen ausserhalb der Bauzone

Die folgenden Festsetzungen befinden sich ausserhalb der Bauzonen:

- Die Veloparkierungen beim Friedhof Hofacker sind möglichst in der kommunalen Freihaltezone oder auf bestehenden befestigten Flächen zu planen.
- Fussweg ohne Hartbelag entlang der Mörsburgstrasse
- Massnahmenprüfung Schwarzbachbrücke bei der Veloverbindung von der Badi Grafenwiesen nach Rickenbach Sulz.

Es wird darauf hingewiesen, dass Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone einem Baubewilligungsverfahren zu unterziehen sind. Der Friedhof in Rickenbach liegt in einer Freihaltezone. Die neuen Veloparkplätze beim Friedhof Hofacker sind möglichst in der kommunalen Freihaltezone oder auf bestehenden befestigten Flächen zu planen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

7) Freihaltung Uferstreifen

Verschiedene Wege sind im kommunalen Richtplan bei und entlang von öffentlichen Gewässern eingetragen (z.B. der geplante kommunale Radweg mit Querung des Schwarzbachs, öffentliches Gewässer Nr. 9083, auf einem bestehenden Steg bzw. einer bestehenden Brücke). Bis zur Festlegung des Gewässerraums ist entlang der öffentlichen Gewässer ein Uferstreifen von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten (vgl. Art. 41c Abs. 1 Gewässerschutzverordnung [GSchV] und Übergangsbestimmung zu Art. 41a GSchV).

Die geplante kommunale Veloparkierungsanlage nahe des Schwarzbachs ragt in den Uferstreifen hinein. Die Freihaltung des Uferstreifens ist in den nachfolgenden Verfahren zu berücksichtigen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Gewässerraum wird in nachfolgenden Verfahren berücksichtigt, der Bericht wird entsprechend ergänzt.

8) Erholungsgebiete erläutern

Die bestehende Festlegung «Besonderes Erholungsgebiet» im Richtplankarte im Gebiet «Reitsportzentrum Neugut» ist keinem Eintrag in der Richtplankarte zuzuordnen. Ein Erholungsgebiet «Sportplatz, Freibad, Tennisplatz» hat nichts mit einem Reitsportzentrum zu tun.

Das Gebiet Brüel (nördlich und südlich der Neugutstrasse) ist in der Richtplankarte als «Besonderes Erholungsgebiet» eingetragen, im Richtplankarte (Kapitel 6.2) hingegen als «geplante» Festlegung aufgeführt. Dies sollte geklärt werden.

Die im Richtplankarte (Kap. 6.2) aufgeführte Festlegung «Besonderes Erholungsgebiet (Sportplatz, Freibad, Tennisplatz)» im Gebiet «Reitsportzentrum Neugut» ist in der Richtplankarte zu verorten und im Richtplankarte zu erläutern, damit sie bezüglich der Genehmigungsfähigkeit geprüft werden kann.

Je Erholungsgebiet ist im Richtplankarte auszuführen, welche Ziele und Entwicklungen in den festgelegten Erholungsgebieten verfolgt werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

9) Besondere Erholungsgebiete im Konflikt mit gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen

Mehrere der vorgesehenen kommunalen Festlegungen «Besonderes Erholungsgebiet (Sportplatz, Freibad, Tennisplatz)» in der Richtplankarte liegen in durch Hochwasser gefährdeten Bereichen (gemäss Gefahrenkarte vom 10. November 2022) oder in Bereichen ausserhalb des Untersuchungsgebiets der Naturgefahrenkarte. Weiter liegen die Festlegungen «Besonderes Erholungsgebiet» in den Gebieten Grafenwisen und Brüel (nördlich der Neugutstrasse) in Einstauflä-

chen eines Hochwasserrückhaltebeckens. Die bestehenden Gefährdungen durch Naturgefahren und die bestehenden Einstauflächen des Hochwasserrückhaltebeckens sind in der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

Die östlichen und südöstlichen Teilflächen der Festlegung im Gebiet Grafenwisen reichen über die bestehende Erholungszone hinaus. Die hinausreichenden Teilflächen liegen in der Freihaltezone und umfassen Teile des Uferstreifens des Schwarzbachs und des rechtskräftigen Gewässerraums des Auholzgrabens sowie das Gerinne des Auholzgrabens. Die aus der Bezeichnung in der Richtplankarte hervorgehenden Zwecke dieser Festlegung sind nicht vereinbar mit den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerraum. Deshalb müssen die über die bestehende Erholungszone hinausreichenden Teilflächen auf den Rand des Uferstreifens des Schwarzbachs und auf den westlichen Rand des Gewässerraums des Auholzgrabens zurückgenommen werden.

Das Gebiet Brüel südlich der Neugutstrasse ist als bestehende Festlegung «Besonderes Erholungsgebiet» eingetragen. Aus der Abbildung in Kapitel 2.4 des Richtplans geht hervor, dass im bisherigen kommunalen Richtplan aus dem Jahr 2000 noch keine solche Festlegung enthalten ist. Diese neue Festlegung liegt in der bestehenden Zone für öffentliche Bauten ÖB und reicht in den rechtskräftigen Gewässerraum des Sulzergrabens. Dies ist ebenfalls nicht vereinbar mit den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerraum, weshalb die Festlegung auf den Rand des Gewässerraums des Sulzergrabens zurückgenommen werden muss. Für den Bereich des Gewässerraums des Sulzergrabens wäre in der Nutzungsplanung eine Schutzzone vorzusehen.

Die Festlegung «Besonderes Erholungsgebiet (Sportplatz, Freibad, Tennisplatz)» im Gebiet Grafenwisen ist, in den über die bestehende Erholungszone hinausreichenden Teilflächen dieser Festlegung, so anzupassen, dass der Uferstreifen des Schwarzbachs und der Gewässerraum des Auholzgrabens ausserhalb dieser Festlegung bleiben.

Die Festlegung «Besonderes Erholungsgebiet (Sportplatz, Freibad, Tennisplatz)» im Gebiet Brüel, südlich der Neugutstrasse, ist so anzupassen, dass der Gewässerraum des Sulzergrabens ausserhalb dieser Festlegung bleibt.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

10) Richtplantext ist auf überarbeitete Richtplankarte abzustimmen

Der Richtplantext ist auf die gemäss den Anträgen aus dieser Vorprüfung überarbeitete Richtplankarte abzustimmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

11) Kommunale Anliegen an übergeordnete Planungen

Die Anträge an den regionalen Richtplan werden zur Kenntnis genommen. Massnahmen zur Verkehrsberuhigung in der Ortsdurchfahrt Hinter Grüt sowie Massnahmen für den Veloverkehr entlang der kommunalen Strassen können unabhängig von den Anträgen seitens Gemeinde ergriffen werden.

Kommunale Anliegen an übergeordnete Planungen sind nur als Informationsinhalte im kommunalen Richtplan auszuweisen, nicht jedoch als kommunale Festlegungen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

12) Skating-Route Nr. 3

Die Skating-Route Nr. 3 ist weder im kantonalen GIS noch auf der SchweizMobil-App eingezeichnet. Wir sind der Ansicht, dass diese Route nicht mehr besteht. Zudem fehlt ein Verweis auf das kantonale Velonetz Alltag.

Der Richtplantext ist entsprechend den Erwägungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt und die Skatingroute aus dem Bericht entfernt.

13) Berücksichtigung der Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars

In den Zielen und Stossrichtungen fehlt die Berücksichtigung der Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars.

Das kantonale Ortsbildinventar ist im Erläuterungsbericht als Grundlage aufzuführen und in den Zielen und Stossrichtungen zu berücksichtigen. Thematische Konflikte in Bezug zum Ortsbildschutz sind im Rahmen einer Interessenabwägung aufzuzeigen und entsprechende Entscheide sind zu begründen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

14) Ergänzen der Bezüge zum GVK der Region Winterthur und Umgebung

Es werden keine Aussagen zu den Zielen, Handlungsstrategien und Massnahmen des regionalen GVKs mit Bezug zur Gemeinde Rickenbach gemacht.

Der Erläuternde Bericht ist um die relevanten Bezüge zum regionalen Gesamtverkehrskonzept der Region Winterthur und Umgebung zu ergänzen, damit die Konsistenz des revidierten kommunalen Richtplans im Gefüge der Planungsinstrumente geprüft werden kann.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

15) Attikon anstatt Altikon

Kapitel 3.1: Rickenbach Sulz ist mit Attikon (anstelle Altikon) zusammengewachsen (S. 17 im Erläuterungsbericht).

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

16) Daten Verkehrssituation

Kapitel 3.3: Die Aktualisierung des Kantonalen Gesamtverkehrsmodells ist abgeschlossen und die Zahlen auf dem GIS-Browser des Kantons sind inzwischen verfügbar.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

17) Übergeordnete Gesamtverkehrsziele

Auch das regionale GVK umfasst für die Gemeinden relevante Ziele, Strategien und Massnahmen, welche in Kapitel 4.1 zu ergänzen sind.

Der Erläuternde Bericht ist bei Kapitel 4.1 um die für die Gemeinde auf kommunaler Ebene relevanten Ziele des regionalen Gesamtverkehrskonzepts zu vervollständigen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt und Kap. 4.1 ergänzt.

18) Kommunale Gesamtverkehrsziele

Die begleitenden kommunalen Gesamtverkehrsziele bei Kapitel 4.2 sind als durch die Gemeindeversammlung zu beschliessende Festlegung in den Richtplan aufzunehmen und entsprechend auszuweisen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

19) Umgestaltung Strassenraum

Bei der Umgestaltung der Strassenräume ist dem Betrieb des ÖV Rechnung zu tragen, damit dieser nicht verzögert bzw. behindert und dadurch dessen Attraktivität verringert wird. Dies widerspräche klar dem ersten kommunalen Gesamtverkehrsziel.

- Wir beantragen, eine entsprechende Rahmenbedingung bei den Zielen unter Kapitel 5.3 zu verankern.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Da der ÖV in Rickenbach nur auf Strassen in kantonaler Zuständigkeit verkehrt, ist dieser nur im Bereich der Anliegen der Gemeinde an übergeordneten Festlegungen bedeutsam. Das Ziel, dass der öffentliche Verkehr nicht in seiner Attraktivität verringert wird, wird daher als Anliegen der Gemeinde ergänzt.

20) Tempo 30 in Richtplan

Es wird empfohlen zu prüfen, ob die Umsetzung des Konzepts für Tempo 30 und allenfalls auch dessen Wirkungskontrolle und Ergänzung bei Bedarf sinnvollerweise auch als Festlegung im kommunalen Richtplan verankert wird.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt

21) Ortseinfahrten

Auf übergeordneten Strassen sind keine kommunalen Festlegungen möglich. Der Ortseingang Dinharderstrasse (OE2) kann jedoch als Informationsinhalt ausgewiesen werden. Die Grüterstrasse ist (und bleibt im Rahmen dieses Richtplans) eine kommunale Strasse, weshalb die Festlegung korrekt ist. Allerdings liegt die Gestaltung der Ortseinfahrten ausschliesslich in der Zuständigkeit der Gemeinde.

Bei der Zuständigkeit für die Ortseinfahrten an der Grüterstrasse im Ortsteil Hinter Grüt ist der Kanton zu streichen.

OE2 an der Dinharderstrasse kann lediglich als Informationsinhalt aufgenommen werden, im Sinne, dass sich die Gemeinde beim Kanton dafür einsetzt (wie im Ziel bereits festgeschrieben).

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

22) Parkierung

In Kapitel 5.5 werden Ziele zur Parkierung an unterschiedlichen Orten formuliert. Wir empfehlen, die Zielformulierungen zusammenzufassen und lediglich bei den Festlegungen zwischen privat und öffentlich zu unterscheiden.

Auf S.37 fehlt die farbliche Markierung (hellblau) bei den übergeordneten Festlegungen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

23) Schwachstelle Velohauptroute Stationsstrasse Rickenbach Sulz

Das Anliegen der Gemeinde ist nachvollziehbar beschrieben, allerdings erscheint ein Eintrag im regionalen Richtplan für die punktuelle Schwachstelle unverhältnismässig, beinhaltet dieser doch primär die linearen Schwachstellen des Velonetzes. Wir schlagen vor, die Ziele um einen Unterpunkt zu ergänzen, dass sich die Gemeinde für die Behebung der verbleibenden Schwachstellen im kantonalen Velowegnetz auf dem Gemeindegebiet einsetzt. Andernfalls wäre die Schwachstelle als Informationsgehalt in der Karte eintragbar, nicht jedoch als Festlegung.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt und die Ziele werden ergänzt.

24) Lücke Radwegnetz

Die Linienführung des kantonalen Velonetzes ist behördenverbindlich festgelegt. Gemeinden können zusätzliche Verbindungen im kommunalen Richtplan aufnehmen. Die Kosten für kommunale Veloverbindungen wie Planung, Bau, Betrieb und Unterhalt sind durch die Gemeinde sicherzustellen.

Die Festlegung einer Veloverbindung auf der Grüterstrasse soll auf kommunaler Stufe erfolgen. Die Aufnahme in den regionalen Richtplan und damit das kantonale Velonetz ist nicht vorgesehen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Aufnahme als Radweg in den regionalen Richtplan wird auf der Grüterstrasse als Informationsinhalt bezeichnet. Bis zu einer allfälligen Aufnahme als regionale Verbindungsstrasse wird der Radweg als kommunale Verbindung aufgenommen.

25) Kommunale Festlegungen Velowegnetz

Die Routennummern in den Festlegungen stimmen nicht mit dem Teilplan Veloverkehr der Richtplankarte überein.

Bei der Zuständigkeit für die Veloverbindung VLAK6 entlang der Grüterstrasse ist der Kanton zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

26) Veloparkieranlagen

In den kommunalen Festlegungen wird ausgeführt, dass die Gemeinde sich für eine rasche Umsetzung des Ausbaus der eigenen als auch der Abstellanlagen am Bahnhof Rickenbach-Attikon mit guter Ausstattung einsetzt. Diese Festlegung ist weder in den Zielen verankert noch im Bericht erläutert.

Wir empfehlen, die Festlegungen zum Ausbau der Abstellanlagen am Bahnhof Rickenbach-Attikon zu überprüfen und ggf. in den Zielen zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

27) Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag

Im Bereich des Truninger-Areals zwischen der Stationsstrasse und der Aergetenstrasse ist ein bestehender Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag verzeichnet. Dieser gibt es unseres Erachtens heute noch nicht. Auch im Richtplantext findet sich hierzu kein Eintrag.

Der diesbezügliche Eintrag ist zu überprüfen und sofern notwendig nachzutragen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

28) Kantonales Wanderwegnetz

Anpassungswünsche in der Wegführung zu den im regionalen Richtplan enthaltenen Wanderwegen, welche ausschliesslich dem kantonalen Wanderwegnetz entsprechen, sind mit dem Amt für Mobilität, Fachstelle Fussverkehr zu diskutieren, bevor diese in den regionalen Richtplan aufgenommen werden können. Im kommunalen Richtplan sind die Festlegungen aus den übergeordneten Richtplänen korrekt darzustellen.

Wir empfehlen, anstelle des blauen Kastens einen Satz einzufügen wie «Die Gemeinde setzt sich bei der Fachstelle Fussverkehr des

Kantons Zürich für eine Überprüfung der Wegführung und ggfs. Anpassung des Wanderwegnetzes ein.».

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2.2 Zonenplan revidiert

1) Darstellung Zonenplan/Kernzonenplan (Berücksichtigung VDNP)

Die Zonenbezeichnung ist mit der jeweiligen Nutzungsziffer (AZ, ÜZ, BMZ) aufzuführen (zur Ziffer auch das Nutzungsmass).

Für die Zonen für öffentliche Bauten sind die jeweiligen Empfindlichkeitsstufen nachzutragen. Die Zonen sind mit der entsprechenden Signatur darzustellen und im Zonenplan zu beschriften. Die Zonen sind gemäss VDNP schwarz zu bandieren und mit der Zonenbeschriftung zu versehen.

Um zwischen Zonenplan und Legendenblatt einen Zusammenhang herzustellen wird empfohlen, die unter den Ergänzungsplänen gelisteten Gestaltungspläne mit einer Nummerierung zu versehen, welche im Zonenplan nachgetragen wird.

Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und ist entsprechend zu überarbeiten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Umzonung/Einzonung Schulanlage Hofacker

Die Bestvariante der Gesamtschau über die Flächen mit Schulraumpotenzial ergibt eine Erweiterung der Schulanlage östlich der Hofackerstrasse um eine Fläche von rund 4'417m² auf der Erholungszone E im Gebiet Vispergässli. Die Einzonung soll in den Gebieten Brüel und Brünnelackerstrasse kompensiert werden.

Ein zusätzlicher Raumbedarf für die Primarschule und den Kindergarten sowie für das ausserschulische Betreuungsangebot im Umfang von insgesamt rund 2'800m² erforderte die vertiefte Betrachtung weiterer Standorte, wobei seitens der Gemeinde Rickenbach der Standort Erholungszone Hofacker favorisiert wird. Unserer Ansicht nach laufen die aufgestellten Prinzipien den Standorten Primarschulhaus Dorf, Primarschulhaus Hofacker, Erholungszone Hofacker sowie Reservezone nicht grundsätzlich zuwider.

Für uns ist nicht ersichtlich, wieso die Einzonung von der Reservezone in eine Zone für öffentliche Bauten anders zu bewerten ist als diejenige von einer Erholungszone in eine Zone für öffentliche Bauten. Wieso am Standort Primarschulhaus Dorf eine hohe Schulwegicherheit gegeben ist, gleiches am hinter liegenden Standort in der Reservezone als Negativpunkt angeführt wird, kann durchaus in Frage gestellt werden. Auch nicht ersichtlich ist, wieso in der Beurteilung und Bewertung ein Weiterbauen im Bestand (insbesondere am Standort des Primarschulhauses Hofacker) so kategorisch abgelehnt wird.

Die vorgängig angeführten Sachverhalte bedürfen einer vertieften Auseinandersetzung. Für die beabsichtigte Einzonung im Gebiet Hofacker/Vispergässli kann zurzeit keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden.

Auch wenn eine Überbauung beim Gebiet Hofacker/Vispergässli aus landschaftlicher Sicht grundsätzlich verträglicher ist als beim Gebiet Brüel, müsste sichergestellt werden, dass ein kompaktes Siedlungsgebiet entsteht. Die geplante Zone für öffentliche Bauten müsste so dann nach Süden, das heisst direkt angrenzend an die bestehende W2/35 bzw. die neue W2/20F verschoben werden.

Entscheid

Aufgrund des voraussichtlich geringeren Schulraumbedarfs als bisher erwartet wird auf einen Ausbau der Schulanlage im Bereich Vispergässli verzichtet.

Gewässerraum südlich der neuen öBA als Freihaltezone bezeichnen.

3) Umzonung Gebiet Brüel, Grund für Umzonung nicht ersichtlich

Im Gebiet Brüel ist westlich des Werkhofs eine Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten öB in eine Erholungszone vorgesehen.

Aus dem kommunalen Richtplan geht nicht hervor, welchem Zweck das geplante Erholungsgebiet Brüel im Bereich der Grundstücke Kat.-Nrn. 2244 und 3175 dienen soll.

- Um auf Stufe Nutzungsplanung eine Erholungszone mit bestimmten Zweckbestimmungen zu erlassen, bedarf es an Vorgaben auf Stufe Richtplanung, wo auch der Nachweis für den Bedarf zu erbringen ist. Eine Zuweisung zum Erholungsgebiet bzw. zur Erholungszone «auf Vorrat» ist nicht genehmigungsfähig.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt, auf die Umzonung des Gebiets wird verzichtet.

4) Umzonung Gebiet Brüel, Uferstreifen freizuhalten

Bis der Gewässerraum festgelegt ist, ist entlang der Gewässer ein Uferstreifen von ober- und unterirdischen Bauten und Anlagen freizuhalten. Bei Fliessgewässern mit einer bestehenden Gerinnesohle bis 12 m Breite beträgt der Uferstreifen 8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle und wird ab dem Rand des Gerinnes gemessen. Die Umzonung im Gebiet Brüel reicht in den rechtskräftigen Gewässerraum des Sulzergrabens, öffentliches Gewässer Nr. 9097. Der Gewässerraum ist als Bauzone nicht geeignet.

Die Bau- und Zonenordnung lässt in der neuen Erholungszone Brüel Anlagen für den Pferdesport zu (vgl. neuer Art. 54 Abs. 2 BZO). Dieser Zonenzweck ist nicht vereinbar mit den gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen zum Gewässerraum. Deshalb muss die Einzonung im Gebiet Brüel (mit Ausnahme der Flächen der bestehenden Neugutstrasse), wird an dieser festgehalten, auf den Rand des Gewässerraums des Sulzergrabens zurückgenommen werden.

- Die Umzonung im Gebiet Brüel (mit Ausnahme der Flächen der bestehenden Neugutstrasse) ist so anzupassen, dass der Gewässerraum des Sulzergrabens ausserhalb der Erholungszone bleibt. Die Abgrenzung der Erholungszone gegenüber dem

Gewässerraum ist im erläuternden Bericht eindeutig darzustellen (Vermassung). Die Freihaltezone entlang des Sulzergrabens ist in westlicher Richtung bis zur (wie beschrieben an den Gewässerraum angepassten) Erholungszone Brüel zu erweitern. Für denselben Gewässerabschnitt ist zu prüfen und darzulegen, ob die Freihaltezone entlang des Sulzergrabens bis zur östlichen Begrenzungslinie des Gewässerraums zu erweitern ist.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt, auf die Umzonung des Gebiets Brüel wird verzichtet.

5) Vereinheitlichung Bezeichnung Erholungszone

Bei der Umzonung im Gebiet Brüel von der Zone für öffentliche Bauten öB in die Erholungszone ist im Zonenplan und in Kapitel 4.1 des erläuternden Berichts die Erholungszone unterschiedlich bezeichnet, als «E» oder «EZ».

- Die Zonenbezeichnung sollte geklärt werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt und immer die Bezeichnung «E» verwendet.

6) Umzonung Gebiet Truninger-Areal

- Umzonungen von Gewerbezonem bedürfen einer Einschätzung der Region. Für die Genehmigung der Umzonung des Arbeitsplatzgebiets Truninger-Areal ist eine regionale Berichterstattung einzuholen.

Entscheid

Die Rückmeldung der Region ist erfolgt, siehe Stellungnahme RWU.

7) Umzonung Gebiet Steinler und Dörnler

Die Gebiete Steinler und Dörnler gehören gemäss dem regionalen Richtplan zum Bahnhofsumfeld Sulz, für das dieser eine hohe bauliche Dichte verzeichnet. Es gilt eine bauliche Dichte von $2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ BMZ (respektive entsprechende AZ oder ÜZ).

Wobei die Grundmasse für Kernzonen, Quartiererhaltungszonen und Zonen für öffentliche Bauten aufgrund der jeweiligen Zweckbestimmung festzulegen sind. Auch in diesen Zonen gilt der Grundsatz, dass die zulässige bauliche Dichte an sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen, unter Berücksichtigung der Schutzziele, möglichst hoch festzulegen ist. Gemäss gängiger Praxis, sind die Verdichtungsziele des regionalen Richtplans nicht zonenspezifisch zu verstehen. Das Verdichtungsziel ist somit durch das gesamte, durch den regionalen Richtplan bezeichnete Gebiet zu erreichen. Dies bedeutet aber auch, dass der Gemeinde die baulichen Erweiterungsmöglichkeiten in der BZO für die Quartiererhaltungszone möglichst belassen werden sollten, damit das Verdichtungsziel des regionalen Richtplans für das Gebiet durch die neue Quartiererhaltungszone nicht gefährdet wird.

Auch wenn die vorgesehene Umzonung grundsätzlich begrüsst wird, ist im erläuternden Bericht darzulegen, wie dem Verdichtungsziel gemäss regionalen Richtplan insgesamt nachgekommen wird.

- Der erläuternde Bericht ist im Sinne der Erwägungen nachzuführen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Dichteziele für die verschiedenen Zonen inkl. QEZ werden im Bericht erläutert und die Dichte gemäss regionalem Richtplan über das gesamte Gebiet mit hoher Dichte aufgezeigt.

8) Umzonung Gebiet Felix

Für das Geviert Im Felix besteht ein Gestaltungsplan. Es ist beabsichtigt die wesentlichen Festlegungen hieraus in die neue Wohnzone W2/20F zu überführen. Aus den Ausführungen geht nicht hervor, wann der Gestaltungsplan aufgehoben werden soll. Sollte die beabsichtigte Aufhebung parallel zur laufenden Revision erfolgen, wäre diese als beantragte Festlegung auch im Zonenplan aufzunehmen.

Aus dem erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV geht nicht hervor, ob sich mit der beabsichtigten Aufhebung des privaten Gestaltungsplans und dem weitgehend überbauten Gebiet im Felix allenfalls von vornherein Widersprüche zu der im Entwurf vorliegenden Grundordnung ergeben. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Im Felix» darf nicht dazu führen, dass lauter vorschriftswidrige Bauten im Sinne von § 357 PBG geschaffen werden.

- Für eine abschliessende Beurteilung ist im Einzelnen darzulegen, welche Konsequenzen eine Aufhebung des Gestaltungsplans zur Folge hätte. Die vorgesehene Grundordnung für das Gebiet im Felix hat sicherzustellen, dass keine von vornherein vorschriftswidrigen Bauten entstehen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Die Aufhebung des GP wird im Zonenplan vermerkt.

Der bestehende GP stellt gegenüber der Grundordnung eine Verschärfung dar und ermöglicht keine zusätzlichen Spielräume. Durch dessen Aufhebung werden die Konflikte reduziert. Die Vorschriften des GP werden im Bericht erläutert.

9) Umzonung Gebiet Hinter Grüt

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Die Verordnung wurde am 17. März 2023 im kantonalen Amtsblatt publiziert. Die ursprünglich vorgesehene Inkraftsetzung auf den 1. Juni 2023 konnte aufgrund verschiedener Rekurse nicht stattfinden; der Zeitpunkt der Inkraftsetzung ist noch offen. Gemäss

Anhang 2 VKaB wird die Kleinsiedlung Hinter Grüt der provisorischen kantonalen Weilerzone zugeteilt. Anpassungen am Planungsrecht der Kleinsiedlungen gemäss Anhang 2 VKaB sind erst wieder genehmigungsfähig, wenn die notwendigen Grundlagen im kantonalen Richtplan sowie im PBG rechtmässig vorliegen. Die Gemeinden können noch keine Umzonungen von Kern- zu Weilerzonen in ihren BZO-Revisionen planen.

- Aufgrund der voranstehenden Ausführungen zu den Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets kann zurzeit die Darstellung des Weilers Hinter Grüt im Zonenplan nicht genehmigt werden. Gleiches gilt im Übrigen für den Ergänzungsplan «Kernzone Hinter Grüt» wie auch für sämtliche Festlegungen hierzu in der Bau- und Zonenordnung.

Entscheid

Es wird die Rechtskraft der VKaB abgewartet, daher ist keine Anpassung notwendig.

Wird in kant. Verfügung entsprechend ausgeführt.

10) Umzonung Gebiet Rüti

Die exakte Linienführung der Umzonung ist aufgrund des Massstabes 1:5000 des revidierten Zonenplans nicht im Detail sichtbar. Der Detailplan «Bereinigung Waldgrenze, Rüti 1:200» zeigt jedoch, dass die neue Zonierung nicht mit der statischen Waldgrenze gemäss ÖREB-Kataster übereinstimmt. Es ist demnach eine leicht grössere Fläche einzuzonen (rechtwinklig über die Strasse und nicht schräg).

- Die Einzonung im Gebiet Rüti ist in Bezug auf die statische Waldgrenze (gemäss ÖREB-Kataster) technisch anzupassen, damit sie dem exakten Verlauf der statischen Waldgrenze entspricht. Im Übrigen werden die untergeordneten Bereinigungen der Zonen- grenze als sachgerecht und genehmigungsfähig beurteilt.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

11) Hinweis zum kantonalen Mehrwertausgleich

Der Kanton erhebt auf gewissen Planungsvorteilen eine Mehrwertabgabe (§ 2 MAG, Kreisschreiben der Baudirektion zum Mehrwertausgleich vom 21. Dezember 2020). Zur Dokumentation sind alle betroffenen (auch Kleinstflächen wie bspw. heute nicht zonierte Flächen) Flächen zu erheben. Die Vorlage beinhaltet sogenannte «Umzonungen Bund». Es handelt sich dabei um Umzonungen, die unter gewissen Voraussetzungen unter den kantonalen Mehrwertausgleich fallen (siehe Kreisschreiben zur Aufhebung des Einzonungsverbots vom 21. Dezember 2020, aufrufbar unter www.zh.ch/mehrwertausgleich). Es ist nicht ausgeschlossen, dass Umzonungen zu einer Erhöhung der Grundstückswerte führen und eine Mehrwertabgabe zu erheben ist. Dies ist durch die kantonale Verfahrensstelle zu überprüfen und wenn möglich eine Prognose zu berechnen.

- Die Gemeinde hat dafür sicherzustellen, dass die Prognosebeurteilung vor der Festsetzung erfolgt und hat die dazu notwendigen Schritte frühzeitig einzuleiten (Beauftragung KBO, Überweisen der Fälle in der Plattform eMWA an den Kanton).
- Das Datum der öffentlichen Auflage (§ 7 Abs. 2 PBG) ist dem Kanton frühzeitig auf die folgende E-Mail-Adresse mitzuteilen: mehrwertausgleich@bd.zh.ch.

Entscheid

Das Anliegen ist bereits berücksichtigt.

12) Hinweis zu Schutz vor Naturgefahren

Mehrere Umzonungen und Einzonungen liegen gemäss Gefahrenkarte vom 10. November 2022 in durch Naturgefahren bedrohten Bereichen. Beispielsweise bestehen bei der Umzonung im Gebiet Brüel (Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten öB in die Erholungszone (Erholungszone mit Anlagen für den Pferdesport, vgl. Art. 54 Abs. 2 BZO)) eine mittlere und eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (blaue und gelbe Bereiche gemäss Gefahrenkarte) und es liegt eine Hinweisfläche «Oberflächenabfluss / Vernässung» vor. Weiter bestehen beispielsweise bei der Aufzonung der Gewerbezone (Erhöhung der Baumassenziffer von max. 5 auf max. 6 m³/m², vgl. Art. 51 BZO) eine mittlere und eine geringe Gefährdung durch Hochwasser (blaue und gelbe Bereiche gemäss Gefahrenkarte), bei der Umzonung im Gebiet südlich des Aergetenwegs (Umzonung von der Gewerbezone GZ in die Wohnzone W3/25 mit Gestaltungsplanpflicht) bestehen eine geringe Gefährdung und eine Restgefährdung durch Hochwasser (gelbe und gelb-weiße Bereiche gemäss Gefahrenkarte) und bei der Einzonung im Gebiet Vispergässli (Einzonung von der Erholungszone in die Zone für öffentliche Bauten öB) besteht eine geringe Gefährdung durch Hochwasser und – soweit in den Unterlagen erkennbar – wurde diese Einzonung stellenweise im Rahmen der Gefahrenkartierung nicht untersucht. In sämtlichen betroffenen Um- und Einzonungsgebieten sind die bestehenden Gefährdungen durch Naturgefahren bei der Planung von Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. In diversen von der Revision betroffenen Gebieten besteht eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss (<http://geo.zh.ch/maps>, Karte «Oberflächenabfluss»). Wir empfehlen, die Befunde der Oberflächenabflusskarte in den nachfolgenden Verfahren, das heisst bei der Planung von Bauten und Anlagen in diesen Gebieten, zu berücksichtigen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Im Bericht wird der Hinweis ergänzt und in den nachfolgenden Verfahren berücksichtigt.

13) Kernzonenpläne

Der bestehende Kernzonenplan von Rickenbach wurde überarbeitet und teilweise auf das revidierte kantonale Ortsbildinventar abgestimmt.

Auffällig ist die generell vom allgemeinen kantonalen Ortsbildinventar abweichende Differenzierung der bezeichneten Bauten. Es wird unterschieden zwischen «schwarz bezeichneten Gebäuden» und «grau bezeichneten Gebäuden» sowie «bestehenden Gebäuden» (als Informationsinhalt). Während für die schwarzen Gebäude der Profilerhalt mit Regelungen zu prägenden Fassadenelementen gilt, können die grauen Gebäude auch an veränderter Lage mit neuen Abmessungen neu erstellt werden.

Es sind jedoch sehr wenige schwarze Gebäude bezeichnet. Die Mehrheit der Gebäude ist entweder grau oder nicht bezeichnet. Damit wird weder dem kantonalen Ortsbildinventar noch dem kommunalen Denkmalschutzinventar genügend Rechnung getragen. Aus Sicht Ortsbildschutz sind die in den Kernzonenplänen als grau oder bestehend bezeichneten Gebäude mit gekennzeichneten Firstrichtungen und Fassaden als prägende oder strukturbildende Gebäude (in der Regel schwarz) gemäss kantonomer Festlegungspraxis zu verordnen (vgl. auch Antrag zu Art. 12 BZO).

Es stellt sich jedoch die Frage, wieso nicht alle prägenden Gebäude, welche zum Teil auch kommunale Denkmalschutzinventare sind, auch schwarze Gebäude sind. Unklar ist auch, wieso in den Kernzonenplänen Sulz und Hinter Grüt gar keine schwarzen Gebäude vorhanden sind. Aus unserer Sicht fehlt somit die Umsetzung des kantonalen Ortsbildes in Rickenbach sowie die Abstimmung auf das kommunale Denkmalschutzinventar in allen Kernzonenplänen. Aus unserer Sicht müssen die im kantonalen Ortsbildinventar prägend oder strukturbildend eingetragenen Gebäude schwarz bezeichnet werden, ebenso jene Gebäude, welche im kommunalen Denkmalschutzinventar aufgeführt sind. Abweichungen sind mit einer Interessenabwägung möglich.

- Der Inhalt der Festlegung der schwarz und grau bezeichneten Gebäude bzw. übrigen bestehenden Gebäude gemäss der Definition der prägenden Gebäude des kantonalen Ortsbildinventars ist zu überprüfen. Gleiches gilt für die entsprechenden Kernzonenvorschriften.
- Die Gebäudebezeichnungen schwarz und grau sind mit dem kantonalen Ortsbildinventar und dem kommunalen Denkmalschutzinventar abzustimmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

14) Anpassung Plangrafiken

In allen Kernzonenplänen ist ein Teil der Dachflächen mit einer Schraffur bezeichnet, welche Dachaufbauten erlaubt. Die grüne Schraffur irritiert besonders beim Kernzonenplan Rickenbach, da sie der Schraffur der Freiräume sehr ähnelt. Sie ist ausserdem auffälliger

als die Elemente der Umgebung (Baumsymbole). Wir empfehlen, die Schraffur der Dachaufbauten den Gebäuden anzupassen und diese in einem Grauton zu wählen.

Im Kernzonenplan Rickenbach Dorf (Mst. 1:1000) ist die reformierte Kirche (schwarz bezeichnetes Gebäude) durch die grüne Schraffierung des umgebenden Freiraums überlagert (plangrafische Unstimmigkeit). Die Layerstruktur ist nochmals zu überprüfen, so dass das schwarze Gebäude über der grünen Freiraumschraffur liegt.

Ferner gibt es keinen Legendeneintrag zur grau hinterlegten Fläche im Kernzonenplan Rickenbach Dorf.

- Die vorgängig erwähnten plangrafischen Unstimmigkeiten sind zu korrigieren bzw. in der Legende sind sämtliche dargestellten Elemente als Festlegung oder Informationsinhalt aufzuführen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2.3 Bau- und Zonenordnung

1) Art. 1 BZO – Übergeordnetes Recht

Der erste Absatz von Art. 1 BZO gibt das übergeordnete Recht nach Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen (IVHB) korrekt wieder. Der zweite Absatz von Art. 1 BZO ist deshalb überflüssig.

- Der zweite Absatz von Art. 1 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Art. 3 BZO – Zoneneinteilung: Zuweisung Kleinsiedlung Hinter Grüt

Anpassungen am Planungsrecht der Kleinsiedlungen gemäss Anhang 2 VKaB sind erst wieder genehmigungsfähig, wenn die notwendigen Grundlagen im kantonalen Richtplan sowie im PBG rechtmässig vorliegen.

- Auf die Zuweisung der Kleinsiedlung Hinter Grüt zu einer Kernzone Weiler ist zu verzichten.

Entscheid

Bis zur Genehmigung der BZO wird die Rechtskraft der VKaB abgewartet.

Begründung

Die Festlegung wird belassen und der Umgang in der Verfügung geregelt.

3) Art. 3 BZO – Zoneneinteilung: Empfindlichkeitsstufen

Die Wohnzone W2/50 mit der Empfindlichkeitsstufe (ES) II wird in eine Quartiererhaltungszone (QEZ) umgezont. Gemäss Art. 3 BZO gilt in der QEZ die ES II. Gemäss der Legende des Zonenplans gilt in der QEZ die ES III. Nach Art. 37 Abs. 2 BZO sind in der QEZ Wohnen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig. Diese Aussagen sind widersprüchlich.

Der QEZ ist die nutzungskonforme ES II zuzuordnen, die Legende des Zonenplans anzupassen und die Nutzung in Art. 37 Abs. 2 BZO auf nicht störende Betriebe einzuschränken.

- Die Zonenbezeichnungen sind in Übereinstimmung zu bringen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Art. 4 BZO – Zonenpläne und Ergänzungspläne

Es soll das Verhältnis zwischen dem Zonenplan 1:5'000 und den Ergänzungsplänen geklärt werden. Möglich wäre folgende Formulierung:

«Für die Abgrenzung der Zonen und, soweit die Ergänzungspläne keine abweichende Regelung enthalten, für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

- Art. 4 BZO ist im Sinne der Erwägungen zu präzisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

5) Art. 5 BZO – Zweck

1.4.1 Kernzone

Der Zusatz, wonach Bauvorhaben im kantonalen Ortsbild mit der kantonalen Fachstelle zu koordinieren sind, ist nicht notwendig. Dies ergibt sich aus der Bauverfahrensverordnung und gilt somit ohnehin.

- Der Zusatz ist zu streichen.

Des Weiteren wurde ein Zweck für alle drei Kernzonen definiert. Da es sich um zwei kommunale und eine überkommunale Kernzone handelt, schlagen wir vor, entsprechend auch die Zweckformulierung zu differenzieren, so dass den unterschiedlichen Bedeutungen der Kernzonen Rechnung getragen wird.

Bezüglich der beabsichtigten Kernzone Weiler können erst Festlegungen getroffen werden, wenn die notwendigen Grundlagen im kantonalen Richtplan sowie im PBG rechtmässig vorliegen.

Entscheidung

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt

Begründung

Der bestehende Hinweis auf die kantonale Fachstelle soll belassen werden.

Der Zweck der Kernzonen I ist derselbe wie in der Kernzone II. Der Erhalt und eine sorgfältige Erneuerung in Bezug auf die vorhandene Situation werden in allen drei angestrebt. Eine Differenzierung ist daher nicht notwendig.

Das Abwarten der Rechtskraft der VKaB wird berücksichtigt.

6) Art. 6 BZO – Gestaltungsgrundsatz

Die ergänzende Bestimmung in Art. 6 Abs. 2 BZO enthält keine normative Festlegung und sollte daher eher in den Erläuterungen zur BZO aufgenommen werden. Die Vorschrift gemäss Abs. 3 gehört als organisatorische Bestimmung ebenfalls nicht in die BZO.

- Art. 6 Abs. 2 und 3 BZO sind zu streichen.

Entscheidung

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt, der bewährte Artikel wird belassen.

Begründung

Um die Anwendung der BZO zu erleichtern, soll der Artikel beibehalten werden.

7) Art. 8 BZO – Denkmalpflege und Ortsbildschutz

Art. 8 BZO thematisiert die Abgrenzung der Kernzonenvorschriften gegenüber dem Denkmal- und Ortsbildschutz. Die Gemeinden sind diesbezüglich nicht regelungsbefugt. Die Bestimmung hält nur fest, was ohnehin gilt. Auch wenn die Bestimmung einer gewissen Klärung dient, ist sie aus der BZO zu streichen und in die Erläuterungen zur BZO aufzunehmen. Die Kernzonenpläne und -Bestimmungen sind die Synthese des Denkmal- und des Ortsbildschutzes.

- Art. 8 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Aus der Anwendung zeigte sich, dass der Unterschied zwischen Denkmalpflege und Ortsbilschutz oft nicht verstanden wird. Die Information dazu dient zur Ausräumung von Unklarheiten.

8) Art. 9 BZO – Abweichungen von der Regelbauweise: Umgebungsgestaltung

Es ist irritierend, dass die Abweichungen bereits erwähnt werden, bevor die Regelbauweise klar ist. Grundsätzlich ist es möglich, bei besonders guten Projekten von den Bestimmungen zur Dach- und Fassadengestaltung abzuweichen. Die Umgebungsgestaltung ist jedoch stets das strukturbildende Bindeglied eines Ortsbildes. Hier sind keine Abweichungen erwünscht.

- Die Umgebungsgestaltung ist aus den Kriterien der zulässigen Abweichungen bei besonders guten Projekten in Art. 9 Abs. 1 BZO zu löschen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der Artikel wird weiter nach hinten verschoben, die Umgebung wird als Ausnahmemöglichkeit belassen.

9) Art. 9 BZO – Abweichungen von der Regelbauweise: Interessenabwägung

Art. 9 Abs. 1 BZO ermöglicht bei besonders guten Projekten mit zeitgenössischer Architektur bestimmte Abweichungen von der Regelbauweise, «sofern sie mit den Interessen der Verkehrssicherheit und der Wohnhygiene vereinbar sind». Abweichungen von der Regelbauweise sind auch aus anderen Gründen denkbar, wie bspw. aufgrund der Respektierung des Gewässerraums oder zur Schonung des Ortsbildes. Abweichungen von der Regelbauweise setzen immer eine Abwägung verschiedener Interessen voraus.

Die abschliessende Aufzählung der Interessen ist nicht zweckmässig. Wir empfehlen, sich an der Formulierung der Musterbestimmungen Kernzonen zu orientieren, da Abweichungen nur als Resultat einer Interessenabwägung zulässig sind.

- Abweichungen sind nur als Resultat einer Interessenabwägung möglich (vgl. Musterbestimmungen). Anstelle der abschliessenden Aufzählung von Verkehrssicherheit und Wohnhygiene ist die Formulierung zu verwenden: «[...] sofern sie als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen vereinbar sind».

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

10) Art. 9 BZO – Abweichungen von der Regelbauweise: weitere Abweichungen unklar

Was noch weitere Abweichungen gemäss Abs. 2 sein könnten, bleibt unklar und geht auch nicht aus dem erläuternden Bericht hervor. Aus unserer Sicht sollten nicht noch weitere Abweichungen ermöglicht werden. Es besteht jedoch die Möglichkeit, weitere Abweichungen in Abs. 1 zu regeln, beispielsweise die Gebäudeabmessungen.

- Auf die Festlegung von weitergehenden (und unbestimmten) Abweichungsmöglichkeiten, zumindest im Sinne von Abs. 2, ist zu verzichten oder diese sind zu konkretisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt und «weitergehende» durch «gemäss Abs. 1» ersetzt.

11) Art. 9 BZO – Abweichungen von der Regelbauweise: Abs. 3 streichen

Abs. 3, wonach die kantonalen Instanzen bei der Kernzone I einzubeziehen sind, gilt aufgrund der Verfahrenskoordination ohnehin. Der Absatz ist deshalb zu streichen.

- Art. 9 Abs. 3 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Alle Hinweise sollen gleich behandelt werden, deshalb wird der Hinweis belassen.

12) Art. 10 BZO – Aussenrenovationen / Fassadenänderungen

§ 309 PBG regelt abschliessend, wofür eine bauliche Bewilligung erforderlich ist. Bauliche Fassadenänderungen in Bezug auf die Materialwahl, Farbgebung und Bearbeitungsart gelten als bauliche Veränderungen gemäss § 309 Abs. 1 lit. a PBG. Die Bewilligungspflicht lässt sich direkt aus § 309 PBG ableiten. Der Artikel ist somit nicht erforderlich.

- Art. 10 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Artikel wird gestrichen, da er bisher in Rickenbach nicht enthalten war.

13) Art. 12 BZO – Bezeichnete Bauten: Kernzonen nennen

Schwarz bezeichnet werden gemäss Art. 12 Abs. 1 BZO die erhaltenswerten Gebäude. Im Kernzonenplan Rickenbach ist eine erhebliche Anzahl (41) inventarisierter Gebäude nicht oder nicht vollumfänglich schwarz bezeichnet worden (vgl. dazu vorne auch die Ausführungen zu den Kernzonenplänen). In den Kernzonenplänen Sulz sowie Hinter Grüt sind gar keine schwarzen Gebäude bezeichnet. Im Umkehrschluss aus dem Wortlaut der Bestimmung ist abzuleiten, dass alle nicht schwarz bezeichneten Gebäude nicht erhaltenswert sind, was auf inventarisierte Gebäude nicht zutrifft. Entweder ist die Formulierung anzupassen (z.B. «prägende Bauten») und/oder diese Gebäude

sind zusätzlich schwarz zu bezeichnen. In Abs. 1 ist unklar, auf welche Kernzone Bezug genommen wird.

- Die betroffenen Kernzonen sind zu nennen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

14) Art. 12 BZO – Bezeichnete Bauten: Kantonales Ortsbildinventar

Art. 12 Abs. 2 BZO erlaubt, dass im Kernzonenplan grau bezeichnete Gebäude bzw. Gebäudeteile «unter Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen unter Beachtung von Art. 13 (Fassaden und Firstrichtungen) umgebaut sowie ersetzt oder in veränderter Lage und Abmessungen (...) neu erstellt werden dürfen». Dies erzeugt nach unserem Verständnis mehrfache Widersprüche. Einerseits wird die Vorschrift im ersten Satzteil zur Beibehaltung der Stellung und der äusseren Abmessungen im zweiten Satzteil (nach «oder») wieder komplett aufgehoben. Andererseits geben die bezeichneten Fassaden gemäss Art. 13 (Lage und Länge einzuhalten) die Lage der Bauten weitgehend vor. Im erläuternden Bericht wird explizit darauf hingewiesen, dass solcherart neu erstellte Bauten «insbesondere auch die Abstandsvorschriften» einzuhalten haben. Somit entsteht ein Widerspruch zwischen einzuhaltender Fassadenlage und -länge sowie den Abstandsvorschriften. Bezugnehmend auf unsere Rückmeldungen zu den Kernzonenplänen ist Abs. 2 in seiner Aussage nochmals zu prüfen.

- Die als prägend oder strukturbildend eingetragenen Gebäude des kantonalen Ortsbildinventars sind auch in den Vorschriften entsprechend zu berücksichtigen. Sie dürfen nicht an veränderter Lage wieder aufgebaut werden. Es gilt der Um- oder Ersatzbau mit geringfügigen Abweichungen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

15) Art. 12 BZO – Bezeichnete Bauten: Dachaufbauten

Gemäss Abs. 3 sind Dachaufbauten von der Bezeichnung ausgenommen. Nicht hervor geht aus dem genannten Absatz, von welchen Bezeichnungen Dachaufbauten ausgenommen sind.

- Dies ist weiter zu präzisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt, «gemäss Abs. 1 und 2» wird ergänzt.

16) Art. 12 BZO – Bezeichnete Bauten: Abs. 4 überprüfen

Abs. 4 hat die nicht bezeichneten Gebäude zum Gegenstand, steht aber unter dem Titel «Bezeichnete Bauten». Aus unserer Sicht kann dieser Absatz gestrichen werden.

- Art. 12 Abs. 4 BZO ist zu überprüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Zum besseren Verständnis wird der Bezug belassen.

17) Art. 12 BZO – Bezeichnete Bauten: Abs. 5 streichen

Die Bestimmung in Abs. 5 ist unverständlich. Eine Erklärung im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV dazu fehlt.

- Auf Art. 12 Abs. 5 ist zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Eine Erklärung wird im erläuternden Bericht ergänzt.

18) Art. 12, 13, 14 BZO – Widerspruch zwischen Ortsbild- und Gewässerschutz

Mehrere der Festlegungen «Schwarz bezeichnete Gebäude (Art. 12 Abs. 1)», «Grau bezeichnete Gebäude (Art. 12 Abs. 2)», «Bezeichnete Fassade (Art. 13 Abs. 1 und 2)» und «Bezeichnete Firstrichtung (Art. 13 Abs. 3)» in den Kernzonen befinden sich innerhalb der Uferstreifen von öffentlichen Gewässern. Im Falle eines Ersatzbaus muss geprüft werden können, ob die Baute nicht weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden muss, um die Gewässerfunktionen (Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums dauerhaft zu verbessern bzw. sicherzustellen.

Im Gewässerraum bleiben die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen nach Art. 41c Gewässerschutzverordnung (GSchV) vorbehalten. Sind in Kernzonenplänen bezeichnete Gebäude direkt am Gewässer bzw. im Gewässerraum eingetragen, besteht ein grundsätzlicher Widerspruch zwischen Ortsbild- und Gewässerschutz. Im Bauwilligungsverfahren können deshalb aufgrund einer Interessenabwägung weitergehende Abweichungen vom Gebäudeprofil ermöglicht werden, wenn beispielsweise der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies für den Hochwasserschutz, die Zugänglichkeit für den Unterhalt, die natürlichen Gewässerfunktionen oder die Gewässernutzung erfordert.

- Die Art. 12 Abs. 1, Art. 12 Abs. 2, Art. 13 Abs. 2 bis Abs. 4 und Art. 20 Abs. 1 BZO sind gemäss den Musterbestimmungen Kernzonen des ARE (Kap. II Um- oder Ersatzbauten, Ziffer 6 Abweichungen) anzupassen.

Mindestens eine der Festlegungen «Dachaufbauten zulässig (Art. 14 Abs. 1 BZO)» in den Kernzonen befindet sich innerhalb der Uferstreifen von öffentlichen Gewässern. Um Unklarheiten in den nachfolgenden Verfahren zu vermeiden, weisen wir zu Art. 14 BZO darauf hin, dass für Bauten und Anlagen innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums von Gewässern die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen vorbehalten bleiben.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Gemäss Art. 13 Abs. 4 der BZO sind Abweichungen im Gewässer-
raum möglich, wenn die Interessen gemäss Gewässerraum dies er-
fordern.

**19) Art. 15 BZO – Bezeichnete
Freiräume**

Mehrere der Festlegungen «Freiraum (Art. 15 BZO)» in den Kernzo-
nen befinden sich innerhalb der Uferstreifen von öffentlichen Gewäs-
sern.

- Art. 15 Abs. 1 und Art. 15 Abs. 2 BZO sind dahingehend zu präzi-
sieren, dass Bauten und Anlagen lediglich «ausserhalb des Ge-
wässerraums» zulässig sind. Alternativ sind – sofern zweckmäs-
sig – die betreffenden Festlegungen in den Kernzonenplänen
derart anzupassen, dass der Uferstreifen bzw. Gewässerraum
ausserhalb dieser Festlegungen liegt.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Auf die Ergänzung «ausserhalb des Gewässerraums» wird verzichtet.
Im Bericht wird ergänzt, dass der Gewässerraum dem Kernzonenplan
vorgeht.

20) Art. 20 BZO – Ersatzbauten

Art. 20 BZO ist mit «Ersatzbauten» überschrieben, während der Inhalt
Abweichungen regelt. Der Titel ist zu überprüfen. Es stellt sich zudem
die Frage, weshalb bei Umbauten allfällige Abweichungen nicht mög-
lich sein sollen. Es werden untergeordnete Abweichungen geregelt.
Bezugnehmend auf Art. 9 BZO sind auch hier Abweichungen als Re-
sultat einer Interessenabwägung angezeigt, vgl. Musterbestimmun-
gen. Abs. 2 ist aus unserer Sicht subsummiert in Abs. 1 und daher zu
löschen.

- Art. 20 Abs. 1 BZO ist gemäss den Erwägungen umzuformulie-
ren. Abweichungen müssen auch im Falle von Umbauten mög-
lich sein.
- Art. 20 Abs. 2 BZO ist zu streichen.

Analog zur Vorschrift der bezeichneten Fassaden und Firstrichtungen
könnte das Thema Abweichungen direkt in Art. 12 BZO integriert wer-
den.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**21) Art. 21 BZO – Neubauten: Ge-
bäudeabmessungen**

Die Gebäudeabmessungen sind sehr pauschal über die drei Kernzo-
nen getroffen. Eine Gebäudetiefe von 14 m ist im Ortsbild von Ri-
ckenbach ortstypisch. Auch gibt es zwar Gebäude, die 30 m oder
auch länger sind, diese sind jedoch in sich untergliedert. Dieser As-
pekt fehlt in den Bestimmungen. Die Gebäudeabmessungen sowie
auch die pauschal getroffenen Dachneigungen sind bezogen auf die

Kernzonentypen zu überprüfen. Wir empfehlen, evtl. auch offenere Formulierungen gemäss den Musterbestimmungen zu wählen.

- Die Gebäudeabmessungen sind bezogen auf die unterschiedlichen Kernzonen zu überprüfen.

Entscheid

Das Anliegen wurde bereits berücksichtigt.

Begründung

Eine Überprüfung der Gebäudeabmessungen ist bei der Ausarbeitung der Kernzonenbestimmungen erfolgt. Die bisherigen Masse haben sich als bewährt herausgestellt und sollen beibehalten werden.

**22) Art. 21 BZO – Neubauten:
Grenzabstand**

Weiter wurde der Grenzabstand für Neubauten erhöht und ein Mehrlängenzuschlag eingeführt. Unseres Erachtens ist in Art. 21 lit. h) BZO von einem Grundabstand und nicht einem Grenzabstand zu sprechen. Dies, da sich Letzterer aus dem Grundabstand und allfälligen Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschlägen zusammensetzt.

- Art. 21 lit. h) BZO ist im Sinne der Erwägungen anzupassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**Art. 21 BZO – Neubauten: Grenz-
abstand für Ökonomiebauten**

Es ist nicht ersichtlich, wie die Festlegung, wonach für Ökonomiebauten ein allseitiger Grenzabstand von mindestens 5 Metern gilt, in Bezug zu lit. h), wo auch ein Grenzabstand von 5 Meter geregelt wird, zu verstehen ist. Eine Erläuterung im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV dazu fehlt. Das Verhältnis ist zu klären. Auch geht aus der Festlegung nicht hervor, ob der in lit. j) festgelegte Mehrlängenzuschlag von einem Fünftel der Mehrlänge ab 16 Meter anzuwenden ist oder nicht. Sofern bei Ökonomiebauten kein Mehrlängenzuschlag zur Anwendung gelangen soll, hat dies eindeutig aus den Bestimmungen hervorzugehen.

Die Bestimmungen hinsichtlich dem generellen Grundabstand und dem Grenzabstand bei Ökonomiebauten sind im Sinne der Erwägungen zu klären und präzisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**23) Art. 21 BZO – Neubauten:
Klein- und Anbauten in Kernzone**

Weiter fehlen generell — ausser bezüglich der Dachform — Regelungen zur Zulässigkeit von Klein- und Anbauten in den Kernzonen K I und K II; dies sollte ergänzt werden.

- Die Bestimmungen zu den Neubauten sind hinsichtlich der Zulässigkeit von Klein- und Anbauten zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die allgemeinen Gestaltungsvorschriften der Kernzone mit den geforderten höheren Anforderungen an die Einordnung sind für die Sicherung einer verträglichen Stellung von Klein- und Anbauten ausreichend. Spezifische Vorgaben zur Anordnung von Klein- und Anbauten werden aufgrund der im Einzelfall sehr unterschiedlichen Situationen als nicht zielführend erachtet.

24) Art. 22 BZO – Dächer

Die Dachneigungen sind sehr pauschal über die drei Kernzonen getroffen. Die Dachneigungen sind bezogen auf die Kernzonentypen zu überprüfen und präzisieren.

- Die Dachneigungen sind bezogen auf die unterschiedlichen Kernzonen zu überprüfen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die typische Neigung der Dächer gilt für alle Ortsteile, da ein klassisches Vielzweckbauernhaus mit einer Dachneigung von rund 45° in allen Kernzonenarten vorherrschend ist.

25) Art. 23 BZO – Dachaufbauten und Dacheinschnitte: Keine Dacheinschnitte in Kernzonen

Dacheinschnitte sind ein Element der Dachgestaltung von Wohnzonen und können die Dachlandschaft in der Kernzone empfindlich stören, weshalb aus ortsbaulicher Sicht in der überkommunalen Kernzone (Kernzone K I) auf jegliche Art von Dacheinschnitten zu verzichten ist.

Auch in den kommunalen Kernzonen ist auf offene Dacheinschnitte aus ortsbaulicher Sicht zu verzichten. An der Regelung, wonach in der kommunalen Kernzone überdachte Dacheinschnitte bewilligt werden können, kann indes festgehalten werden.

- Die Festlegungen zu den Dachaufbauten und Dacheinschnitten sind im Sinne der Erwägungen nach den jeweiligen Kernzonen zu überarbeiten. In der Kernzone K I ist auf Dacheinschnitte zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt, Dacheinschnitte werden in allen Kernzonen ausgeschlossen.

26) Art. 23 BZO – Dachaufbauten und Dacheinschnitte: technische Aufbauten

Gemäss Abs. 5 sind inskünftig auch Liftaufbauten an das maximal zulässige Mass der Dachaufbauten anzurechnen. Wir empfehlen Abs. 5 direkt nach den Absätzen 1 bis 3 anzuführen und erst dann die überdachten Dacheinschnitte im Sinne von Abs. 4 zu regeln.

Die Vorschriften in Art. 24 Abs. 3 und Abs. 5 (Liftaufbauten) BZO widersprechen sich. Einerseits sind nur Schleppgauben und Giebellukarnen mit Vorgaben zu Proportionen und Materialisierung zulässig (Abs. 3) sowie nur eine Art von Dachaufbauten, andererseits sollen Liftaufbauten auf Dächern zulässig sein.

- Die Festlegungen zu den Dachaufbauten, Dacheinschnitten sowie den technischen Aufbauten sind im Sinne der Erwägungen zu ergänzen bzw. präzisieren und wo zweckmässig nach Möglichkeit zusammenzufassen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Abs. 5 wird direkt nach Abs. 3 aufgeführt und Liftaufbauten nur bei und Anrechnung gemäss Abs. 2 und Gestaltung gemäss Abs. 3 zugelassen.

27) Art. 28 BZO – Fenster

Während Art. 28 Abs. 1 BZO (für traditionelle Wohnteile) sowie Abs. 2 und 3 die Gestaltung generell von Fenstern relativ genau regeln, erlaubt Art. 28 Abs. 4 BZO für Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden Abweichungen bei Fensterformen, -einfassungen, -läden und -sprossen. Je nach Lage und ortsbaulichem Zusammenhang können diese jedoch durchaus sinnvoll und notwendig sein. «Andere Fensterformen» sollen nur bei besonders guter Architektur im Sinne von Abweichungen möglich sein.

- Auf Abs. 4 ist entsprechend zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen ist bereits berücksichtigt.

Begründung

Nur bei ehemaligen Ökonomiegebäuden werden andere Fensterformen zugelassen. Der Absatz wird umformuliert, um eine präzisere Aussage zu machen.

28) Art. 31 BZO – Wintergärten

Wintergärten sind in Kernzonen aufgrund ihrer grossen Glasflächen fremd und sollen daher nicht erstellt werden können.

- Der Artikel ist ersatzlos zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

29) Art. 33 BZO – Terrainveränderungen

Gemäss Art. 33 BZO sind Geländeänderungen zurückhaltend vorzunehmen. In der Regel sollen (Gelände-)Veränderungen gegenüber dem massgebenden Terrain 0.5 Meter nicht überschreiten (Abs. 1). Terrainveränderungen – ausgenommen von funktionell erforderlichen Zufahrten und Zugängen, insbesondere auch bei Bauten in Hanglagen – von mehr als einem Meter gegenüber dem massgebenden Terrain sind nicht gestattet (Abs. 2). Weder aus dem erläuternden Bericht noch aus den Bestimmungen geht hervor, wie das Verhältnis der zulässigen Terrainveränderungen zwischen Abs. 1 und 2 ist bzw. wann welche zur Anwendung gelangen.

- Das Mass der zulässigen Terrainveränderungen ist zu konkretisieren. Hilfestellungen leisten ggf. die Musterbestimmungen zu den Kernzonen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

In Bericht werden Erläuterungen ergänzt. Die Abs. 1 und 2 sind ergänzende Vorschriften. Es ist davon auszugehen, dass das Verhältnis ungefähr $80\% < 0.5 \text{ m}$, ca. $20\% < 1 \text{ m}$ beträgt.

30) Art. 34 BZO – Stützmauern und Einfriedungen

Es stellt sich die Frage, was mit den in Abs. 1 erwähnten Stützmauern gemeint ist. Gemäss Art. 33 Abs. 3 BZO sind Stützmauern eher unerwünscht. Entsprechend ist nicht klar, ob es sich bei den in Art. 34 Abs. 1 BZO genannten Stützmauern nicht vielmehr um Sockelmauern handelt, die in Verbindung mit Einfriedungen stehen. Dies bedarf der Klärung. Aus Sicht Ortsbildschutz sind Stützmauern eher zu vermeiden, wohingegen ortstypische Sockelmauern niedrig, jedoch nicht begrünt auszubilden sind.

- Die Bedeutung des Begriffs «Stützmauern» bzw. «Sockelmauern» ist zu klären.

Entscheid

Das Anliegen ist bereits berücksichtigt, es ist konsequent von Stützmauern die Rede, womit Sockelmauern nicht mitgemeint sind.

31) Art. 35 BZO – Garagen und Abstellplätze

Da sich in der Vergangenheit im kantonalen Ortsbild gezeigt hat, dass die Formulierung «Rampen und Abfahrten sind zu überdecken» missverstanden wurde, ist aus unserer Sicht sinnvoll, die Vorschrift zumindest hinsichtlich der Kernzone K I zu konkretisieren. In der Praxis des Ortsbildschutzes sind Abfahrten entweder in das Hauptgebäude oder in ein ortstypisches Nebengebäude zu integrieren.

- Die Bestimmung ist gemäss den Erwägungen zu konkretisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

32) Art. 36 BZO – Reklamen, Beschriftungen

Gemäss unserer Praxis sind Leuchtreklamen zumindest hinsichtlich der Kernzone K I nicht zulässig.

- Der Artikel ist zu korrigieren, so dass Leuchtreklamen (nicht nur selbstleuchtende) ausgeschlossen werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

33) Art. 37 BZO – Zweck (Quartiererhaltungszonen)

Zur nutzungskonformen Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe siehe Hinweise unter Art. 3 BZO.

- Die Nutzung in Art. 37 Abs. 2 BZO ist auf nicht störende Betriebe einzuschränken.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

34) Art. 38 BZO – Strukturmerkmale

Als wesentliche Strukturmerkmale der Quartiere Steinler und Dörnler werden die einheitlich gestalteten, stark durchgrüneten, zweigeschossigen Reihenhaussiedlungen mit teils versetzten Schrägdächern und durchlaufenden Grünräumen sowie einer gemeinsamen Erschliessung ausgemacht.

Hiervon sind die prägenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen, insbesondere die Firstrichtungen und Gebäudestellung beizubehalten (Abs. 2). Auf weitere wesentliche Merkmale der baulichen Gliederung, namentlich der durchlaufenden Trauf- und Frishöhe in Abhängigkeit der Setzung der Bauten ins Gelände/Topografie wird neben der Zweigeschossigkeit nicht oder unseres Erachtens nur ungenügend eingegangen. Gleichzeitig werden untergeordnete Abweichungen von den vorgängig ausgemachten Bebauungs- und Freiraumstrukturen eingeräumt, ohne diese weiter zu bestimmen. Sofern bei untergeordneten Um- und Ersatzbauten Abweichungen zugestanden werden sollen, ist differenziert festzulegen, von welchen Bestimmungen abgewichen werden darf. Art. 8 BZO thematisiert die Abgrenzung der Kernzonenvorschriften gegenüber dem Denkmal- und Ortsbildschutz. Die Gemeinden sind diesbezüglich nicht regelungsbefugt. Es ist nicht ersichtlich, wieso grössere Abweichungen gestützt auf Art. 8 bewilligt werden sollen. Auf grössere unbestimmte Abweichungen ist zu verzichten. Abweichungen, auch untergeordnete, sollten unseres Erachtens nur bewilligt werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.

- Die wesentlichen Merkmale der baulichen Gliederung wie auch der Umgebung sind weiter zu schärfen und zu präzisieren. Auch ist zu den untergeordneten Abweichungen eine Formulierung im Sinne der Musterbestimmungen zu den Kernzonen zu treffen. Der letzte Satz von Abs. 2 ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die wesentlichen Merkmale werden genauer beschrieben.

Der Verweis müsste auf Art. 9 (bzw. neu Art. 35, Abweichungen von der Regelbauweise) anstelle von Art. 8 sein, damit ist auch eine Abwägung der Interessen sichergestellt.

35) Art. 39 BZO – Um- und Ersatzneubauten sowie Art. 40 BZO – Grundmasse

Es ist nicht ersichtlich, wie sich die in Art. 39 Abs. 1 BZO gestalteten zusätzlichen Gebäudeteile und Anbauten auf die bestehende bauliche Gliederung auswirken (auch wenn nur untergeordneter Natur) oder in welchem Umfang diese gestattet sind. Werden diese den

Grundmassen gemäss Art. 40 BZO zugrunde gelegt, ist nicht zu erwarten, dass sie einzig untergeordneter Natur sind.

Die Anordnung von Erweiterungsbauten soll nicht vorgeschrieben werden, solange diese gegenüber den Hauptbauten untergeordnet in Erscheinung treten. Das als untergeordnete «Erweiterungsmöglichkeit Steinler» gezeigte Beispiel kann in Frage gestellt werden. Es wäre zweckmässiger, gestützt auf die vorherrschende bauliche Gliederung allfällige bauliche Potenziale in einem Ergänzungsplan Quartiererhaltungszone festzuhalten, um das Gesamtbild der in sich geschlossenen Ortsteile Steinler und Dörnler zu wahren. Zudem könnte damit auch festgelegt werden, wo Gebäude die Grenzabstände unterschreiten könnten.

Damit könnte man auch die Festlegung zum Ausbau des Dachgeschosses, wonach die Gesamthöhe um maximal 1.2 Meter gegenüber dem heutigen Gebäudebestand angehoben werden kann, auch wenn damit Grenzabstände unterschritten werden, einfacher eingebunden werden. Weiter ist nicht ersichtlich, ob die in Art. 40 BZO festgelegtem maximalen Fassaden- und Gebäudehöhen (7.5m/11.5m) dem heutigen Gebäudebestand entsprechen.

Ein Überführen der Grundmasse der heutigen Wohnzone W2/50 in die Quartiererhaltungszone trägt dem im § 50 a PBG formulierten Anspruch, die in sich geschlossenen Ortsteile in ihrer Nutzungs- und Siedlungsstruktur zu erhalten oder zu erweitern, zu wenig Rechnung.

Gewisse festgelegte Grundmasse wie bspw. die maximale Gebäudelänge von 30 m bzw. Gebäudebreite von 14 m sind aufgrund der bestehenden Gebäudedimensionen fraglich. Im Quartier Steinler weisen die Hauptgebäude vorwiegend Gebäudebreiten zwischen sieben bis maximal elf Meter auf. Aufgrund der geschlossenen Bauweise ergeben sich Gesamtlängen zwischen 16 m und 39 m. Sollten auf den einzelnen Grundstücken Hauptgebäude mit Abmessungen von maximal 14 m Gebäudebreiten und einer Gebäudelänge von 30 m entstehen, steht dies im Widerspruch zu den heutigen wesentlichen Merkmalen, die das Quartier Steinler ausmachen.

Gleiches gilt für das Quartier Dörnler, das in Bezug auf die einzelnen Hauptgebäude Gebäudetiefen um die 7 m und Gebäudelängen um die 10 m (in einzelnen Fällen bis maximal 14 m, gerade im Bereich von Eckhäusern) aufweist. Die Gesamtlänge liegt hier zwischen 28 m und 32 m. Auch bezüglich der festgelegten maximalen Überbauungsziffer für Hauptgebäude von 27% ist davon auszugehen, dass gewisse Hauptgebäude gerade der zwischenliegenden Grundstücke diese bereits heute deutlich überschreiten dürften. Bei jeglichen baulichen Anpassungen wären diese somit inskünftig als vorschriftswidrige Bauten im Sinne § 357 PBG zu betrachten.

Aus dem erläuternden Bericht geht weder hervor, wie sich die Festlegungen zu den Grundmassen auf die gebaute Situation auswirken, noch wann die Grundmasse anzuwenden sind. Die in Art. 39 BZO Um- und Ersatzbauten sowie Art. 40 BZO Grundmasse getroffenen

Regelungen tragen unseres Erachtens vielmehr dazu bei, dass die wesentlichen strukturellen Merkmale aufgelöst und verwässert werden.

- Die zulässigen baulichen Veränderungen an Bauten und Anlagen sind im Sinne der Erwägungen nochmals vertieft zu prüfen und zu überarbeiten.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Die Gebäudelängen und -breiten werden nochmals überprüft (siehe auch Rückmeldungen aus öffentlicher Auflage).

Mit den Grundeigentümern der beiden Quartiere wurden in zwei Workshops verschiedene Varianten für Regelungen in der BZO besprochen. Die vorliegenden Regelungen sind aus diesem Austausch mit den Grundeigentümern entstanden. Die Unterschreitung von Grundabständen mittels eines Ergänzungsplans zu regeln, wurde an den Workshops klar verworfen. Auch eine Anpassung der heute geltenden AZ wurde nicht befürwortet und das Beibehalten einer Nutzungsziffer gewünscht. Die neue ÜZ entspricht den Bebauungsmöglichkeiten gemäss heutiger AZ. Für Ausbauten an Gebäuden in der Mitte der Reihe ist davon auszugehen, dass Nutzungstransfers mit den Nachbarn abgeschlossen werden. Der Erläuterungsbericht wird um die Erkenntnisse des Mitwirkungsverfahrens ergänzt.

36) Art. 41 BZO – Generelle Gestaltungsvorschriften

Die Festlegung, dass Hauptgebäude nur mit Satteldach erstellt werden dürfen, ergibt sich aus Teilen bereits aus der Festlegung zu den Um- und Ersatzbauten bezüglich der Reihenhäuser in Art. 39 Abs. 3 BZO, wonach diese die bisherige Dachneigung und Firstrichtung zu übernehmen haben. Es ist zu prüfen, ob auf diese Doppelspurigkeit verzichtet werden kann.

Bezüglich der Zulässigkeit von Dachaufbauten im Sinne von Art. 41 Abs. 3 BZO ist anzumerken, dass ein weiteres wesentliches Merkmal unserer Ansicht nach die zweigeschossige Bauweise und die durchlaufende Trauf- und Firsthöhe ist. Es ist darauf zu achten, dass Dachaufbauten unterhalb des Firstes angeordnet werden und auch die Traufe nicht durchbrochen wird. Die im Sinne des erläuternden Berichts gezeigte mögliche Aufstockung und Erweiterung mit der durchbrochenen Trauf- und Firstlinie sehen wir kritisch.

Der dargestellte Schnitt zu den möglichen Dachaufbauten Dörnler auf Seite 31 des erläuternden Berichts steht unseres Erachtens in Widerspruch zur Festlegung zu den zulässigen Anbauten gemäss Art. 41 Abs. 4 BZO, welche auch mit einem Flachdach versehen werden dürfen. Da in diesem Fall die Trauflinie vermutlich durchbrochen wird.

- Die getroffene Formulierung zur Gestaltung und Einordnung bei baulichen Veränderungen innerhalb der bezeichneten Quartier-erhaltungszonen ist zu allgemein gefasst. Zur Wahrung des

jeweils typischen Gebietscharakters sowie einer guten Einordnung in die Siedlungsstruktur sind, für die der Quartiererhaltungszone zugewiesenen Gebiete, differenziert die Qualitäten der Bauten und Anlagen wie auch der Umgebung zu erfassen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Die Gestaltungsvorgaben werden präzisiert.

Art. 41 Abs. 2 wird beibehalten, da sich dies nicht nur auf die Reihenhäuser bezieht.

In Abs. 3 wird ergänzt, dass die Traufe nicht durchbrochen werden darf. Die Darstellungen im Bericht werden entsprechend angepasst.

37) Art. 42 BZO – Projekt mit besonders hoher Gestaltungsqualität

Quartiererhaltungszonen stellen anders als Kernzonen keine planungsrechtlichen Massnahmen zum Schutz von Objekten des Natur- und Heimatschutzes im Sinn von § 203 Abs. 1 PBG dar. In Quartiererhaltungszonen gelten deshalb – soweit nicht Rücksicht auf ein Schutzobjekt zu nehmen ist – nicht die höheren Gestaltungsanforderungen von § 238 Abs. 2 PBG, sondern diejenigen von § 238 Abs. 1 PBG. Das heisst, es wird eine befriedigende Gesamtwirkung verlangt. Unseres Erachtens ist daher nicht rechtmässig, dass für Projekte mit besonders guter Einordnung Abweichungen gestattet sind, da diese in der Quartiererhaltungszone nicht eingefordert werden kann.

- Art. 42 BZO – Projekte mit besonders hoher Gestaltungsqualität ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

38) Zonenbezeichnungen

1.4.2 Wohnzonen

Mit dem Wechsel von der AZ zur ÜZ und dem Verzicht auf die Definition von zulässigen Geschossen ändert die Bezeichnung der Zonen gemäss Zonenplan (z. B. W2/20, W2/20F, W2/27, W3/25 sowie WG2/30). Die neuen Zonenbezeichnungen sind mit den Bezeichnungen in Art. 44 BZO abzugleichen.

- Die Zonenbezeichnung im Zonenplan und in den Vorschriften ist in Übereinstimmung zu bringen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

39) Art. 44 BZO – Grundmasse

Gemäss Erläuterungsbericht (S. 33) wurde die Überbauungsziffer in den einzelnen Zonen so festgelegt, dass die mögliche Geschossfläche sich im Rahmen der bisherigen Ausnützungsziffer bewegt. Dazu ist die Festlegung von Fassadenhöhe bzw. Gesamthöhe notwendig. Die

Umrechnung von der AZ zur ÜZ und die festgelegten Fassadenhöhen bzw. Gesamthöhen sind nicht nachvollziehbar.

Auch fehlt eine Auseinandersetzung mit den im regionalen Richtplan festgelegten Richtwerten zur baulichen Dichte, zumal für Teile des Siedlungsgebiets der Gemeinde (Gebiet Sulz, Bahnhofsumfeld) eine hohe bauliche Dichte vorgegeben ist. Die neuen Überbauungsmasse sind nicht genehmigungsfähig, da deren Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit nicht beurteilt werden können.

Die Umstellung der Nutzungs- und Überbauungsmasse ist nachvollziehbar zu erläutern und die Übereinstimmung mit den Vorgaben des regionalen Richtplans ist nachzuweisen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Es wird ein Beispiel für die Umrechnung mit Skizze erstellt (in Kap. 3.7.1).

Der Bericht wird mit einer Übersicht der Zonen und der Umrechnung sowie dem Vergleich mit den Vorgaben des RP ergänzt (in Kap. 5.3).

**40) Art. 44 BZO – Grundmasse:
Abs. 3 & Abs. 4**

Bei Grundstücken mit einer anrechenbaren (Grundstücks-)Fläche von bis 700 m² darf die maximal anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten einheitlich 35 m² betragen (Abs. 3).

Gemäss § 11 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) kann die Überbauungsziffer um bis zu 20% der zonengemässen Grundziffer für verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen, soweit sie dem Energiesparen dienen, erhöht werden. Es bedarf hierzu keiner weiteren Festlegung in der BZO (Abs. 4).

- Auf Art. 44 Abs. 4 BZO ist entsprechend zu verzichten.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Im Gegensatz zur BMZ/AZ, bei der der Bonus von 20% jedenfalls «gilt», «kann» gemäss ABV ein Bonus von 20% auf die ÜZ gewährt werden. In der BZO wird daher präzisiert, dass Rickenbach diese Möglichkeit zulässt. § 11 gilt nur für Anbauten, die Regelung soll jedoch auch Kleinbauten auf Grundstücken unter 700 m² ermöglichen.

41) Art. 45, 46, 47, 48 BZO – Dächer

Gemäss § 49 Abs. 2 lit. d PBG sind Regelungen über die Dachgestaltung gestattet, soweit für die einzelnen Zonenarten nichts Abweichendes bestimmt ist. In der Wohnzone dürfen grundsätzlich BZO-Bestimmungen zur Dachgestaltung formuliert werden. In erster Linie sind Vorschriften über Dachformen (Flach-, Schräg-, Satteldach usw.) zulässig, obwohl § 238 PBG die Ästhetik abschliessend normiert (Dachformvorschriften sind zwar ästhetisch motiviert, aber gelten

nicht als Ästhetikvorschriften). Unter den Begriff der «Dachformen» fallen auch Dacheinschnitte, Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), Dachflächenfenster und dergleichen. Vorschriften über Dachaufbauten dürfen allerdings § 292 PBG nicht widersprechen. Ein generelles Verbot von Dachaufbauten/-einschnitten ist ebenfalls zulässig. Nicht zulässig sind hingegen Vorschriften zur Einordnung. Die Einordnung ist abschliessend in § 238 PBG geregelt («befriedigende Einordnung»).

- Die Anforderung der «guten» Einordnung in Art. 45 Abs. 2 BZO ist zu streichen.
- Art. 46 Abs. 4 BZO ist zu streichen.
- Art. 47 BZO (zweiter Satz) sowie Art. 48 BZO sind zu streichen.

Alternativ kann auf eine «befriedigende» Einordnung Bezug genommen werden. Weiter wird empfohlen, den Begriff der Fassadenlänge in Art. 46 BZO dahingehend zu präzisieren, dass von der «betreffenden Fassadenlänge» gesprochen wird.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der bestehende Artikel zu Dachformen hat sich bewährt und wird in angepasster Form beibehalten.

Art. 46 Abs. 4 definiert die massgebenden Punkte zum Erreichen der befriedigenden Gesamtwirkung und stellt daher keinen Widerspruch dar.

Art. 47 BZO (zweiter Satz) sowie Art. 48 BZO werden gestrichen.

42) Art. 49 BZO – Stützmauern

Stützmauern sind gemäss Art. 49 BZO möglichst dauerhaft zu begrünen. Begründet wird dies im erläuternden Bericht einerseits mit der Einordnung, andererseits mit dem Lokalklima. In den Wohnzonen richtet sich die Einordnung nach § 238 PBG. Ästhetisch motivierte Gestaltungs- und Einordnungsvorschriften sind nicht zulässig. Auf Grundlage der PBG-Revision Klima kann Art. 49 BZO, sofern er ökologisch und klimatisch begründet ist, basierend auf dem neuen § 238a nPBG als rechtmässig beurteilt werden.

Eine Genehmigung kann, sofern diese nach Inkrafttreten der PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung» beantragt wird, in Aussicht gestellt werden. Andernfalls ist Art. 49 BZO zu streichen.

Entscheid

Überholt, PBG ist in Kraft.

43) Art. 50 BZO – Nutzung

1.4.3 Gewerbezone

Die Bestimmungen für die Gewerbezone lassen höchstens mässig störende Betriebe und Anlagen zu. Dies widerspricht zumindest bezüglich des im regionalen Richtplan bezeichneten

Arbeitsplatzgebietes Sulz, Rickenbach den übergeordneten Vorgaben. Die Gewerbezone ist auf die im regionalen Richtplan festgelegten Entwicklungsziele und Hauptfunktionen abzustimmen, wonach primär: Produktion und Gewerbe sowie sekundär: Dienstleistung, kein Detailhandel gilt.

- Die zulässigen Nutzweisen der Gewerbezone G im Gebiet Sulz sind auf die übergeordneten Vorgaben der regionalen Richtplanung abzustimmen. Detailhandelsbetriebe sind auszuschliessen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Detailhandel wird in den Gewerbezonon ausgeschlossen. Auf eine Vorgabe zur Zulässigkeit von Dienstleistungsnutzungen soll dagegen verzichtet werden.

44) Art. 54 BZO – Zweck und Nutzung sowie Art. 55 BZO – Grundmasse

1.4.4 Erholungszone

Aus dem erläuternden Bericht geht nicht hervor, inwiefern für die südlich der Neugutstrasse bezeichnete Erholungszone Brüel der in Art. 54 Abs. 2 BZO umschriebene Zweck bzw. die umschriebene Nutzung massgebend ist. Sofern an der entsprechenden Erholungszone festgehalten wird, sind für diese differenzierte Bestimmungen zu Zweck und Nutzung, wie ggf. auch Grundmasse zu erlassen.

- Die Festlegungen zu den Erholungszonon sind hinsichtlich der Erholungszone Brüel, südlich der Neugutstrasse mit differenzierten Zweck- und Nutzungsbestimmungen, ggf. Grundmassen zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen erübrigt sich, da auf die Erholungszone verzichtet wird.

45) Art. 56 BZO – Zweck und Nutzung

1.4.5 Freihaltezone

Der neue Art. 56 Abs. 2 BZO lässt innerhalb der Freihaltezonon gewisse Bauten und Anlagen zu. Um Unklarheiten in den nachfolgenden Verfahren zu vermeiden, weisen wir zum neuen Art. 56 Abs. 2 BZO darauf hin, dass ober- und unterirdische Bauten und Anlagen lediglich ausserhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums zulässig sind. Weiter weisen wir zu Art. 56 Abs. 3 BZO (bestehende Bauten und Anlagen in den Freihaltezonon) darauf hin, dass innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen vorbehalten bleiben. Im Übrigen gibt der neue Art. 56 Abs. 2 BZO im Wesentlichen nur den Wortlaut von § 40 PBG wieder, was für die Freihaltezone eh gilt. Entsprechend kann auf diesen verzichtet werden.

- Art. 56 Abs. 2 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Nutzung der Freihaltezonen ist ein grosses Thema in Rickenbach, eine Information der Bevölkerung in der BZO ist gewünscht.

46) Art. 60 BZO – Nichtbauzonen

1.4.6 Ergänzende Bauvorschriften

Die Absicht der Gemeinde, mit Art. 60 BZO einen Abstand zur Nichtbauzone festzulegen, wird begrüsst, dazu gibt es gemäss Planungs- und Baugesetz jedoch (noch) keine rechtliche Grundlage.

- Art. 60 BZO ist somit zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es handelt sich nicht um eine neue Festlegung, die bestehende Bestimmung soll beibehalten werden.

**47) A) Kapitel 10.2 Abstellplätze;
Art. 61, 62, 63, BZO**

Die Gemeinde Rickenbach orientiert sich (mit Ausnahme für die Wohnnutzungen) umfassend an der Kantonalen Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen in der Fassung vom 15. Juni 2018 (Stand Vernehmlassung). Die Wegleitung gibt den Gemeinden Empfehlungen und Anhaltspunkte, ist jedoch kein rechtsverbindliches Dokument und kann daher auch mit einem Verweis in der BZO nicht verbindlich erklärt werden.

Zur Anwendung der Wegleitung gehört die zweistufige Ermittlung des massgeblichen Bedarfs an Abstellplätzen unter Anwendung von Reduktionsfaktoren auf den ermittelten Grenzbedarf zur Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse und des Angebots des öffentlichen Verkehrs.

Dementgegen sind in Art. 63 BZO Reduktionen nur auf der Basis eines Mobilitätskonzepts sowie bei beschränkten Platzverhältnissen in der Kernzone vorgesehen. Vermutlich ist hiermit jedoch die Unterschreitung des minimal erforderlichen, massgeblichen Bedarfs gemeint, was wir grundsätzlich begrüssen.

- Die Regelung zur Reduktion der minimal erforderlichen Abstellplätze bei Vorliegen eines Mobilitätskonzepts ist zu präzisieren.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Art. 63 Abs. 2 wird präzisiert: «Reduktion gegenüber dem minimal erforderlichen, massgeblichen Bedarf»

**47) B) Kapitel 10.2 Abstellplätze;
Art. 61, 62, 63, 64, 65 BZO**

Das Gemeindegebiet von Rickenbach wird unterschiedlich durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) erschlossen. Der Plan der ÖV-Güteklassen

auf dem kantonalen GIS-Browser dient als Grundlage für kommunale Pläne der ÖV-Güteklassen, welche auf Stufe der Nutzungsplanung von den Gemeinden parzellenscharf festgelegt werden.

Die Gebietsabgrenzung der einzelnen ÖV-Güteklassen ist nach plausiblen Gesichtspunkten zu vereinfachen. Dabei sind sowohl natürliche Grenzen (Topografie, Flüsse usw.) als auch künstliche Grenzen (Zonenabgrenzungen, Strassennetz usw.) zu berücksichtigen. Die Gemeinden können ihren Exekutiven mit entsprechender Vorschrift Handlungskompetenzen zur periodischen Anpassung des vorerwähnten Plans der ÖV-Güteklassen an die aktuellen Gegebenheiten einräumen, wodurch der jeweils aktuellen ÖV-Erschliessung Rechnung getragen werden kann.

- Für das Gemeindegebiet ist ein ÖV-Güteklassen-Plan als Anhang zur BZO zu erstellen, auf dessen Basis die Berechnung der erforderlichen Abstellplätze erfolgen kann.

Der Verweis auf die Wegleitung für die Berechnung der Abstellplätze für Personenwagen und Fahrräder ist zu streichen und die Inhalte für die Berechnung der Abstellflächen sind in der BZO abschliessend zu regeln. Von der Wegleitung abweichende Regelungen für Wohnnutzungen sind möglich, sofern sie die Zielerreichung gemäss der kommunalen, regionalen und kantonalen Richtplanung unterstützen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

**47) C) Kapitel 10.2 Abstellplätze;
Art. 61 BZO**

Neben einem unteren Grenzwert beim massgeblichen Bedarf definiert die kantonale Wegleitung auch die maximal zulässigen Abstellplätze in Abhängigkeit von der ÖV-Güteklasse im Sinne der Erfüllung der Vorgaben des kantonalen Richtplans, wonach mindestens 50% des entstehenden Neuverkehrs mit dem ÖV abgewickelt werden sollen. Gemäss kantonaler Wegleitung sind für alle Güteklassenbereiche der Gemeinde nicht mehr als 100% des Grenzbedarfs zulässig, unabhängig von der Nutzungsart. Aus diesem Grund erschliesst sich nicht, warum für Einfamilienhäuser 4 Abstellplätze anstatt 2 wie für grosse Wohnungen möglich sein sollen. Ein derart überrissener Maximalwert widerspricht auch den verkehrspolitischen Zielen des revidierten kommunalen Richtplans sowie den übergeordneten Richtplänen und Gesamtverkehrskonzepten. Aus diesem Grund könnten wir einer Genehmigung dessen nicht zustimmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der minimale Bedarf wird reduziert und der Maximalwert tiefer festgelegt.

**47) D) Kapitel 10.2 Abstellplätze;
Art. 61, 62, 63, 64, 65 BZO**

Zwecks Schonung des Ortsbilds und zum Erhalt von Freiflächen legen heute viele Gemeinden in ihren BZO fest, dass die Parkfelder für

Personenwagen für Bewohner*innen und Beschäftigte unterirdisch zu erstellen sind, wenn die Verhältnisse es gestatten und die Kosten zumutbar sind. Wir empfehlen, Art. 64 BZO in diesem Sinne zur Unterstützung einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu ergänzen.

Des Weiteren fehlt eine Regelung zu Abstellplätzen für Motorräder, obwohl sich diese gerade im ländlichen Raum grosser Beliebtheit erfreuen. Insbesondere für Mehrfamilienhäuser sollten diese ebenfalls vorgeschrieben werden. Üblicherweise wird von einem Umfang von 10% der erforderlichen Autoabstellplätze ausgegangen. Wir empfehlen die Regelung von Abstellplätzen für Motorräder bei Mehrfamilienhäusern im Sinne der Erwägung noch aufzunehmen.

- Kapitel 10.2 Abstellplätze ist im Sinne der Erwägungen grundlegend zu überarbeiten.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Auf eine zusätzliche Vorgabe zu Abstellplätzen von Motorrädern wird verzichtet, da dies in der Eigenverantwortung der Bauherrschaft liegt. Eine Problematik bezüglich des Abstellens von Motorrädern im öffentlichen Raum wurde in Rickenbach bisher nicht festgestellt.

Mit der Grünflächenziffer und der Überbauungsziffer bestehen bereits Anreize, die Abstellplätze unterirdisch anzuordnen. Eine grossflächige Unterbauung widerspricht den Zielen des Erhalts der Versickerungsfähigkeit der Umgebung, wie auch einer emissionsarmen Bauweise. Auf eine Vorgabe, Abstellplätze möglichst unterirdisch anzuordnen, wird daher verzichtet.

48) Art. 66 BZO – Arealüberbauungen: Hochwassergefährdung

Art. 66 Abs. 1 BZO sieht bei Arealüberbauungen neu in allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung Erhöhungen der baulichen Ausnutzungsmöglichkeiten (Erhöhungen der Überbauungsziffer) vor. In diversen solchen Gebieten bestehen Gefährdungen durch Hochwasser (vgl. Gefahrenkarte). Durch Aufzonungen wird das Schadenpotenzial erhöht. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und durch neues Schadenpotenzial nicht erhöht werden (§ 12 Wasserwirtschaftsgesetz [WWG]). Aus diesem Grund sind betroffene Bauten und Infrastrukturanlagen mit geeigneten Massnahmen zu schützen.

Für sämtliche Gebiete gemäss neuem Art. 66 Abs. 1 BZO (Arealüberbauungen) ist zu prüfen und im erläuternden Bericht darzulegen, ob die Herstellung der Hochwassersicherheit als Voraussetzung für die Beanspruchung der Überbauungsziffer-Erhöhungen in den jeweiligen Gebieten in die BZO (z.B. in Art. 66 Abs. 5 BZO) aufzunehmen ist.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Der Erläuterungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Arealüberbauungen sind mit Ausnahme der W3 bereits heute im selben Ausmass zulässig. Für die Gebiete der W3, in denen neu Arealüberbauungen zulässig sind, wird das Hochwasserrisiko im Erläuterungsbericht ergänzt.

49) Art. 66 BZO – Arealüberbauungen: Attikageschosse

Gemäss erläuterndem Bericht darf das Attikageschoss im Rahmen von Arealüberbauungen auf die gesamte Gebäudegrundfläche erweitert werden (Seite 40 zu Art. 66 BZO – Arealüberbauungen). Die diesbezügliche Aussage erscheint wenig verständlich. Die Fassadenhöhe (gemäss Art. 44 Abs. 1 lit. e BZO) von Gebäuden mit Attikageschossen bzw. begehbarem Flachdach darf um 2.5 m erhöht werden. Die Gesamthöhe gemäss Art. 44 Abs. 1 lit. g BZO wird nicht erhöht. Entsprechend kann anstelle eines Attikageschosses ein weiteres Vollgeschoss errichtet werden, eine entsprechende Formulierung wäre aus unserer Sicht verständlicher.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

Begründung

Der Erläuterungsbericht und die Bestimmungen werden entsprechend ergänzt.

50) Art. 67 BZO – Gestaltungsplanpflicht; GP-Pflicht Truninger-Areal

Das Grundstück Kat.-Nr. 2534 wird von einer Gewerbezone GZ mit der Empfindlichkeitsstufe ES III in eine Wohnzone W3/25 mit der ES II umgezont. Ebenso wird für das Gebiet neu eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Das rund knapp 1.2 Hektare grosse Truninger-Areal soll einer standortgerechten Nutzungsdurchmischung zugeführt werden. Mindestens 20% sind als ökologisch hochwertige Flächen auszugestalten. Zudem haben Gewerbeflächen und öffentliche Nutzungen mindestens 220 m² der anrechenbaren Geschossfläche auszumachen; was einem Bruchteil der anrechenbaren Geschossfläche entspricht. Mit dem Gestaltungsplan werden weiter eine hohe städtebauliche Qualität wie auch Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität eingefordert.

Die zulässige Überbauungsziffer (gemäss Grundordnung 25%) kann um die innerhalb der projizierten Fassadenlinien gelegenen Balkone auf bis 32% erhöht werden. Im erläuternden Bericht wird sogar von einer Erhöhung von 38 auf 42% gesprochen. Die diesbezüglichen Widersprüche sind zu klären. Ebenso wird die zonengemässe Gebäudelänge von 40 auf 55 m erhöht.

Gemäss § 48 Abs. 3 PBG erfordert die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht ein wesentliches öffentliches Interesse. Für die festgelegte neue Gestaltungsplanpflicht «Truninger-Areal» werden die aufgrund der Rechtsprechung verlangten erhöhten Anforderungen noch nicht ausreichend nachgewiesen (VB.2005.00046, Gemeinde Küssnacht). Die getroffenen Festlegungen weisen einen unterschiedlichen

Detaillierungsgrad auf. Nicht ersichtlich ist, wieso bspw. die Erhöhung der Überbauungsziffer eine allfällige Auseinandersetzung auf Stufe Gestaltungsplan vorneweg nimmt. Es sind ortsbezogene und stufengerechte Bestimmungen zu treffen, die mit der Gestaltungsplanpflicht eingefordert werden.

Wir bezweifeln, ob das wesentliche öffentliche Interesse, eine Gestaltungsplanpflicht für das Truninger-Areal zu erlassen hinreichend nachgewiesen werden kann.

- Wir empfehlen der Gemeinde, anstelle der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht im Rahmen der nun laufenden Gesamtrevision für die beabsichtigte Umzonung des Truninger-Areals Vertragsinhalte und Leistungspflichten der privaten Partei in einem städtebaulichen Vertrag zu sichern. Hinweise für Vertragsinhalte und Leistungspflichten der privaten Parteien in städtebaulichen Verträgen gibt § 21 Abs. 2 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Weiter sind gemäss § 240 PBG Erschliessungen rückwärtig oder zusammengefasst zu erstellen, damit die Staatsstrassen ihre Funktion optimal erfüllen können. Beeinträchtigungen des Verkehrsablaufs durch angrenzende Bauten und Zufahrten sind zu vermeiden. Eine rückwärtige Erschliessung muss geprüft werden. Für Zufussgehende gibt es entlang der Stationstrasse kein Fussweg, auf einen solchen wird verzichtet. Im kommunalen Richtplan ist im Bereich des Truninger-Areals einzig ein bestehender Fussweg verzeichnet, den es in dieser Form zurzeit nicht gibt. Weiter ist zumindest rechtlich fraglich, ob ein Bauprojekt basierend auf einem über ein qualifiziertes Verfahren ermitteltes Richtprojekt eingefordert werden kann. Das wesentliche öffentliche Interesse ist nachzuweisen, andernfalls ist auf die Gestaltungsplanpflicht zu verzichten.
- Kann das wesentliche öffentliche Interesse nachgewiesen werden, sind stufengerechte Bestimmungen für die Gestaltungsplanpflicht für das Truninger-Areal festzulegen. Dabei ist eine rückwärtige Erschliessung des Truninger-Areals als Bebauungsvorgabe in der BZO vorzusehen. Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für öffentliche Fusswege im Bereich des Truninger-Areals sind im kommunalen Richtplan Verkehr zu schaffen.

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Erläuterungen zum öffentlichen Interesse an einem GP werden im Bericht ergänzt. Die Vorgaben für den GP werden in der BZO weniger detailliert formuliert.

Die Vorgabe zur Erschliessung wird weglassen, da die übergeordneten Gesetze und Verordnungen ohnehin gelten.

51) Art. 67 BZO – Gestaltungsplanpflicht; GP-Pflicht Truninger-Areal - Lärmsituation

Die ES II ist für die geplante Wohnüberbauung nutzungskonform und zu begrüssen. Das Truninger-Areal liegt im Einflussbereich der Stationsstrasse. Gemäss unseren Grobabklärungen werden die Immissionsgrenzwerte IGW der ES II für Wohnnutzung in der ersten Bautiefe überschritten. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist deshalb die Lärmsituation abzuklären.

- Art. 67 Abs. 3 BZO ist mit dem folgenden Punkt oder sinngemäss zu ergänzen: «Die Lärmsituation ist abzuklären und es ist eine gute Wohnqualität hinsichtlich Lärm sicherzustellen.»

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Eine vertiefte Betrachtung der Lärmsituation ist mit dem Studienauftrag erfolgt. Die Vorgaben der Gestaltungsplanpflicht werden entsprechend ergänzt.

52) Art. 71 BZO Abs. 2 – Umgebungsplan

Gemäss Art. 71 Abs. 2 BZO ist mit der Baueingabe bei Neubauten, Ersatzbauten und grösseren Umbauten ein entsprechender Umgebungsplan einzureichen. Gemäss § 3 Abs. 1 lit. d Bauverfahrensverordnung (BVV) ist mit dem Baugesuch ein Umgebungsplan einzureichen. Den Gemeinden kommt diesbezüglich keine Regelungsbefugnis zu, weshalb Art. 71 Abs. 2 BZO zu streichen ist.

- Art. 71 Abs. 2 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt, der Absatz wird gestrichen.

53) Art. 72 BZO – Terrainveränderungen

Erhöhte Anforderungen an Einordnung und Gestaltung sind ausserhalb von Kernzonen und Quartiererhaltungszonen nicht zulässig. § 238 PBG («befriedigende Gesamtwirkung») gilt abschliessend. Da Art. 72 Abs. 1 BZO für sämtliche Zonentypen gilt, wird er als nicht rechtmässig erachtet (insbesondere «Stützmauern», «zurückhaltend», «harmonische Einpassung», «naturnaher Geländeverlauf») und ist somit zu streichen.

- Art. 72 Abs. 1 BZO ist zu streichen.

Entscheid

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

Begründung

In der Nachbargemeinde wurde die analoge Bestimmung zugelassen.

54) Art. 72 BZO – Terrainveränderungen: Baubegriffe

Die Baubegriffe Fassadenflucht und projizierte Fassadenlinie sind in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) in § 6ff. abschliessend definiert. Den Gemeinden steht keine Regelungskompetenz zu. Der zweite Satz in Art. 72 Abs. 3 BZO ist rechtlich gesehen fraglich, sofern er zu einer von der ABV abweichenden Definition der projizierten Fassadenlinie führt.

- In Art. 72 Abs. 3 BZO ist der zweite Satz zu überprüfen

Entscheid

Das Anliegen wird teilweise berücksichtigt.

Begründung

Der zweite Satz wird weggelassen und die Definition gemäss ABV verwendet.

55) Schutz vor Naturgefahren

Zahlreiche Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet sind von Naturgefahren betroffen (gemäss Gefahrenkarte vom 10. November 2022). Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz [WWG], Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans). Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern. Die Bestimmung kann wie folgt lauten:

«Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.»

- Es ist eine Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der BZO zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

56) Schutz vor Naturgefahren

Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (Art. 3 Abs. 1 Bundesgesetz über den Wasserbau [WBG], § 22 Abs. 3 WWG, § 9 Abs. 1 Hochwasserschutzverordnung [HWSchV]). Deshalb ist zu prüfen, ob den Gefährdungen mit planungsrechtlichen Massnahmen begegnet werden kann. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen. In diesem Fall ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen (§ 9 Abs. 2 HWSchV). Diese kann wie folgt lauten:

«Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.»

Es ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2.4 Erläuternder Bericht

1) Kapitel 2.2 – Kantonale Rahmenbedingungen

Im erläuternden Bericht fehlt im Kapitel 2.2 «Kantonale Rahmenbedingungen» die Erwähnung des kantonalen Inventars der Landschaftsschutzobjekte.

Im erläuternden Bericht ist das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte als Planungsgrundlage aufzuführen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

2) Kapitel 2.4 – Kommunale Planungsinstrumente

Die Verfügbarkeit von Parkieranlagen beeinflusst nachweislich das Verkehrsaufkommen und die Verkehrsmittelwahl und bildet damit eine wichtige Stellschraube hinsichtlich der angestrebten Mobilität innerhalb eines Ortes, einer Region und des ganzen Kantons. Entsprechend müssen die Vorgaben der BZO der Zielerreichung des kommunalen Richtplans dienlich sein. Der erläuternde Bericht fasst sich diesbezüglich sehr knapp. Die massgeblichen Ziele der Gemeinde Rickenbach sind nicht ersichtlich, wodurch auch das Zusammenspiel der Planungsinstrumente nicht nachvollziehbar ist.

Das Zusammenspiel zwischen dem kommunalen Richtplan (Fassung für die Vorprüfung) und den revidierten Artikeln der BZO zur Parkierung von Fahrzeugen aller Art im Sinne der Zielstellungen des Richtplans muss aus dem erläuternden Bericht hervorgehen. In Kapitel 2.4 sind die relevanten Inhalte des Richtplans auszuführen, auf deren Basis die Auswirkungen der BZO-Regelungen (Kapitel 5) beurteilt werden.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

3) Kapitel 5 – Auswirkungen

Weiter fehlt im Kapitel 5 eine Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der Gesamtrevision auf die Landschaft. Der Bericht ist entsprechend zu ergänzen.

- Der erläuternde Bericht ist mit den Auswirkungen auf die Landschaft zu ergänzen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.

4) Kapitel 5.2 – Mehrwertausgleich

Die Mehrwertprognose ist an der bereits dafür vorgesehenen Stelle im erläuternden Bericht einzufügen.

Entscheid

Das Anliegen wird berücksichtigt.