KANTON ZÜRICH

GEMEINDE WANGEN-BRÜTTISELLEN

TEILREVISION NUTZUNGSPLANUNG

Kernzonenvorschriften

Vorlage für GRS 10. Januar 2022

zh
Antrag für Gemeindeversammlung 15. März 2022

BERICHT

zur kantonalen Vorprüfung

Dieser Bericht ist nicht Bestandteil der Festsetzung

IMPRESSUM

Auftraggeberin	Gemeinderat Wangen-Brüttisellen, Stationsstrasse 10, 8306 Brüttisellen Begleitung durch: Marco Gamma, Vorstand Hochbau und Planung Claus Wiesli, Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur Ortsplanungskommission (OPK)
Bearbeitung	Susanne Vetsch Stäheli, Landis AG Claus Wiesli, Leiter Abteilung Planung und Infrastruktur
Kernzonenplan	Michael Ziegenbein, Planpartner AG

INHALTSVERZEICHNIS

1. EINLEITUNG 4

1.1 1. Kantonale Vorprüfung 4

1.2 Anträge 4

1.3 2. Kantonale Voprüfung 4

2. ERGEBNISSE KANTONALE VORPRÜFUNG 4

2.1 Erste Kantonale Voprüfung 4

2.2 Zweite Kantonale Voprüfung 8

2.3 Anträge Regionalplanung ZPG zur 2. Auflage 8

1. Einleitung

Die Gemeinde Wangen-Brüttisellen hat mit Schreiben vom 5. März 2020 die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Kernzonenpläne dem Kanton (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

1.1 1. Kantonale Vorprüfung

Das Amt für Raumentwicklung (ARE) hat das Amt für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), das Amt für Landschaft und Natur (ALN), die Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamtes (TBA/FALS), die Gebietsbetreuung Ortsbild und Städtebau des Amts für Raumentwicklung (ARE/OBS) sowie die Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des Amts für Raumentwicklung (ARE/A&D) der Baudirektion zum Mitbericht eingeladen.
Mit Schreiben vom 22. Mai 2020 hat das ARE den Vorprüfungsbericht zur Teilrevision BZO und Kernzonenpläne der Gemeinde zugestellt.

1.2 Anträge

Die Ortsplanungskommission hat sämtliche Anträge geprüft. Zur Bereinigung der offenen Punkte wurden bilateral Abklärungen mit der Gebietsbetreuung Ortsbildschutz (ARE) per Mail getroffen. Soweit sie diese als zielführend beurteilen konnte, wurden in den Planungsunterlagen entsprechende Anpassungen vorgenommen. Die einzelnen Anträge und der Umgang damit sind im Kapitel 2 dieses Berichtes dokumentiert.

1.3 2. Kantonale Voprüfung

Am 19. Oktober 2020 wurden die Unterlagen der Teilrevision Bau- und Zonenordnung (Kernzonenvorschriften) und die Zonenpläne durch den Gemeinderat zuhanden der 2. Vorprüfung verabschiedet. Gleichzeitig wurde die Vorlage erneut während 60 Tagen öffentlich aufgelegt, da aufgrund des überkommunalen Inventars neue Bestandteile eigentümerverbindlich in den Kernzonenplan Wangen aufgenommen werden mussten. Mit Schreiben vom 5. März 2021 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) den 2. Vorprüfungsbericht zur Teilrevision der Gemeinde zugestellt. Es folgten keine weiteren Anträge mehr. Die Planungsvorlage wird als rechtmässig, zweckmässig und angemessen beurteilt. Bezüglich der Harmonisierung der Baubegriffe wird empfohlen, die neuen Begriffe mit einer nächsten BZO-Revision zu verwenden.

2. Ergebnisse Kantonale Vorprüfung

2.1 Erste Kantonale Voprüfung

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme
1	**Gesamtbeurteilung**	**Vorschläge teilweise berücksichtigt**
1.1	Gesamtbeurteilung Die Stossrichtung wird gestützt. Überarbeitungsbedarf besteht beim Kernzonenplan Wangen, der konsequenter mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung in Übereinstimmung zu bringen ist. Insbesondere aufgrund des Anpassungsbedarfs an den Kernzonenplänen wird eine 2. Vorprüfung empfohlen.	Die Anpassung der Freiflächenziffer in der Kernzone A durch die Aufhebung der Gebäudebreite etc. ist nachvollziehbar. Die freie Wahl der Dachform in der Kernzone B war bis anhin – bis auf wenige Ausnahmen bezüglich einem Gebiet in der Hanglage mit niedriger Dachschräge – aufgrund der Systematik der Vorschriften in der BZO auch heute schon so lesbar bzw. nicht genügend klar formuliert. Dies wird mit der Teilrevision differenzierter geregelt.

2	Kernzonenplan Wangen	Vorschläge teilweise berücksichtigt
2.1	Die prägenden Firstrichtungen und die wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen sind im Kernzonenplan verbindlich festzulegen.	Sämtliche Gebäude im überregionalen Inventar mit prägender Firstrichtung sind als «schwarze» Gebäude im Kernzonenplan Wangen enthalten. «Schwarze» Gebäude dürfen nur unter bestmöglicher Beibehaltung des bisherigen Erscheinungsbildes (Gebäudeprofil, Dachgestaltung etc.) umgebaut oder wiederaufgebaut werden. Dies bedeutet, dass der Fussabdruck und die Dachgestaltung inkl. Firstrichtung bereits per se durch die Definition des schwarzen Gebäudes sichergestellt sind. Das ARE verlangt dennoch eine verbindliche Festlegung der prägenden Firstrichtungen und der wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen. Begründet wird es damit, dass das überkommunale Ortsbildinventar für sich allein noch nicht einen guten Ortsbildschutz und eine gute Ortsbildpflege gewährleisten kann. Ein gutes Inventar ist jedoch die Voraussetzung für eine gute Nutzungsplanung und diese wiederum für die Realisierung von Bauwerken. Mit der angeordneten Ergänzung sollen die vorzüglichen Qualitäten des Ortsbildes von Wangen langfristig sichergestellt werden. Dieser Vorgabe des ARE wird mit der überarbeiteten Vorlage nach Rückfrage mit dem ARE/Ortsbildschutz soweit möglich nachgekommen. Auf zusätzliche Fassadenbegrenzungslinien wird im Sinne der bereits sehr detaillierten Vorgabe zum Bestand von «schwarzen» Gebäuden verzichtet.
2.2	Die markanten Bäume und die ortstypischen Elemente sind im Kernzonenplan zu kennzeichnen. Durch entsprechende Vorschriften ist sicherzustellen, dass diese bei Abgang ersetzt werden.	Nach Rücksprache mit dem ARE (Ortsbildschutz) werden ortstypische Bäume und bestehende Brunnen im kommunalen Kernzonenplan von Wangen neu aufgenommen (Begründung s. Ziff. 2.1).
2.3	Der Kernzonenplan Wangen ist bezüglich Vorgaben der wichtigen Freiräume sowie der ausgeprägten Platz- und Strassenräume zu überarbeiten und in Übereinstimmung zu bringen.	Der Zonenplan Wangen sieht eine Baubegrenzungslinie vor in einem Gebiet gegenüber dem Arbeitsheim, welches das «Einfahrtstor» nach Wangen bedeutet. Diese kommunale Regelung wird erhalten, da dieses Gebiet bereits nicht mehr im überregionalen Inventar enthalten ist. Ein weiterer Freiraum ist im Bereich der Kirche auf kommunaler Stufe vermerkt. Aus kommunaler Sicht wichtige zusätzliche Freiräume aus dem überkommunalen Inventar (KOBI) werden übernommen. Offensichtliche Widersprüche zwischen dem kommunalen Plan und dem überregionalen Inventarplan werden keine festgestellt.

2.4	Um die Gebiete mit spezieller Dachform gemäss Art. 12 Abs. 2 BZO aufheben zu können, ist der Zonenplan entsprechend anzupassen.	Die Anpassung wird im Zonenplan vorgenommen. Die Vorlage wird durch einen Plan «Teilrevision Zonenplan / Kernzone Wangen» ergänzt (→ Planerstellung d. Planpartner / Ergänzung zu Plan «Schulhausstrasse)
3	**Kernzonenplan Brüttisellen**	**Vorschlag berücksichtigt**
3.1	Der Perimeter des Kernzonenplans Brüttisellen ist um die Fläche der Umzonung Schulhausstrasse (separate Vorlage) zu reduzieren.	Die Anpassung des Kernzonenplanes Brüttisellen und die Ergänzung mit vollständiger Abbildung (inkl. Gebiet Dörfli abbilden) ist erfolgt.
4	**Planungsbericht gem. Art. 47 RPV**	**Vorschläge teilweise berücksichtigt**
4.1	Die Firstrichtungen gemäss KOBI (kantonales Ortsbildinventar) sind zu sichern.	Dies wurde in den Kernzonenplan aufgenommen und in den Vorschriften angepasst.
4.2	Im Kernzonenplan aufgehobene Gebäude sind im Bericht zu erläutern. Abweichungen von den im KOBI definierten Schutzzielen sind zu begründen.	Im Bericht wird dies erläutert, in dem die abgebrochenen Gebäude aufgelistet sind. Diese Erläuterung kann noch detaillierter ausgeführt werden. Es handelt sich bei den abgebrochenen Gebäuden hauptsächlich um rote Gebäude, welche durch einen Neubau ersetzt wurden. Eine Sicherstellung als rotes Gebäude ist somit hinfällig (bei einem späteren Abbruch gelten die Neubauvorschriften, da das Privileg des Standortes des roten Gebäudes durch den Abbruch verloren gegangen ist). Der Perimeter des KOBI umfasst hauptsächlich schwarze Gebäude. Abweichungen zum KOBI sind keine feststellbar.
4.3	Der Hinweis bezüglich Aufhebung von Fassaden gem. Art. 6 Abs. 2 BZO ist im Bericht zu erläutern.	Dies wird im Bericht aufgenommen (Bereinigung einer nicht mehr bestehenden Vorschrift).
4.4	Im Planungsbericht ist die Störfallvorsorge zu integrieren im Bereich der Zürichstrasse. Dabei sind die Auswirkungen der geplanten Änderungen auf das Personenaufkommen im Umfeld der Zürichstrasse abzuschätzen. Sollte das Planungsvorhaben zu einer massgeblichen Erhöhung des Personenaufkommens führen, sind Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisken zu evaluieren und die Kernzonenvorschriften aufzunehmen.	Die Überprüfung ist erfolgt und im erläuternden Bericht abgehandelt.
5	**Kernzonenvorschriften**	**Vorschläge teilweise berücksichtigt**
5.1	Es wird empfohlen, dass die neuen Begriffe gemäss IVHB (seit 1. März 2017) bereits im Rahmen dieser vorliegenden Teilrevision angepasst werden.	Die Gemeinde möchte die Teilrevision der Kernzonenvorschriften forcieren und um unnötige Schnittstellen zu vermeiden, aktuell noch auf die Harmonisierung IVHB in dieser Vorlage verzichten. Sie beabsichtigt jedoch zeitnah, mittels einer nächsten Teilrevision die Harmonisierung der Baubegriffe an die Hand zu nehmen und zusammen mit anderen anstehenden Themen zu bearbeiten (z.B. Mehrwertabgabe etc.).

5.2	Der Absatz 4 bei Art. 5 BZO ist zu ergänzen mit dem Hinweis der Notwendigkeit eines Fachgutachtens von einer Person mit Erfahrung im Bauen im historischen Kontext.	Dieser Ergänzung wird gefolgt.
5.3	In der Kernzone A ist eine Freiflächenziffer (mind. 25% oder mehr) festzulegen.	Diese Ergänzung macht nur Sinn bei Neubauten; bei «schwarzen» Gebäuden ist der bestehende Gebäudekörper zwingend. Unter den Neubauvorschriften ist die Freiflächenziffer von 25% in der Kernzone A aufzunehmen.
5.4	Wenn Sprossen bei Fenstern gefordert werden, so sind diese aus Sicht Ortsbildschutz aussen liegend einzubauen. Innenliegende Sprossen sind in ihrer Wirkung aufgrund der durchlaufenen Spiegelung des Glases verfehlt. Der Begriff ist dahingend zu ergänzen.	Die Gemeinde stimmt dieser Feststellung grundsätzlich zu. Dies wurde jedoch in der Vergangenheit nicht so praktiziert und war in der bisherigen BZO nicht verankert. So finden sich diverse Gebäude mit innenliegenden Sprossen. Eine Verschärfung mit der vorliegenden Revision führt zu Problemen im Vollzug. Es soll daher vor allem bei besonders ortstypischen Gebäuden verlangt, dass nur aussenliegende Sprossen einzubauen sind.
5.5	In Art. 12 BZO ist sicherzustellen, dass in der Kernzone B nur Schrägdächer möglich sind. Abweichungen sind in Ausnahmefällen gemäss Art. 5 Abs. 4 BZO (neu) möglich.	Grundsätzlich hat die Gemeinde die Typologie der bestehenden BZO-Vorschriften so ausgelegt, dass nebst der besonderen Dachform (Art. 12 Abs. 2 BZO / Hanglage Kernzone B) in der Kernzone B keine besonderen Vorschriften bezüglich Schrägdachgestaltung gelten. Mit der neuen Vorgabe in Art. 5 Abs. 4 BZO kann jedoch bei besonders guter Gestaltung in begründeten Fällen eine abweichende Dachform ermöglicht werden. Im Minimum sollten dennoch in der Kernzone B Flachdächer zugelassen sein, insbesondere im Übergangsbereich zu Wohnzonen. Pultdächer und andere Dachformen sind jedoch auszuschliessen.
5.6	Bezüglich Ortsbildschutz wird empfohlen, Art. 15 Abs. 1 BZO zu ergänzen: «… Neubauten möglichst *mit ortstypischen Materialien* zu übernehmen oder zu ergänzen. *Bei der Bepflanzung sind einheimische bzw. standortgerechte Gehölze zu berücksichtigen.*	Diese Ergänzung entspricht einem aktuellen Bedürfnis und wird aufgenommen.
5.7	Auf Art. 17 Abs. 3 BZO soll verzichtet werden; dies sei bereits durch übergeordnetes Recht in § 309 PBG geregelt.	Dieser Empfehlung kann gefolgt werden und auf den ergänzenden Absatz wird verzichtet, obwohl er in der Praxis immer wieder Fragen aufwirft.
5.8	Ein genereller Ausschluss von Fremdreklamen ohne Prüfung der konkreten Einordnungssituation ist auch in Kernzonen nicht zulässig. Auf die Vorschrift in Art. 18 BZO ist zu verzichten.	Auf die Vorschrift wird verzichtet.
5.9	Ev. Massnahmen zur Minimierung der Störfallrisiken	Wurde überprüft und im Bericht erläutert.

2.2 Zweite Kantonale Voprüfung

Keine Anträge.

2.3 Anträge Regionalplanung ZPG zur 2. Auflage

Die ZPG hat zur 2. Planungsvorlage keine Anträge und Bemerkungen gestellt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die gemäss 1. Stellungnahme vom 13. Mai 2020 beantragen Aussagen und Regelungen zur Sicherstellung der Mindestanteile von je 25% für Wohnen bzw. Arbeiten und zum Umgang mit der Vorgabe der hohen baulichen Dichte im regionalen Mischgebiet Brüttisellen sowie die zu erwarteten Nutzungsdichten und deren Abstimmung auf die ortsplanerische Gesamtsicht mit der nächsten anstehenden Teilrevision der BZO behandelt werden.