



Referenz-Nr.: AREL-9X7A4E / ARE 14-1463

Kontakt: Claude Benz, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 56, www.are.zh.ch

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Aeugst a.A.**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5'000 und Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom
Unterlagen 27. März 2014
- Kernzonenpläne Dorf Aeugst, Aeugstertal, Breiten, Habersaat, Müliberg, Obertal, Wängibad Mst 1:1'000 vom 27. März 2014
 - Waldabstandslinienplan Aeugstertal – Chloster Mst. 1:500 vom 27. März 2014
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 27. März 2014
 - Bericht zu den Einwendungen vom 27. März 2014

Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Aeugst a.A. setzte mit Beschluss vom 27. März 2014 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 25. Juni 2014 keine Rechtsmittel eingelegt. Eine Stimmrechtsbeschwerde wurde vom Verwaltungsgericht am 1. Oktober 2014 abgewiesen. Mit Schreiben vom 12. Februar 2015 wurde durch das Bundesgericht bestätigt, dass kein Rechtsmittelverfahren gegen das Urteil des Verwaltungsgerichts des Kantons Zürich vom 1. Oktober 2014 eröffnet worden sei. Mit Schreiben vom 6. August 2014 und 24. Februar 2015 ersucht die Gemeinde Aeugst a.A. um Genehmigung der Vorlage.

Anhörung Die Gemeinde Aeugst a.A. wurde mit kantonalem Schreiben vom 8. Juli 2015 darüber informiert, dass ein Teil der Vorlage nicht genehmigt werden kann. Die Gemeinde wurde in diesem Zusammenhang dazu aufgefordert, zum Entwurf der teilweisen Nichtgenehmigung Stellung zu nehmen. Im Schreiben der Gemeinde vom 9. September 2015 wurde festgehalten, dass sie die Nichtgenehmigung der unter Dispositiv II genannten Flächen und die Nichtgenehmigung der Anpassung der Waldabstandslinien in Aeugstertal akzeptiere.

**Anlass und Zielsetzung
der Planung** Die kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Aeugst a.A. wurde mit Verfügung der Baudirektion (BDV Nr. 1054/1998) vom 7. September 1998 genehmigt. In der Zwischenzeit sind verschiedene Teilrevisionen der Nutzungsplanung genehmigt worden. Die Grundlagen der Ortsplanung sollen mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung gesamthaft überprüft und neu festgesetzt werden. Das Hauptziel der Revision besteht darin, die BZO auf geänderte und neue Bedürfnisse und Themenbereiche (Kernzonen, Weiler, Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten, kleinere Zonenplananpassungen, Energie, architektonische Qualität) anzupassen.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Bei der vorliegenden Teilrevision der BZO ist davon auszugehen, dass gesamthaft eine verbesserte Ausgangslage für kommende Bauvorhaben geschaffen werden kann. Insbesondere die Kernzonenbestimmungen sollen dahingehend angepasst werden, dass eine zeitgemässe Entwicklung möglich ist. Im Rahmen der Revision werden auch für die übrigen Zonen mehr Spielräume für eine qualitativ ausgerichtete Innentwicklung geschaffen. Ansonsten werden bestehende Strassen und Wege, welche der Bauzone dienen, neu auch einer Bauzone zugeordnet. Die Vorlage zeigt eine grundlegende Überarbeitung der BZO sowie Anpassungen in den Kernzonenplänen. Das Ziel der Planung konnte demnach erreicht werden.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Bei den Kernzonenvorschriften (Fassadenbereiche, schwarze Gebäude, Dachneigung etc.) und den Wohnzonen (Nutzweise, Grundmasse etc.) werden Anpassungen vorgenommen. Neu wird auch eine Mindestausnützung eingeführt und bezüglich Solaranlagen erfolgen Ergänzungen. Schliesslich wird ein Artikel zu Gestaltungsplanpflichtgebieten aufgenommen.

Im Zonenplan sind verschiedene Veränderungen vorgesehen. In erster Linie handelt es sich dabei um Optimierungen der bestehenden Zonierung (Anpassung Grenzverläufe, Strassen neu in Bauzone etc.).

Bei den Kernzonenplänen wird neu eine Signatur für Platz- und Strassenräume eingeführt und die Baubegrenzungslinien werden durch Fassadenbereiche ersetzt. Im Gebiet Aeugstertal – Chloster sollen zudem die Waldabstandslinien verschoben werden.

Ergebnis der Vorprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 12. November 2013 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde nur teilweise entsprochen. Bei folgenden Teilbereichen wurden keine oder nur teilweise Änderungen vorgenommen. Zudem gibt es Punkte, welche gegenüber der Vorlage in der Vorprüfung neu sind:

- Reservezone Aeugst – Grossacher

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde keine abschliessende Beurteilung hinsichtlich der Reservezone Aeugst – Grossacher vorgenommen, da damals die Abgrenzung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan in Überarbeitung war. Der überarbeitete kantonale Richtplan, welcher vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigt wurde, weist im Bereich der fraglichen Reservezone kein Siedlungsgebiet auf. Aufgrund dieser Ausgangslage und basierend auf § 47 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) kann die Reservezone nicht in eine Bauzone umgezont werden. Aus diesem Grund ist die Reservezone in einer künftigen Zonenplanrevision aufzuheben und eine kantonale Landwirtschaftszone festzusetzen.

- Wohnzone WB Aeugst – Spitzenstrasse

Gemäss der zur Genehmigung eingereichten Vorlage soll an der Spitzenstrasse das Grundstück Kat.-Nr. 336 einer Wohnzone (bisher Landwirtschaftszone) zugeteilt werden. Das fragliche Grundstück befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss

kantonalem Richtplan. Die beantragte Einzonung des Grundstücks Kat.-Nr. 336 kann demnach basierend auf § 47 PBG nicht genehmigt werden.

Die Einzonung des betroffenen Teils der Spitzenstrasse (Teile der Grundstücke Kat.-Nrn. 352 und 373) ist hingegen mit den übergeordneten Planungen vereinbar, weswegen dafür eine Genehmigung erteilt werden kann.

- **Kernzone K2A Müliberg (Grundstück Kat.-Nr. 38)**

Der Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 38, welcher neu von der Landwirtschaftszone der Weilerkernzone zugeteilt werden soll, ist gemäss der Verordnung zum Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in der Gemeinde Aeugst a.A und Teilgebieten in Stallikon und Affoltern a.A. (SVO Aeugst a.A.) einer Landschaftsschutzzone IIIB zugewiesen. Die Landschaftsschutzzone IIIB dient der ungestörten Erhaltung der landschaftlichen Eigenart des Gebietes. Auch wenn die fragliche Einzonungsfläche im Kernzonenplan Müliberg als Grünraum ausgewiesen ist, widerspricht das Einzonungsbegehren der SVO Aeugst a.A. Die Bestimmungen der BZO würden gewisse bauliche Massnahmen zulassen, welche nicht mit dem Zweck der Landschaftsschutzzone vereinbar sind. Im Übrigen handelt es sich bei der fraglichen Fläche um keine Fläche, welche gemäss den Weisungen an die Gemeinden vom 24. Januar 2013 und 12. Juli 2012 hinsichtlich der Kulturlandinitiative von der nach wie vor bestehenden Sistierung von Einzonungsbegehren ausgenommen ist. Es wurde bereits in der Vorprüfung vermerkt, dass die Einzonung nicht genehmigt werden könne. Diese Feststellung gilt weiterhin.

- **Wohnzone WB Müliberg (Grundstück Kat.-Nr. 1662)**

Analog den Erwägungen zur geplanten Kernzone K2A in Müliberg steht der von der Einzonung (Landwirtschaftszone zu Wohnzone WB) betroffene Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 1662 mit der Kulturlandinitiative in Konflikt. Der kantonale Vorprüfungsbericht vom 12. November 2013 behält auch bei dieser Fläche seine Gültigkeit. Zudem musste festgestellt werden, dass die beantragte Einzonung § 47 PBG widerspricht, da sie sich ausserhalb des Siedlungsgebiets des kantonalen Richtplans befindet. Aufgrund dieser Ausgangslage kann diese Einzonung nicht genehmigt werden.

- **Kernzone K2A Aeugstertal (Grundstücke Kat.-Nrn. 902, 1614 und 1616)**

Die beantragte Zonenplanänderung (Landwirtschaftszone zu Kernzone K2A) steht in Konflikt mit der Kulturlandinitiative. Bei der fraglichen Fläche ist kein Ausnahmetatbestand gemäss den kantonalen Weisungen erkennbar.

Zudem muss festgestellt werden, dass durch den Perimeter der geplanten Einzonung der Grundstücke Kat.-Nrn. 902 und 1614 die Reppisch (öffentliches Gewässer Nr. 1.0) und der teilweise eingedolte Mülibergbach (öffentliches Gewässer Nr. 1.1) fliessen. Es ist vorgesehen, die Reppisch zu verlegen und den Mülibergbach auszudolen (öffentliche Auflage des Wasserbauprojekts ist bereits erfolgt). Mit dem Wasserbauprojekt werden auch die Gewässerräume für die beiden Bäche festgelegt. Gewässerräume sind von Bauten und Anlagen freizuhalten und demzufolge als Bauzone nicht geeignet (Art. 15 Abs. 3 des Raumplanungsgesetzes, RPG) sowie gestützt auf Art. 17 RPG einer Nichtbauzone zuzuordnen. Die gemäss erläuterndem Bericht vorgesehenen Parkplätze (vgl. Kap. 6.4, S. 41) sollen nach Kenntnisstand der kantonalen Fachstellen an anderer Stelle innerhalb der Kernzone Aeugstertal Chloster erstellt werden. Es beste-

hen Überlegungen, auf der durch die Bachverlegung frei werdenden Fläche einen Tümpel für Reptilien und Amphibien zu schaffen. Die Begründung für die Einzonung (Ermöglichung von Parkplätzen) wird damit hinfällig.

In Anbetracht dieser Sachlage kann keine Genehmigung für das Einzonungsbegehren erteilt werden.

- **Kernzone K2A Aeugstertal (Grundstück Kat.-Nr. 1854)**

Die nordöstliche Ecke des Grundstücks Kat.-Nr. 1854 befindet sich gemäss der geltenden SVO Aeugst a.A. in einer Landschaftsschutzzone III B. Die Einzonung (Landwirtschaftszone zu Kernzone K2A) würde eine vorgängige Anpassung der Schutzverordnung bedingen. Das Einzonungsbegehren ist demnach nicht genehmigungsfähig.

- **Kernzone K2A Wängibad (Grundstücke Kat.-Nrn. 890, 889 und 1833)**

Die Begrenzung der Kernzone im Weiler Wängibad wurde gegenüber der Vorlage der Vorprüfung erweitert. Neu soll das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 889 und ein Teil der Hodelstrasse (Grundstück Kat.-Nr. 890) auch der Kernzone (bisher Landwirtschaftszone) zugeteilt werden. Die Veränderung der Weilerkernzone beim Grundstück Kat.-Nr. 1833 war bereits in der Vorprüfungsvorlage vorhanden, wurde im Rahmen des Vorprüfungsberichts aber nicht thematisiert. Insbesondere aufgrund geänderter Rahmenbedingungen zwischen Vorprüfung und Genehmigung gehen wir davon aus, dass bezüglich dieses Grundstücks § 89 Abs. 2 PBG nicht zum Tragen kommt und sich die Gemeinde bezüglich der nachfolgenden Ausführungen nicht auf Vertrauensschutz berufen kann.

Bei dieser Beurteilung wird vor allem auch berücksichtigt, dass der Vorprüfungsbericht keine explizite Genehmigung der Erweiterung der Weilerkernzone in Aussicht gestellt hat. In der Genehmigung des Richtplans des Kantons Zürich vom 29. April 2015 hat der Bund festgehalten, dass es sich bei Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 der Raumplanungsverordnung (RPV) um Nichtbauzonen handle und Neubauten nicht zulässig seien. Der Bundesrat setzt demnach bezüglich der Weilerzonen strenge Massstäbe an. Im vorliegenden Fall lassen die Bestimmungen der BZO Neubauten in den Weilerkernzonen zu (vgl. Art. 3 Abs. 1 BZO). Die Bauten auf den betroffenen Grundstücken sind nicht speziell markiert und könnten demnach abgebrochen und durch einen Neubau im Sinne der BZO ersetzt werden. Basierend auf der Beurteilung des Bundes hinsichtlich des kantonalen Richtplans widerspricht diese Möglichkeit den bundesrechtlichen Vorgaben an Weilerzonen im Sinne von Art. 33 RPV. Die Erweiterung der Weilerkernzone wäre allenfalls dann zulässig, wenn die Wichtigkeit (ortsbaulich, historisch) der Bauten auf den betroffenen Grundstücken aufgezeigt und im detaillierten Kernzonenplan mit einer speziellen Bezeichnung eindeutig zum Ausdruck gebracht würde. Im Sinne der Beurteilung des Bundesrates muss verhindert werden, dass der Weiler über die heute bestehenden Strukturen hinaus wachsen kann.

Der Bundesrat hat zudem im Rahmen der kantonalen Richtplangenehmigung festgelegt, dass grundsätzlich für Bauvorhaben in Weilerzonen die kantonal zuständige Behörde eine Zustimmung erteilen muss. Dieser Forderung soll insofern nachgekommen werden, als dass die Beurteilungskompetenz den Gemeinden delegiert werden soll, die Gemeinden aber jährlich einen Bericht über die erteilten Baubewilligungen in



Weilerkernzonen erstatten müssen. Ein solches Vorgehen ist jedoch nur unter Bedingungen möglich. Die Weilerkernzonenvorschriften und -pläne müssen so detailliert sein, dass bereits im Rahmen der Genehmigung des Kernzonenplans festgestellt werden kann, ob die baulichen Möglichkeiten die übergeordneten Vorgaben erfüllen. Im vorliegenden Fall wird diese Bedingung nicht erfüllt, da die derzeitigen Regelungen einen zu geringen Konkretisierungsgrad aufweisen.

Die beantragte Erweiterung der Weilerkernzone kann demnach aufgrund übergeordneter Vorgaben in der eingereichten Form nicht genehmigt werden.

Bezüglich der beantragten Erweiterungen der Weilerkernzone Wängibad lässt sich überdies anmerken, dass Gründe der Landwirtschaft und der Luftreinhaltung gegen eine Einzonung sprechen. Die Einzonungen erfolgen unmittelbar neben einem landwirtschaftlichen Gewerbe, welches eine grössere Milchviehhaltung aufweist. Das Gewerbe ist verpachtet und die vorgesehenen Einzonungen betreffen Grundstücke oder Grundstücksteile, welche sich im selben Eigentum wie das landwirtschaftliche Gewerbe befinden. Die Einzonungen erfolgen in unmittelbarer Nähe zu den Rindviehstallungen. Aus bodenrechtlicher Sicht sind die Einzonungen unproblematisch. Es handelt sich um ältere Gebäude, die für eine moderne Landwirtschaft kaum mehr zweckdienlich sind. Allerdings könnte der verlustig gehende Lagerraum möglicherweise zu neuem Baubedarf in der Landwirtschaftszone führen. Aus lufthygienischer Sicht sind einschränkende Bedingungen für die Weiterentwicklung der Viehhaltung vor Ort bereits durch die früheren Einzonungen, die sehr nah an die Stallungen reichen, geschaffen worden. Wenn diese nahen Weilerkernzonen nicht schon bestehen würden, müssten die Neueinzonungen aus Sicht Landwirtschaft bzw. Luftreinhaltung abgelehnt werden. Die zusätzlichen Einzonungen verschärfen diese Situation weiter. Insbesondere soll die Einzonung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1833 in unmittelbarer Nähe von Silos vorgenommen werden, die Lärm und Geruch bei der Befüllung und Entnahme von Silage verursachen. Da mit den Einzonungen Wohnbauten möglich würden, würde erhebliches Konfliktpotential geschaffen, insbesondere wenn der jetzige Eigentümer, dem auch das landwirtschaftliche Gewerbe gehört, diese Bauparzellen verkauft. Aus Sicht der Abteilung Landwirtschaft ist insbesondere die Einzonung des Teils des Grundstücks Kat.-Nr. 1833 problematisch.

Schliesslich muss festgestellt werden, dass die Erweiterungen der Weilerkernzone keinem Ausnahmegrund bezüglich der Kulturlandinitiative entsprechen und auch aus diesem Grund derzeit keine Zonenerweiterung genehmigt werden kann.

- **Waldabstandslinien Aeugstertal – Kloster**

Im kantonalen Vorprüfungsbericht wurde gefordert, dass die Waldabstandslinien auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 992 und 1874 belassen werden müssen. Dieser Forderung wurde seitens der Gemeinde nicht nachgekommen. Die Anpassung wird seitens der Gemeinde als sinnvoll und aufgrund der geforderten Verlegung der Parkplätze als gerechtfertigt erachtet. Die Gemeinde führt keine Gründe auf, welche den Kanton zu einer neuen Beurteilung kommen lassen. Die Situation hat sich nach wie vor nicht verändert. Einerseits kann die Parkplatzüberdachung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 992 auch mit der bestehenden Waldabstandslinie saniert werden und andererseits liegt die bisherige Waldabstandslinie auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1874 unter dem Minimum, welches im Rahmen von Ausnahmegewilligungen für Wohnbauten verlangt wird.

Die vorgeschlagene Reduktion der Waldabstandslinie kann demnach nicht genehmigt werden.

- **Mobilfunkanlagen / NIS-Korridor**

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde beantragt, dass die Regelung der Zulässigkeit von Mobilfunkantennen in Wohnzonen zu präzisieren sei und dass im Erläuterungsbericht der NIS-Korridor der Hochspannungsleitungen dargestellt werden soll. Art. 9 Abs. 2 der BZO soll trotz dieser Rückmeldung in seiner ursprünglich vorgesehenen Form bestehen bleiben. Dies lässt den Bau von Mobilfunk-Antennenanlagen zu, solange diese nur zur Quartiersversorgung dienen und die Wohnqualität nicht durch ihre Erscheinung schmälern. Die Entscheidung der Gemeinde kann diesbezüglich akzeptiert werden. Ebenso ist der Verzicht auf die Darstellung des NIS-Korridors im Erläuterungsbericht akzeptierbar.

- **Fassadenbereich Breiten**

In der Genehmigungsvorlage wurde der Fassadenbereich des Gebäudes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1631 nicht wie in der Vorprüfung gefordert soweit verschoben, dass ein Mindestabstand zur Staatsstrasse von 6 m verbleibt. Die erneute Prüfung aus verkehrstechnischer Sicht und bezüglich der Strassenplanung hat ergeben, dass auf die Forderung des Mindestabstands von 6 m ab der Staatsstrasse verzichtet wird und der Fassadenbereich gemäss dem heutigen Gebäude belassen werden kann.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich unter Vorbehalt von verschiedenen Einzonungsbegehren und einer Anpassung der Waldabstandslinien im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann mit Ausnahme der dargelegten Teilbereiche genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 aPBG). Gemäss §§ 6 und 32 Abs. 4 aPBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde öffentlich bekannt zu machen.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Aeugst a.A. mit Beschluss vom 27. März 2014 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II und III genehmigt.
- II. Die Einzonung folgender Grundstücke kann nicht genehmigt werden:
 - Aeugst: Landwirtschaftszone zu Wohnzone WB, Grundstück Kat.-Nr. 336
 - Müliberg: Landwirtschaftszone zu Kernzone K2A, Grundstück Kat.-Nr. 38 (nördlicher Teil, Fläche von 260 m²)
 - Müliberg: Landwirtschaftszone zu Wohnzone WB, Grundstück Kat.-Nr. 1662 (westlicher Teil, Fläche von 129 m²)
 - Aeugstertal: Landwirtschaftszone zu Kernzone K2A, Grundstücke Kat.-Nrn. 902, 1614 und 1616 (nordöstliche Ecke)
 - Aeugstertal: Landwirtschaftszone zu Kernzone K2A, Grundstück Kat.-Nr. 1854 (nordöstliche Ecke)

- Wängibad: Landwirtschaftszone zu Kernzone K2A, Grundstücke Kat.-Nrn. 889, 890 und 1833 (nordöstlicher Teil)
- III. Die Anpassung der Waldabstandslinien auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 992 und 1874 wird nicht genehmigt.
- IV. Die Gemeinde Aeugst a.A. wird eingeladen
 - Dispositiv I, II und III zu veröffentlichen
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
 - Aeugst a.A. (unter Beilage von einem Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Geoterra AG, Zugerstrasse 46, 8805 Richterswil (Nachführungsstelle)




Baudirektion

M. M. M.

Teilrevision der Nutzungsplanung

Definition neue Zonen

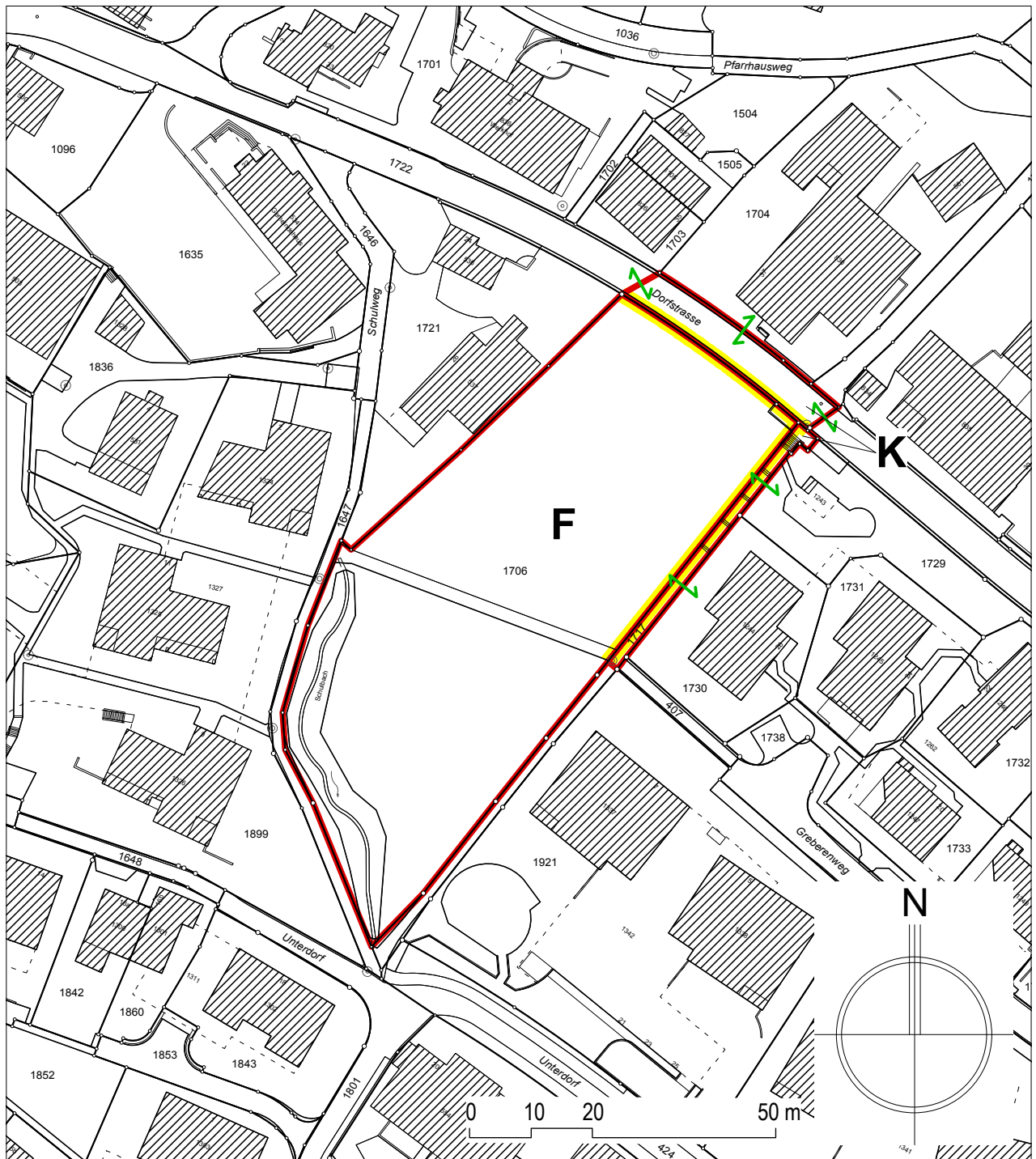
Gemäss Beschluss der
Gemeindeversammlung vom 27.03.2014

-  definierte Zonengrenzen
-  zu definierende Zonengrenzen
-  aufzuhebende Zonengrenzen

Einzonung Kommunale Landwirtschaftszone

Bisher: L (kommunal)

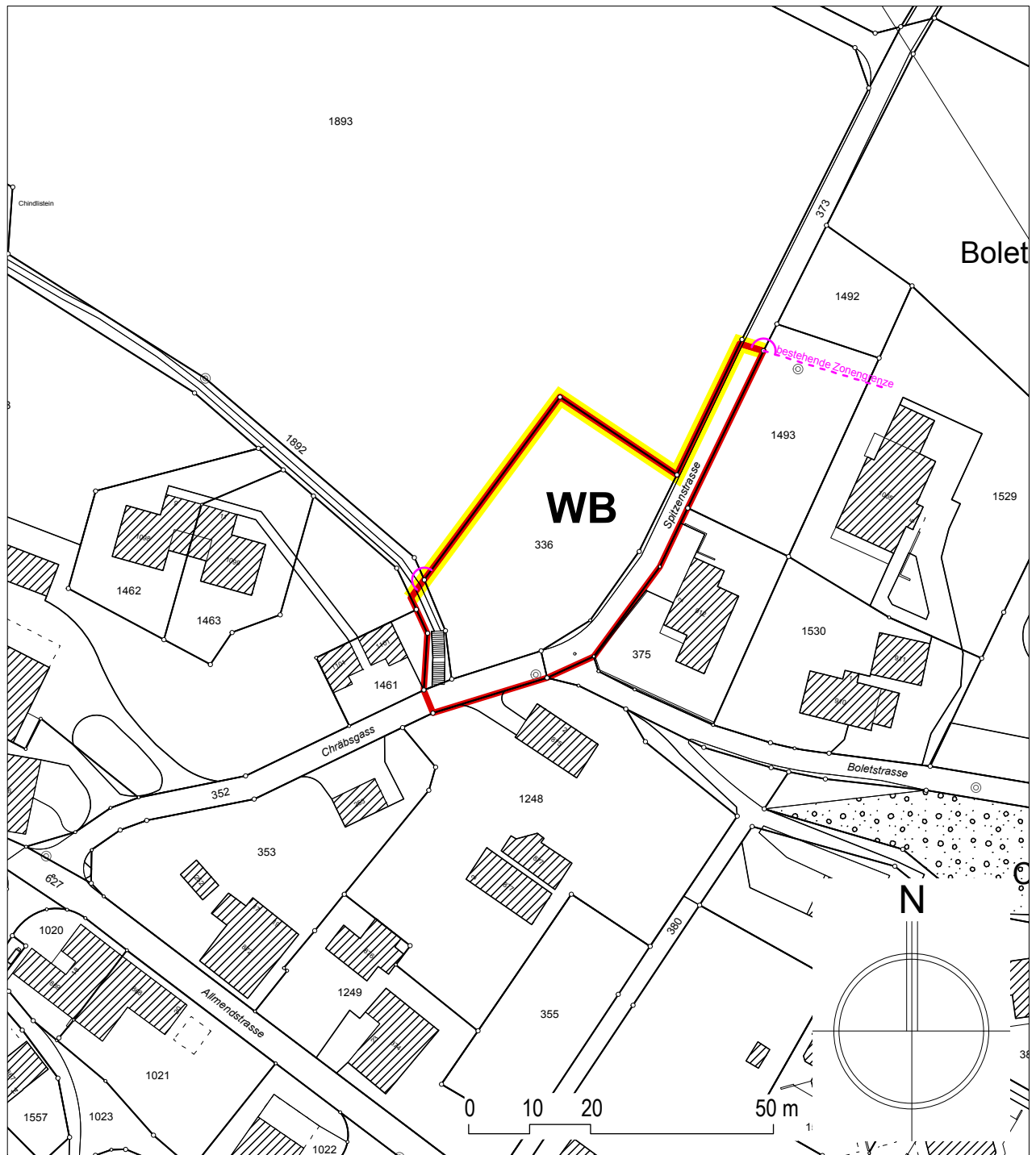
Neu: F / K



Umzonung Spitzenstrasse

Bisher: LW (kantonal)

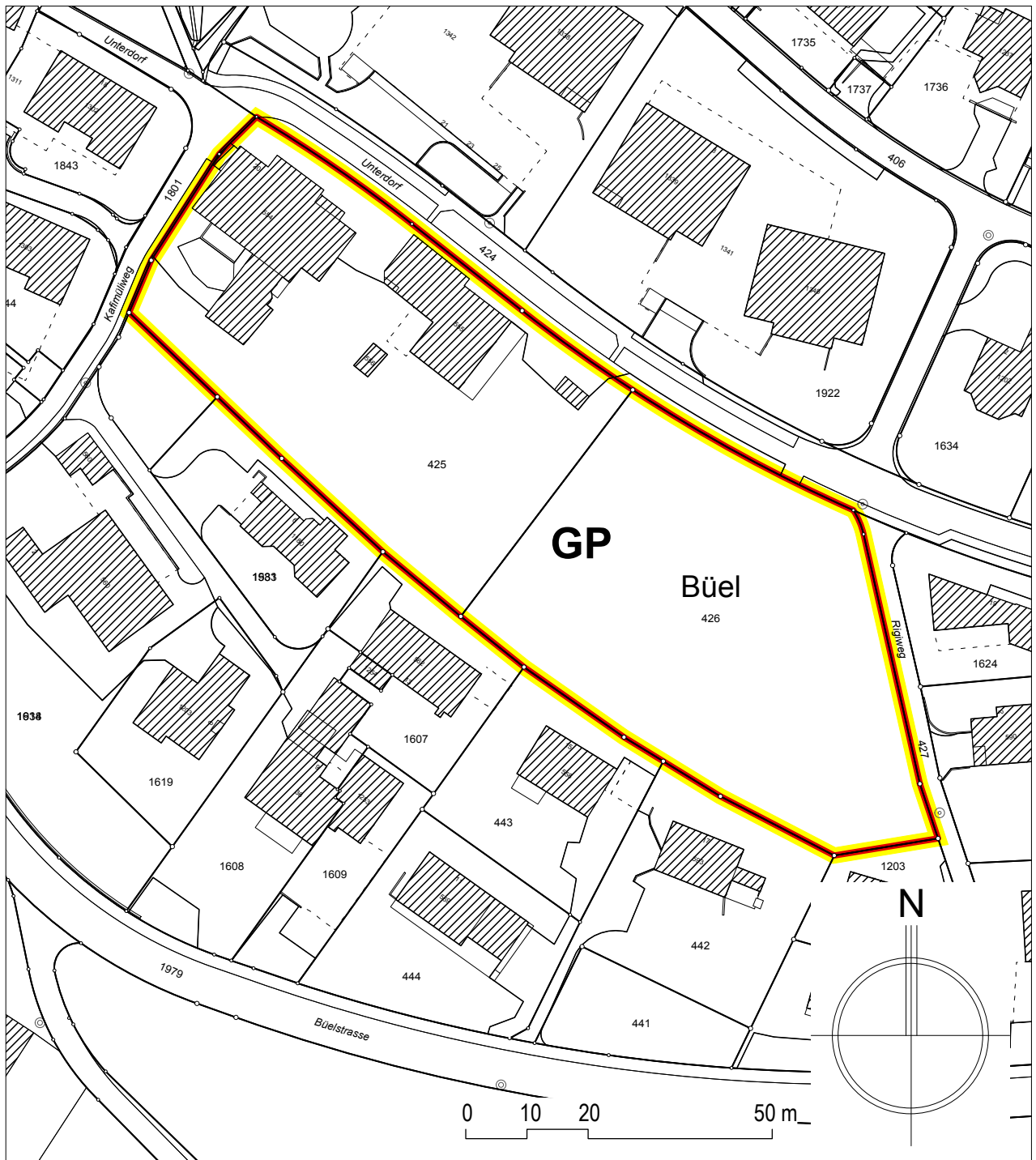
Neu: WB



Büel

Bisher: -

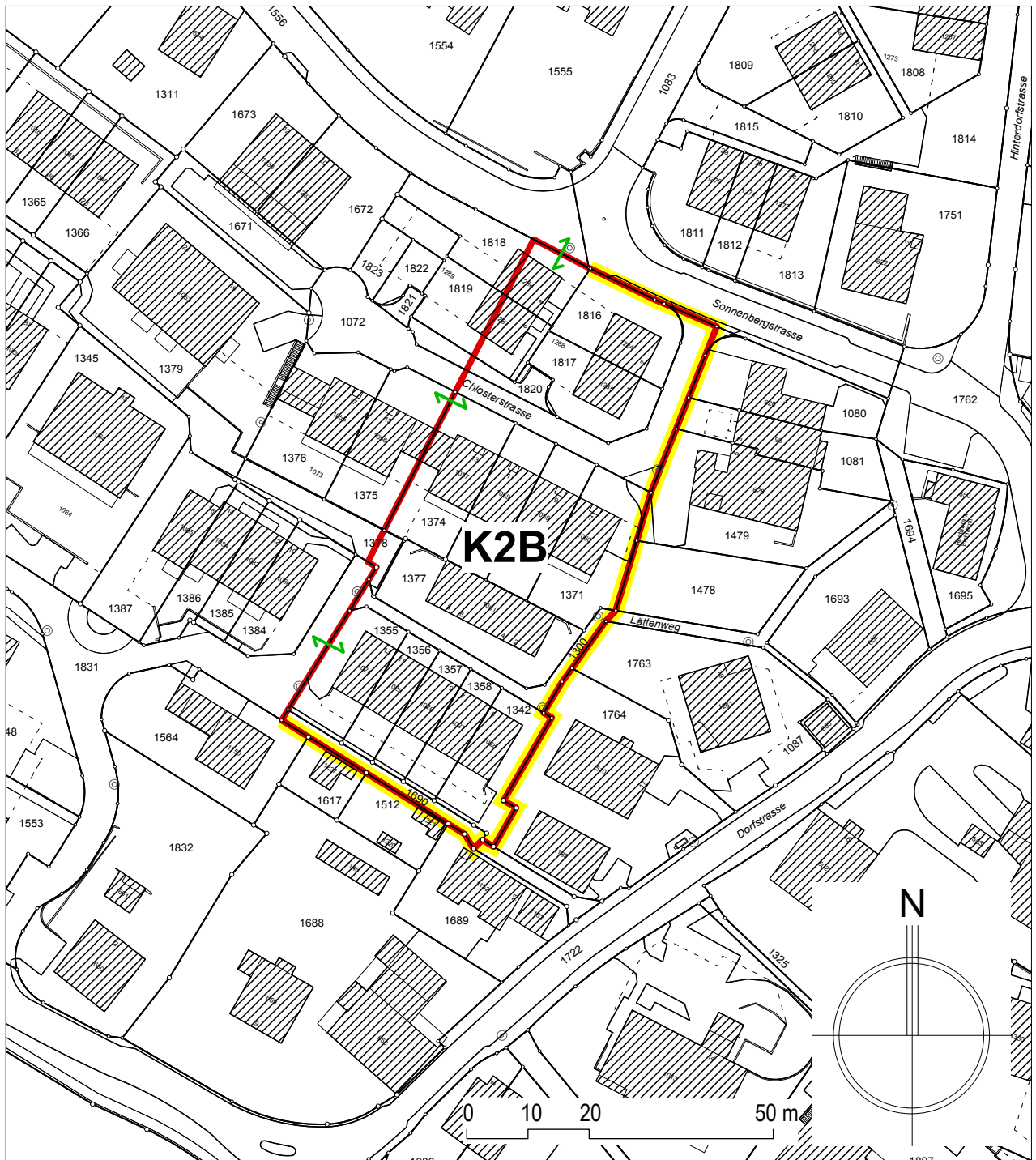
Neu: Gestaltungsplanpflicht



Umzonung Lätten

Bisher: K2A

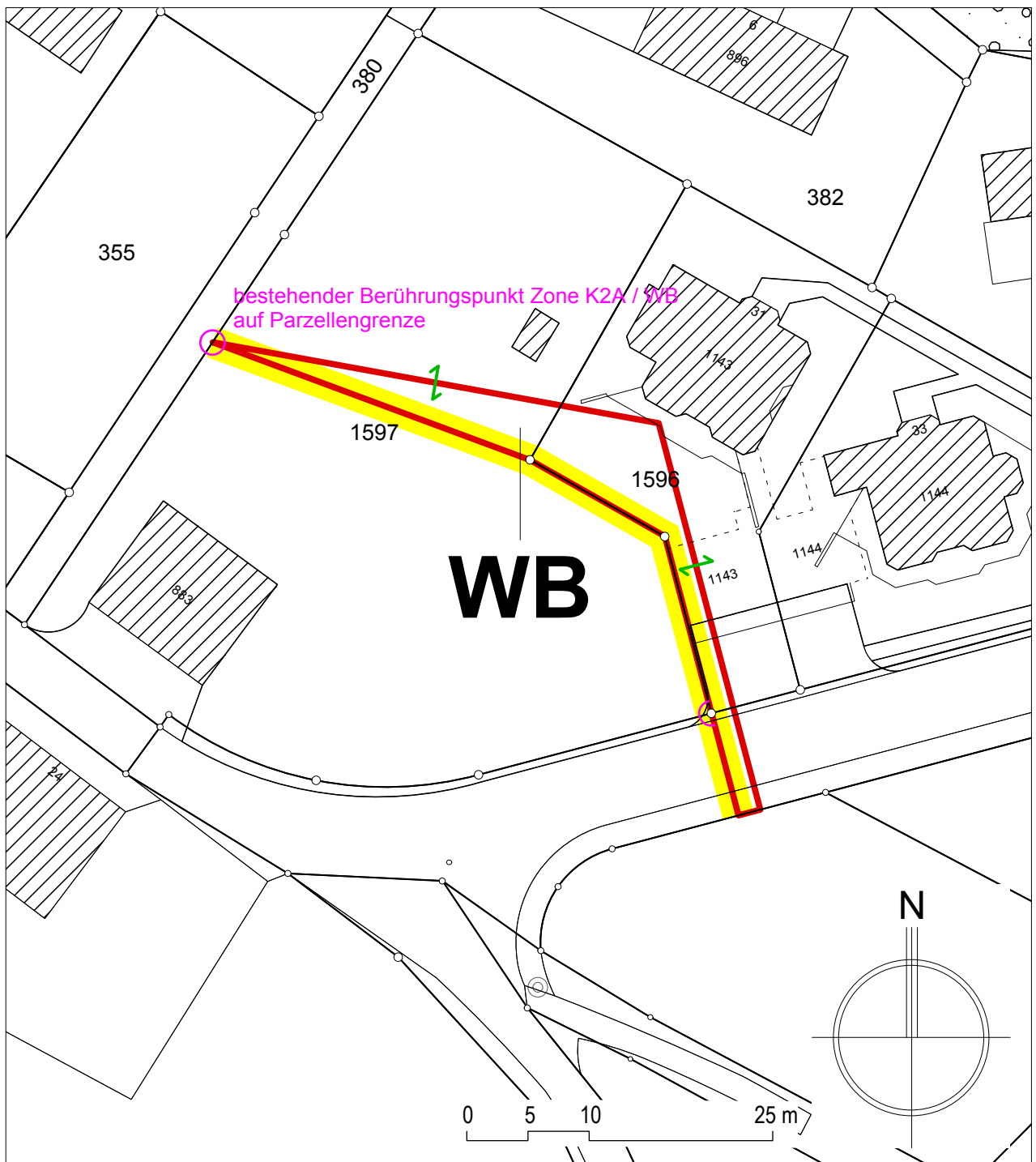
Neu: K2B



Umzonung Allmendstrasse

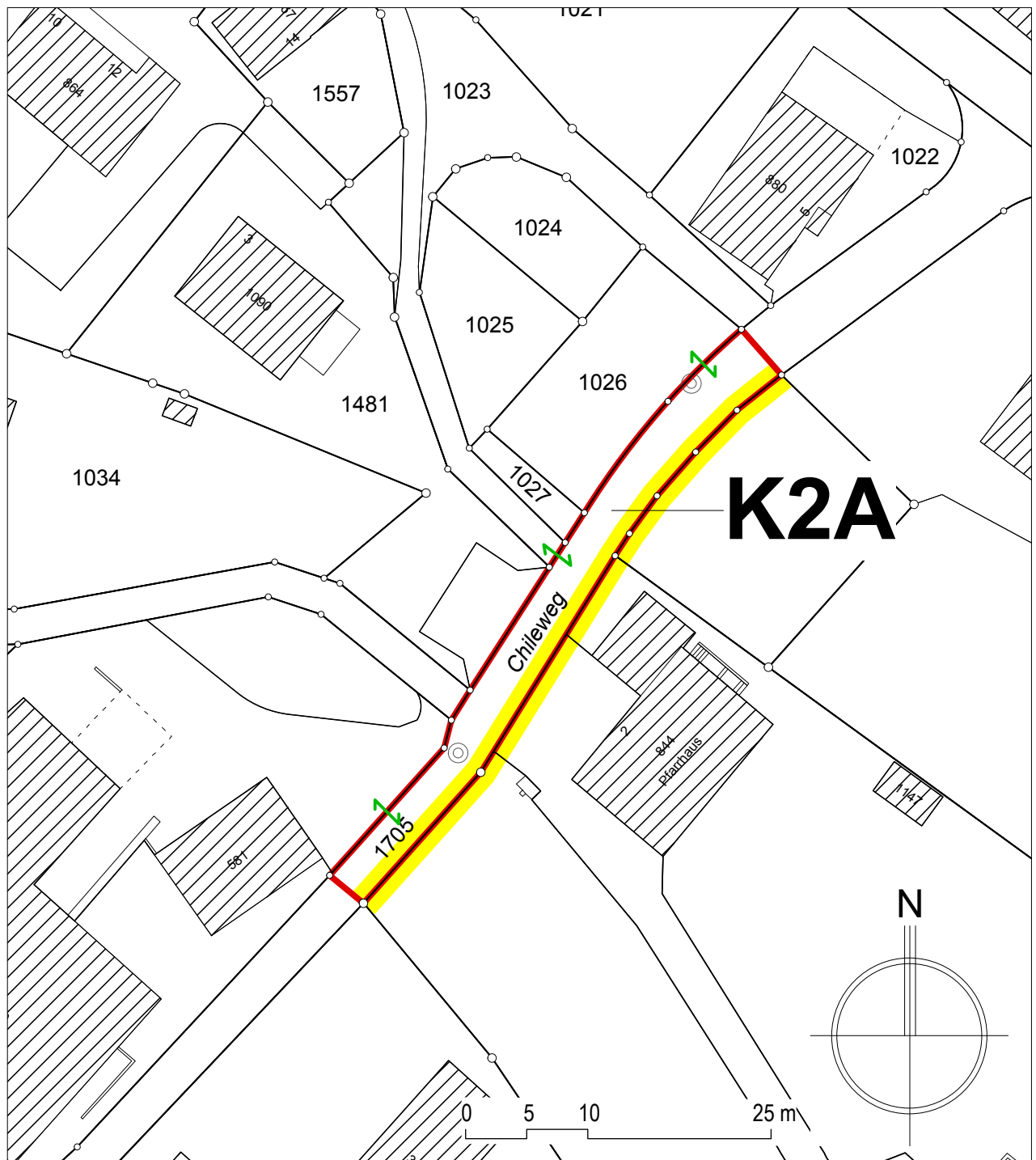
Bisher: K2A

Neu: WB



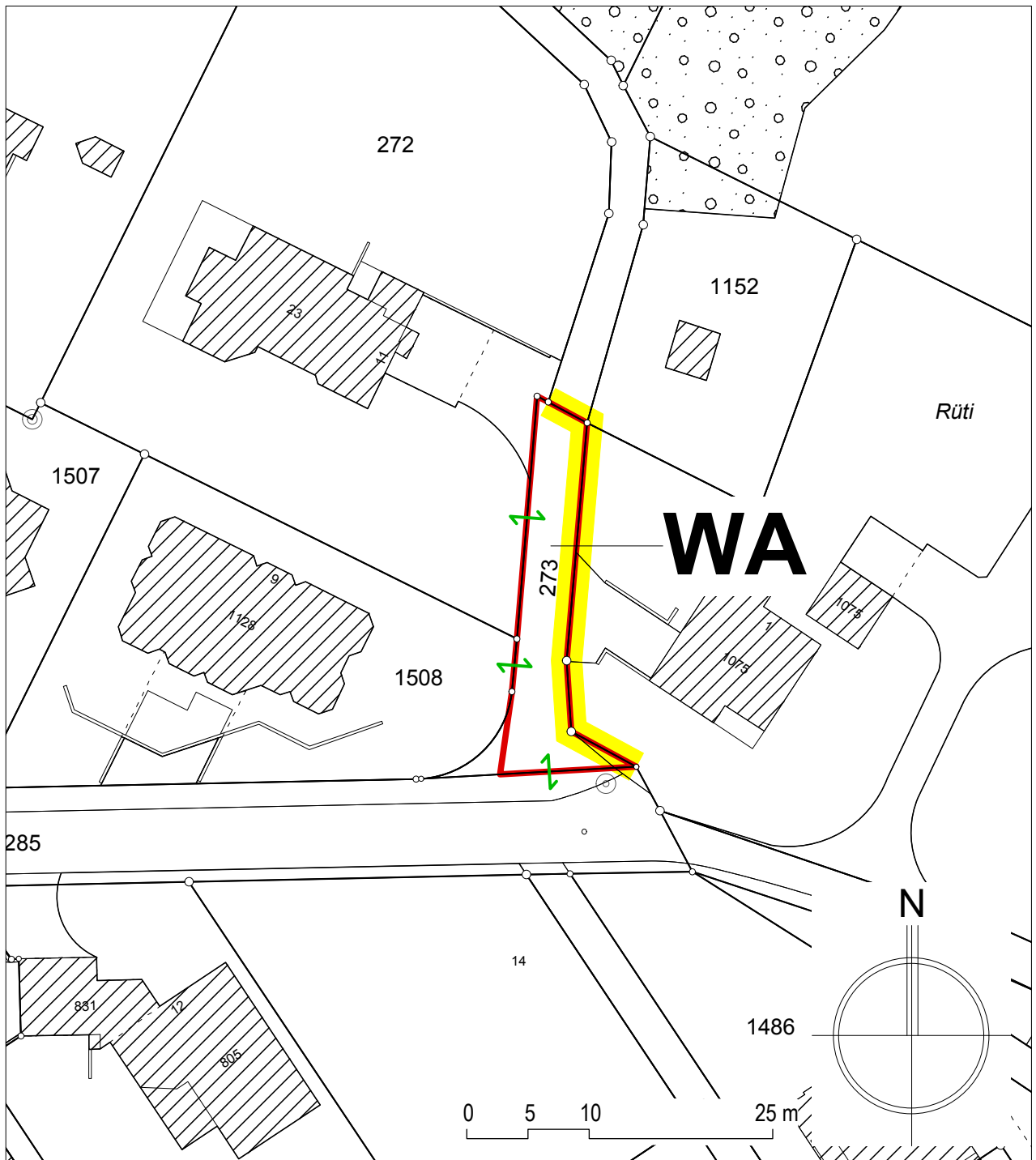
Umzonung Chileweg

Bisher: F
Neu: K2A



Einzonung Buechbodenstrasse

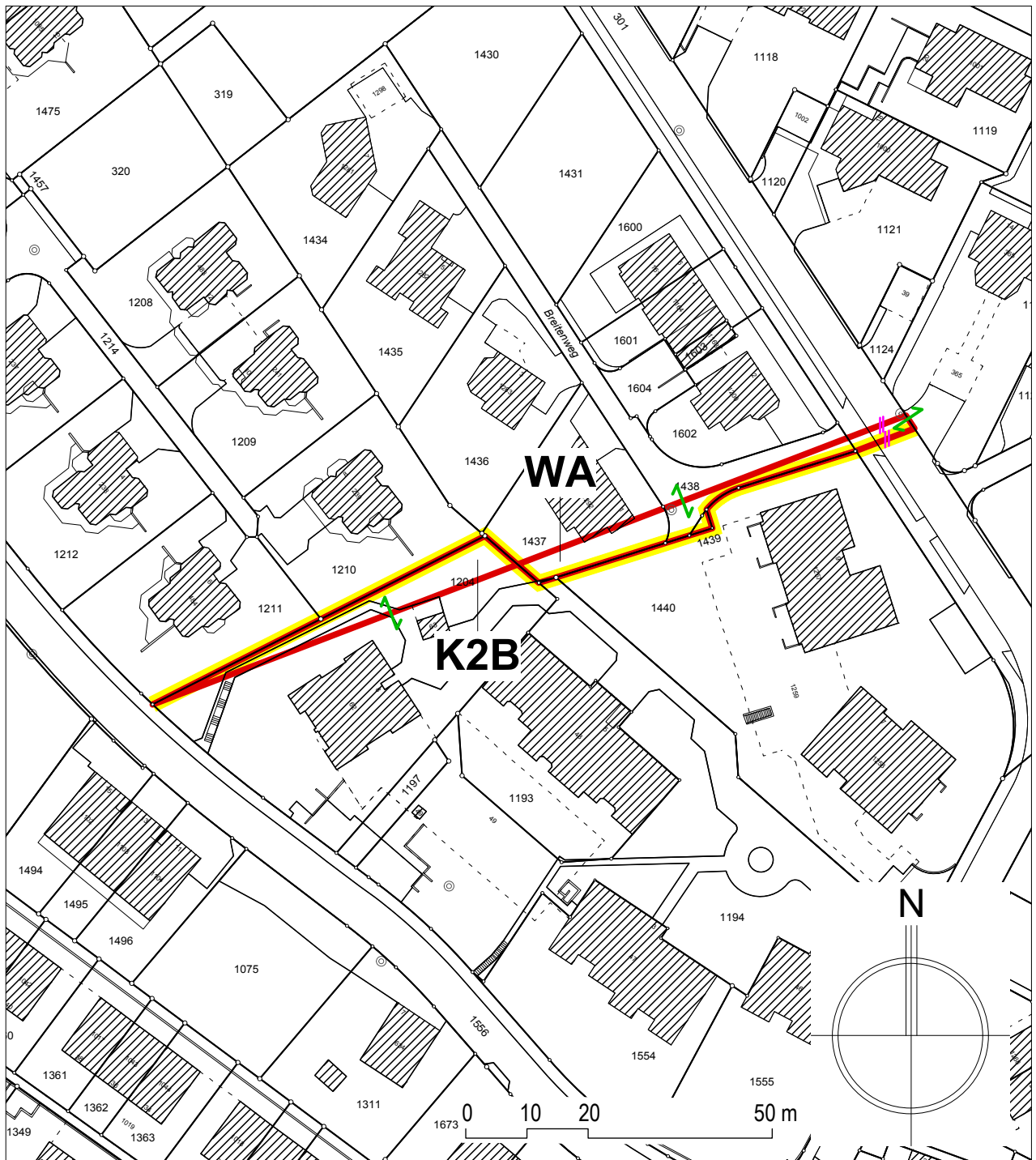
Bisher: LW
Neu: WA



Umzonung Breitenweg

Bisher: W1 / K2B

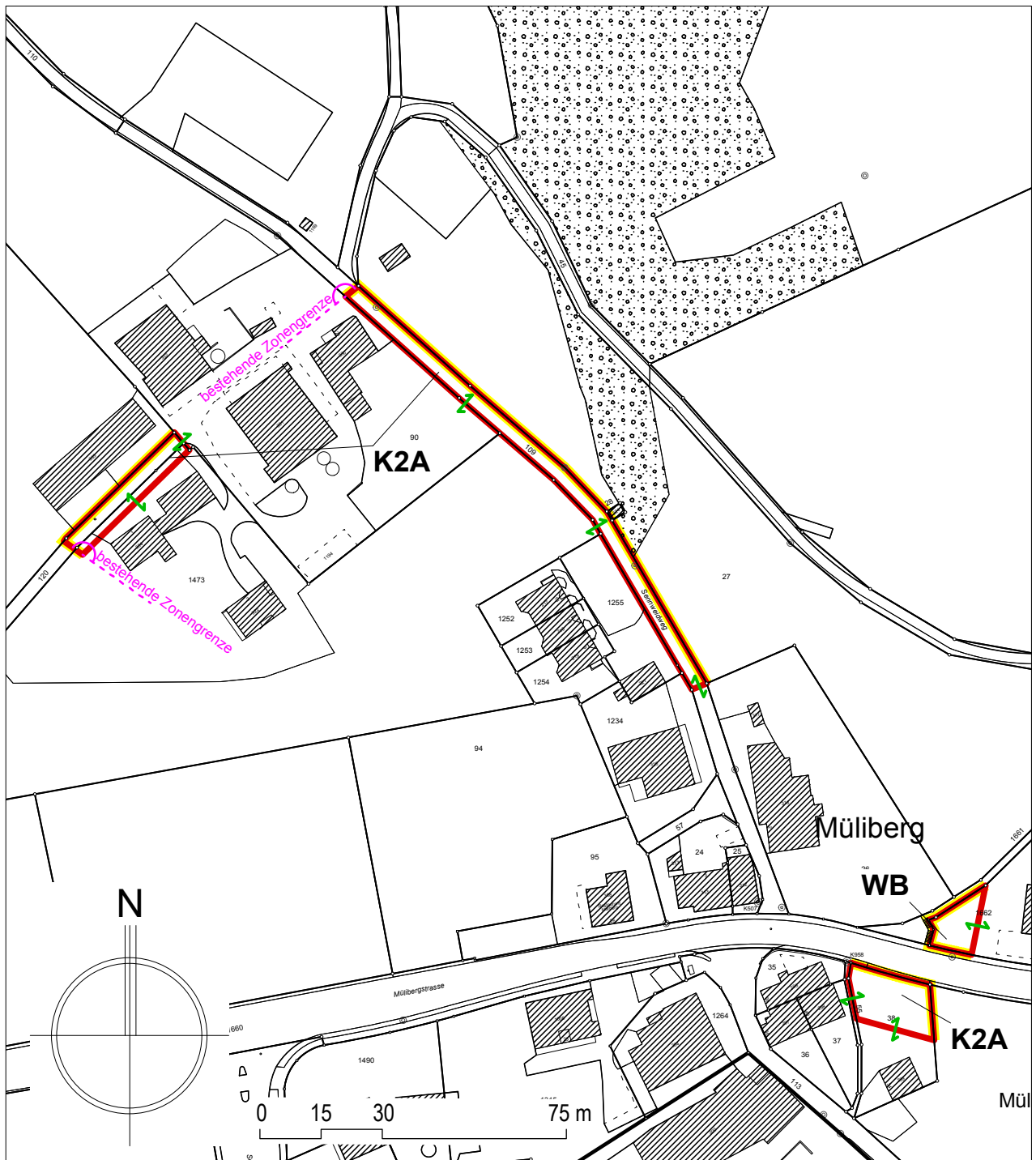
Neu: K2B / WA



Einzonung Müliberg

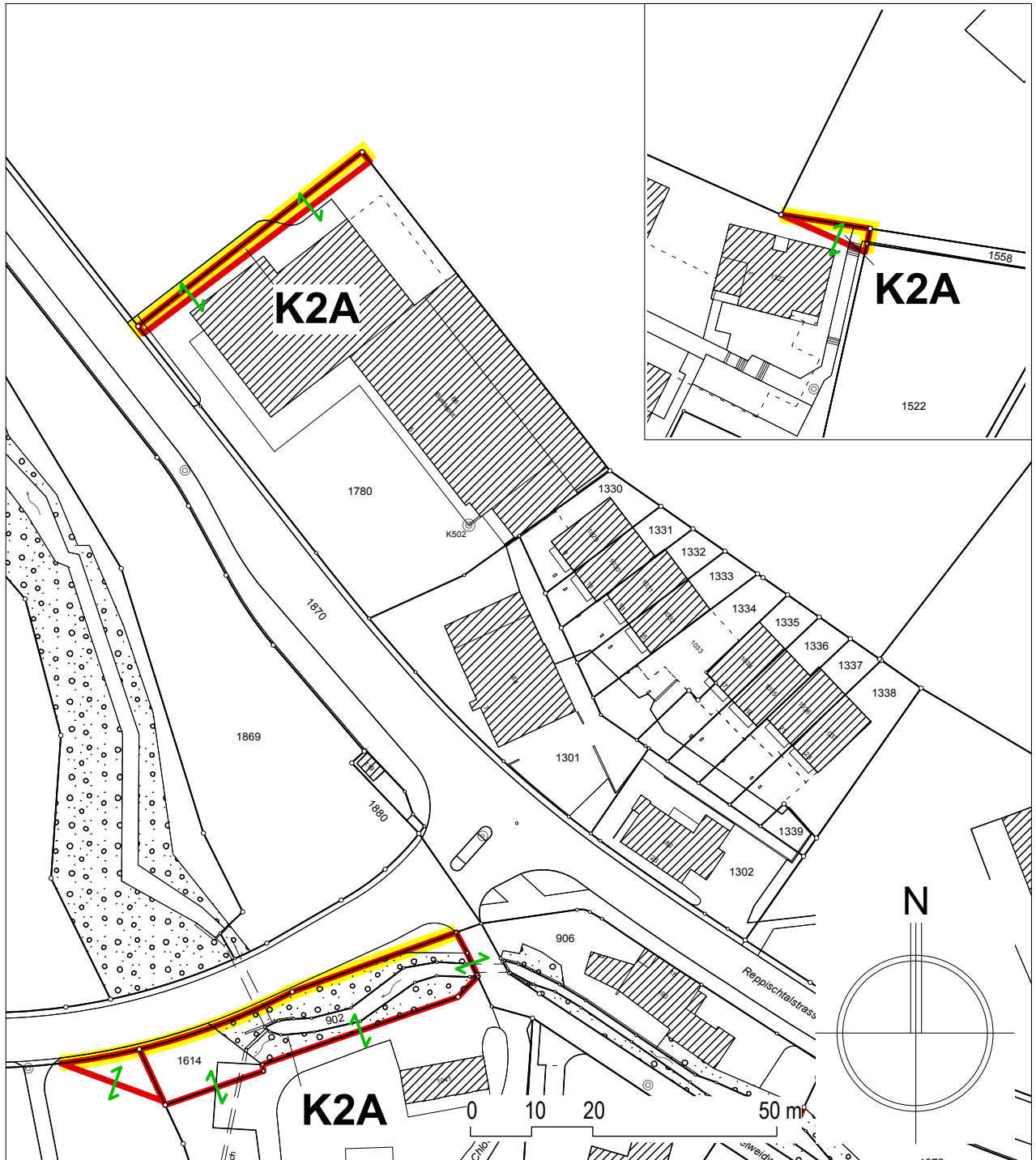
Bisher: LW

Neu: K2A / WB



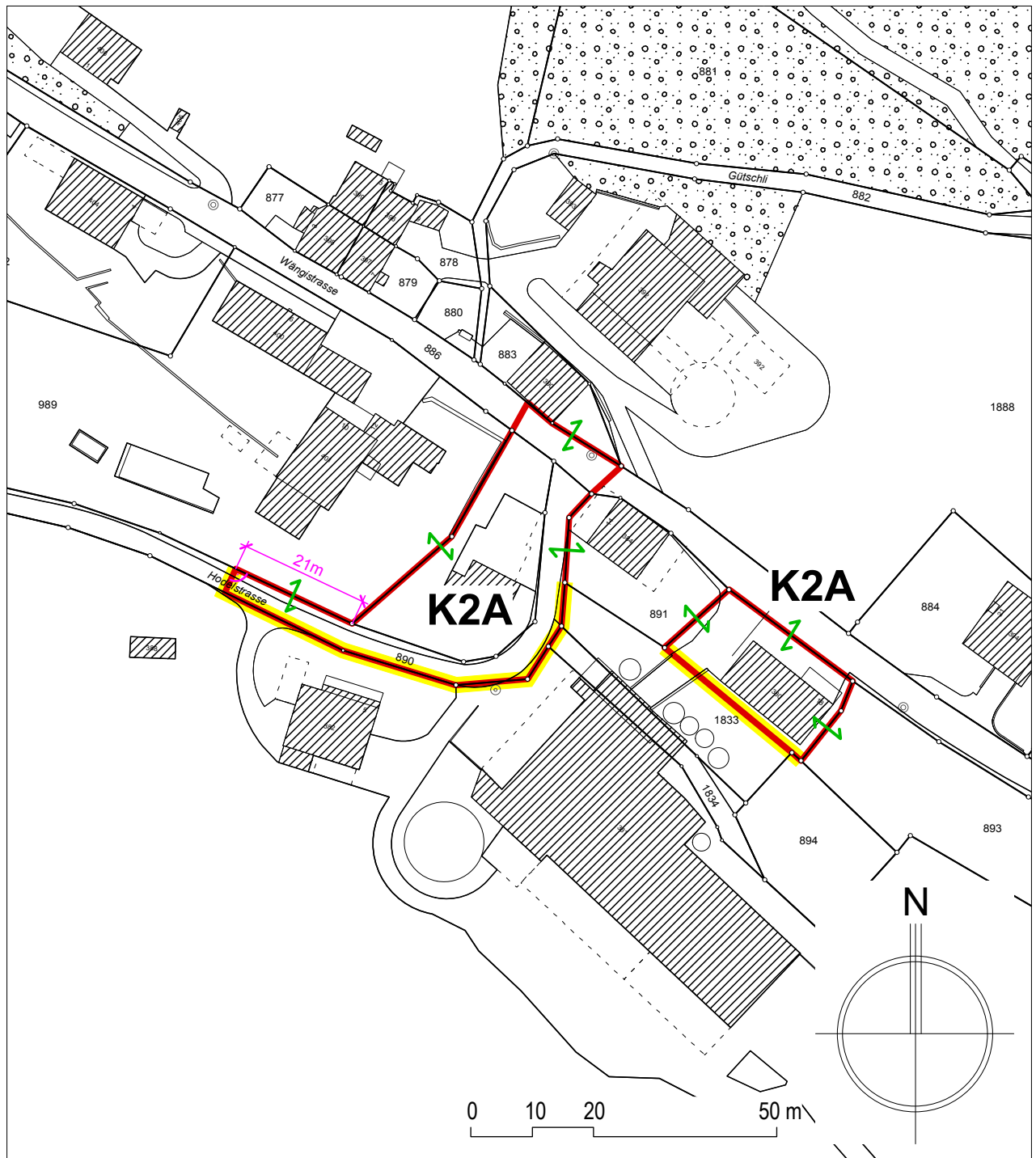
Einzonung Äugstertal

Bisher: LW
Neu: K2A



Einzonung Wängibad

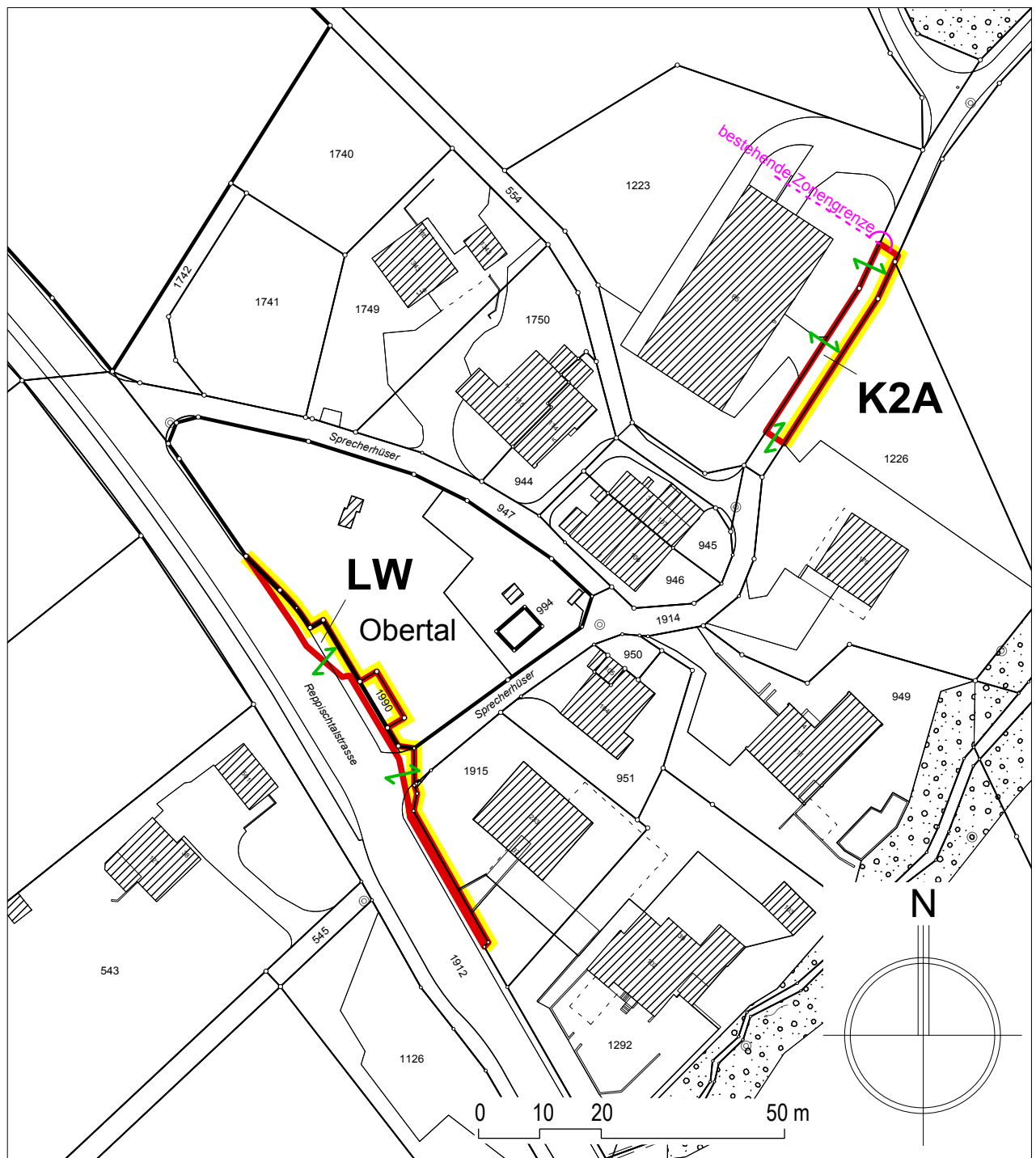
Bisher: LW
Neu: K2A



Ein-/ Auszonung Obertal

Bisher: LW / F / K2A

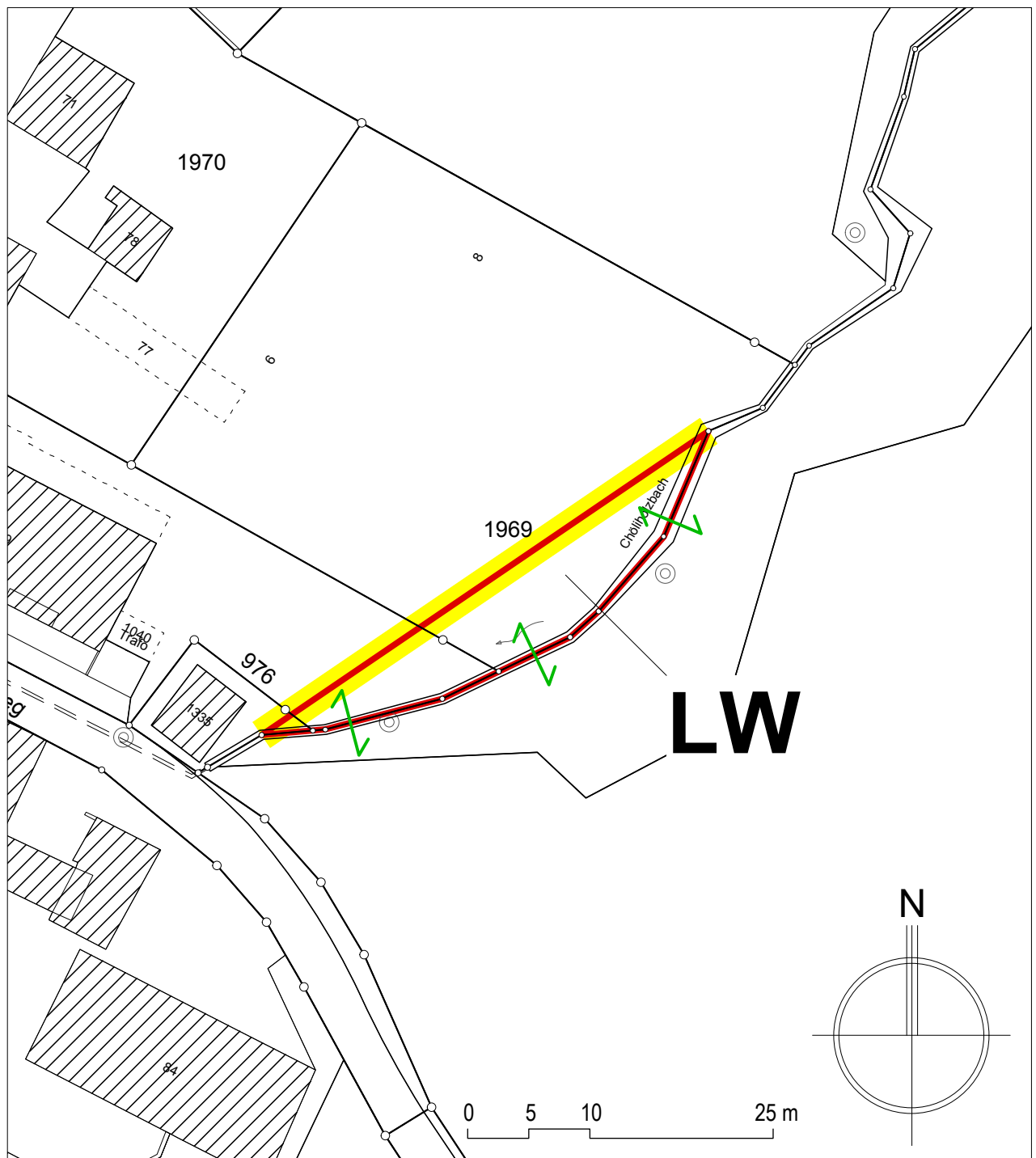
Neu: K2A / LW



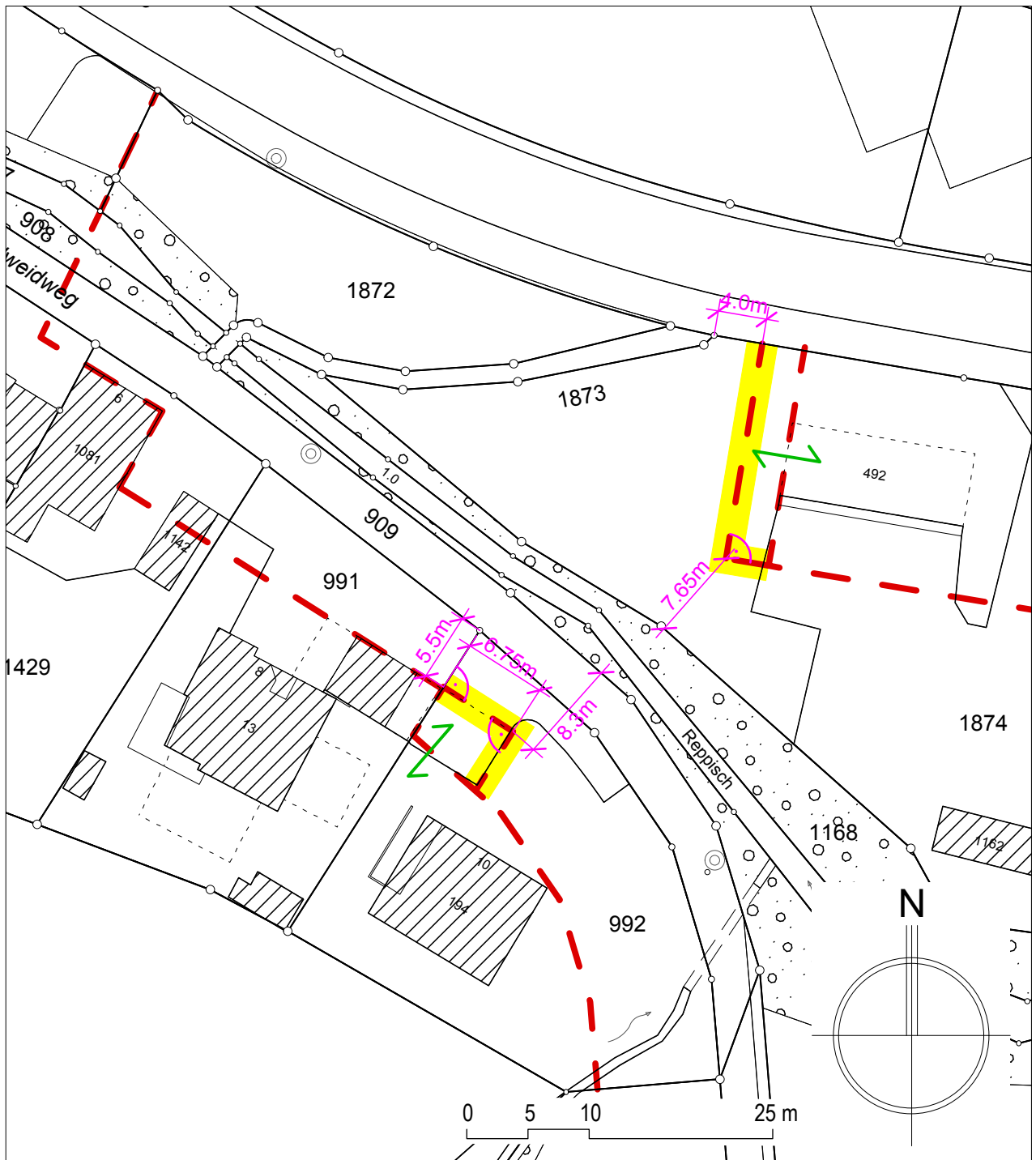
Auszonung Habersaat

Bisher: K2A

Neu: LW



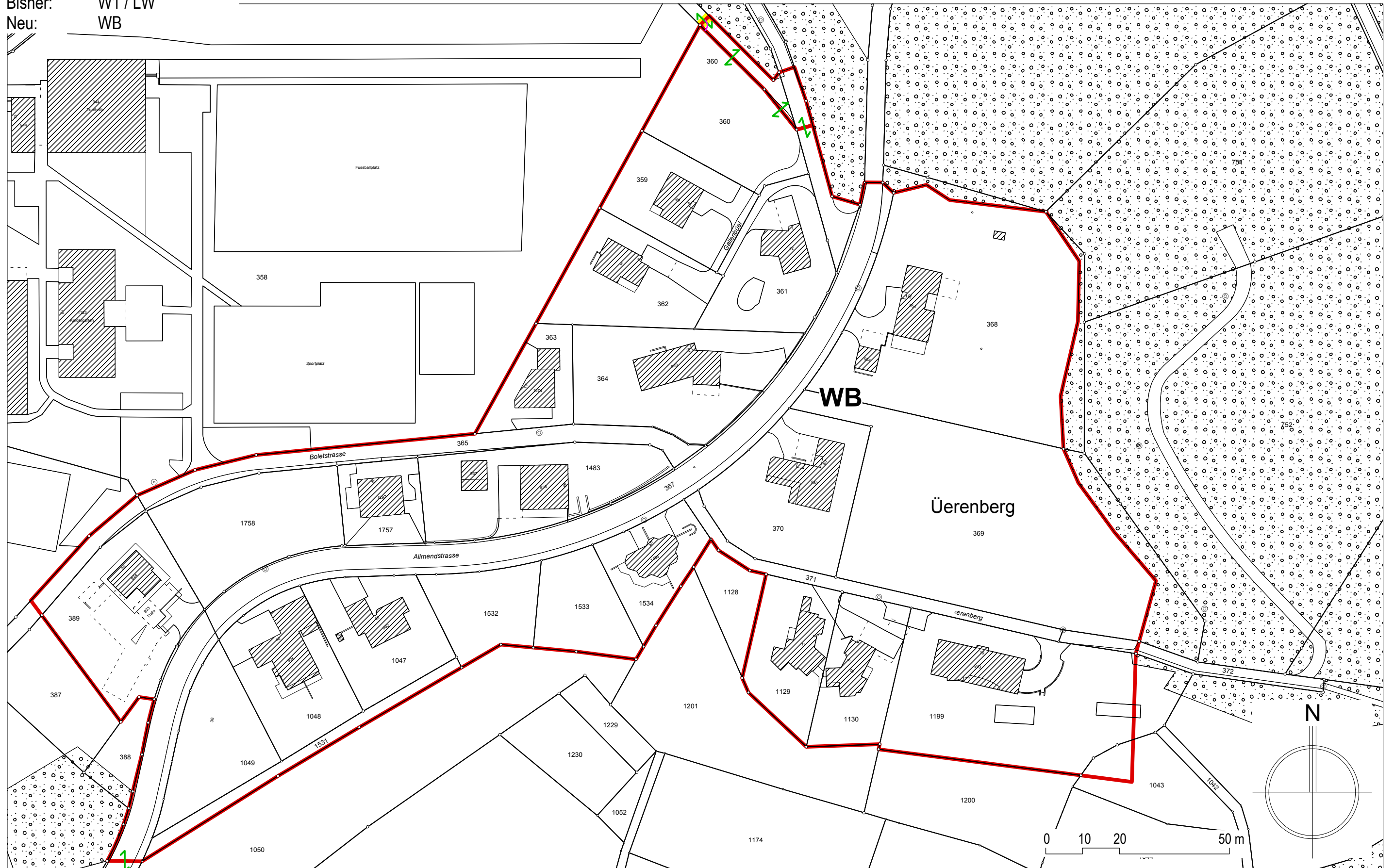
Waldabstandslinie Aeugstertal - Kloster



Ein-/ Umzonung Üerenberg

Bisher: W1 / LW

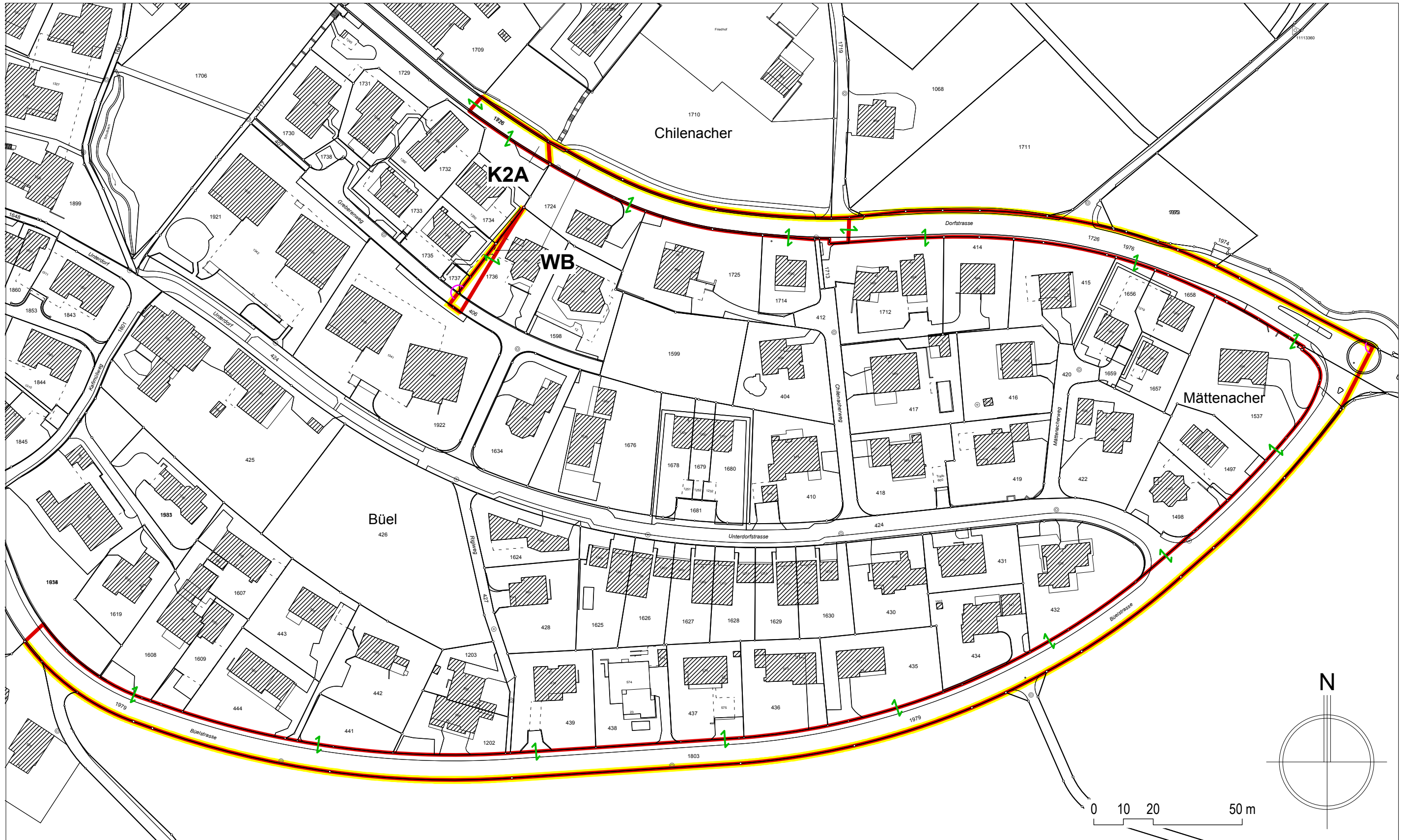
Neu: WB



Ein-/ Umzonung Dorf-/ Buelstrasse

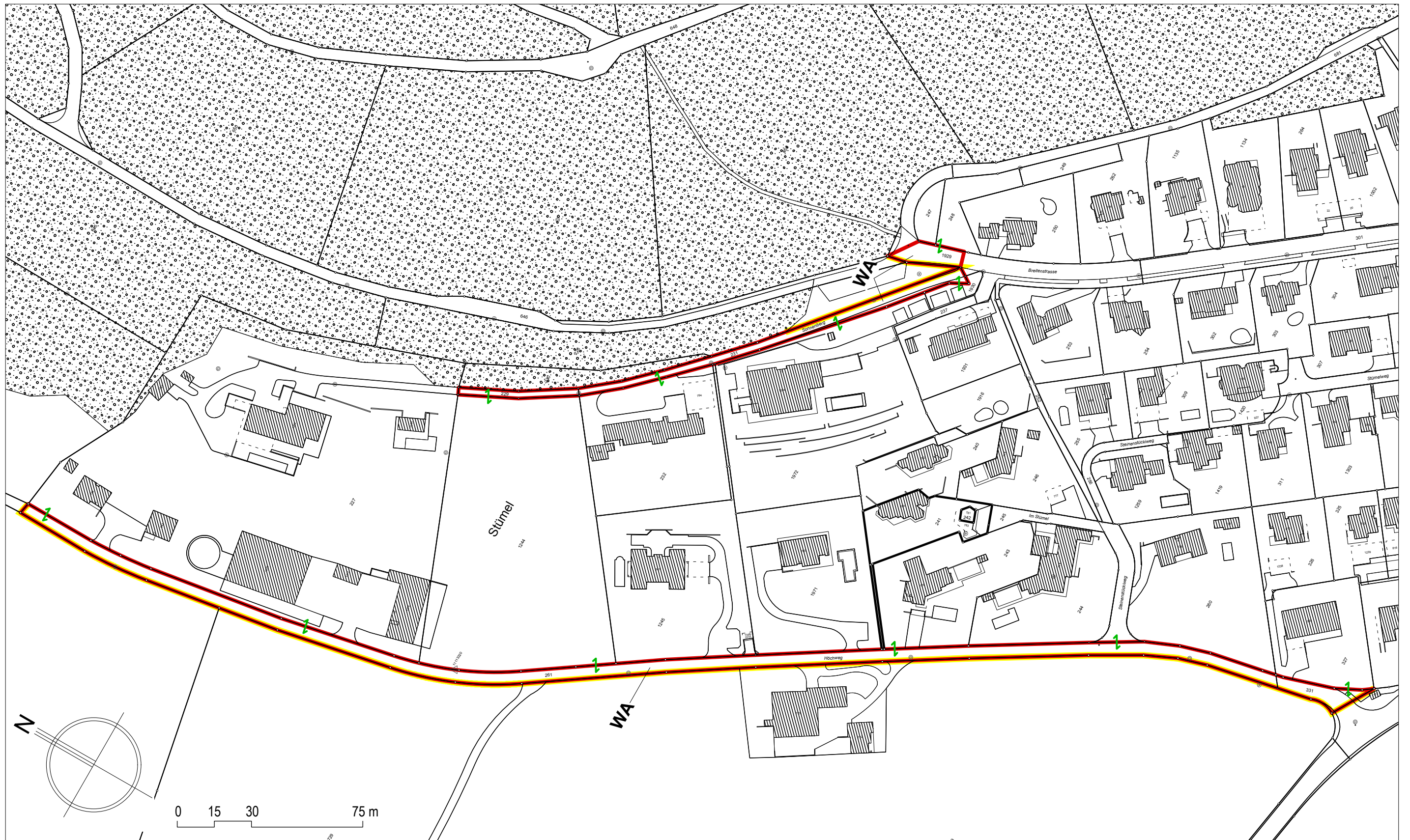
Bisher: K2A / LW / F

Neu: WB / K2A



Einzonung Höschweg / Sonnenberg

Bisher: LW
Neu: WA



Teilrevision Nutzungsplanung

Bericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeber

Gemeinde Aeugst am Albis

Planungskommission

Jürg Landolt	GR Hochbau
Bruno Fuchs	GR Planung und Sicherheit
Ruedi Senn	Mitglied Baukommission
Mike Stillhard	Mitglied Baukommission
Arnold Weibel	Mitglied Baukommission
Willy Weiss	Mitglied RPK
Anselm Scheifele	
Fritz Iseli	
Corinne Erb-Schaerer	
Martin Fröhli	
Rebekka Manso	Schulpräsidentin
Jürg Widmer	
Thomas Holl	Gemeindeschreiber
Patrick Wälter	Gemeindeingenieur

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleitung
Simon Wegmann, Anita Suter, Sachbearbeitung

Inhalt		
	1. Einleitung	4
	2. Grundlagen	6
	2.1 Bauzonenreserven	6
	2.2 Bevölkerungsentwicklung und Bauzonenbedarf	7
	2.3 Überkommunale Planungsgrundlagen	8
	3. Ziele	12
	4. Anpassungen Bauordnung	13
	4.A Zonenordnung	13
	4.B Bauvorschriften	14
	4.C Ergänzende Vorschriften	28
	5. Anpassungen Zonenplan	32
	5.1 Anpassung an die Kernzonenpläne	32
	5.2 Aeugst – Kommunale Landwirtschaftszone	32
	5.3 Aeugst – Üerenberg	33
	5.4 Aeugst – Spitzenstrasse	33
	5.5 Aeugst – Büel	34
	5.6 Aeugst – Lätten	34
	5.7 Anpassung Zonierung auf Parzellengrenzen	35
	5.8 Erschliessungsstrassen	35
	6. Kernzonenpläne	37
	6.1 Kernzonenplan Dorf Aeugst	38
	6.2 Kernzonenplan Wängibad	39
	6.3 Kernzonenplan Müliberg	40
	6.4 Kernzonenplan Aeugstertal Kloster	41
	6.5 Kernzonenplan Aeugstertal Breiten	42
	6.6 Kernzonenplan Obertal	43
	6.7 Kernzonenplan Habersaat	44
	7. Hochwasserschutz	45
	8. Waldabstandslinien	49
	9. Auswirkungen der Teilrevision	51
	9.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	51
	9.2 Orts- und Landschaftsbild	51
	9.3 Umweltschutz	52
	10. Mitwirkung	53
	10.1 Übersicht	53
	10.2 Kantonale Vorprüfung	54
	10.3 Öffentliche Auflage	57
	10.4 Anhörung	58
	11. Schlussbemerkung	58

1. Einleitung

Bisherige Entwicklung

Die Gemeinde Aeugst am Albis blickt auf eine rege bauliche Entwicklung mit teilweise unzeitigem Bevölkerungswachstum zurück. Die bauliche Entwicklung fand vor allem im Dorf Aeugst, in Aeugstertal und in Müliberg statt. In den anderen Weilern erfolgten lediglich punktuelle Veränderungen.

In der Region haben sich insbesondere durch die Eröffnung der A4 einige Veränderungen ergeben. Das ganze Knonaueramt ist nun direkter an die Stadt Zürich und an das Hochleistungsstrassennetz angebunden, was den Druck auf die Bauzonen in der Region tendenziell verstärkte.

Auch die Kulturlandinitiative, die Annahme der Revision des Raumplanungsgesetzes und die Revision des kantonalen Richtplanes zeigen, dass eine Entwicklung innerhalb der bestehenden Bauzonen erfolgen soll.

Anlass für grundsätzliche Überlegungen

Die sich durch den höheren Druck auf die Bauzonen abzeichnenden Herausforderungen will der Gemeinderat aktiv angehen. Daher ist der Zeitpunkt gekommen, die konzeptionellen Grundlagen der Ortsplanung gesamthaft zu überdenken. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Aeugst am Albis stammen aus dem Jahre 1998.

„Aeugster Visionen“

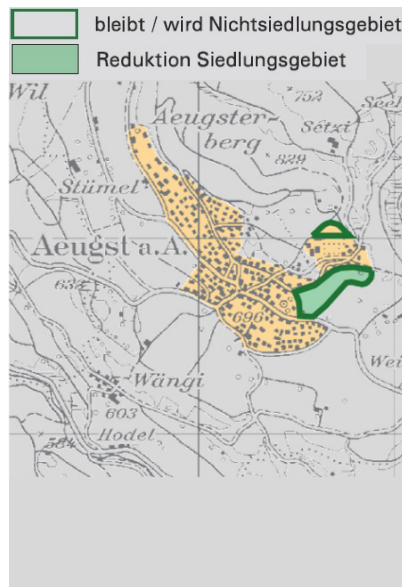
Gemäss Leitbild des Gemeinderates sollen die „Aeugster Visionen“ das Fundament für die weitere Entwicklung der Gemeinde sein. Folgende Visionen haben Bezug zur räumlichen Entwicklung und können daher auch als Leitsätze für die Revision der Nutzungsplanung dienen:

- „Aeugst a. A. profiliert sich als Gemeinde mit hoher Lebens- und Wohnqualität in einer intakten Landschaft.“
- „Aeugst a. A. strebt ein gesundes und massvolles Wachstum an und fördert eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung.“
- „Aeugst a. A. will eine sinnvolle Nutzung der Naherholungsgebiete im Sinne einer Balance zwischen Ökologie und Ökonomie unter Wahrung der Schönheiten der Landschaft.“

Räumliches Entwicklungsleitbild

Als Grundlage für die Revision der Ortsplanung wurde durch die Planungskommission ein „Räumliches Entwicklungsleitbild“ erarbeitet. Dieses wurde am 14. Februar 2013 zu Händen des Gemeinderats verabschiedet und dient ebenfalls als Grundlage für die anstehende Revision.

Kantonaler Richtplan in Revision



Anlass Revision Ortsplanung

Bestandteile Revisionsvorlage Nutzungsplanung

Im Rahmen des gültigen Richtplanes möglich

Das Siedlungsgebiet ist im kantonalen Richtplan festgelegt und bildet die Voraussetzung für das Bezeichnen einer Bauzone im Zonenplan einer Gemeinde.

Zurzeit wird der kantonale Richtplan gesamthaft überprüft. Für Aeugst am Albis hat der Kanton in seinem Entwurf (Stand Antrag des Regierungsrates an den Kantonsrat) eine Reduktion des Siedlungsgebietes bei der Reservezone und im Bereich der Zone für öffentliche Bauten in Aeugst vorgesehen. Die Gemeinde und verschiedene Grundeigentümer haben sich für den Erhalt des Siedlungsgebietes im Bereich der Reservezone (Grossacher) eingesetzt.

Aufgrund der Kulturlandinitiative sind die Beratungen zur Revision des kantonalen Richtplanes ins Stocken geraten. Wann der neue kantonale Richtplan vorliegt ist daher unklar. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass eher eine weitere Reduktion als ein Verzicht von Entlassungen aus dem Siedlungsgebiet erfolgt. Ein- oder Umzonungen dürften daher in den beiden genannten Bereichen nicht mehr möglich sein.

Die heute gültigen Instrumente der Ortsplanung haben sich in den letzten Jahren weitgehend bewährt. Im Laufe der Zeit sind aber neue Themenbereiche und Bedürfnisse dazugekommen, welche durch die heutigen Instrumente nicht oder nur ungenügend abgedeckt werden.

Ausserdem haben sich bei der Beurteilung von Baugesuchen teilweise Unklarheiten gezeigt, die im Zuge einer Revision der Ortsplanung angegangen werden sollten.

Die vorliegende Revisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Kernzonenpläne Aeugst, Aeugstertal (Chloster), Breiten, Obertal, Habersaat, Müliberg und Wängibad
- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Waldabstandslinie Aeugstertal
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

In einer separaten Vorlage wird gleichzeitig die kommunale Richtplanung überprüft und angepasst.

Es wird davon ausgegangen, dass die Um- und Einzonungen gemäss dieser Vorlage sowohl im Rahmen des gültigen kantonalen Richtplanes vom 31.1.1995 (Teilrevision Landschaft vom 2.4.2001) als auch mit dem neuen kantonalen Richtplan möglich sind.

2. Grundlagen

2.1 Bauzonenreserven

Statistik ARE Stand 2011

Die Baulandstatistik des ARE 2011 weist für Aeugst am Albis folgende Bauzonenreserven aus:

	Total vorhanden	bebaut	unbebaut
Wohnzonen	27.0 ha	24.1 ha	2.9 ha
Mischzonen	28.3 ha	26.4 ha	1.9 ha
Total Wohn- & Mischzonen	55.3 ha	50.5 ha	4.8 ha
Zone für öffentliche Bauten	4.4 ha	3.5 ha	0.9 ha*
Total Bauzonen	59.7 ha	54.0 ha	5.7 ha*

* 0.8 ha nicht baureif, gemäss Entwurf des kantonalen Richtplanes zur Entlassung aus dem Siedlungsgebiet vorgesehen.

Kapazitätsreserven
(Bestand 2011)

In den bestehenden Zonen bestehen 2011 gemäss eigener Schätzung, der Schätzung gemäss REK und Berechnungen des Kantons folgende Kapazitätsreserven:

	Einwohner: 1911 EW davon ausserhalb Bauzone: 151 EW			Arbeitsplätze: ca. 330 AP Davon ausserhalb: ca. 30 AP	
	Eigene Berechnung	Schätzung der Region	Kanton ZH (geschätzte Zunahme)	Schätzung der Region (Zielvorstellung REK)	Kanton ZH (geschätzte Zunahme)
Kapazitätsreserven in überbauten Bauzonen (Verdichtung 20%)	110 EW		160 EW		30 AP
Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzonen Ausbaugrad 80%	210 EW		210 EW		40 AP
Kapazitätsreserven Umnutzung	210 EW				
Kapazitätsreserven in heutigen Bauzonen Total (2030)	+ 530 EW	+ 240 EW	+ 370 EW	+ 20 AP	+ 70 AP
Bestand in Bauzonen 2011	1'760 EW	1'760 EW	1'760 EW	300 AP	300 AP
Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität) rund	2'300 EW	2'000 EW	2'130 EW	320 AP	370 AP

Differenzen

Die Schätzung des Kantons geht von geringeren Kapazitäten für die nächsten 15 Jahre (geschätzte Zunahme) bei den Einwohnern aus als die eigenen Berechnungen. Dafür liegt die Schätzung des Kantons bei den Arbeitsplätzen höher. Dies liegt daran, dass der Kanton bei Mischzonen mit 50% Arbeitsplätzen rechnet, während bei den eigenen Berechnungen von einem Wohnanteil zwischen 55 und 80% ausgegangen wurde. Weder der Kanton noch die Region haben die Umnutzungspotenziale in den im Kernzonenplan grau bezeichneten und anderen Ökonomiebauten einberechnet.

2.2 Bevölkerungsentwicklung und Bauzonenbedarf

Zusätzlicher Bedarf an
Bauzonen?

Gemäss Art. 15 RPG sollen die Bauzonenreserven nicht mehr Land umfassen, als voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Der Bedarf wird daher auf einen Planungshorizont von ca. 15 Jahren (2011 – 2026) berechnet.

Bauzonenbedarf gemäss
bisherigem Verbrauch

	Wohn- & Mischzonenbedarf
15-Jahresverbrauch (1996 – 2011)	7.9 ha
gemäss Durchschnitt der letzten 15 Jahre → Bedarf 2011 - 2026	(0.53 ha/J) 7.9 ha
gemäss Durchschnitt der letzten 5 Jahre → Bedarf bis 2024	(0.44 ha/J) 6.6 ha

Der Bauzonenbedarf an Wohn- und Mischzonen, berechnet nach bisherigem Verbrauch, reicht mit den bestehenden Reserven 2011 von 4.8 ha für ca. 10 Jahre (bis 2021).

Bauzonenbedarf für
Wohnen je nach
Bevölkerungsentwicklung

Je nach angestrebter Entwicklung besteht ein anderer Bauzonenbedarf. Gemäss den Aeugster Visionen soll „Aeugst a. A. ein gesundes und massvolles Wachstum anstreben und eine ausgewogene Bevölkerungsentwicklung fördern“.

Bei einer Bevölkerungsentwicklung von 0.8 % pro Jahr würde in 15 Jahren eine Einwohnerzahl von ca. 2000 innerhalb der Bauzone erreicht. Gemäss Kapazitätsschätzung können diese Einwohner bei einer gewissen Verdichtung gemäss gültiger Bauordnung innerhalb der bestehenden Bauzonen angesiedelt werden.

Bei einem Bevölkerungswachstum von 2% pro Jahr (entsprechend der durchschnittlichen Zunahme pro Jahr in den letzten 15 Jahren, 3.1% pro Jahr in den letzten 5 Jahren) wäre die Bauzonenkapazität gemäss heutiger BZO in rund 6 bis 12 Jahren erreicht.

Das Bevölkerungswachstum im Knonaueramt beträgt ca. 1.5% pro Jahr (Durchschnitt 15 Jahre, 1.9% Durchschnitt 5 Jahre). Im Kanton Zürich beträgt das Wachstum 1.1% pro Jahr.

Es wird damit gerechnet, dass die überdurchschnittliche Entwicklung in den letzten Jahren hauptsächlich durch die A4 ausgelöst wurde und dass sich die Bevölkerungsentwicklung etwa auf das Mass der Region von ca. 1.5% reduzieren wird. Dies dürfte auch einem „gesunden, massvollen Wachstum“ entsprechen. Bei einer Bevölkerungszunahme von ca. 1.5% pro Jahr würde die Bauzonenkapazität voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre ausreichen.

2.3 Überkommunale Planungsgrundlagen

Siehe Leitbild

Die überkommunalen Grundlagen wurden bereits im Leitbild aufgearbeitet. Im Folgenden wird daher nur in knapper Form darauf eingegangen:

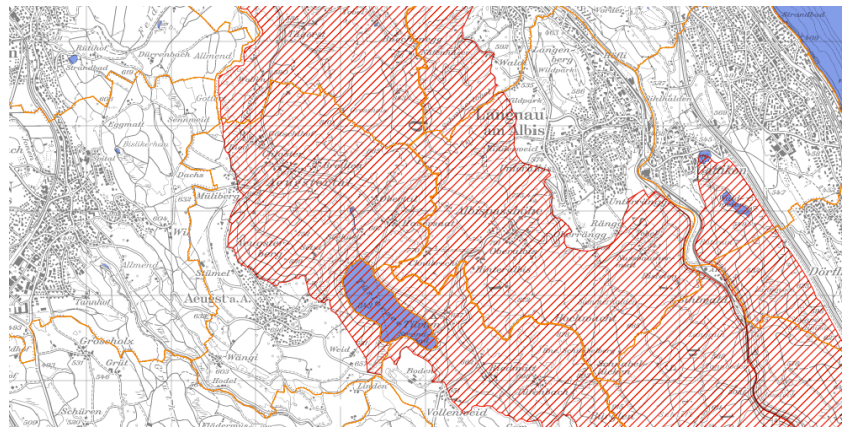
Bund

Ein Grossteil der Gemeinde liegt im BLN-Gebiet (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) Nr. 1306 Albiskette-Reppischtal. Ein Teil der heutigen Zone für öffentliche Bauten im Gallenbüel liegt im BLN Bereich.

BLN-Gebiete

Bedeutung:

Markante Molassekette des Albis zwischen den engen Tälern der Sihl und der Reppisch.
Junger Taleinschnitt der Reppisch mit aktiver Morphogenese.
Bemerkenswerte Aufschlüsse der oberen Süsswassermolasse, besonders an der Falätsche. Relikte der Überlagerung mit älterem Deckenschotter (löchrige Nagelfluh).
Durch Bergsturz gestauer Türlersee.
Naturnahe und natürliche Wälder als nicht häufige Ausnahme im Mittelland; nach Exposition und Böden unterschiedliche Waldtypen.
Sihlwald: seit dem 14. Jahrhundert als Hochwald genutzt. Für das schweizerische Mittelland einzigartige Vielfalt natürlicher Pflanzengesellschaften. Artenreiche kleine Hangmoore.
Fauna mit breitem Artenspektrum.
Beliebtes Wanderggebiet.



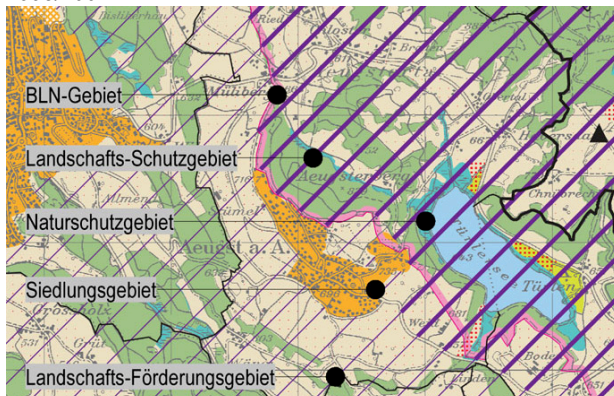
Kanton / Kantonaler
Richtplan

Der kantonale Richtplan bezeichnet u.a. das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb dieses Gebiets neue Bauzonen ausscheiden. Die Bezeichnung als Siedlungsgebiet ist eine absolute Voraussetzung.

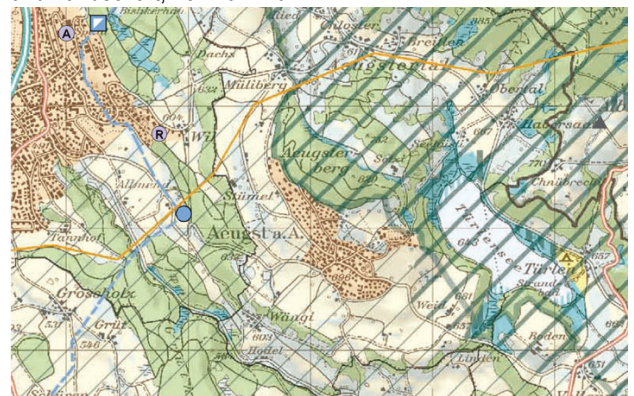
Der kantonale Siedlungsplan wird derzeit revidiert (siehe Änderungskarte S. 4).

Die Weiler der Gemeinde können, sofern sie die Grundvoraussetzungen an Weiler erfüllen, ebenfalls als Siedlungsgebiet betrachtet werden, auch wenn diese kartografisch nicht speziell bezeichnet sind (vgl. Pt. 2.2.2 Revisionsvorlage kantonalen Richtplan).

Ausschnitt kantonalen Richtplan Siedlung und Landschaft, 1995/2002



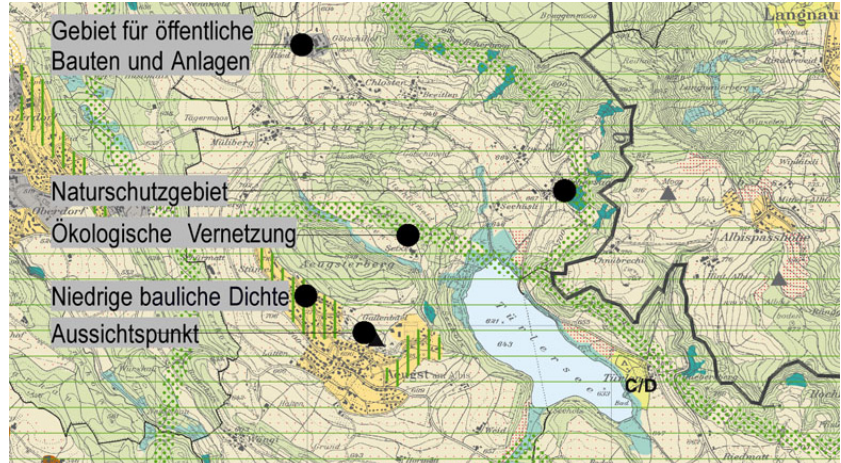
Ausschnitt Gesamtüberprüfung kantonalen Richtplan Siedlung und Landschaft, 28. März 2012



Region / Regionaler Richtplan

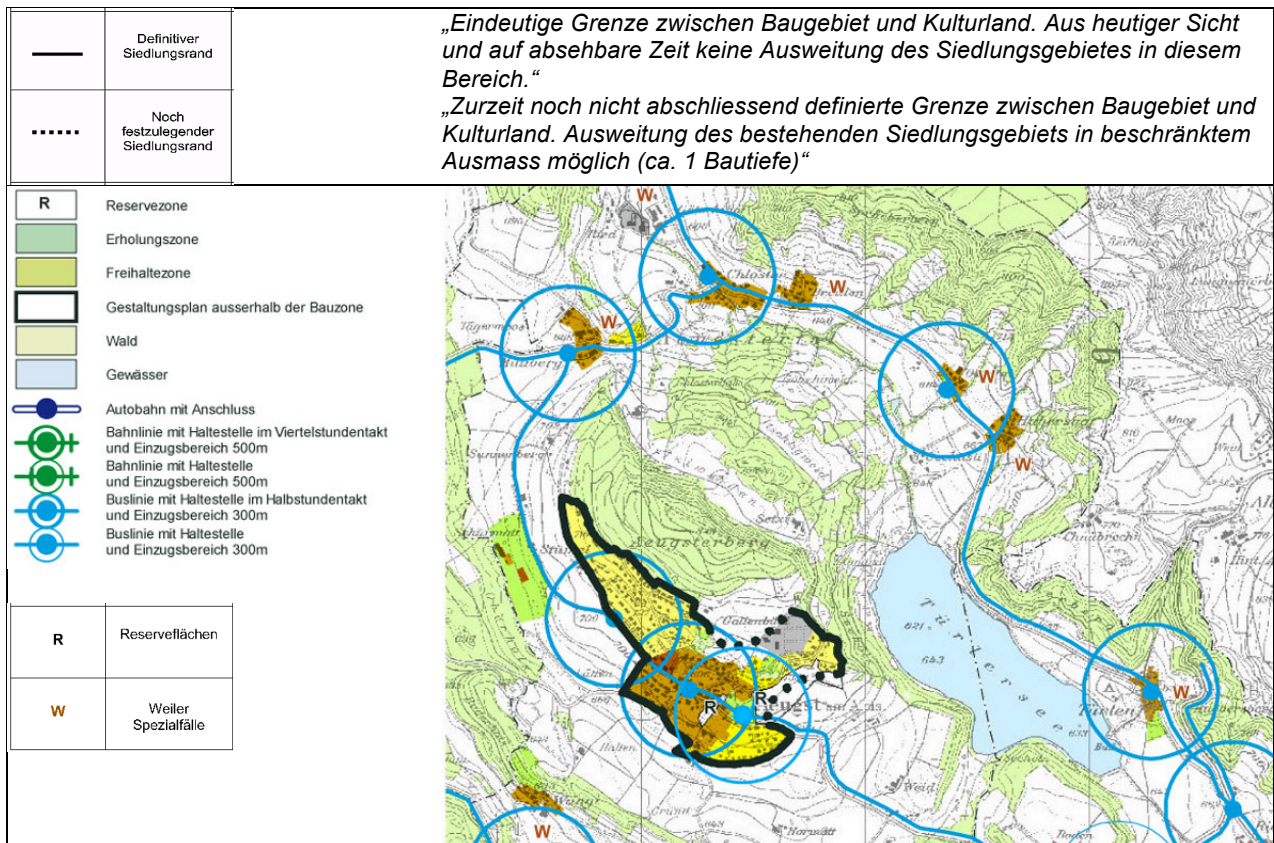
Ausschnitt regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, 10. Februar 1998

Der regionale Richtplan ergänzt und verfeinert die kantonale Richtplanung nach den Verhältnissen und Bedürfnissen der Region.



Räumliches Entwicklungskonzept Knonaueramt

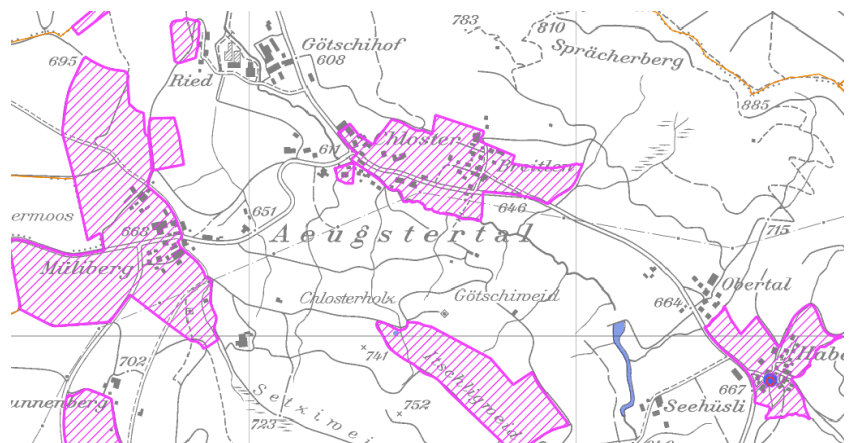
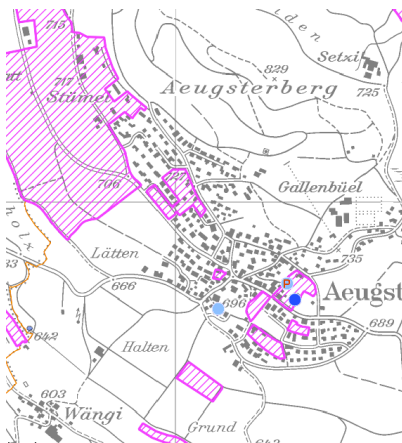
In Hinblick auf die grundlegende Veränderung der Verkehrsanbindung (A4) hat die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) im Jahre 2003 ein Konzept für die künftige räumliche Entwicklung erarbeitet. Dieses liess noch Siedlungsränder offen („noch festzulegender Siedlungsrand“). Aufgrund der Kulturlandinitiative und des kantonalen Richtplans werden hier jedoch kaum mehr Spielräume möglich sein.



Archäologische Zonen

In der Gemeinde Aeugst sind diverse archäologische Zonen ausgeschieden.

Bauvorhaben im Bereich von archäologischen Zonen bedürfen im Rahmen der BVV einer Beurteilung durch die Kantonsarchäologie. Grundsätzlich gilt unabhängig vom archäologischen Zonenplan die Meldepflicht. Kommen bei Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde zum Vorschein, sind sie unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie zu melden.



Überkommunale Inventarobjekte

- Kantonal
- Regional



In Aeugst sind drei überkommunale Inventarobjekte vorhanden. Ein weiteres befindet sich in Habersaat.

- Kirche, ref. (Schutzobjekt kantonal), Erlass RRB 5113/1979 Liste Kanton
- Speicher Habersaat (Schutzobjekt kantonal), Erlass BDV 300/7/2008 Einzelaufstufung, öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
- Pfarrhaus, ref. (Schutzobjekt regional), Erlass RRB 5113/1979 Liste Kanton, Personaldienstbarkeit privatrechtlich
- Trafostation B6 Turm (Schutzobjekt regional)

ISOS / Ortsbildinventar

Aeugst und seine Weiler sind weder im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) noch im kantonalen Ortsbildinventar bezeichnet.

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Im Inventar der historischen Verkehrswege bestehen für Aeugst keine Einträge.

3. Ziele

Ziele der Revision der Nutzungsplanung

Das Hauptziel der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die BZO und den Zonenplan auf geänderte und neue Bedürfnisse und Themenbereiche anzupassen.

Folgende Ziele sollen erreicht werden:

- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten insbesondere des Kernzonenbereiches von Aeugst
- Erhaltung und Pflege der Ortsbilder von Aeugst und der Weiler
- Klärung der Ausnützungsverhältnisse (Überbauungsziffer und Ausnützungsziffer) und der Bedeutung schwarzer und grauer Bauten
- Allenfalls Schaffung von Erleichterungen für die Umnutzung und Gestaltung von grauen und schwarzen Bauten
- Überprüfung der grauen und schwarzen Bauten
- Klärung des Verhältnisses der Bauordnung zu den Inhalten der bestehenden privaten Gestaltungspläne
- Erhaltung bzw. Schaffung von Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb bestehender Bauzonen (Verdichtung, Nutzung von Dachgeschossen, Umnutzung etc.)
- Situative Vereinfachung und Klärung der Zonierung (Anpassung der Zonierung auf veränderte Parzellengrenzen und allenfalls auf Abgrenzungen von Gestaltungsplanperimetern)
- Förderung zukunftsgerichteter Energiesysteme
- Sicherstellung der künftigen Qualität in noch unbebauten Bauzonen insbesondere bezüglich guter Architektur und moderner Energiestandards

4. Anpassungen Bauordnung

Berichtsstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bauordnung behandelt (d.h. Kapitel 4.A befasst sich mit dem ersten Abschnitt der Bauordnung, 4.C mit dem dritten etc.).

4.A Zonenordnung

Zoneneinteilung

Art. 1.2

Aufgrund der Umzonung der kommunalen Landwirtschaftszone besteht nun in Aeugst keine kommunale Landwirtschaftszone mehr. Diese kann daher gestrichen werden. Da bei der Wohnzone W1 bereits heute die Geschossanordnung grundsätzlich innerhalb der Gebäudehöhe frei ist, ist die Bezeichnung eingeschossige Wohnzone ungünstig. Die Wohnzonen werden daher in WA und WB umbenannt.

Massgebende Pläne

Art. 2.1

Der Übersichtlichkeit halber werden alle massgebenden Pläne unter einem Artikel zusammengefasst.

Abgrenzung

Art. 2.2

Neu sind nicht mehr die gedruckten Pläne im Massstab 1:5000 massgeblich, sondern es gelten die genauen Abgrenzungen, wie sie in der amtlichen Vermessung definiert sind. Dies wird neu in Artikel 2.2 festgehalten. Seit dem Inkrafttreten der neuen Geoinformationsgesetzgebung gilt auch eine neue kantonale Vermessungsverordnung (KVAV). Die bestehenden kantonalen Mehranforderungen (KMAF) kommen in der neuen Verordnung aber nicht mehr vor. Von den alten KMAF ist als Übergangsregelung der § 5 aber noch gültig, bis in einer Gemeinde der ÖREB-Kataster offiziell eingeführt ist. Derzeit müsste als korrekter Verweis auf die KMAF der „§ 5 LS 255“ verwendet werden. Da dies jedoch ändern wird, wird auf den Verweis verzichtet und nur der Grundsatz verwendet.

Vorbemerkung zu den Kernzonen

4.B Bauvorschriften

Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Sofern bestehende und künftige Anordnungen in Verträgen, Verfügungen oder Bewilligungen, welche die Denkmalpflege und damit vor allem den Substanzschutz betreffen, ein höheres Schutzniveau bieten als die Kernzonenvorschriften, gehen sie den Kernzonenvorschriften vor. Bauvorhaben müssen die überkommunalen und kommunalen Ortsbild- und Denkmalschutzinventare berücksichtigen. Die zuständigen Fachstellen sind frühzeitig einzubeziehen.

Allgemeines zu schwarzen und grauen Bauten



4.B.I KERNZONEN

Bei den Regeln für schwarze und graue Bauten ist ihre Bedeutung für das Ortsbild im Ensemble mit den benachbarten Bauten von Bedeutung.

In diesem Sinne sind gemäss der bestehenden Artikel folgende Prinzipien grundlegend:

- Wichtig ist, dass an der Stelle, im heutigen Abstand zur Strasse ein Gebäude steht. Das Volumen, die Höhe, die Anordnung von Fenstern, Fassadenstruktur etc. sind für das Ortsbild nicht wichtig
-> speziell bezeichnete Fassadenlinie
- Sofern auch die Firstrichtung für das Ortsbild von Bedeutung ist:
-> Firstrichtung
- Für das Ortsbild ist es von Bedeutung, dass an der Stelle ein Gebäude mit dem bisherigen Volumen und der bisherigen Ausrichtung steht, die Anordnung von Fenstern, Fassadenstruktur etc. sind für das Ortsbild weniger wichtig
-> graues Gebäude
- Für das Ortsbild ist es von Bedeutung, dass neben dem Volumen und der Ausrichtung auch die Fassadenstruktur, Anordnung von Fenstern etc. erhalten bleiben.
-> schwarzes Gebäude

Schwarze Gebäude

Art. 4.1

Im Rahmen der Revision sollen für die schwarzen Gebäude gewisse Erleichterungen geschaffen werden, indem bei guter Gestaltung eine moderne Interpretation des Fassadencharakters zugelassen wird.

Insbesondere Neubauten (Ersatzbauten) sollen auch als Neubauten erkannt werden dürfen. Eine zeitgemässe Architektur ist durchaus anzustreben. In vielen Fällen ist eine neuzeitliche Formensprache einer „anpasslerischen“ Lösung vorzuziehen.

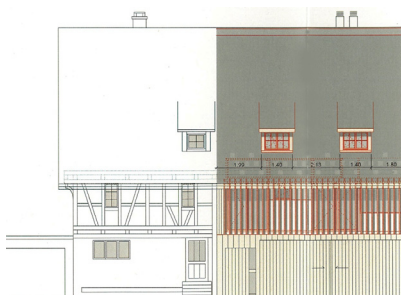
Beispiel Umbau:

- Beibehaltung Stellung, Kubus, grundsätzliche Fassadenstruktur
- Moderne Interpretation: Verbindung Tradition und Moderne (Fenstergrössen)
- Einfache Umgebungsgestaltung



Beispiel Umbau/Umnutzung:

- Beibehaltung Stellung, Kubus, grundsätzliche Fassadenstruktur (Stein bleibt Stein / Holz bleibt Holz)
- Moderne Interpretation: Fensterformen, Schiebeläden
- Insbesondere für die Belichtung sollen moderne und unkonventionelle Lösungen ermöglicht werden, wenn diese nicht störend in Erscheinung treten.



Beispiel Ersatzbau (Neubau):

- Beibehaltung Stellung, Grundkubus, grundsätzliche Fassadenstruktur (Holz)
- Erkennbarkeit der Nutzung des Altbaus (Scheunencharakter)
- Moderne Interpretation: Fensterformen, Vereinfachung des Kubus und Daches



Graue Gebäude

Art. 4.2

Bei den in den Kernzonenplänen grau bezeichneten Gebäuden sind die Lage und das Hauptvolumen von Bedeutung. Allerdings soll neu als Erleichterung eine Abweichung in der Höhe (Aufstockung) zugelassen werden können, sofern dadurch das Ortsbild nicht nachteilig beeinflusst wird.

Fotomontage Aufstockung Wohnbauten

Bestand

Fotomontage



Eine Abweichung von der Materialisierung und Fassadenstruktur ist bei grauen Bauten möglich.

Bestand



Fotomontage Holz



Fotomontage Verputz



Bestand



Fotomontage Holz



Fotomontage Verputz



Baubegrenzungslinien – Fassadenbereiche, Strassenräume und Aussenräume

Die bisher verwendeten Baubegrenzungslinien dienen der Begrenzung des bebauten Raumes gegenüber dem Strassenraum. Sie bezwecken ausserdem die Offenhaltung der Sicht auf die Kirche und verschiedener Aussenräume. An verschiedenen Stellen erlauben die Baubegrenzungslinien ein Näherbauen an die Strasse. In den Weilern hingegen stellen die Baubegrenzungslinien oftmals Abstandslinien gegenüber der Nichtbauzone dar.

Die Baubegrenzungslinien werfen jedoch diverse Fragen auf:

- Vielerorts ist unklar von welcher Seite her an die Baubegrenzungslinie gebaut werden darf. Um den Strassenraum oder begrünte Freiräume zu sichern, wird daher neu eine Fläche (Strassen- und Platzräume, Grünräume) in die Kernzonenpläne eingetragen.
- Bei zwingenden Baubegrenzungslinien ist unklar, was mit „berühren“ gemeint ist. Es bleibt offen, ob es reicht wenn eine Gebäudeecke die Linie berührt. Um den Bereich festzulegen, in welchem sich die Fassade eines Gebäudes befinden soll, werden neu Fassadenbereiche festgelegt.
- An verschiedenen Stellen, insbesondere bei Weilern, dienen die Baubegrenzungslinien der Festlegung eines Abstandes gegenüber der Nichtbauzone. Im Zuge der Umsetzung der Kulturlandinitiative beabsichtigt der Kanton einen kantonalen Abstand zur Nichtbauzone festzulegen. Zudem sind in den meisten Fällen Grundstücksgrenzen vorhanden, so dass in der Regel ein Grenzabstand von 3.5 m auch ohne Baubegrenzungslinie eingehalten werden muss. Auf die Baubegrenzungslinien zur Sicherung von Abständen zur Nichtbauzone wird daher verzichtet.

Die neuen Artikel haben folgende Inhalte und Zwecke:

Fassadenbereiche und Hauptfirstrichtung

Art. 4.5 und 4.6



Die Fassadenbereiche dienen mit den anderen Festlegungen der Begrenzung des Strassenraumes und dem Erhalt der Wirkung des Ortsbildes durch die Sicherstellung prägender Gebäudeseiten. Zusammen mit den schwarzen und grauen Bauten fassen sie den Strassenraum und stellen sicher, dass bei Abbruch eines Gebäudes an dieser Stelle wieder eine Fassade errichtet wird.

Diese Fassadenbereiche beziehen sich jedoch nicht auf die Fassadengestaltung, sondern auf die Lage der Fassade, oft auch in Verbindung mit der Firstrichtung. Damit wird die Kontinuität des Orts- und Strassenbildes gestützt, ohne den Bebauungsspielraum wesentlich einzuschränken.

Platz- und Strassenräume

Art. 4.7



Als Platz- und Strassenräume sind im Kernzonenplan Bereiche bezeichnet, welche für das Ortsbild prägend sind. Oftmals handelt es sich um Kreuzungsbereiche mit einem Wegbegleiter wie z.B. einem Brunnen oder dergleichen, in denen der ursprüngliche Charakter der Umgebungsgestaltung in hohem Masse intakt geblieben ist oder nach Möglichkeit wieder hergestellt werden sollte (Aufwertung).

Diese Qualitäten, die sich in einem authentischen Zusammenspiel von Vorgärten, Vorplätzen mit gekiesten oder gepflasterten Flächen, Mauern mit Zäunen und Brunnen äussern, gilt es in ihren konzeptionellen Ausprägungen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Dies gilt im Übrigen auch bei Strassensanierungen, wobei die Verkehrssicherheit sicherzustellen ist.

Die bisher in den Baubegrenzungslinien zugelassenen besonderen Gebäude sollen auch in den neu vorgesehenen Platz- und Strassenräumen zugelassen werden, wenn sie sich in die räumliche Struktur dieser Räume eingliedern.

Keine Bauten zulässig

Art. 4.7b

Um eine Überbauung der Neueinzonung in Aeugstertal zu verhindern wird der Artikel 4.7b eingefügt. Zum einen ist keine Entwicklung über das heutige Mass zulässig und zum andern wären bei einer Neueinzonung voraussichtlich die Planungswerte massgeblich. Hochbauten werden daher in dem im Kernzonenplan speziell bezeichneten Bereich ausgeschlossen. Die an dieser Stelle geplanten Parkplätze bleiben möglich.

Grünräume

Art. 4.8



Die im Kernzonenplan bezeichneten Grünräume entsprechen ortsbildprägenden begrüntem Freiräumen und Gärten.

Eine gewisse Infrastruktur im Sinne einer Gartennutzung – oder im Falle des Gartens beim Restaurant im Weiler Breiten auch einer Gartenwirtschaft – soll daher zugelassen werden, sofern sie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt (z.B. durch Sichtbehinderung wegen Lage an der Strasse). Ziel ist es jedoch die Grünräume von einer Bebauung weitgehend frei zu halten und zu begrünen. Die Anordnung von Parkplätzen sowie anderen befestigten Flächen ist zu vermeiden. In Ausnahmefällen müssen einzelne Parkplätze jedoch zugelassen werden können.

Mit dem letzten Absatz wird klargestellt, dass die Nutzung der Flächen weiterhin konsumiert werden kann.

Baumschutz

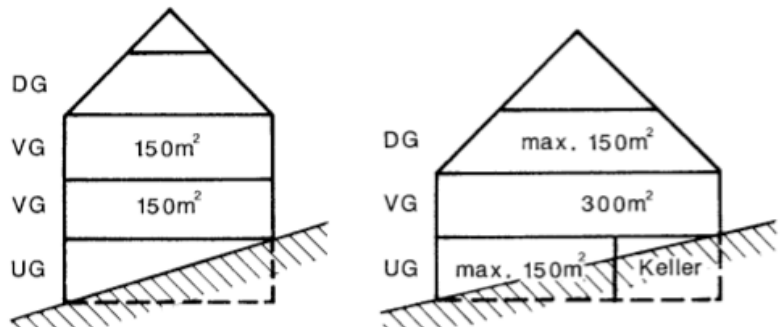
Art. 4.8b

Die Bestimmung zum Erhalt oder Ersatz von Bäumen wird von den allgemeinen Bestimmungen (Art. 16) in die Kernzonenbestimmungen verschoben, da Bäume nur in den Kernzonenplänen und nicht im Zonenplan festgelegt sind.

Neubauten - Grundmasse
 Art. 4.11

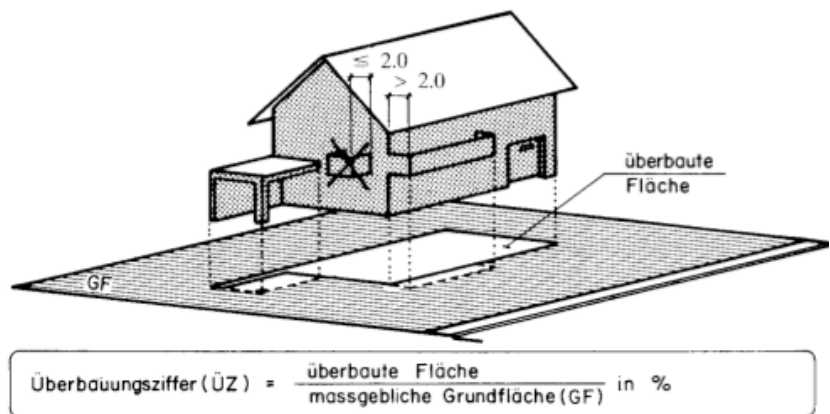
In der bestehenden Bauordnung ist in der Kernzone sowohl eine Überbauungsziffer als auch eine Ausnützungsziffer festgelegt. Dies ist sehr problematisch, da sich bei einer Berechnung mit Ausnützungsziffer eine andere zulässige Nutzfläche ergibt als dies der Fall ist, wenn mit der Überbauungsziffer gerechnet wird:

Definition Ausnützungsziffer (AZ):



Anrechenbar sind nur die Flächen auf den Vollgeschossen.

Definition Überbauungsziffer (ÜZ):



Art. 4.11

Zur Klärung der Situation wird auf die Überbauungsziffer verzichtet und nur noch die Ausnützungsziffer verwendet.

Anheben der Ausnützungsziffer -
 Verdichtung

In der Regel wird im Kern die höchste Ausnützung vorgesehen. Anhand von Beispielen wurde gezeigt, dass ein Anheben der Dichte (höhere Ausnützungsziffer) verträglich ist. Aufgrund der Beispiele und der bereits bestehenden Dichte von 40% in der K2B, wird auch vor dem Hintergrund der begrenzten Bauzonensfläche eine AZ 45% für die K2A Dorf als richtig beurteilt. Gleichzeitig wird dementsprechend die Gebäudelänge angehoben.

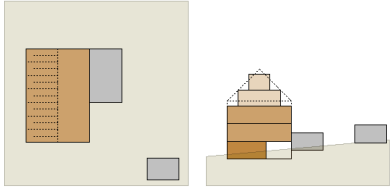
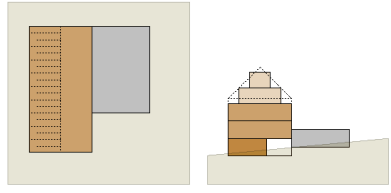
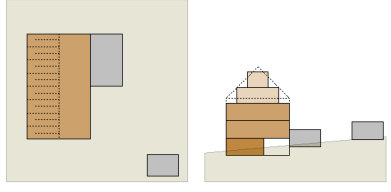
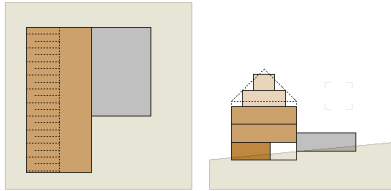
Mehrlängenzuschlag

Die heutige Regelung des Mehrlängenzuschlags mit der Unterscheidung in längere und kürzere Gebäudeseite ist ungünstig. Neu wird eine Grundlänge verwendet, um den Mehrlängenzuschlag zu berechnen

Gewerbebonus

Der Bonus für Gewerbebenutzung wurde ursprünglich festgelegt, um Gewerbebetrieben mehr Spielraum zu geben. Heute besteht jedoch eher die Tendenz, ursprünglich für Gewerbe genutzte oder vorgesehene Gebäudeteile für Wohnzwecke umzunutzen. Daher und in Anbetracht der Erhöhung der Ausnützungsziffer wird auf den Gewerbebonus verzichtet.

Berechnungsbeispiele
 bei einem Grundstück von 1'000m²

K2A Dorf mit AZ	2 Vollgeschosse (175 m ² /VG): 350 m ² 2 Dachgeschosse (= 1 VG): 175 m ² 1 anrechenbares Untergeschoss (= 0.6 VG): 105 m ² Total Nutzfläche: 630 m²
	Gewerbebonus 1-geschossige Bauten (ohne Beso Geb.): 50 m ²
K2A Dorf mit ÜZ	2 Vollgeschosse (240 m ² /VG): 480 m ² 2 Dachgeschosse (= 1 VG): 240 m ² 1 anrechenbares Untergeschoss (= 0.6 VG): 144 m ² Total Nutzfläche: 864 m²
	Gewerbebonus 1-geschossige Bauten (inkl. Beso Geb.): 150 m ²
K2A Weiler mit AZ	2 Vollgeschosse (200 m ² /VG): 400 m ² 2 Dachgeschosse (= 1 VG): 200 m ² 1 anrechenbares Untergeschoss (= 0.6 VG): 120 m ² Total Nutzfläche: 720 m²
	Gewerbebonus 1-geschossige Bauten (ohne Beso Geb.): 50 m ²
K2A Weiler mit ÜZ	2 Vollgeschosse (270 m ² /VG): 540 m ² 2 Dachgeschosse (= 1 VG): 270 m ² 1 anrechenbares Untergeschoss (= 0.6 VG): 162 m ² Total Nutzfläche: 972 m²
	Gewerbebonus 1-geschossige Bauten (inkl. Beso Geb.): 150 m ²

Dachgestaltung

Art. 5.1

Die Bandbreite der zulässigen Dachneigung mit heute 37-45° ist relativ eng. Das unterste Mass wird daher auf 35° herabgesetzt. Die 45° werden durch die kantonale Denkmalpflege als Baurechtsmass aber nicht als übliches Mass beurteilt. Es wurden daher die von der Denkmalpflege gewünschten 43° diskutiert. Aufgrund der bereits bestehenden Bauten mit 45° Dachneigung wird jedoch auf die Anpassung der oberen Begrenzung verzichtet.

Art. 5.2



Die Regelung der Dachvorsprünge an der Traufe und am Ort mit einer %-Zahl ist sehr kompliziert. Von Bedeutung ist die Wirkung am geplanten Gebäude. Dies soll im Baugesuch beurteilt werden. Auf die Prozentzahlen wird daher verzichtet.

Ortgangziegel sind nicht erwünscht. Sie werden daher ausgeschlossen.

Art. 5.3

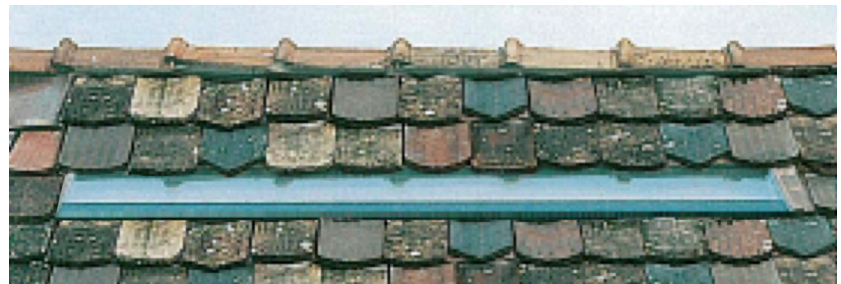


Zur Erleichterung der Nutzung von Dachgeschossen, insbesondere zur besseren Belichtung, werden die Beschränkungen für Dachaufbauten gelockert. Als Dachaufbauten werden neben Giebellukarnen auch Schleppgauben erwähnt. Es wird für Giebellukarnen 1/3 der Breite belassen, für Schleppgauben werden 2/5 zugelassen.

Art. 5.3.b



Dachflächenlichtbänder ermöglichen eine schöne Lichtstimmung. Sie sind am First relativ unauffällig und könnten so eine weitere Nutzung des Dachgeschosses ermöglichen. Sie werden daher zugelassen.



Art. 5.4

Die Integration von Dachflächenfenstern in Solarmodulen ermöglicht unauffällige grossflächige Dachflächenfenster. Dies wird als möglich und zweckmässig beurteilt.



Art. 5.5

In Art. 14b werden neu die Solaranlagen geregelt. In Art. 5.5 wird daher auf diesen Artikel verwiesen.

Art. 5.7

Bei eingeschossigen Bauten und untergeordnete Anbauten an Hauptgebäude werden auch andere Dachformen als Schrägdächer zugelassen. Dies wurde in der Praxis bereits so gehandhabt.

Fassadengestaltung

Art. 6.4

Schlagläden sind vom Ortsbild her grundsätzlich erwünscht. Bei modernen Bauten entsprechen Schlagläden aber oftmals nicht dem Gebäudetyp, so dass auf Läden verzichtet wird und die Fenster nackt erscheinen. Dies ist auffälliger als diskrete, in der Fassade integrierte Rollläden. Roll- und Schiebeläden werden daher zugelassen. Erwünscht ist, dass z.B. an den Rändern eine geringe Lichtmenge nach aussen durchdringt damit der Aussenraum abends nicht ausgestorben erscheint.



Balkone

Art. 6.5

Balkonvorbauten entsprechen einem wichtigen heutigen Bedürfnis. Es soll daher mehr Spielraum für zeitgemässe Balkonanbauten geschaffen werden. Es wird auf die ortsbaulich gut verträgliche Möglichkeit von innenliegenden Loggien als Alternative zu vorgebauten Balkonen hingewiesen.



4.B.II WOHNZONEN

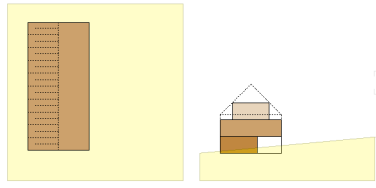
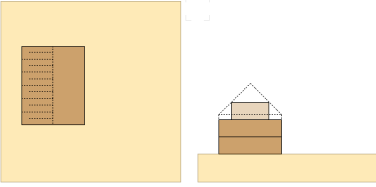
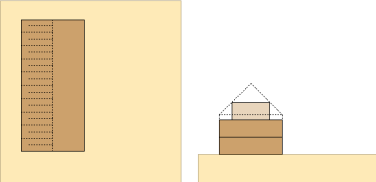
Nutzweise

Im neuen Artikel 9.2 wird die Nutzweise in den Wohnzonen näher umschrieben. Mit der Beschreibung wird klargestellt, dass Nutzungen, welche nicht im Einklang mit einer Wohnnutzung stehen oder durch ihre Erscheinung oder ihr Verkehrsaufkommen für die Wohnnutzung störend sind (z.B. Rotlichtgewerbe usw.), nicht in der Wohnzone zugelassen sind.

Grundmasse WA und WB

Die Wohnzonen werden von W1 und W2 in WA und WB umbenannt, um nicht einen falschen Bezug zur Geschosshöhe herzustellen. In der bestehenden Bauordnung ist auch in der Wohnzone B sowohl eine Überbauungsziffer als auch eine Ausnutzungsziffer festgelegt. In der Wohnzone A besteht nur eine Überbauungsziffer. Zudem lässt die Wohnzone B - je nach Berechnungsweise - weniger Nutzfläche zu als dies bei der Wohnzone A der Fall ist.

Berechnungsbeispiele bei einem Grundstück von 1'000m²

WA mit ÜZ 25%	1 Vollgeschoss (250 m ² /VG): 1 Dachgeschoss (= 0.6 VG): 1 anrechenbares Untergeschoss (= 0.6 VG): Total Nutzfläche:	250 m ² 150 m ² 150 m ² 550 m²
		
WB mit AZ 30%	2 Vollgeschosse (150 m ² /VG): 1 Dachgeschoss (= 0.6 VG): 0 anrechenbares Untergeschoss (= 0.6 VG): Total Nutzfläche:	300 m ² 90 m ² 0 m ² 390 m²
		
WB mit ÜZ 25%	2 Vollgeschosse (250 m ² /VG): 1 Dachgeschoss (= 0.6 VG): 0 anrechenbares Untergeschoss (= 0.6 VG): Total Nutzfläche:	500 m ² 150 m ² 0 m ² 650 m²
		

Im Sinne der einheitlichen Handhabung und der Klärung wird auch in der Wohnzone auf die Überbauungsziffer verzichtet.

Aufgrund der Einführung der Ausnutzungsziffer in der Wohnzone A muss hier eine Geschosshöhe festgelegt werden.

Zusätzlich wird die Gebäudehöhe angehoben und die Firsthöhe gesenkt, so dass sich mehr Spielraum für die Anordnung der Geschosse aber nur geringfügig mehr Höhe in der Gesamtbetrachtung ergibt.

Es werden folgende Grundmasse verwendet:

WA AZ 40%	2 Vollgeschosse (200 m ² /VG):	400 m ²
	0 Dachgeschoss (= 0.6 VG):	0 m ²
	1 anrechenbares Untergeschoss (= 0.6 VG):	120 m ²
	Total Nutzfläche:	520 m²

Bei der Wohnzone B wollte man ursprünglich eine etwas dichtere Wohnzone mit zwei Geschossen zulassen. Im Sinne der Verdichtung und um dies zu gewährleisten wird, die Ausnutzungsziffer erhöht. Es wird zudem die Wahlmöglichkeit gegeben, so dass die Bauherrschaft entscheiden kann, ob sie ein Dachgeschoss oder ein anrechenbares Untergeschoss realisieren will.

WB AZ 40%	2 Vollgeschosse (200 m ² /VG):	400 m ²
	1 Dachgeschoss oder 1 anrechenbares Untergeschoss (= 0.6 VG):	120 m ²
	Total Nutzfläche:	520m²

Gebäudelänge

Die Grundmasse gemäss BZO 1998 lassen für die dichtere Zone W2 eine kleinere Gebäudelänge zu als in der ursprünglichen W1. Dies ist sehr unüblich. Die Situation soll korrigiert werden. Es wird die gleiche maximale Gebäudelänge bei beiden Zonen festgelegt.

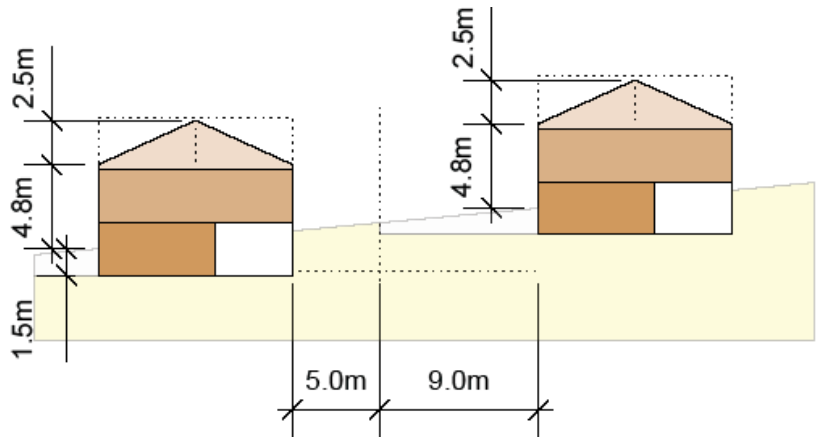
Mehrlängenzuschlag

Die heutige Regelung des Mehrlängenzuschlags mit der Unterscheidung in längere und kürzere Gebäudeseite ist ungünstig. Neu wird wie in den Kernzonen eine Grundlänge verwendet, um den Mehrlängenzuschlag zu berechnen. Der Mehrlängenzuschlag wird ausserdem auf max. 5 m begrenzt.

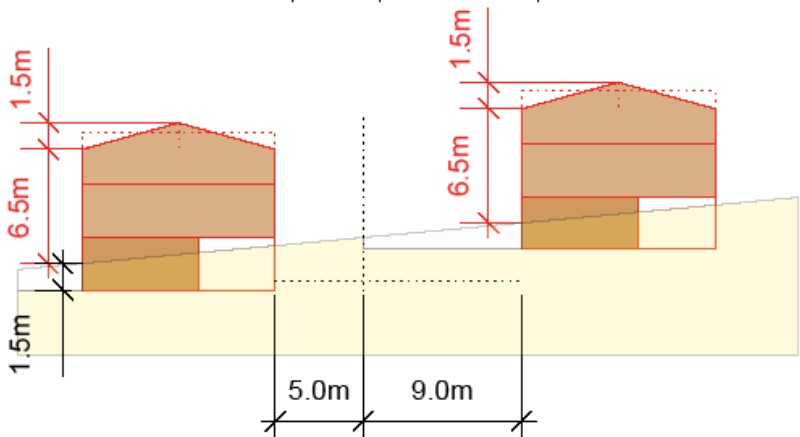
Höhen
Art. 10.1

W1 / WA
Bisherige Regelungen

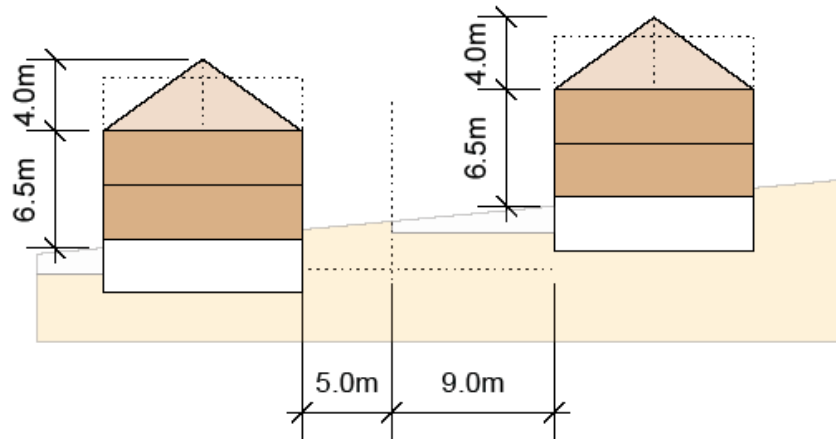
Folgende Illustrationen sollen die Regelungen für die Gebäude- und Firsthöhe verdeutlichen:



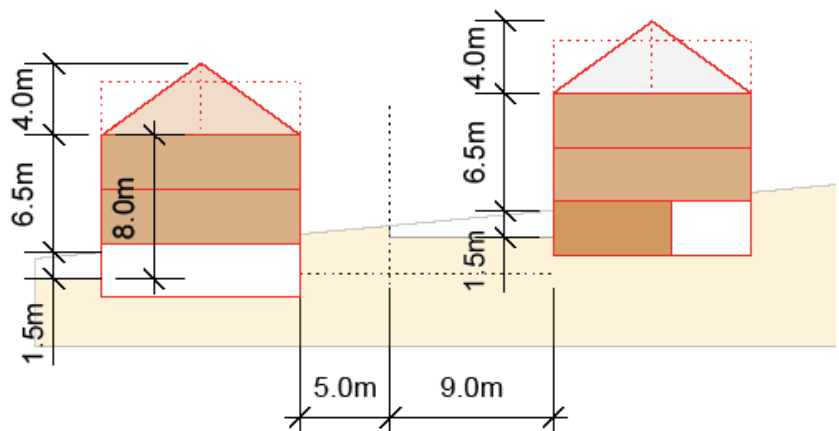
WA
Neue Regelung



W2/ WB
Bisherige Regelung:



WB
Neue Regelung für Schrägdachbauten



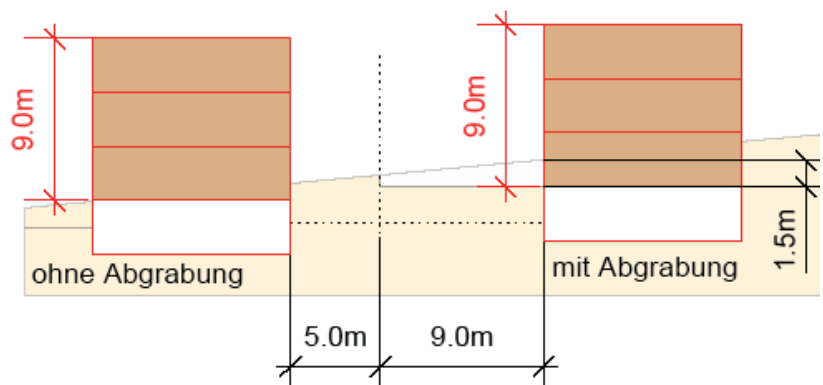
WB
Neue Regelung für Flachdachbauten

Die Gemeindeversammlung hat am 27.3.2014 das Zulassen von Flachdächern in der Wohnzone WA abgelehnt.

In der Wohnzone WB werden neu Sattel-, Pult- und Flachdächer zugelassen. In der Wohnzone WA bleibt die heutige Regelung bestehen wonach bei Hauptgebäuden keine Pult- und Flachdächer zulässig sind. Tonnendächer sind bei beiden Zonen weiterhin nicht zulässig.

Damit diese nicht höher in Erscheinung treten als heutige Bauten mit Schrägdach, werden die Gebäudehöhen für den Flachdachfall separat festgelegt. Ausserdem wird in Art. 17 festgehalten, dass bei Flachdachbauten die Gebäudehöhe ab gestaltetem Terrain zu messen ist und nicht wie üblich ab dem gewachsenen Boden. So kann die sichtbare Höhe der Bauten im Mass gehalten werden.

Illustration Flachdachmöglichkeit in der Zone WB



Dachgestaltung

Art. 10.1 *2) BZO/ 10.2 nBZO

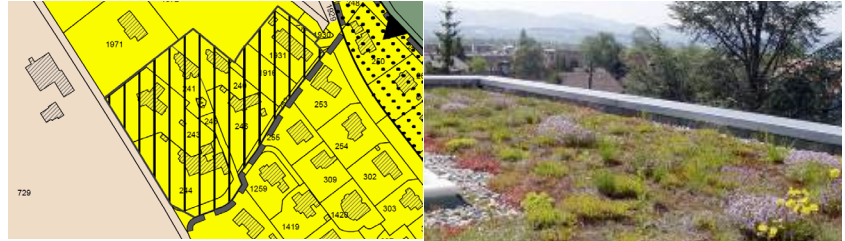
Art. 10.3 nBZO



Bereiche mit speziellen Dachvorschriften

Die Formulierung von Art. 10.2 zur Vergrösserung der Firsthöhe bei Unterschreitung der Gebäudehöhe wird gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung verständlicher formuliert.

Für die speziellen Dachvorschriften wird geklärt, wo der in der alten Bauordnung als Bereich A bezeichnete Bereich liegt.



Kein Anpassungsbedarf

4.B.III ZONE FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

Es bestehen keine Bedürfnisse, welche eine Anpassung der Bestimmungen für öffentliche Bauten und Anlagen bedingen würden.

4.B.IV ERHOLUNGSZONE

Wängi - Wängibad

Art. 12.1 und 13.1

Aufgrund der Umbenennung des Weilers wird Wängi in Wängibad geändert.

Schürmatt

Art. 12.2 und 13.2

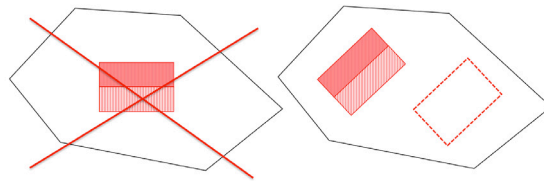
Für die bestehende Erholungszone Schürmatt, welche als Grundordnung des entsprechenden privaten Gestaltungsplanes fungiert, bestehen keine Bestimmungen. Die Artikel werden daher ergänzt. Es werden nur minimale Vorschriften aufgenommen. Das Übrige regelt der geltende überlagernde private Gestaltungsplan.

4.C Ergänzende Vorschriften

Verdichtung Art. 13b

Gemäss § 49 Abs. 2 PBG können explizit Bestimmungen über eine Mindestausnützung erlassen werden. Die geforderte Mindestausnützung von 80% der zulässigen Ausnützung muss durch den Bauwilligen nicht sofort erstellt werden. Der Baugesuchsteller muss jedoch nachweisen, dass die Ausnützung von min. 80% der zulässigen Ausnützung auf dem Grundstück erreichbar sind (z.B. mit einem zweiten Gebäude) auch wenn er heute nur das Gebäude gemäss Baugesuch erstellt.

Schemaskizze



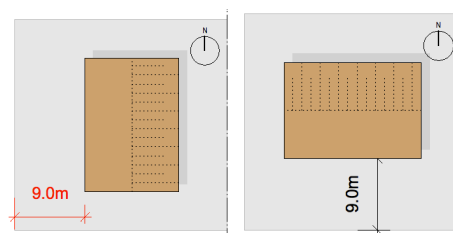
Ausnutzungsübertragung Art. 13c

Ausnutzungsübertragungen sollen nicht zwischen verschiedenen Zonen zugelassen werden, um nicht z.B. im Bereich einer weniger dichten Zone wegen Ausnutzungsübertragung plötzlich eine dichtere Zone zu erhalten als geplant. Die Möglichkeit der Ausnutzungsübertragung wird ausserdem auch räumlich beschränkt.

Als räumliche Nähe kann in der Regel eine Distanz bis 100 m vom Baugrundstück verstanden werden.

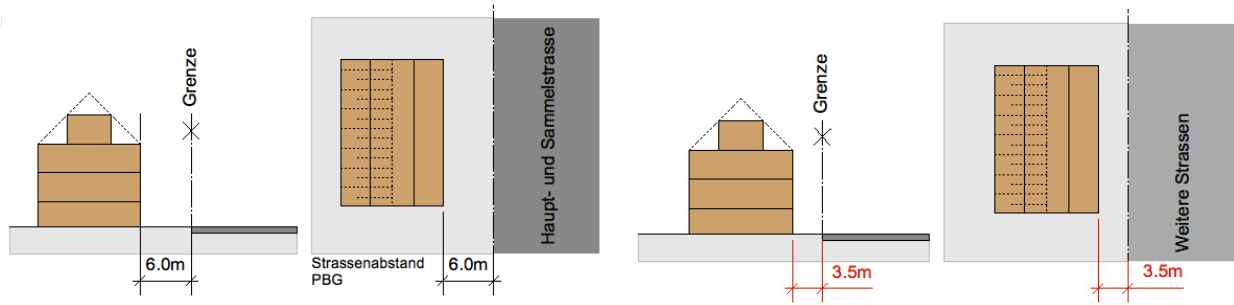
Grundabstand Art. 14.1

Eine Anordnung des Grenz-/Grundabstandes nach Westen kann sinnvoll und erwünscht sein. Die Wahlmöglichkeit Süden oder Westen gibt mehr Projektierungsspielraum und ermöglicht mehr auf die Bauwilligen zugeschnittene Lösungen.



Strassenabstand Art. 14.3

Nach der heutigen Regelung werden benachbarte Gebäude, die durch eine Erschliessungsstrasse von 4.5 m getrennt sind auf einen Abstand von 16.5 m gezwungen. Im Sinne der verdichteten Bauweise – vor allem in den Kernzonen – und eines schonungsvollen Umgangs mit dem rarer werdenden Bauland wird eine Reduktion des Strassenabstandes bei Gemeindestrassen auf 3.5 m vorgesehen.



Der letzte Absatz stellt klar, dass bei Vorhandensein von Bau-
 linien oder bei Regelungen in einem Kernzonenplan diese Re-
 gelungen den Bestimmungen gemäss Art. 14.3 vorgehen.

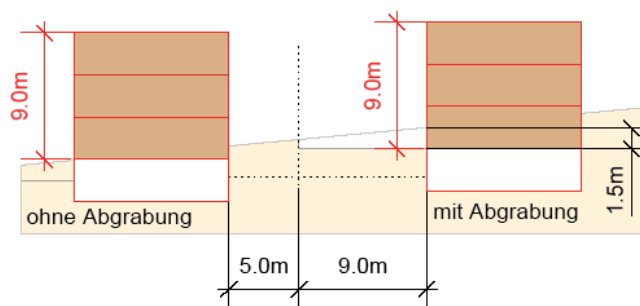
Alternative Energien
 Art. 14b

Der ergänzte Artikel zu alternativen Energien stellt klar, wie ins-
 besondere Sonnenenergieanlagen angeordnet werden sollen.



Terrainveränderungen
 Art. 17

Um die sichtbare Fassadenhöhe insbesondere bei Flachdach-
 bauten zu begrenzen wird klargestellt, dass in der Wohnzone
 WB Abgrabungen nur soweit zulässig sind, als dass die
 sichtbare Fassade 9m nicht übersteigt (siehe auch S. 25).



Ausstattung der Fahrzeugabstellplätze

Art. 18.1

Elektrovelos werden beliebter und stellen für kurze Wege (Einkaufen etc.) eine sinnvolle Alternative zum Auto dar. Sie sollen daher eine bestmögliche Infrastruktur erhalten. Auch Elektroautos oder andere Elektrofahrzeuge werden begrüsst und sollen in Sammelgaragen im Minimum die erforderliche Anschlüsse (230 Volt, 13 Ampère) erhalten.



Sammelgaragen sind Garagen für mehrere Fahrzeuge bei welchen die Parkplätze vermietet oder an verschiedene Stockwerkeigentümer verkauft werden.

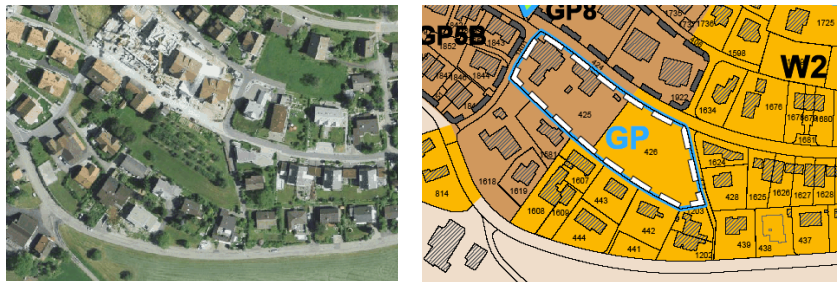
Gestaltungsplanpflichtgebiet

Art. 21a Abs. 1

Zur Förderung einer ortsbaulich überzeugenden Überbauung von Schlüsselarealen (z.B. Büel), wird die Einführung von Gestaltungsplanpflichtgebieten vorgesehen.

Art. 21a Abs. 2

Für das Gebiet Büel wird eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen um eine ortsbaulich überzeugende Überbauung fordern zu können, welche auf die beiden bestehenden Altbauten angemessen reagiert, den bestehenden Baumbestand nach Möglichkeit schont und eine nachhaltige Energieversorgung umfasst. Als Gegenleistung für die Qualität wird eine um 5% erhöhte Ausnützung zugelassen (d.h. K2A GP: 50%, W2 GP 45%).



Die Qualität der Bebauung soll sich nach den Anforderungen für Arealüberbauungen gemäss § 71 PBG richten:

§ 71 PBG

- 1 Die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.
- 2 Bei der Beurteilung sind insbesondere folgende Merkmale zu beachten: Beziehung zum Ortsbild sowie zur baulichen und landschaftlichen Umgebung; kubische Gliederung und architektonischer Ausdruck der Gebäude; Lage, Zweckbestimmung, Umfang und Gestaltung der Freiflächen; Wohnlichkeit und Wohnhygiene; Versorgungs- und Entsorgungslösung; Art und Grad der Ausrüstung.
- 3 Arealüberbauungen können auch bereits überbaute Grundstücke umfassen, wenn die Überbauung als Ganzes den Anforderungen genügt.

Bestehende Gestaltungspläne

Art. 21b

Im neuen Artikel 21b wird das Verhältnis zwischen Bauordnung und Gestaltungsplänen geklärt.

Um baurechtswidrige Situationen zu vermeiden wird klargestellt, dass sich die bestehenden Gestaltungspläne 1-8 (Dorfzone Stümel, Stiftung für Behinderte, Stümel, Fabrik, Unterdorf Nord, Unterdorf Süd, Oberdorf, Hinterdorf und Greberen) auf die Bauordnung vom 4.12.1998 beziehen, und dass wo diese keine Festlegung treffen, ergänzend die Bauordnung der Gemeinde Aeugst am Albis vom 4.12.1998 gilt.

Der bestehende Gestaltungsplan Nr. 9 kann sich nicht auf die BZO 1998 beziehen, da in der BZO keine Grundordnung zur Erholungszone Schürmatt festgelegt war.



Schlussbestimmungen

Art. 22

In den Schlussbestimmungen wird üblicherweise die alte Bauordnung aufgehoben. Da die die Bauordnung der Gemeinde Aeugst am Albis vom 4.12.1998 für die Gebiete mit den bestehenden rechtskräftig festgesetzten Gestaltungsplänen jedoch weiterhin gelten muss, wird dargelegt, dass diese nicht vollständig aufgehoben wird.

5. Anpassungen Zonenplan

5.1 Anpassung an die Kernzonenpläne

Darstellung neue Abgrenzung der Kernzonen

Im Rahmen der Überprüfung der Kernzonenpläne wurde die Abgrenzung der Kernzonen überprüft und an diversen Stellen angepasst (siehe Kapitel 6). Die neuen Abgrenzungen werden in den Zonenplan aufgenommen.

5.2 Aeugst – Kommunale Landwirtschaftszone

Anliegen

Die Freifläche der heutigen kommunalen Landwirtschaftszone wird als sehr wichtiger inneliegender Freiraum beurteilt. Er soll daher von jeglichen Bauten freigehalten werden. Um dies sicherzustellen, wird die Fläche von der kommunalen Landwirtschaftszone, in welcher Ökonomiebauten zulässig wären, in die Freihaltezone umgezont.

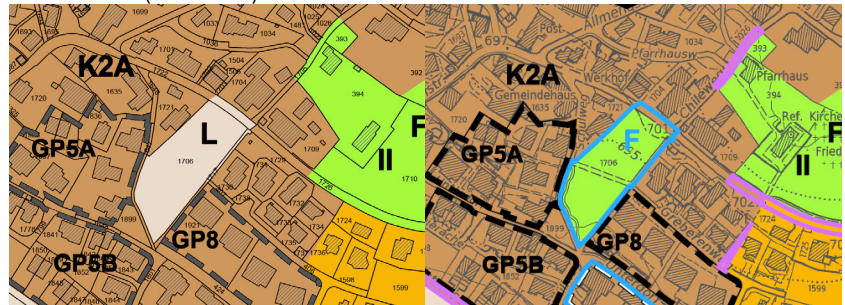
Änderung

Umzoning der Parzelle Kat. Nr. 1706 (ca. 4'000 m²) von der kommunalen Landwirtschaftszone in die Freihaltezone. Die angrenzenden Strassen- und Wegflächen werden in die Kernzone umgezont.

Planausschnitt



Bestehend: L (kommunal)



Neu: F/K

5.3 Aeugst – Üerenberg

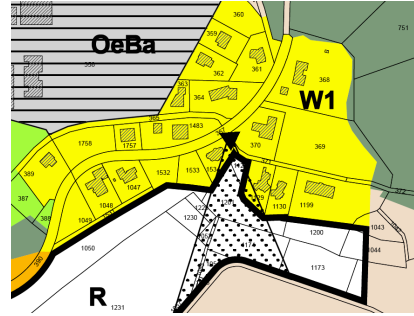
Anliegen / Änderung

Um mehr Gestaltungsspielräume zu schaffen, wird die Wohnzone W1 (neu WA) im Bereich Üerenberg in die Wohnzone WB (ehem. W2) umgezont.

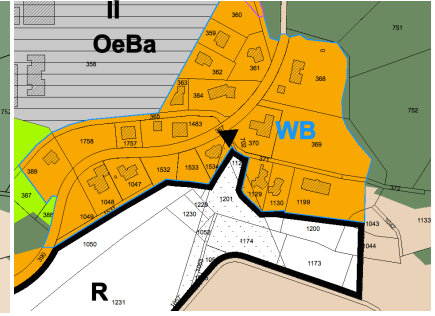
Planausschnitt



Bestehend: W1 / R



Neu: WB gemäss GV 27.3.2014



Die Gemeindeversammlung hat die durch den Gemeinderat beantragte Einzonung der Parzelle Kat. Nr. 1128 und 462m² der Parzelle Kat. Nr. 1201 von der Reservezone in die Wohnzone WB am 27.3.2014 abgelehnt.

5.4 Aeugst – Spitzenstrasse

Anliegen / Änderung

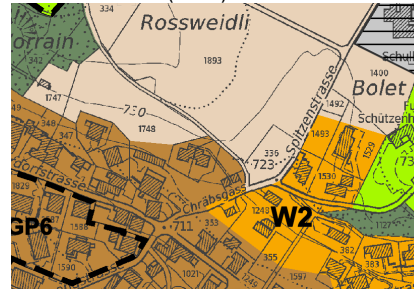
Die Einzonung der Parzelle an der Spitzenstrasse wird als sinnvolle Arrondierung des Baugebietes beurteilt. Sie ist weitgehend erschlossen und bietet Platz für ein kleineres Wohnhaus.

Die Parzelle Kat. Nr. 336 wird in die Wohnzone WB eingezont.

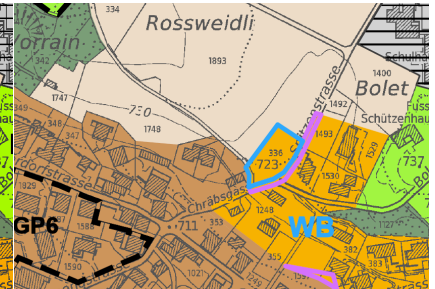
Planausschnitt



Bestehend: LW (kant.)



Neu: WB



5.5 Aeugst – Büel

Anliegen / Änderung

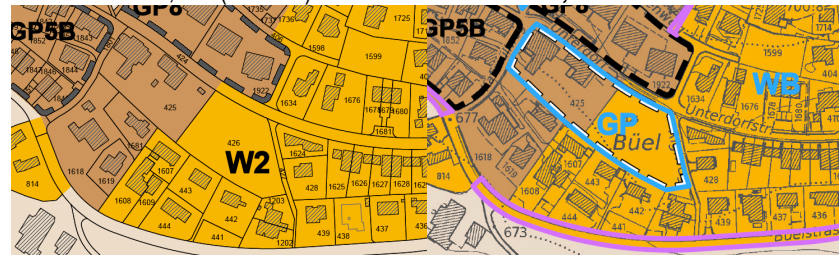
Im Bereich Büel besteht eine grössere unbebaute Fläche, welche teilweise in der Kernzone und teilweise in der Wohnzone W2 (neu WB) liegt. Im Gebiet sind zudem zwei ältere prägende Bauten vorhanden. Um hier eine qualitativ hochwertige Bebauung zu erhalten, wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt.

Planausschnitt



Bestehend: K2A, W2 (neu WB)

Neu: K2A GP, WB GP



5.6 Aeugst – Lätten

Anliegen / Änderung

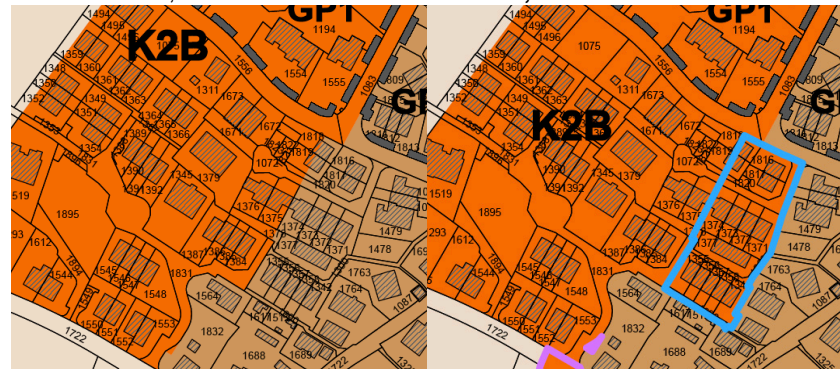
Die Zonengrenze zwischen der Kernzone K2B Lätten und der Kernzone K2A verläuft willkürlich. Die Abgrenzung soll bereinigt werden.

Planausschnitt



Bestehend: K2A, K2B

Neu: K2A, K2B



5.7 Anpassung Zonierung auf Parzellengrenzen

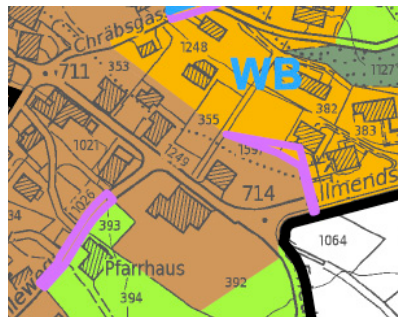
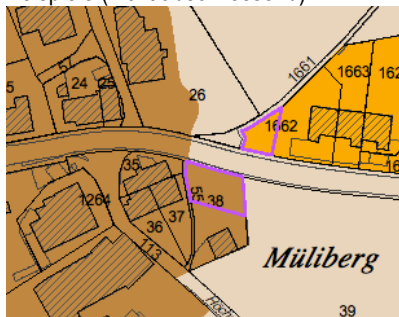
Anliegen

An diversen Stellen weicht die Zonierung minim von den Parzellengrenzen ab. Dies verkompliziert die Situation für die Baubehörde und macht sachlich kaum Sinn, so dass die Parzellen und Zonengrenzenverläufe den Parzellengrenzen angepasst werden. Nicht angepasst werden die Bauzonen gegenüber der Landwirtschaftszone in Bereichen wo die Parzellengrenzen ca. 3.5 m Abstand von der Zonengrenze haben (3.5 m Streifen).

Änderung

Die unten abgebildeten Fälle sind Beispiele für solche Anpassungen. Darüber hinaus können im Rahmen der Revisionsarbeiten weitere technische Anpassungen in der aufgezeigten Art erfolgen. In der Revisionsvorlage sind diese Änderungen violett hervorgehoben.

Beispiele (nicht abschliessend)



5.8 Erschliessungsstrassen

Anliegen

Die Erschliessung muss grundsätzlich innerhalb der Bauzone liegen. An verschiedenen Stellen sind kleinere Zufahrten nicht eingezont. Dies soll entsprechend bereinigt werden. Auch grössere Strassen die der Erschliessung dienen und die entlang der Bauzone verlaufen, werden im Sinne einer Bereinigung eingezont. Nicht eingezont werden Verbindungsstrassen.

Änderung





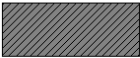












Einzonung von Zufahrten und Strassen, welche für die Erschliessung genutzt werden. Die unten abgebildeten Fälle sind Beispiele für solche Anpassungen. Auch die neu eingezonten Strassenstücke sind im Zonenplan violett markiert.

6. Kernzonenpläne

Aufnahme der neuen
 Festlegungen

Wie im Kapitel 4 beschrieben, werden die Festlegungen in den Kernzonenplänen umgestellt. Die neuen Festlegungen werden in die neuen Kernzonenpläne aufgenommen.

Legende

Bisher		Neu:	
	Kernzonenabgrenzung K2A		Kernzonenabgrenzung K2A
	schwarze Gebäude		schwarze Gebäude
	graue Gebäude		graue Gebäude
	Baubegrenzungslinie		Fassadenbereiche
	Spezielle Baubegrenzungslinie		Hauptfirstrichtung
	Firstrichtung		Platz- und Strassenräume
	Geschützter Gartenbereich		Grünräume
	Geschützter Baum		Geschützter Baum
			keine Bauten zulässig

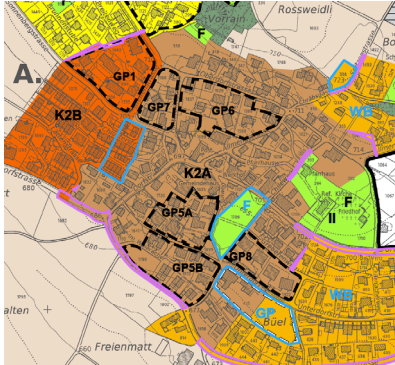
Waldabstandslinien,
 Gewässerabstandslinien und
 Quellschutzzonengrenzen

Bisher wurden in den Kernzonenplänen die Waldabstandslinien, Gewässerabstandslinien und die Quellschutzzonengrenzen abgebildet. Diese werden in der Regel weiterhin in den Kernzonenplänen dargestellt.

6.1 Kernzonenplan Dorf Aeugst

Ausgangslage

Hauptmassnahmen



- Typ: Dorfkern
- Umgebung: Mehrheitlich Siedlung
- Anpassung der Abgrenzung der Kernzone gemäss Revision des Zonenplans (Umzonung Lätten, Einzonung Strassenabschnitte, Anpassung an Parzellengrenzen)
- Aufgabe der bisherigen Baubegrenzungslinien oder Ersatz durch Platz- und Strassenräume, Grünräume und Fassadenbereiche
- Widersichtbarmachen von grauen und schwarzen Bauten im Gestaltungsplan Oberdorf
- Verzicht auf die Festlegung von grauen und schwarzen Bauten ausserhalb des für das Ortsbild bedeutsamen Zentrums (Verzicht auf die grauen und schwarzen Bauten an der Unterdorfstrasse 14, 16 und 20 sowie am Kafimüliweg 2)



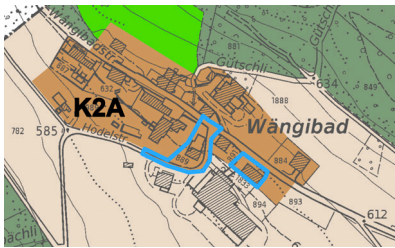
6.2 Kernzonenplan Wängibad

Ausgangslage

- Typ: Weiler¹
- Umgebung: Landschaftsförderungsgebiet, Landschaftsschutzobjekt (Seitenmoränenlandschaft Jungalbis-Lättenhau und Homberg-Sarhau, kantonal)

Hauptmassnahmen

- Einzonung des zentralen Platzes, um Festlegungen zum Strassenraum machen zu können und die bisherigen Festlegungen zu Bäumen in den Kernzonen zu erhalten
- Einzonung eines bestehenden Wohnhauses sowie eines Ökonomiebaus zwecks besserer Nutzungsmöglichkeiten
- Aufgabe der bisherigen Baubegrenzungslinien oder Ersatz durch Platz- und Strassenräume sowie Fassadenbereiche
- Festlegung eines Grünraumes im Bereich des bisherigen „geschützter Garten“ ohne Festlegung in der Bauordnung und minimale Anpassung des Garten-/Grünraumbereichs auf die Parzellengrenzen und Mauern



¹ Gemäss Siedlungsverzeichnis: 12 Gebäude mit 13 Wohnungen, ehemaliges Bad

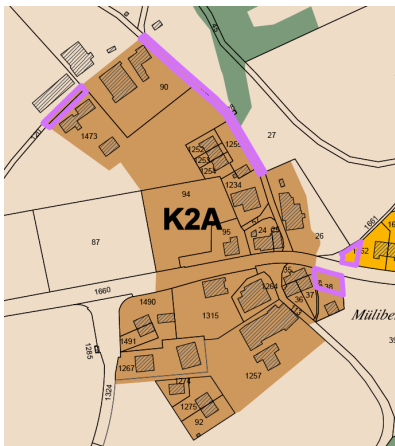
6.3 Kernzonenplan Müliberg

Ausgangslage

- Typ: Weiler
- Umgebung: Landschaftsförderungsgebiet, BLN/Landschaftsschutzgebiet

Hauptmassnahmen

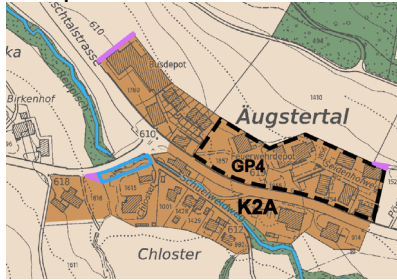
- Aufgabe der bisherigen Baubegrenzungslinien oder Ersatz durch Platz- und Strassenräume, Grünräume und Fassadenbereiche
- Anpassung der Abgrenzung der Kernzone gemäss Revision des Zonenplans (Einzonung Strassenabschnitte, Anpassung an Parzellengrenzen)
- Festlegung von Grünräumen im Bereich der Neueinzonung zur Verhinderung eines Neubaus im Bereich, welcher gemäss Gefahrenkarte eine mässige Gefährdung aufweist. Die Grünräume dienen daneben auch dem Erhalt der Gärten und damit der schönen Weileransicht.



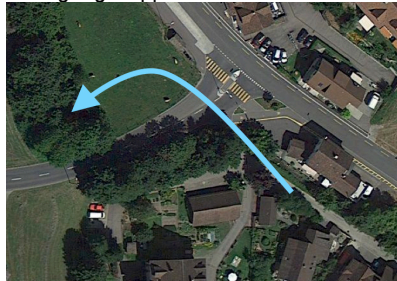
6.4 Kernzonenplan Aeugstertal Chloster

Ausgangslage

Hauptmassnahmen



Umlegung Reppisch



- Typ: Weiler²
- Umgebung: BLN/Landschaftsschutzgebiet
- Anpassung der Abgrenzung der Kernzone gemäss Revision des Zonenplans (Anpassung an Parzellengrenzen)
- Aufgabe der bisherigen Baubegrenzungslinien oder Ersatz durch Fassadenbereich
- Einzonung derjenigen Fläche (Kat. Nr. 1614 und 902), welche aufgrund der Umlegung der Reppisch nicht mehr vom Bach durchflossen wird. Festlegung eines speziell bezeichneten Gebietes (Art. 4.7b BZO) zur Verhinderung von Hochbauten aber Ermöglichung von Parkplätzen.
- Verzicht auf die Darstellung der Waldabstandslinie im Kernzonenplan (aufgrund der vorgesehenen Anpassung der Waldabstandslinie wird ein separater Plan zur Waldabstandslinie erstellt, siehe Kapitel 8)



² Gemäss Siedlungsverzeichnis: 26 Gebäude mit 54 Wohnungen, Geschäft, Fabrik

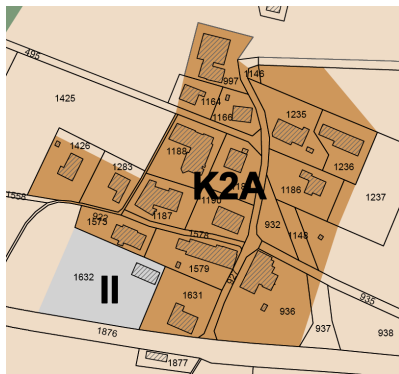
6.5 Kernzonenplan Aeugstertal Breiten

Ausgangslage

- Typ: Weiler³
- Umgebung: BLN/Landschaftsschutzgebiet

Hauptmassnahmen

- Aufgabe der bisherigen Baubegrenzungslinien oder Ersatz durch Grünräume und Fassadenbereiche
- Festlegung eines Grünraums bei der Ausfahrt in die Kantonsstrasse (Ersatz der bisherigen Baubegrenzungslinie) zwecks Gewährleistung der Sicht aus der Ausfahrt und von der Kantonsstrasse auf die prägenden Bauten sowie Erhalt eines grünen Gegenpols zur asphaltierten ehemaligen Kindergartenfläche
- Festlegung eines Grünraumes im Bereich der Böschung bei in der Breite Nr. 6 zum Erhalt einer grünen Böschung und der Sicht auf das graue Gebäude
- Festlegung eines Grünraumes im Bereich der heutigen Gartenwirtschaft zur Sicherstellung des Erhalts des Gartens.



³ Gemäss Siedlungsverzeichnis: 15 Gebäude mit 18 Wohnungen, Restaurant

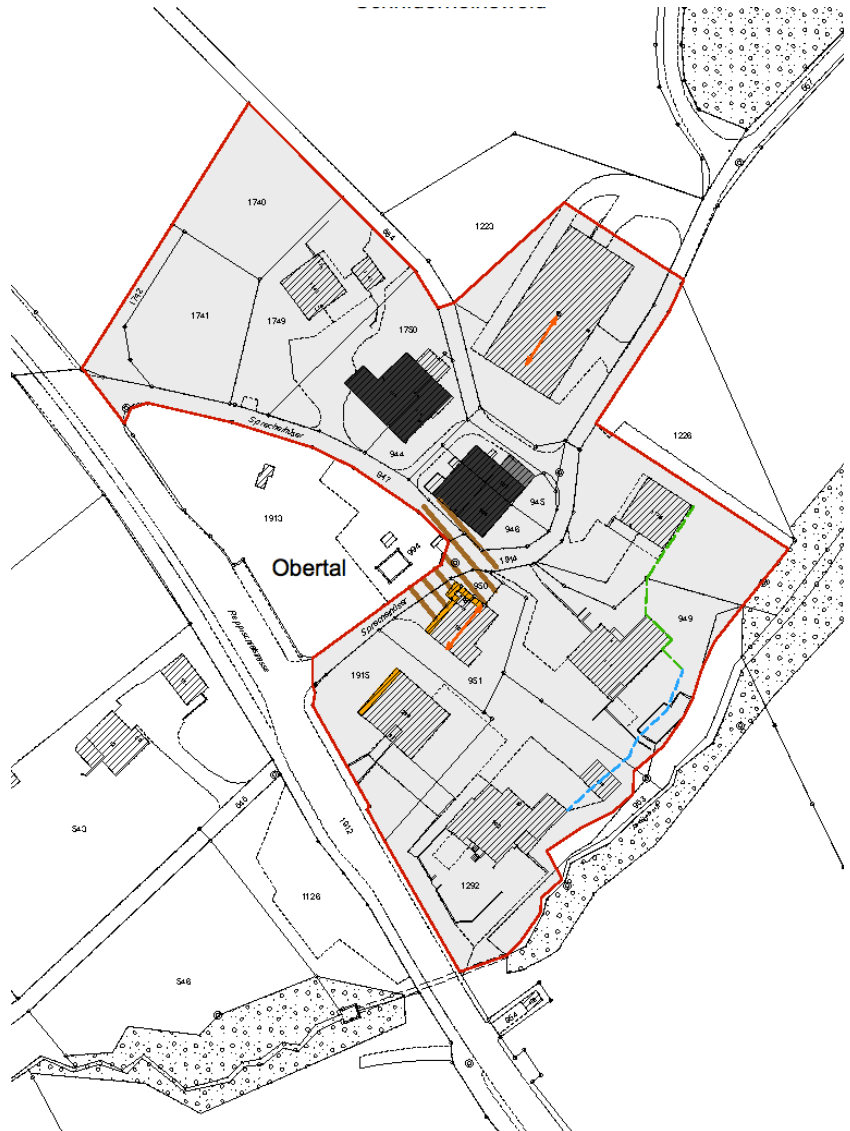
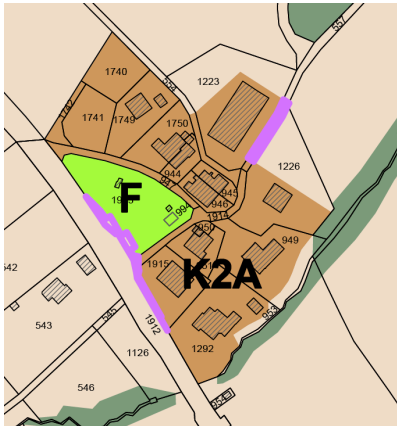
6.6 Kernzonenplan Obertal

Ausgangslage

- Typ: Weiler⁴
- Umgebung: BLN/Landschaftsschutzgebiet

Hauptmassnahmen

- Aufgabe der bisherigen Baubegrenzungslinien oder Ersatz durch Strassen- und Platzräume sowie Fassadenbereiche
- Anpassung der Abgrenzung der Kernzone gemäss Revision des Zonenplans (Einzonung Strassenabschnitte)



⁴ Gemäss Siedlungsverzeichnis: 11 Gebäude mit 16 Wohnungen

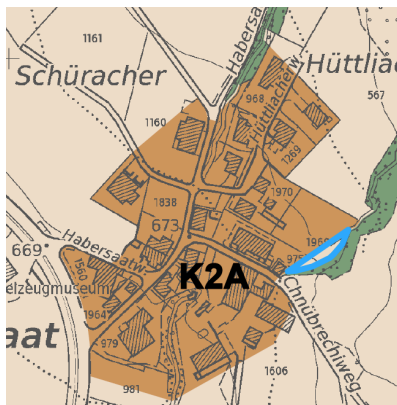
6.7 Kernzonenplan Habersaat

Ausgangslage

- Typ: Weiler⁵
- Umgebung: BLN/Landschaftsschutzgebiet, Geltungsbereich der Verordnung zum Schutz des Türlersees

Hauptmassnahmen





- Keine Einzonung des Strassenabschnittes Habersaatweg, da sonst vor der Einzonung der Strasse die SVO Türlensee angepasst werden müsste.
- Festlegung eines Grünraumes im Kreuzungsbereich bei der Ausfahrt in die Kantonsstrasse zwecks Gewährleistung der Sicht aus der Ausfahrt und von der Kantonsstrasse auf die prägenden Bauten.
- Festlegung eines Grünraumes vor dem Gebäude Habersaatweg Nr. 17 zur Gewährleistung der Sicht auf das imposante Gebäude und zur Freihaltung des Bereichs welcher gemäss Gefahrenkarte von einer mittleren Gefährdung betroffen ist.
- Auszonung entlang des Baches aufgrund der Waldschutzzone IVL gemäss Türlerseeschutzverordnung.
- Festlegung des Gebäudes Vers. Nr. 0058 neben dem Speicher als graues Gebäude zwecks Ermöglichung der Freihaltung des Speichers.



⁵ Gemäss Siedlungsverzeichnis: 16 Gebäude mit 23 Wohnungen, Spielzeugmuseum

7. Hochwasserschutz

Allgemeines

-  erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
-  mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
-  geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
-  Restgefährdung (Hinweisbereich)

Das AWEL verlangt, dass bei Revisionen der Nutzungsplanung die Anliegen des Hochwasserschutzes für die erheblich (rot) und die mittel (blau) gefährdeten Gebiete in der Nutzungsplanung behandelt werden und der Hochwasserschutz, wenn möglich, sichergestellt wird.

Gefährdete Bereiche – Gefahrenkarte

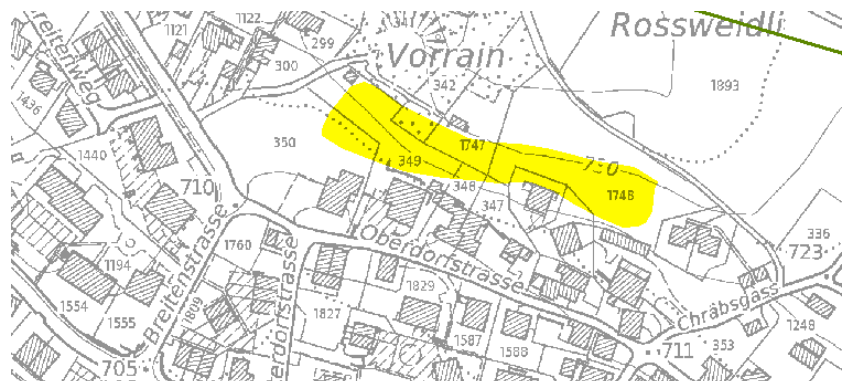
Für Aeugst am Albis liegt die Gefahrenkarte vor.

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- Gestaltungsplanpflicht, Zweck Hochwasserschutz
- grössere Gewässerabstandslinien bzw. Festlegungen in den Kernzonenplänen
- Gewässerausbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

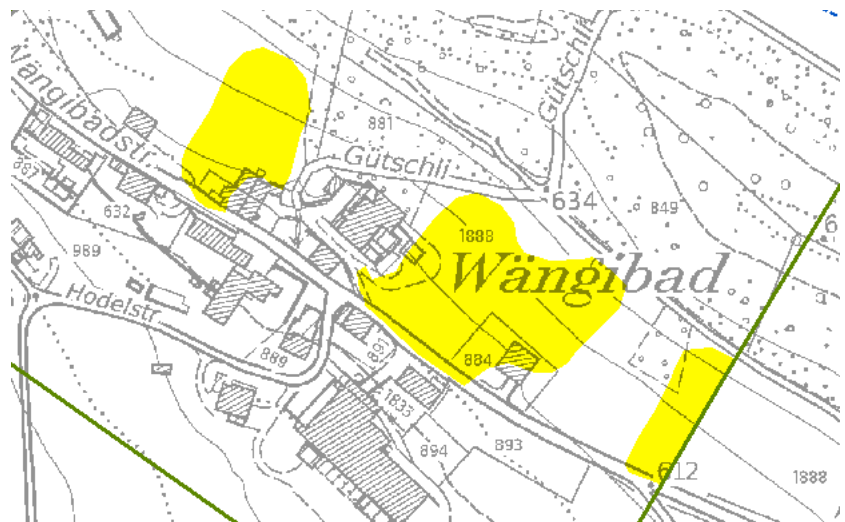
Aeugst

Im Bauzonenbereich von Aeugst sind keine Bereiche mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung vorhanden.



Wängibad

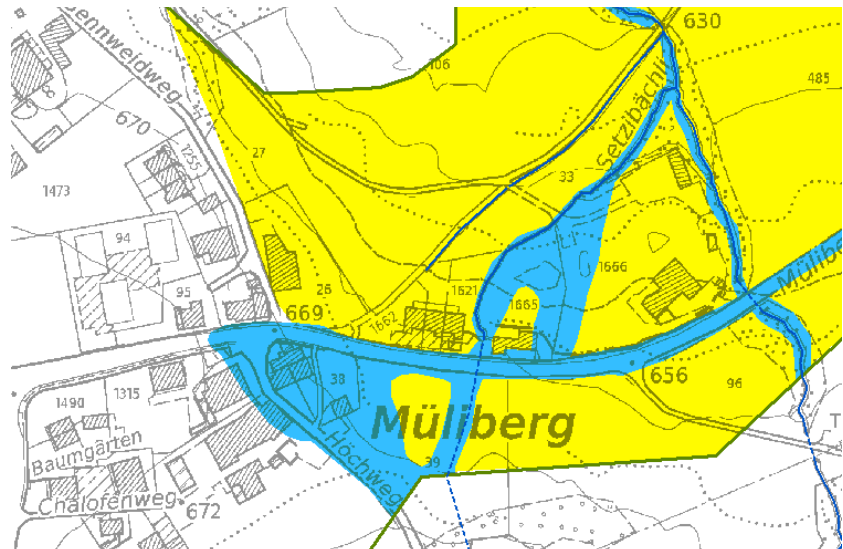
Im Bereich Wängibad sind keine Bereiche mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung vorhanden.



Müliberg

blau = mittlere Gefährdung
(Gebotsbereich)

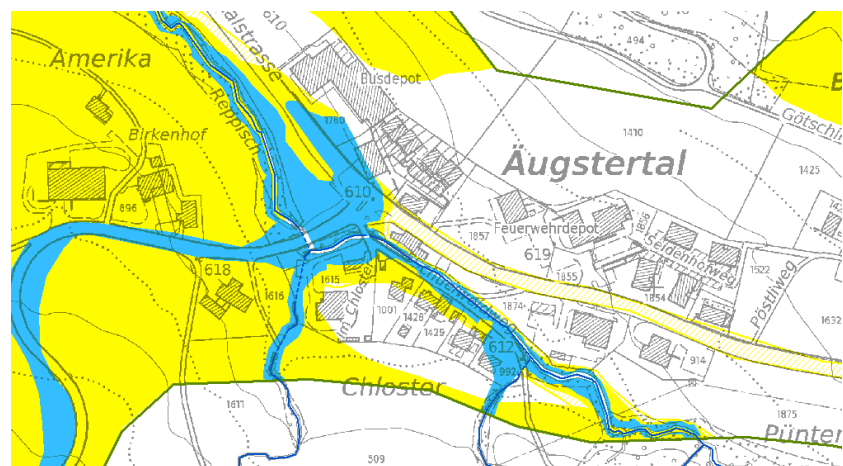
Im Bereich Müliberg wird für den Grossteil der im Bereich der mittleren Gefährdung liegenden unbebauten Parzellenteile in der Kernzone die Festlegung von Grünräumen vorgesehen, so dass dort kaum mehr gebaut werden kann. In der Wohnzone sind im Bereich der mittleren Gefährdung bereits Bauten vorhanden. Bei allfälligen Neubauten sind Objektschutzmassnahmen vorzusehen.



Aeugstertal

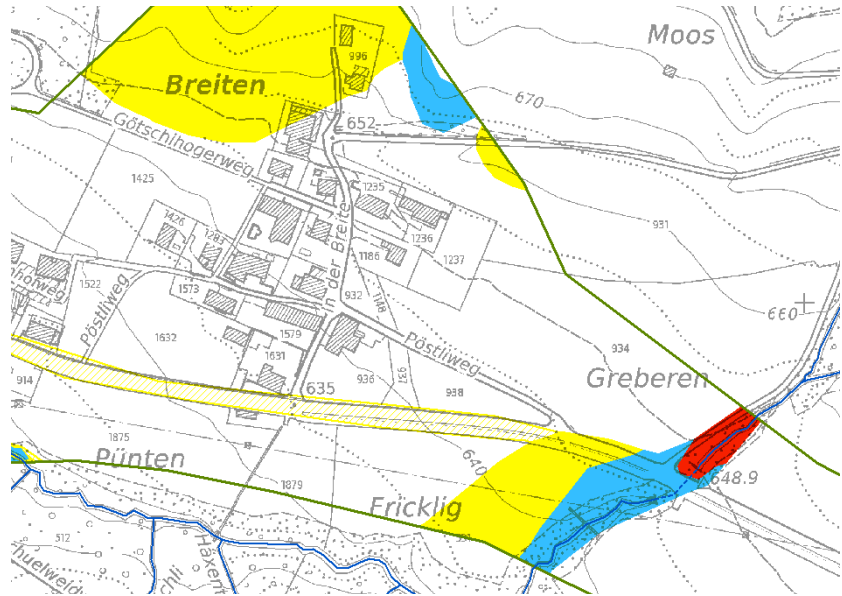
blau = mittlere Gefährdung
(Gebotsbereich)

Der Bereich der mittleren Gefährdung in Aeugstertal beschränkt sich hauptsächlich auf den Strassenraum. Die geringfügig betroffenen Parzellen sind bebaut. Auch hier können nur bei Um- oder Ersatzneubauten Objektschutzmassnahmen verlangt werden. Ausserdem kann angenommen werden, dass durch die Umlegung und Aufwertung der Reppisch Probleme behoben werden können.



Breiten

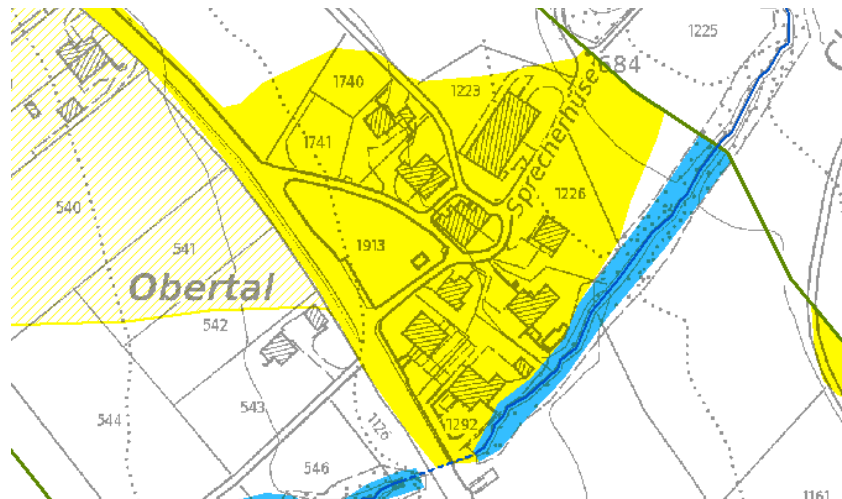
Im Bauzonenbereich sind keine Bereiche mit mittlerer oder erheblicher Gefährdung vorhanden.



Obertal

blau = mittlere Gefährdung
(Gebotsbereich)

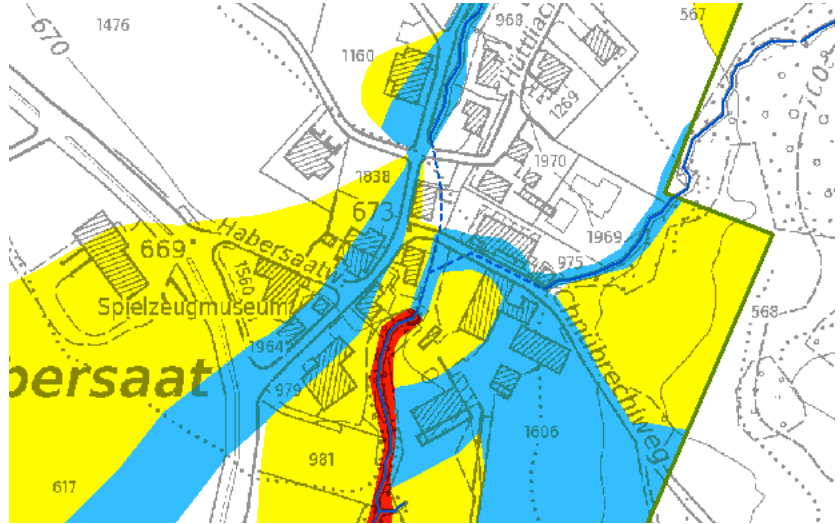
Es sind bereits Gewässerabstandslinien vorhanden.



Habersaat

rot = erhebliche Gefährdung
(Verbotsbereich)
blau = mittlere Gefährdung
(Gebotsbereich)

Im Bereich der erheblichen Gefährdung sind bereits Gewässerabstandslinien vorhanden. Für einen Teil der im Bereich der mittleren Gefährdung liegenden unbebauten Parzellenteile in der Kernzone wird die Festlegung von Grünräumen vorgesehen, so dass eine Überbauung weitgehend vermieden werden kann.



Abstände zu Gewässern

Zu bemerken ist, dass für Bauten und Anlagen gegenüber ober- und unterirdischen öffentlichen Gewässern grundsätzlich ein Gewässerabstand gilt, der sich nach den einschlägigen Bestimmungen der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung bemisst. Abweichende Abstandsvorschriften oder auch abweichende Kernzonenvorschriften befreien nicht von der Einhaltung des minimalen kantonalen Gewässerabstands.

8. Waldabstandslinien

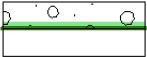
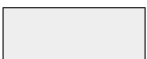

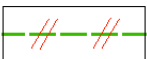

Waldabstandslinie Aeugstertal - Kloster

Die Waldabstandslinien sind gemäss § 66 PBG in einem Abstand von 30 m von der Waldgrenze aus festzulegen. Der Waldabstand ist jedoch bereits heute geringer als es die Regel ist, da es sich mehr um ein Bachgehölz als um einen üblichen Wald handelt. Es wurde daher ein reduzierter Waldabstand vorgesehen, der nach Möglichkeit ca. 14 m beträgt.

Die unterschiedliche Behandlung der Anstösser kommt daher, dass die Häuser bereits bestanden, als die Waldabstandslinie festgelegt wurde. Die Waldabstandslinie wurde daher im möglichen Abstand festgelegt.

Anliegen

Auf dem Grundstück Kat. Nr. 992 (Schuelweidweg Nr. 10) wurde zugunsten des Klosterbaches ein ursprünglich im Bachbereich gelegener Parkplatz für zwei Fahrzeuge vor das Haus verlegt und überdacht. Die Parkplatzüberdachung soll nun saniert und verbessert werden. Im Sinne der Gleichbehandlung mit den anderen Nachbarn soll die Waldabstandslinie im genannten Bereich geringfügig angepasst werden.




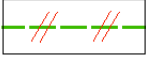

	Waldgrenze
	Bauzone (Kernzone)
	Waldabstandslinie bestehend
	Waldabstandslinie aufheben
	Waldabstandslinie neu



Änderung

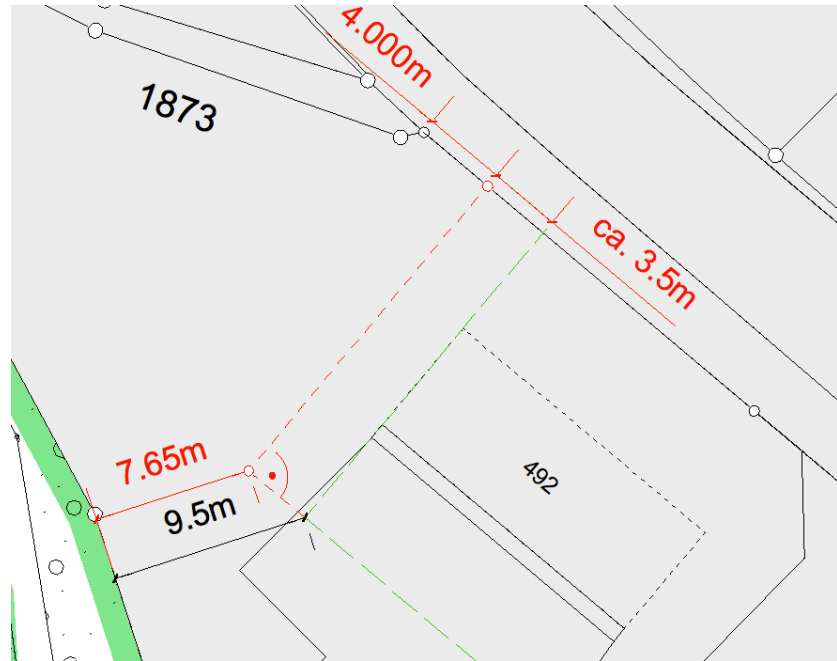
Die Waldabstandslinie wird um den bestehenden gedeckten Vorplatz geführt. Der minimale Abstand zur Waldgrenze beträgt 8.3 m.

Anliegen

	Waldgrenze
	Bauzone (Kernzone)
	Waldabstandslinie bestehend
	Waldabstandslinie aufheben
	Waldabstandslinie neu



Auf dem Grundstück Kat. Nr. 1874 (Reppischtalstrasse Nr. 26) soll die Waldabstandslinie zugunsten eines gewissen Spielraums für das bestehende Bauwerk angepasst werden.



Änderung

Die Waldabstandslinie wird mit ca. 3.5 m Abstand um das bestehende Bauwerk geführt.

9. Auswirkungen der Teilrevision

9.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die Berechnung der theoretischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen ist keine Prognose, sondern eine Abschätzung des realistischen Fassungsvermögens innerhalb der Bauzonen. Die Abschätzungen beruhen auf mehreren Annahmen und sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Aufgrund der Anhebung der Ausnützungsziffern und wegen des Verzichts auf die Überbauungsziffer (Systemwechsel), wird die theoretische Einwohnerkapazität der Bauzonen um ca. 110 EW erhöht. In den neu eingezonten kleineren Flächen finden zudem rund 10 zusätzliche Einwohner Platz.

Das Fassungsvermögen der Bauzonen steigt folglich mit den Anpassungen um ca. 6%:

Fassungsvermögen bisher	<i>2'000 bis 2'300 EW (100%)</i>
Neue Kapazitäten	<i>120 EW</i>
Fassungsvermögen NEU	<i>2'120 bis 2420 EW</i>

9.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Bezüglich Ortsbild wird durch die Revision mit positiven Auswirkungen gerechnet. Neue Bestimmungen wurden gerade mit dem Zweck, das Ortsbild langfristig zu sichern und gegebenenfalls gar zu verbessern, festgelegt.

Die neuen Bestimmungen zu den Kernzonen tragen zur Sicherung des Bestands und der zeitgemässen Weiterentwicklung bei.

Wohn- und Lebensqualität

Neue Bestimmungen stellen immer auch Einschränkungen für Einzelne dar. Die vorgesehenen neuen Artikel werden jedoch die Wohn- und Lebensqualität nicht negativ beeinflussen. Vielmehr sollen Artikel, die zum Beispiel mehr Licht in den Wohnräumen ermöglichen, dazu beitragen, dass die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann.

Landschaft

Für die Landschaft werden kaum negative Auswirkungen erwartet. Es sind keine wesentlichen Einzonungen vorgesehen.

9.3 Umweltschutz

Verkehr und Lärm

Ein Mehrverkehr und damit eine Lärmzunahme aufgrund der vorgesehenen Revision sind nicht zu erwarten.

Energie

Es werden tendenziell Erleichterungen für alternative Energiesysteme vorgesehen. Zudem werden Elektrofahrzeuge gefördert, die Parkplatzanzahl beschränkt und in einem Gestaltungsplanpflichtgebiet nachhaltige Energiesysteme gefordert.

Boden / Fruchtfolgeflächen

Es werden einzelne Kleinflächen neu eingezont. Es handelt sich jedoch hauptsächlich um Erschliessungsstrassen. Fruchtfolgeflächen gehen nur in geringem Ausmass (Einzonung Spitzenstrasse) verloren.

Wasser

Die Massnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit werden in Kapitel 7 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasser erwartet.

Der Ausbau der Wasserversorgung (Trink-, Brauch- und Löschwasser) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich.

Geruchsemissionen / FAT

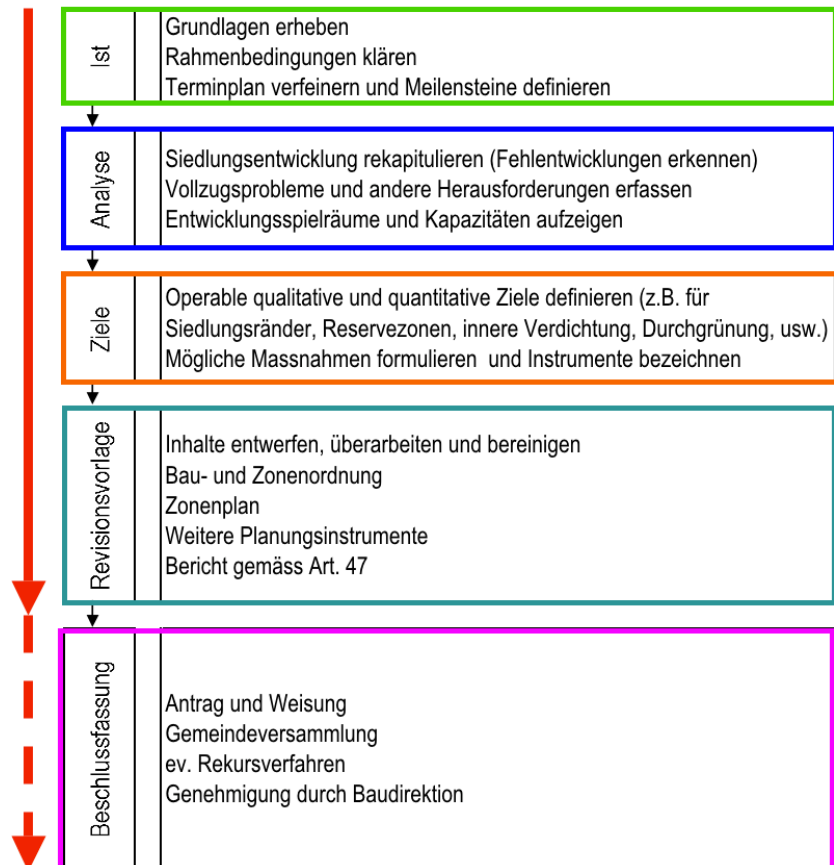
Gemäss dem Bericht zur Berechnung von Mindestabständen zu Tierhaltungsanlagen (FAT Bericht 476 der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik) im Nahbereich der Grenze von bewohnten Zonen, sind neue landwirtschaftliche Bauten, Änderungen der Betriebsweise oder neue landwirtschaftliche Nutzungen nur mehr bedingt möglich. Bei bestehenden oder neuen landwirtschaftlichen Nutzungen müsste mit Konflikten bezüglich Immissionen (Geruchsklagen) und lufthygienischen Sanierungen gerechnet werden.

In den vorliegenden Fällen befinden sich die heute noch teilweise landwirtschaftlich genutzten Bauten bereits in unmittelbarer Nähe zu Wohnbauten innerhalb der Kernzonen. Durch die Revision findet keine Veränderung statt, welche nicht auch ohne die Revision möglich wäre.

10. Mitwirkung

10.1 Übersicht

Planungsablauf



Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Öffentliche Auflage vom 19.6.2013 bis 30.9.2013, Einwendungen
- Informationsveranstaltung 22.8.2013 und Sprechstunden während der öffentlichen Auflage
- Orientierungsversammlung am 11.3.2014 im Vorfeld zur Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung 27.3.2014

Vorprüfungsbericht
vom 12.11.2013

10.2 Kantonale Vorprüfung

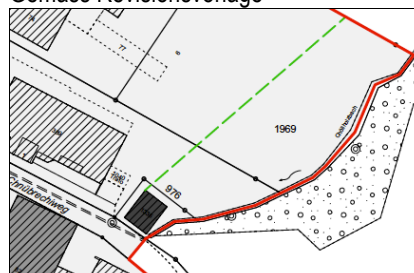
Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 12.11.2013 Auskunft. Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Die Umzonung des Gebietes Gallenbüel sei nicht genehmigungsfähig.
➔ Auf die Umzonung wurde verzichtet. Das Gebiet Gallenbüel wird in der Zone für öffentliche Bauten belassen.
- Die Einzonung des Gebietes Chilenacher sei nicht genehmigungsfähig.
➔ Auf die Einzonung wurde verzichtet. Das Gebiet Chilenacher wird in der Freihaltezone belassen. Die abgrenzenden Strassen werden in die angrenzenden Zonen eingezont.
- Auf Wunsch des Kantons wurde im Bericht eine Präzisierung zum Verhältnis zwischen Bauordnung und Verfügungen / Verträgen der Denkmalpflege aufgenommen.
- Der Artikel 4.7 wurde mit folgender Ergänzung versehen: „Vorbehalten bleiben Abgrenzungen im Weiler Müliberg, die aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig sind (§ 16 VSIV).“
- Der Artikel 4.8 wurde mit folgender Ergänzung versehen: „Die Gestaltung der Grünräume (Gartenhäuser, Gartenwirtschaft etc.) darf die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.“
- Der Artikel 14.3 wurde gemäss Empfehlung des Kantons folgendermassen formuliert:

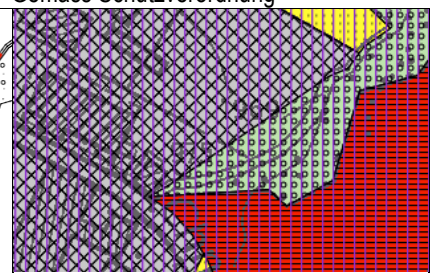
14.3
Gegenüber **Hauptstrassen, Sammelstrassen**, Plätzen und Wegen gilt ein **Strassenabstand** gemäss PBG §§ 265, 267. **Bei allen anderen Strassen, sowie bei Haupt- und Sammelstrassen in der Kernzone K2A ist ein Strassenabstand von min. 3.5m einzuhalten. Allfällige Baulinien oder Regelungen in den Kernzonenplänen gehen dem Strassenabstand vor.**

- Der Grenzverlauf der Kernzone Habersaat wurde auf die Grenze der Waldschutzzone IVL gemäss Türlerseeschutzverordnung angepasst.

Gemäss Revisionsvorlage



Gemäss Schutzverordnung



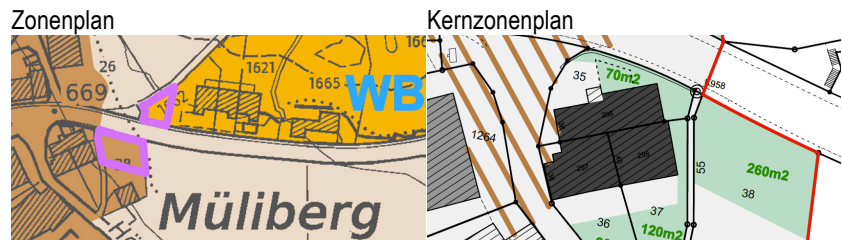
- Gemäss Forderung des Kantons wurde das Gebäude Vers. Nr. 0058 neben dem Speicher in Habersaat als graues statt als schwarzes Gebäude bezeichnet. So kann dem bewilligten Projekt entsprochen werden. Die Festlegung würde aber auch einen Verzicht auf einen Wiederaufbau des Gebäudes ermöglichen.
- Auf die Reduktion der Waldabstandslinie Gallenbüel wurde verzichtet.
- Im Bericht wurde folgender Absatz zu den archäologischen Zonen eingefügt: "*Bauvorhaben im Bereich von archäologischen Zonen bedürfen im Rahmen der BVV einer Beurteilung durch die Kantonsarchäologie. Grundsätzlich gilt unabhängig vom archäologischen Zonenplan die Meldepflicht. Kommen bei Bauarbeiten archäologische Funde oder Befunde zum Vorschein, sind sie unverzüglich dem Gemeinderat und der Kantonsarchäologie zu melden.*"

Nicht beachtete Anliegen

Einzonung Müliberg

Folgenden vom ARE vorgebrachten Forderungen wurde nicht entsprochen:

Die beiden Einzonungen im Bereich Müliberg seien vorerst nicht genehmigungsfähig, da sie nicht einen Sachverhalt aufweisen (Optimierung der Nutzung bestehender Bauzonen oder öffentliches Interesse) der eine Ausnahme von der Umsetzung der Kulturlandinitiative rechtfertige.



- ➔ Die Einzonung eines bestehenden Gartens war z.B. in Hausen am Albis und Hofstetten ZH problemlos möglich. Der Forderung des Kantons wird nicht entsprochen. An den Einzonungen wird festgehalten.

Mobilfunkanlagen

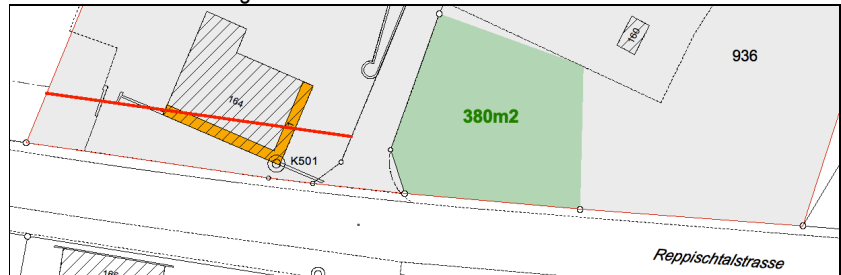
Die Formulierung in Art. 9.2, welche die Zulässigkeit von Mobilfunkantennen regeln, sei zwecks Verständlichkeit und Klarheit zu präzisieren. Die Regelung der Zulässigkeit von Mobilfunkantennen in Wohnzonen sei zu präzisieren. Im Bericht sei der NIS-Korridor darzustellen.

- ➔ Der Forderung wird nicht nachgekommen. Der Art. 9.2 wurde in dieser Form andernorts genehmigt. Ein Kaskadenmodell zur klaren Regelung der Mobilfunkantennen ist in Aeugst am Albis nicht möglich. Der Kurzkommentar wird jedoch etwas offener formuliert. Da die Hauptleitung entfernt werden soll und die Informationen andernorts beschafft werden können, wird auf die Darstellung des NIS-Korridors verzichtet.

Fassadenbereich Breiten

Aus strassentechnischen Gründen sei der Fassadenbereich des Gebäudes auf Grundstück Kat. Nr. 1631 so zu wählen, dass ein Mindestabstand zur Staatsstrasse von 6 m verbleibt.

Gemäss Revisionsvorlage mit 6m Strassenabstand



- ➔ Der Forderung wird nicht nachgekommen. Der Fassadenbereich wurde im Gegenteil deshalb vorgesehen, damit das Gebäude an dieser Stelle bleiben kann und bleiben muss.

Waldabstandslinie Kloster

Die Waldabstandslinie bei Kat. Nr. 992 (Schulweidweg Nr. 10) sei zu belassen wie bisher. Die vorgeschlagene Reduktion könne gemäss ständiger kantonaler Praxis nicht genehmigt werden. Die Situation habe sich nicht verändert. Die Parkplatzüberdachung könne auch mit der bestehenden Waldabstandslinie saniert werden, nötigenfalls mit einer Ausnahmegenehmigung.

Die Waldabstandslinie bei Kat. Nr. 1874 (Reppischtalstr. 26) sei zu belassen wie bisher. Die vorgeschlagene Reduktion könne gemäss ständiger kantonaler Praxis nicht genehmigt werden. Die bisherige Waldabstandslinie liege bereits unter dem Minimum, welches im Rahmen von Ausnahmegenehmigungen bewilligt werden könne.

- ➔ Der Forderung wird nicht nachgekommen. Die Anpassung wird als raumplanerisch sinnvoll und aufgrund der geforderten Verlegung der Parkplätze als gerechtfertigt erachtet, zumal es sich mehr um Bachgehölz als um eigentlichen Wald handelt.

10.3 Öffentliche Auflage

42 Stellungnahmen

Innert der Auflagefrist vom **19.6.2013 bis 30.9.2013** gingen 42 schriftliche Stellungnahmen ein, welche teilweise zahlreiche Einwendungen enthielten. 2 Stellungnahmen lagen bereits vor der Auflagefrist vor. 4 Stellungnahmen kamen von Nachbargemeinden und 1 Stellungnahme aus der Region.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

Anpassungen

Aufgrund der Einwendungen wurden folgende Änderungen an der Revisionsvorlage der Nutzungsplanung vorgenommen:

- Einzonung einer Parzelle an der Spitzenstrasse
- Einzonung einer Parzelle im Umlegungsbereich der Reppisch in die Kernzone Chloster und Ausschluss von Bauten für dieses Gebiet in der Bauordnung
- Keine Umzonung des Gallenbüels, belassen der Fläche in der Zone für öffentliche Bauten
- Keine Einzonung des Chilenachers in die Zone für öffentliche Bauten, belassen der Fläche in der Freihaltezone, die abgrenzenden Strassen werden in die angrenzenden Zonen eingezont.
- Keine Anpassung der Zonengrenze zwischen WB/K2A im Bereich Allmendstrasse 23
- Einzonung eines weiteren Parzellenteils in Wängibad
- Anpassung der Formulierung für bestehende Gestaltungspläne in der Bauordnung
- Klärung des Nutzungsmasses in Grünräumen in der Bauordnung
- Anpassung der Dachneigungsvorschrift für die Kernzone
- Verzicht auf das Zulassen von Terrassenbauten
- Beibehalten der Zulässigkeit von besonderen Gebäuden im Bereich der Platz- und Strassenräume
- Anpassung des Platz- und Strassenraumes in Wängibad und Aeugst. Insbesondere Festlegung eines Strassenraumes im Kernzonenplan Aeugst an der Allmendstrasse zwischen den Kreuzungen Chräbsgasse und Chileweg aufgrund des Beschlusses der Gemeindeversammlung vom 27.3.2014.
- Verzicht auf Reduktion des Waldabstandes im Gallenbüel

10.4 Anhörung

Nachbargemeinden

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung sowie der kommunalen Richtplanung vom 5.7.2013 wurde von den Nachbargemeinden Langnau, Stallikon, Hausen am Albis und Affoltern am Albis zur Kenntnis genommen.

Es wurden keine Einwände vorgebracht.

ZPK

Die Rückmeldung der ZPK ist am 23.8.2013 eingegangen. Die Revisionsvorlage wird zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Anträge oder Bemerkungen eingebracht.

11. Schlussbemerkung

Revision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Revision zweckmässig und rechtmässig ist.

Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung

Bericht zu den Einwendungen

1. Einleitung	3	3.4 Kernzonenpläne	35
2. Vorprüfung & Anhörung	3	• Kernzonenplan Besondere Gebäude	35
		• Kernzonenplan Aeugst Strassenraum	36
		• Kernzonenplan Strassenraum Wängibad	36
3. Einwendungen Nutzungsplanung	4	3.5 Waldabstandslinienpläne	37
3.1 Zonenplan	4	• Waldabstand Gallenbüel	37
• Einzonung Spitzenstrasse	4	• Waldabstand 18m	37
• Einzonung Üerenberg	5		
• Einzonung Chloster	6	4. Einwendungen Richtplanung	38
• Einzonung Habersaat	7	4.1 Verkehrsplan	38
• Keine Umzonung Gallenbüel	8	• Eingangstor	38
• Grossacher statt Gallenbüel	9	• Aufwertung Strassenraum	38
• Auszonung Grossacher	10	• Strassenbeleuchtung	39
• Keine Einzonung Chilenacher	11	• Verkehrsberuhigung Breitestrasse	39
• Einzonung Höchweg	12	• Friedhofstrasse	40
• Anpassung Zonengrenze	13	• T20 Sennweidweg	41
• Einzonung Wängibad	13	• Höchweg	42
3.2 Gestaltungspläne	14	4.2 Verkehrsplan II	43
• GP Stümel	14	• Fusswege Aeugsterberg	43
• Koordination GP Stümel	14	• Fussweg Spitzenstrasse	44
• Bestehende GP und Stümel	15	• Fussweg Chüestelli	44
• Bestehende GP	15	• Kein Ausbau des Wegnetzes	45
• GP-Pflicht Büel	16	4.3 Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen	45
3.3 Bauordnung	17	• Schiessstand	45
• Keine unsinnigen Anpassungen	17		
• Kernzonen Platz und Strassenräume	18	5. Diverse Anträge	46
• Kernzonen Grünräume	18	• Kein Vergleich zu Hausen	46
• Kernzonen Nutzungsmass Grünräume	19	• Bericht Nutzungsplanung	46
• Kernzonen Grundmasse	20	• Revision zurückstellen	46
• Kernzonen Gebäudelänge Mehrlänge	20	• Quartierplan	47
• Kernzonen Dachgestaltung	21		
• Kernzonen Dachneigung	21		
• Kernzonen Fensterabschlüsse & Balkone	21		
• Wohnzonen Nutzung	22		
• Beschränkung Mobilfunkanlagen	23		
• Mobilfunk Standortevaluation	25		
• Keine Einschränkung Mobilfunk	25		
• Wohnzonen Grundmasse	26		
• Wohnzonen Flachdach & Solaranlage	27		
• Wohnzonen First- und Gebäudehöhe WA	28		
• Wohnzonen keine Flachdächer	29		
• Terrainveränderungen	30		
• Gewachsenes Terrain	30		
• Dachlawinen	30		
• Keine Terrassenbauten	31		
• Mindestausnützung	31		
• Ausnützungsübertragung	32		
• Grundabstand	32		
• Strassenabstand	33		
• Zahlbarer Wohnraum	33		
• Alternative Energien	34		
• Solaranlagen	34		
• Energie	34		
• Elektroanschlüsse bei Abstellplätzen	34		
• Aussichtsschutz	34		

1. Einleitung

42 Stellungnahmen

Innert der Auflagefrist vom **19.6.2013 bis 30.9.2013** gingen 42 schriftliche Stellungnahmen ein, welche teilweise zahlreiche Einwendungen enthielten. 2 Stellungnahmen lagen bereits vor der Auflagefrist vor. 4 Stellungnahmen kamen von Nachbargemeinden und 1 Stellungnahme aus der Region.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt.

2. Vorprüfung & Anhörung

Vorprüfungsbericht
vom 12.11.2013

Die Revisionsvorlage der Richt- und Nutzungsplanung wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom **12.11.2013** Auskunft.

Anpassungen gemäss
Vorprüfungsbericht

Die Behandlung der Anliegen gemäss Vorprüfungsbericht und die entsprechenden Änderungen sind im erläuternden Bericht zur Revision der Nutzungsplanung und im erläuternden Bericht zur Revision der Richtplanung beschrieben.

Anhörung Region ZPK

Die Rückmeldung der ZPK ist am 23.8.2013 eingegangen. Die Revisionsvorlage wird zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Anträge oder Bemerkungen eingebracht.

Anhörung
Nachbargemeinden

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung sowie der kommunalen Richtplanung vom 5.7.2013 wurden von den Nachbargemeinden Langnau, Stallikon, Hausen am Albis und Affoltern am Albis zur Kenntnis genommen.

Es wurden keine Einwände vorgebracht.

3. Einwendungen Nutzungsplanung

3.1 Zonenplan

Vor der öffentlichen Auflage
eingegangene Anliegen
A und B

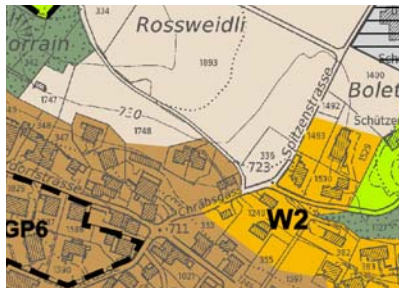
Vor der öffentlichen Auflage sind bereits Anliegen zu Themen der Nutzungsplanung an die Gemeinde herangetragen worden. Aufgrund der anstehenden Revision wurde den Antragstellern versichert, dass ihr Anliegen im Rahmen der Revision als Einwendung behandelt werden.

Einzonung Spitzenstrasse
Nr. A
Nr. 24

Die Parzelle Kat. Nr. 336 an der Spitzenstrasse/Chräbgsasse sei in eine Bauzone einzuzonen.

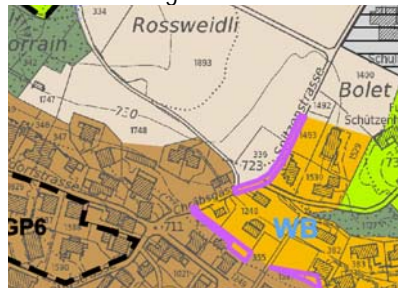
Die Parzelle Kat. Nr. 336 sei in die Bauzone (z.B. Wohnzone WB) gemäss der BZO mit Zonenplan der Gemeinde Aeugst am Albis einzuzonen. Die Parzelle biete zumindest eine kleine alternative Entwicklungsmöglichkeit zum Grossacher, die Basiserschliessung sei vorhanden, die Parzelle läge unmittelbar an der bestehenden Bauzone und es sei ein Lebenstraum der Familie, in Aeugst sesshaft werden zu können.

Bestehend: Kant. LW

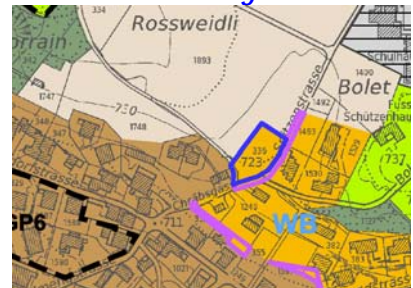


Erwägungen

Revisionsvorlage:



Gemäss Einwendung:



Die Fläche liegt oberhalb des Weges zum Kindlistein und damit ausserhalb des kantonalen Siedlungsgebietes und es sind Fruchtfolgefleichen festgelegt (Gütekategorie 5). Die Genehmigungsfähigkeit einer Einzonung ist daher sehr fraglich.

Die Fläche ist jedoch weitgehend erschlossen und ein Überbauen wird mehrheitlich auch nicht als ortsbaulich problematisch sondern als sinnvoller Abschluss beurteilt.

Beschluss

Der alte Antrag und die Einwendung werden berücksichtigt.

Einzonung Üerenberg
Nr. B, Nr. 17

Luftbild



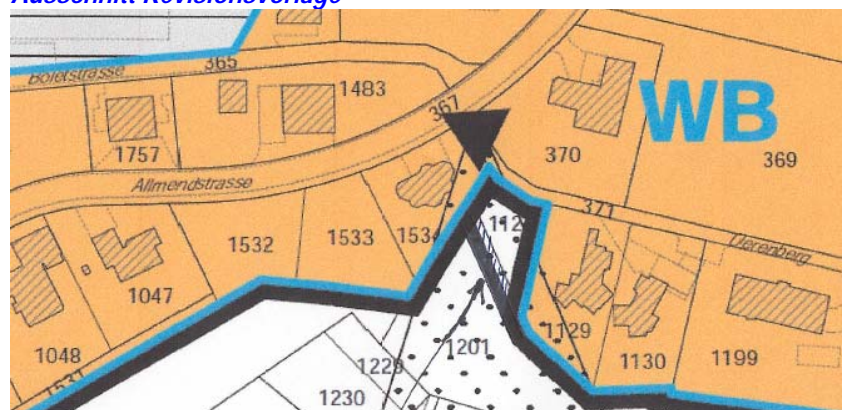
Erwägungen

Die Parzelle Kat. Nr. 1128 im Üerenberg sei in eine Bauzone einzuzonen.

Die Fläche sei vor der BZO-Revision 1988 Bauland gewesen und sei dann im Hinblick auf die Gesamtplanung Grossacker der Reservezone zugewiesen worden. Die Wiederherstellung der ursprünglichen Bauzonengrenze sei eine logische Massnahme, da sie doch dem Sinn und Zweck der geplanten Umzonung (bessere Nutzung) entsprechen würde.

Durch den Aussichtsschutzbereich sei auch bei Einzonung die Aussicht gewährleistet.

Ausschnitt Revisionsvorlage



Die Fläche liegt im erwähnten Aussichtsschutzbereich und war vermutlich zur Offenhaltung eines Anschlusses für die Erschliessung der Reservezone Grossacker nicht eingezont worden.

Es muss davon ausgegangen werden, dass die Reservezone nicht eingezont werden kann, so dass an dieser Stelle auch keine Erschliessung mehr erforderlich ist. Die Zonenabgrenzung der übrigen bereits eingezonten Flächen erscheint fragwürdig. Eine Bautiefe entlang der Strasse wird als raumplanerisch sinnvoller beurteilt. Es soll daher ein Baufeld geschaffen werden und nicht nur der Spickel eingezont werden. Der Aussichtsschutz wird dadurch auch nicht in Frage gestellt. Durch ein tieferes Baufeld wird ermöglicht, dass ein allfälliger Bau weiter von der Strasse entfernt erstellt werden könnte und dass so der Aussichtsschutz (Neigung -3%) besser eingehalten werden kann.

Vermutlich möchten die Einwender jedoch die Nutzung auf den angrenzenden beiden Grundstücken Kat. Nr. 1129 und 1130 konsumieren.

Die Einwendung wird weitgehend berücksichtigt. Statt der beantragten Einzonung wird eine Einzonung einer Bautiefe vorgesehen.

Antrag des Gemeinderates

Beschluss der
Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat die Einzonung abgelehnt.

Einzonung Chloster Nr. 4

Der schmale Streifen aus Kat. Nr. 1614 und 902 zwischen der Mülibergstrasse und dem Grundstück "Chloster" (Kat.-Nr. 1615) sei einzuzonen.

Im Vorprojekt zur Umlegung Reppisch (dat. 15.1.2013) ist vorgesehen, die Parkplätze der Liegenschaft "Chloster" zwecks Offenlegung des Mülibergbachs in diesen Streifen zu verlegen. Dazu soll für die nicht zonenkonformen Parkplätze eine Ausnahmebewilligung erteilt werden (mündliche Zustimmung seitens Kanton liegt vor).

Angesichts der vorstehenden BZO-Revision sei eine Einzonung des Streifens gegenüber einer Ausnahmebewilligung die geeignetere Lösung. Der Streifen sei landwirtschaftlich nicht nutzbar im Sinne der Kulturlandinitiative und er sei von den übrigen Landwirtschaftsflächen abgekoppelt.

Luftbild



Erwägungen

Ausschnitt Revisionsvorlage



Sofern die Umlegung gemäss Vorprojekt erfolgt, erscheint eine Einzonung denkbar. Eine Begrenzung der Bauzone durch die Straatsstrasse erscheint auch raumplanerisch angemessen.

Da gemäss Einwendung die Zustimmung zu Parkplätzen in diesem Bereich bereits vorliegt, kann kein Grünraum für die Fläche vorgesehen werden. Eine Überbauung der Fläche ist jedoch nicht zweckmässig. Zum einen ist keine Entwicklung über das heutige Mass zulässig und zum andern wären bei einer Neueinzonung voraussichtlich die Planungswerte massgeblich. Hochbauten sollen daher im betroffenen Bereich mit einer Formulierung in der BZO ausgeschlossen.

Beschluss

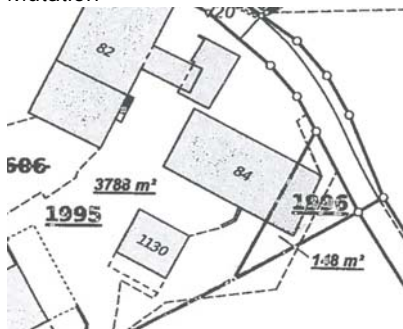
Die Einwendung wird weitgehend berücksichtigt.

4.7b Innerhalb des im Kernzonenplan besonders bezeichneten Gebietes sind keine Bauten zulässig.

Einzonung Habersaat
Nr. 12

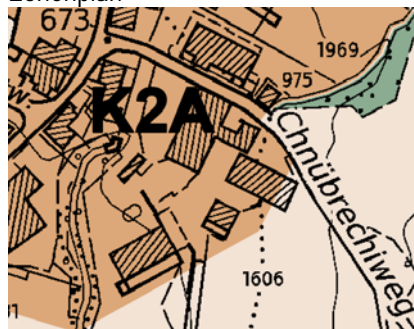
Die neu geschaffene Parzelle Kat. Nr. 1996 mit 148m² sei von der Landwirtschaftszone in die Bauzone überzuführen, da so der im Jahr 2000 bewilligte und erstellte Stall in Wohnraum umgenutzt werden könnte.

Mutation



Erwägungen

Zonenplan



Kernzonenplan



Eine Einzonung der Parzelle ist mit erheblichem Aufwand verbunden, da dies eine vorgängige Revision der Türlerseeschutzverordnung bedingen würde. Aus diesem Grund wurden im Weiler Habersaat auch keine Strassenflächen eingezont, welche im Prinzip in der Bauzone liegen müssten.

Eine Umnutzung des Gebäudeteils, welcher innerhalb der Bauzone liegt, weist ausserdem bereits erhebliches Potenzial auf, so dass die Einzonung auch nicht erforderlich ist.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Keine Umzonung Gallenbüel
Nr. 8

Die Zone für öffentliche Bauten Gallenbüel sei unverändert zu belassen. Das ganze Gebiet soll als Reserve für künftige Generationen erhalten bleiben.

Nr. 22.1

Das Gebiet Gallenbüel sei nicht in WA umzuzonen, da dies das Naherholungsgebiet verkleinern und die Aussicht (vom Grillplatz) beeinträchtigen würde. Das Gebiet sei in der Zone OeBa zu belassen, um künftige gemeindeeigene Projekte realisieren zu können.

Nr. 23, 27.9

Auf die Zonenänderung eines Teils der Parzelle Kat. Nr. 358 [Gallenbüel] sei zu verzichten. Die gesamte Parzelle soll in der Zone für öffentliche Bauten belassen werden, da diese für schulische Bedürfnisse vorgesehen sei und kein Bedarf für Wohnnutzungen vorhanden sei.

Nr. 26.4, 28.4

Auf die Umzonung eines Teils der Parzelle Kat. Nr. 358 in Wohnzone WA sei zu verzichten. Es läge im BLN-Gebiet, es bestehe ev. Bedarf für Schule/Mehrzweckhalle, Landwirtschaftsgebiet sei so lange wie möglich zu erhalten und die Umzonung widerspreche der Erhaltung eines einzigartigen Landschaftsteils.

Nr. 30.5a

Das Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen Schulhaus Gallenbüel dürfe nicht für eine Wohnzone WA abgetreten werden. Der Kindergarten sei pädagogisch am falschen Ort.

Erwägungen

BLN



Da eine Einzonung des Gebietes Grossacher (derzeit) nicht möglich ist und da auch der Bereich im Gallenbüel von der Entlassung aus dem Siedlungsgebiet bedroht ist, wollte die Gemeinde, gerade um die Spielräume für künftige Generationen zu schaffen, den betroffenen Bereich umzonen. Ein akuter Bedarf für die Bauzonenfläche besteht derzeit jedoch nicht. Für die Umzonung wird vom Kanton ausserdem keine Genehmigung in Aussicht gestellt. Zudem liegt die Fläche im BLN Gebiet. Sie wird daher in der Zone für OeBa belassen.

Beschluss

Die Einwendungen werden berücksichtigt.

Grossacher statt Gallenbüel
Nr. 21.3

Die Gemeinde habe sich beim Kanton nachhaltig und vehement dafür einzusetzen, dass der Grossacher wie ursprünglich vorgesehen als Bauland eingezont bleibt.

Die Alternative Gallenbüel sei deutlich kleiner als der Grossacher und eine bauliche Entwicklung sei hier störender. Zudem sei der Grossacher bereits verkehrstechnisch und mit Bushaltestelle erschlossen.

Erwägungen

Die Gemeinde hat dem Kanton gegenüber bereits alle Möglichkeiten ausgeschöpft, welche ihr zur Verfügung stehen, um das Siedungsgebiet im Bereich Grossacher zu erhalten. Bisher sind die Rückmeldungen des Kantons diesbezüglich jedoch immer negativ gewesen. Die Fläche ist von der Kulturlandinitiative betroffen und gemäss Antrag des Regierungsrates an den Kantonsrat soll sie aus dem Siedungsgebiet gestrichen werden.

Der Regierungsrat hat am 28. März 2012 dem Kantonsrat mit der Vorlage 4882 Antrag gestellt, betreffend das Gebiet Grossacher anstelle von Siedlungsgebiet Landwirtschaftsgebiet festzulegen. Ob der Kantonsrat dem Vorschlag des Regierungsrates gemäss Vorlage 4882 folgt, ist noch offen.

Deshalb konnte durch den Kanton heute bis zur Festsetzung des kantonalen Richtplans durch den Kantonsrat keine abschliessende Stellungnahme zur gegenwärtigen Reservezone Grossacher und der entsprechenden Zonierung abgegeben werden. Der Kantonsrat wird im März 2014 den Antrag des Regierungsrates behandeln.

Heute handelt es sich beim der Reservezone (Grossacher) um eine Nichtbauzone. Eine Einzonung ist daher derzeit nicht möglich.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Das Anliegen, den Grossacher als Siedlungsgebiet und Reservezone zu erhalten, liegt jedoch auch im Sinne der Gemeinde. Daran wird festgehalten solange der Kantonsrat die Vorlage 4882 nicht abschliessend behandelt hat und solange kein rechtskräftiger kantonaler Richtplan vorliegt, der dem widerspricht.

Auszonung Grossacher
Nr. 27.7

Der Grossacher sei aus der Reservezone zu entlassen, da das Areal in der Reservezone keine klassischen, bezahlbaren Wohnräume ermögliche und peripher zu den heutigen Infrastrukturen der Gemeinde läge.

Der Gemeinderat habe sicherzustellen, dass über ein entsprechendes Alternativareal bezahlbarer Wohnraum ermöglicht werde.

Erwägungen

Der Gemeinderat möchte den Grossacher als langfristige strategische Reserve behalten. Mit dem Festhalten an der Reservezone wird ein Zeichen gesetzt, dass die Gemeinde am Siedlungsgebiet im Grossacher festhalten will. Ein „entsprechendes Alternativareal“ steht nicht zur Verfügung.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Keine Einzonung
Chilenacher
Nr. 22.2

Auf die Einzonung des Chilenachers von der Freihaltezone in die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sei zu verzichten, um ein Verbauen der Aussicht von und zur Kirche Aeugst zu erhalten und das Ortsbild durch eine mögliche Verbauung nicht zu beeinträchtigen.

Nr. 29.4, 30.4

Die bestehende Freihaltezone sei weiterhin beizubehalten. Auszuscheiden sei die notwendige Strassenfläche für die Umleitung der Sammelstrasse Allmend-/Friedhofstrasse in die Dorfstrasse. Das Gebiet sei als heiler Ort zu bewahren. Der Begriff öffentliche Bauten und Anlagen sei für kleinere Bauten in diesem Bereich fehl am Platz.

Nr. 27.8

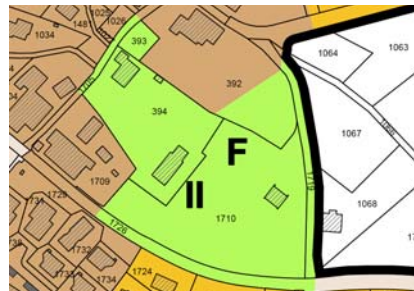
Die Teilparzelle Kat. Nr. 392 sei in der bisherigen Zone [Freihaltezone] zu belassen. Ein Flächenanspruch zu Gunsten der Öffentlichkeit sei nicht gegeben.

Planausschnitt



Erwägungen

Bestehend: F



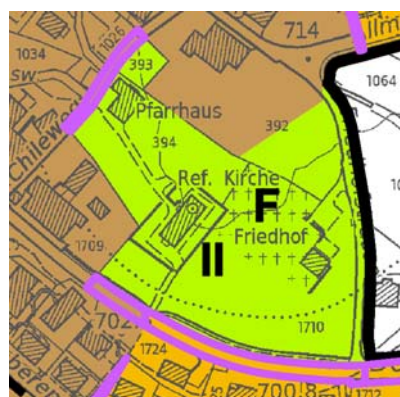
Neu: OeBa



Die Einzonung in OeBa ermöglicht mehr Spielräume und Erleichterungen für kleine bauliche Anpassungen. In einer Freihaltezone sind Bauten und Anlagen nicht zulässig weil eine Freihaltezone keine Bauzone ist. Daher wurde die Einzonung vorgesehen.

Die Anliegen und Befürchtungen bezüglich Umgebungsschutz von Kirche und Pfarrhaus werden ernst genommen. Obschon der Umgebungsschutz auch in der Zone für öffentliche Bauten sichergestellt werden könnte, wird die Freihaltezone belassen. Für die Einzonung in OeBa wurde zudem durch den Kanton keine Genehmigung in Aussicht gestellt. Die Einzonung widerspreche der Kulturlandinitiative.

Die Friedhofstrasse kann nicht in die Bauzone eingezont werden, da sie nun nicht an eine Bauzone grenzt. Da die Festlegung „Sammelstrasse“ im Bereich der Friedhofstrasse nicht mehr vorgesehen ist, ist diese derzeit jedoch nicht vordringlich. Die anderen Strassen (Chileweg und Dorfstrasse) werden in die angrenzende Zone eingezont (siehe Bericht Kapitel Erschliessungsstrassen).

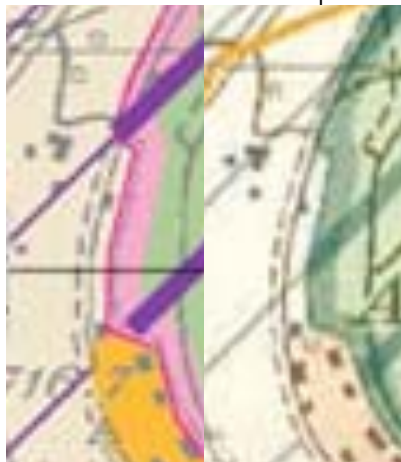


Beschluss

Die Einwendungen werden berücksichtigt.

**Einzonung Höchweg
Nr. 25**

kant. Richtplan Revisionsvorlage
kant. Richtplan



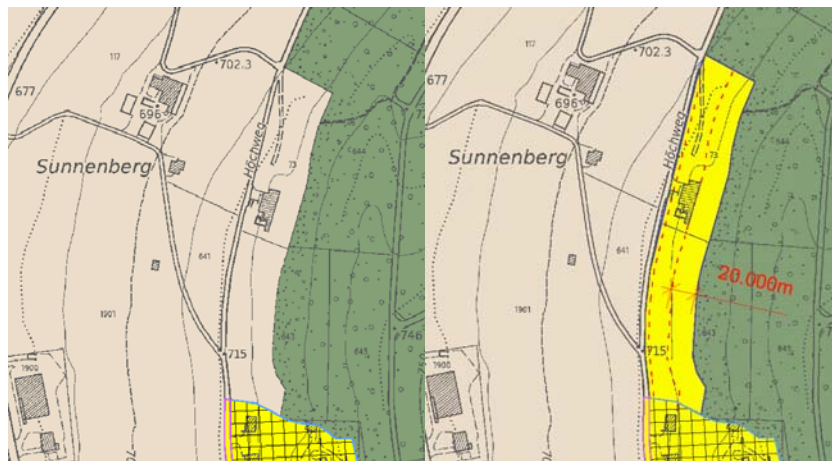
Erwägungen

Die Parzellen Kat. Nr. 643 und 73 seien wieder der Wohnzone W1 (WA) zuzuweisen, soweit es sich nicht um Wald handelt. Dementsprechend ist im Siedlungs- und Landschaftsplan das Siedlungsgebiet, soweit erforderlich, anzupassen.

Die Waldabstandslinie sei auf 20m festzulegen. Bestehende Gebäude seien mit der Waldabstandslinie zu umfahren.

Zonenplan Revisionsvorlage

Einwendung



Gemäss kantonalem Richtplan (sowohl gültige Fassung als auch gemäss Revisionsvorlage) handelt es sich bei den beiden Parzellen nicht um Siedlungsgebiet. Die Gemeinde kann das kantonale Siedlungsgebiet nicht anpassen. Dieses wird durch den Kanton festgelegt. Im Gegensatz zu anderen vorgesehenen kleinen Einzonungen ausserhalb des Siedlungsgebietes kann hier aufgrund der Grösse und Lage auch nicht mit einem Anordnungsspielraum der Gemeinde argumentiert werden.

Eine Einzonung ist daher nicht möglich, zumal im Falle der Parzelle Kat. Nr. 643 auch eine erhebliche Fruchtfolgefläche betroffen ist.

Entlang des Waldes wäre bei Einzonung die Waldgrenze festzustellen und ein Waldabstand von 30m gemäss §66 PBG einzuhalten. Bei Kleinwäldchen oder besonderen Situationen kann der Waldabstand i.d.R. bis min 15m reduziert werden. Im vorliegenden Fall ist jedoch ein grosser Wald vorhanden, der zudem im BLN liegt. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass ein reduzierter Waldabstand möglich ist.

Die Fläche wäre somit nur schwierig bebaubar und das bestehende Gebäude würde in den Waldabstand zu liegen kommen. Aus planerischer Sicht ist daher die Einzonung des langen schmalen Streifens auch wenig sinnvoll.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.2 Gestaltungspläne

GP Stümel
Nr. 1

Für die bisherige BZO war für die W1 (neu WA) nur eine Überbauungsziffer massgeblich. In der neuen BZO soll für diese Wohnzone WA jedoch wieder eine maximale Ausnutzungsziffer gelten (max. 40 %). Der GP Nr. 3 'Stümel' soll dabei jedoch nicht geändert werden. Im letzten Abschnitt in Art. 5 des GP Stümel würde damit unverändert stehen: "Im ganzen Gestaltungsplangebiet findet die Überbauungsziffer keine Anwendung." Art. 5 GP Stümel sei daher entsprechend anzupassen oder zu streichen.

Erwägungen

Die Regelungen des Gestaltungsplanes Stümel überlagern die Grundordnung, d.h. sie gehen der Grundordnung vor. Die neue BZO hat daher und auch gemäss dem neuen Art. 21b keine Auswirkungen auf den GP Stümel. Die bisherige Nutzungsfreiheit im GP Stümel wird unverändert weitergeführt, auch wenn die neue BZO rechtskräftig wird. Eine Anpassung des Artikels 5 der Bestimmungen des GP Stümel ist daher nicht zwingend.

Beim GP Stümel handelt es sich um einen öffentlichen Gestaltungsplan. Nach Abschluss der laufenden BZO-Revision könnte daher hier durch die Öffentlichkeit geprüft werden, ob dieser ebenfalls überarbeitet werden soll. Diese Überarbeitung müsste durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden. Bei den anderen Gestaltungsplänen handelt es sich um private Gestaltungspläne. Diese müssten im Unterschied zum GP Stümel durch die Privaten revidiert werden.

Beschluss

Die Einwendung betrifft den GP Stümel und ist daher nicht Gegenstand des Verfahrens. Sie wird nicht berücksichtigt.

Koordination GP Stümel
Nr. 33.9

Die Abstimmung [Gemeindeversammlung] der neuen BZO sei solange zu verschieben, bis der öffentliche Gestaltungsplan Stümel neu erstellt ist und die Anlieger darüber befunden haben. Der Stümel müsse vor Inkrafttreten der neuen BZO mit der BZO harmonisiert werden.

Erwägungen

Es wurde vorgesehen, bei Bedarf die Revision des GP Stümel anzugehen, sobald die neue BZO in Kraft ist, um in diesem Bereich eine gesicherte Grundlage mit der neuen Bauordnung zu haben. Zudem wäre es unverhältnismässig die ganze Revisionsvorlage erst zu behandeln, wenn ein allfälliger Revisionsinhalt des GP Stümel geklärt wäre.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Bestehende GP und Stümel
Nr. 20.2

Die bisherige BZO enthielt einen Abschnitt mit den Vorschriften des GP Stümel. Dieser fehle in der neuen BZO.

An Stelle der bisherigen Vorschriften sei Art. 21b zu den „Bestehenden Gestaltungsplänen“ erwähnt, in welchen festgehalten sei, dass für diese die bisherige BZO vom 4.12.1998 gelte. Gleichzeitig werde in Art. 22 festgehalten, dass die BZO vom 4.12.1998 aufgehoben werde. Die alte Bauordnung dürfe nicht generell aufgehoben werden, sondern müsse für die GP-Gebiete weiterhin Gültigkeit haben.

Erwägungen

Die Vorschriften des GP Stümel werden nicht durch Art. 21b ersetzt. Die Vorschriften des GP Stümel bleiben weiterhin gültig. Da sie nicht verändert werden, wurden sie in der synoptischen Darstellung der BZO nicht abgedruckt. In der gedruckten neuen Schlussfassung werden sie aber wieder enthalten sein. Allerdings werden die Schlussbestimmungen (Art.22) anders umschrieben, um sicherzustellen dass für die bestehenden festgesetzten Gestaltungspläne die bisherigen Bestimmungen (Grundmasse etc.) weiterhin Gültigkeit haben.

Der Artikel 21b stellt entsprechend dem Anliegen des Einwenders sicher, dass für die bestehenden Gestaltungspläne die BZO vom 4.12.1998 gilt. Die Gestaltungspläne werden mit Namen aufgelistet und die Formulierung wurde in Zusammenarbeit mit einer Baurechtsjuristin angepasst.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Bestehende GP
Nr. 27.10u

Der neue Art. 21b [besehende Gestaltungspläne] verändere die heutige Rechtslage eines rechtskräftigen Gestaltungsplanes. Dies sei nicht rechtmässig und sei zu unterlassen.

Erwägungen

Der Artikel 21b stellt im Gegenteil sicher, dass für die bestehenden Gestaltungspläne weiterhin die bisherige Rechtsgrundlage (die BZO vom 4.12.1998) gilt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

GP-Pflicht Büel
Nr. 27.6

Auf die Quartierplanpflicht [Gestaltungsplanpflicht] Büel sei zu verzichten, da dies ein Eingriff ins private Eigentum darstelle ohne dass ein im Verhältnis stehender Mehrwert entstehe.

Nr. 27.6 Eventualiter

Auf die Vorgabe, im Büel eine Quartierplanpflicht [Gestaltungsplanpflicht] zu definieren, sei zu verzichten, da die bestehende Formulierung in angepasster Form wie folgt in die BZO einfließen soll:

Art. XX
Für zu überbauende Areale mit einer Fläche über 3'000m² gilt eine GP-Pflicht.

Nr. 27.10t

Auf Artikel 21a [Gestaltungsplanpflichtgebiete] sei zu verzichten. Die massgeblichen Vorgaben seien im PBG ausreichend geregelt. Es sei auf das PBG zu verweisen.

Erwägungen

Durch den vorgesehenen Nutzungsbonus erhält der Grundeigentümer für das Erfüllen der Leistungen gemäss Gestaltungsplanpflicht einen angemessenen Mehrwert. Für die Gemeinde entsteht durch eine Bebauung im Sinne der Zielsetzungen des Gestaltungsplanpflichtgebietes ebenfalls ein (immaterieller) Mehrwert, da so die Interessen der Gemeinde besser berücksichtigt werden können (öffentliches Interesse). Im zugehörigen Art. 21a werden die Ziele (das öffentliche Interesse) umschrieben. Dies ist im PBG nicht geregelt und daher erforderlich.

Ein Artikel, welcher für alle zu überbauenden Areale über 3'000m² eine GP-Pflicht festlegen würde, würde ebenfalls einen Eingriff ins private Eigentum darstellen. Zudem ist das Festlegen einer Gestaltungsplanpflicht nur möglich, wenn ein wesentliches öffentliches Interesse besteht, was nicht bei allen Arealen über 3'000m² der Fall sein dürfte. Im vorliegenden Fall handelt es sich für die bauliche Entwicklung um ein Schlüsselareal, weshalb die Öffentlichkeit ein grosses Interesse an einer guten gestalterischen Entwicklung hat.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Keine unsinnigen
Anpassungen
Nr. 27.10b

3.3 Bauordnung

Unsinnige Anpassungen in den Teilbereichen; Anpassung Ausnutzungsverhältnisse, Definition grau/schwarz, Verdichtung, Energie und Qualität seien in der Neuauflage zu unterlassen. Die geltenden Bestimmungen seien unverändert beizubehalten, ausser es obliegt anhand rechtskräftiger kantonaler Veränderungen Bedarf für eine Anpassung.

Aus Sicht der Planungskommission besteht in den genannten Bereichen Bedarf für Anpassungen.

Die Ausnutzungsverhältnisse sind mit zwei unterschiedlichen Massen (ÜZ und AZ) sehr unklar. Es besteht Anpassungsbedarf, da die beiden Masse unterschiedliche Resultate liefern.

Die bisherige Formulierung der Definition grauer und schwarzer Bauten war unbefriedigend und hat nicht immer die gewünschten Effekte erzielt.

Die Verdichtungsthematik ist ein Anliegen, welches aufgrund der Kulturlandinitiative Bedeutung gewonnen hat. Gleiches gilt für die Themenbereiche Energie und Qualität. Es ist der Gemeinde ein wichtiges Anliegen eine qualitativ hochwertige und massvolle Entwicklung zu fördern, bei welcher zeitgemässe Energiesysteme und eine vorausschauende Planung gefordert werden können.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Kernzonen
Platz und Strassenräume

Nr. 27.10f

Nr. 29.2b, 30.3b

Erwägungen

Der Artikel 4.7 sei zu streichen, da er eine einschneidende Massnahme für Grundbesitzer und dessen Nutzung darstellt.

Der Art. 4.7 sei ersatzlos zu streichen. Art. 4.3 der Fassung 1998 sei beizubehalten. Angabe Jahr 1987 sei unrichtig.

Der Artikel betrifft hauptsächlich Flächen im Eigentum der Öffentlichkeit oder Flächen im Strassenabstand. Der Artikel dient dazu die Sensibilität für die Gestaltung der Aussenräume zu verbessern. Die Erhaltung und Pflege der Platz- und Strassenräume wird als wesentlich für die Erscheinung des Ortes und damit auch für die Aufenthaltsqualität beurteilt. Durch eine angenehme Gestaltung des Strassenraumes kann das Dorfbild positiv beeinflusst werden. Aufgrund der Vorprüfung wird eine Ergänzung für den Bereich Müliberg aufgenommen.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Das Jahr der alten Fassung (1987) wird in der synoptischen Darstellung korrigiert auf 1998.

4.7 Platz- und Strassenräume

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten und von Bauten weitgehend freizuhalten. Prägende Merkmale wie herkömmliche Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sind nach Möglichkeit zu erhalten oder wiederherzustellen. Vorbehalten bleiben Abgrenzungen im Weiler Müliberg, die aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig sind (§ 16 VSiv).

Kernzonen Grünräume

Nr. 27.10g

Erwägungen

Der Artikel 4.8 sei anzupassen, dass ausser dem ersten Satz alles gestrichen wird und eine Begrünung Pflicht sei.

4.8 Grünräume

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Grünräume sind zu begrünen.

Der in der Form gemäss Revisionsvorlage mit der Ergänzung gemäss Einwendung 13 und 21.4 ermöglicht gewisse untergeordnete Nutzungen im Sinne von Gärten und ermöglicht die erforderliche Flexibilität, was bei der reduzierten durch den Einwender vorgeschlagenen Formulierung nicht gegeben ist.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Kernzonen
Nutzungsmass Grünräume
Nr. 13.1

In der Bauordnung sei klarzustellen, dass für die Berechnung der Ausnützung die gesamte in der Kernzone liegende Fläche, inklusive die als Grünraum bezeichneten Flächen, massgebend ist.

Nr. 13.1 Eventualantrag

Falls dem Antrag nicht stattgegeben wird, sei dies eine Wertminderung. Das Grundstück sei neu zu schätzen und der neue Wert sei bei der Berechnung der Wasser- und Abwassergebühren zu berücksichtigen.

Nr. 21.4

Die festgelegten Grünräume seien klarer zu definieren. Es sei sicherzustellen, dass sie bei der Ausnützung nicht zu einem Abzug führen würden. Der Eigentümer müsse an anderer Stelle auf seinem Grundstück die gesamte Ausnützung realisieren können.

Erwägungen

Der Einwender 13 möchte auf seinem Grundstück Kat. Nr. 26, welches teilweise von der Festlegung eines neuen Grünraumes betroffen ist, einen Anbau auf der Nordseite erstellen und befürchtet, dass ihm nicht genügend Ausnützung bleibt, sollte der Grünraum nicht ausnutzbar sein.

Es war bislang nicht die Absicht, dass die Grünräume nicht an die massgebliche Grundfläche angerechnet werden können. Um dies zu klären wird die Bauordnungsbestimmung entsprechend ergänzt.

Zudem wird aufgrund einer Forderung des Kantons gemäss Vorprüfung ein Absatz zur Verkehrssicherheit aufgenommen.

Beschluss

Die Einwendungen werden berücksichtigt. Der Artikel 4.8 wird ergänzt. Der Eventualantrag erübrigt sich.

4.8 Grünräume

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Grünräume sind zu begrünen. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte sowie Gartenhäuser und Schöpfe bis 10 m² Grundfläche und 3 m grösste Höhe gemäss Besondere Bauverordnung (BBV). Im speziell bezeichneten Grünraum im Weiler Breiten ist zusätzliche auch eine Gartenwirtschaft zulässig. Ein untergeordneter Abtausch von Freiraumflächen ist gestattet, wenn ein flächengleicher und zusammenhängender begrünter Freiraum gewährleistet bleibt. Sofern nicht anders möglich, kann pro 90m² Grünraumfläche ein Parkplatz zugelassen werden. Dieser ist möglichst unauffällig einzupassen.

Die Gestaltung der Grünräume (Gartenhäuser, Gartenwirtschaft etc.) darf die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigen.

Die Fläche der Grünräume kann zur massgeblichen Grundfläche angerechnet werden.

Kernzonen Grundmasse
Nr. 27.10h

Erwägungen

In Artikel 4.11 [Grundmasse für Neubauten in den Kernzonen] seien, bis auf die Anpassung der Gebäudelängen auf das gleiche Mass, alle Messkriterien auf heutigem Stand zu belassen.

Wie im Bericht gemäss Art. 47 RPV beschrieben ist eine Vermischung von Überbauungsziffer und Ausnützungsziffer sehr problematisch, da je nachdem, welches Nutzungsmass verwendet wird, ein anderes Resultat entsteht. Dies muss auf jeden Fall geklärt werden.

Auch die kaum kontrollierbare zusätzliche Nutzung für Gewerbe, welche bei Umnutzung in zusätzlichen Wohnraum umgewandelt werden kann, ist unbefriedigend und muss behoben werden.

Die Anpassungen werden daher als zweckmässig und nötig beurteilt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Kernzonen
Gebäudelänge Mehrlänge
Nr. 33.3

Erwägungen

Die in Artikel 4.11 [Grundmasse für Neubauten in den Kernzonen] angepassten Gebäudelängen und Mehrlängenzuschläge seien auf dem alten Stand 1998 zu belassen. Durch die grösseren Längen würden die Bauten zu massiv und dominant in Erscheinung treten.

Die Anpassung der Gebäudelängen wurde vorgenommen da dies wegen der Anhebung der Ausnützungsziffer als notwendig erachtet wurde.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Kernzonen Dachgestaltung
Nr. 27.10e

Die Dachgestaltung soll in der heutigen Neigungsform beibehalten werden. Es soll ein Dachknie [Kniestock] von 1.2m zulässig werden und das Einbringen von Dacheinschnitten, Dachaufsätzen und Dachfenstern bis zur Hälfte der Gesamtfläche sei zuzulassen. Auf nicht klar messbare Formulierungen sei zu verzichten.

Nr. 27.10i

Auf die Anpassung des Artikel 5 (5.1, 5.2, 5.3, 5.3b, 5.4, 5.5, 5.7) sei zu verzichten.

Erwägungen

Ein Kniestock von 1.2m ist grundsätzlich zulässig. Im Kanton Zürich wird über den Kniestock (§ 275 Abs. 2 PBG, siehe auch ABV) die Unterscheidung Vollgeschoss/Dachgeschoss vorgenommen. Bei einer Kniestockhöhe von mehr als 1.2m wird bei einem Neubau von einem Vollgeschoss gesprochen.

Dacheinschnitte werden als optisch störend beurteilt, da sie einen erheblichen Eingriff in die Dachlandschaft darstellen. Sie werden daher weiterhin nicht zugelassen.

Der Anteil Dachaufbauten und Dachflächenfenster trägt ebenfalls wesentlich zur Erscheinung der Dachlandschaft bei. Auch dieses Thema wurde in der Planungskommission intensiv besprochen und an Begehungen vor Ort beraten. Die neu gewählten Masse werden als zweckmässig erachtet.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Kernzonen Dachneigung
Nr. 30.6

Die Mindestdachneigung dürfe nicht unter 35° alter Teilung gesetzt werden. Es seien vor allem die Dachlandschaften, welche die Kernzone ausmachen. Alle Neigungen unter 35° seien nicht zum ländlichen Charakter passend.

Die Dachneigung wurde in der Planungskommission intensiv diskutiert. Durch die grössere Bandbreite der neuen Formulierung sollte mehr Gestaltungsfreiheit gegeben werden. Grundsätzlich sind jedoch steilere Dächer typisch für die Kernzone von Aeugst. Eine Dachneigung von 30° entspricht Flarzbauten, die jedoch in Aeugst kaum vorkommen. Die untere Grenze wird deshalb auf 35° festgelegt.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Kernzonen
Fensterabschlüsse &
Balkone
Nr. 27.10j

Auf eine Änderung der Artikel 6.4 [Fensterläden und Markisen] und 6.5 [Balkone] sei zu verzichten.

Die neu zulässigen Schiebeläden, Rollläden und Markisen sowie Balkone entsprechen einem Bedürfnis der heutigen Zeit. Bei sorgfältiger Gestaltung sind diese auch im Bereich der Kernzone denkbar und sollen daher zugelassen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Wohnzonen Nutzung

Nr. 27.10k

Der Artikel 9.2 sei ersatzlos zu streichen, da er die klassische Definition der Wohnzonen schmälere und Nutzungserweiterungen zulasse, welche in die Kernzone gehören würden.

Nr. 32.1

Artikel 9.2 sei zu streichen oder dahingehend zu präzisieren, welche Betriebe zugelassen werden dürfen (z.B. kleine Architekturbetriebe, Beratungsbüro u.dgl. gemäss der heutigen Regelung) aber keine Betriebe im Sinne der vorgesehenen unklaren Beschreibung. Auch das Verbot von Mobilfunkantennen in den Wohnzonen sei ausdrücklich festzuhalten.

Nr. 33.4

Die Wohnzonen seien nicht so gross, als dass darin Betriebe für Versorgung mit Gütern etc. nötig wären. Dafür sei in der Kernzone Platz. Der Absatz 9.2 sei daher zu streichen.

9.2

In den Wohnzonen sind ausserdem nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet.

Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder die andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.

Erwägungen

Ganz im Gegensatz zur Annahme der Einwender stellt der Artikel keine Nutzungserweiterung, sondern eine weitere Nutzungseinschränkung dar. Weiterhin sind nur nicht störende Betriebe zulässig. Mit dem Artikel können zudem Nutzungen, welche in der Regel nicht als im Sinne der Wohnzone beurteilt werden (Sterbehilfe, Rotlicht und über die Quartiersversorgung hinausgehende Mobilfunkantennen), verhindert werden.

Die Mobilfunkantennen können nicht gänzlich und ausdrücklich verboten werden. Dem Quartier dienende Antennen können nicht verboten werden, dies widerspricht dem Fernmeldegesetz.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Beschränkung
Mobilfunkanlagen
Nr. 2

Im Waldstück Grossacher / Udermatt bestehe eine Mobilfunkanlage, welche kürzlich erhöht wurde und bei der die Strahlung verstärkt worden sei. Dies bedeute eine Erhöhung der Belastung für die Bewohner von Aeugst. Auf der Strasse Im Weieracher sei ein Messwert von 1.6V/m vorhanden und vor den Häusern Unterdorf 1 und 2 einer von 0.4 V/m. Dies liege zwar unter dem offiziellen Grenzwert, sei aber gemäss Studien dennoch schädlich. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichtes hätten Gemeinden die Möglichkeit, vor allem ortsbildbezogene Argumente wie Landschaftsschutz und Ästhetik herbeizuziehen und die Standorte von Mobilfunkantennen unter diesen Aspekten selber zu planen. Die Möglichkeiten seien voll auszuschöpfen.

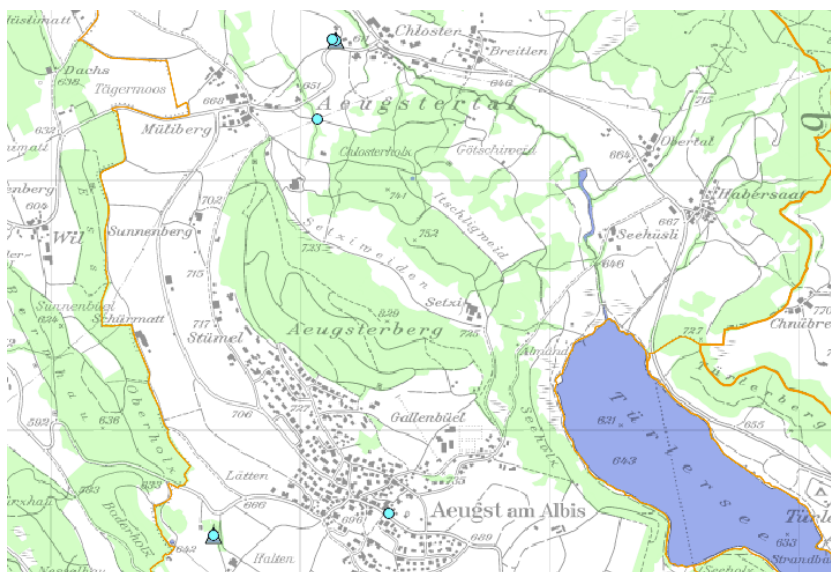
In die Nutzungsplanung sei daher folgende Beschränkung aufzunehmen:

Vorschlag gemäss Einwendung

Art. XX BZO
- Kein weiterer Ausbau der bestehenden Mobilfunkantenne, weder baulich noch bezüglich der Leistungserhöhung, noch Frequenzverstärkung
- kein Bau von zusätzlichen Mobilfunkantennen in der Kern- und Bauzone sowie näher als max. 800m mit Sichtkontakt bis zum nächstgelegenen Rand der Kern- und Wohnzonen von Aeugst am Albis (WA/WB/GP1-9/KB*/E) (alle im Zonenplan farblich eingetragenen Zonen).

Erwägungen

Gemäss GIS-Browser des Kantons Zürich sind auf dem Gemeindegebiet von Aeugst am Albis an folgenden vier Standorten Mobilfunkanlagen vorhanden:



Die Grenzwerte, was Strahlung anbelangt, sind im Umweltschutzgesetz abschliessend geregelt. Die Gemeinde kann keine Regelung bezüglich Strahlenschutz erlassen.

Da das Fernmeldegesetz eine Versorgung verlangt, ist es nicht möglich, die Mobilfunkantennen in den Bauzonen generell auszuschliessen. Gemäss Rechtsprechung dürfen in höchstens 1/3 der Bauzone aus ästhetischen Gründen Antennen unzulässig sein. Dabei ist es möglich, ein Kaskadenmodell einzuführen, wonach Antennen in erster Linie in Gewerbezonem und erst in letzter Möglichkeit in den Wohnzonen zulässig sind. Diese Möglichkeit wurde für Aeugst geprüft. Da aber keine geeigneten Zonen (wenig empfindliche Zonen wie Industrie und Gewerbe) bestehen, musste auf das Modell verzichtet werden. Es wurde stattdessen der Artikel zur Nutzweise in den Wohnzonen eingeführt.

Gemäss Revisionsvorlage

9.2 In den Wohnzonen sind ausserdem nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder die andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern.

Die Bestimmung schliesst Mobilfunkantennen für ein grosses Versorgungsgebiet (sowie auch z.B. Sterbehilfe) in den Wohnzonen aus. Für die Kernzonen gelten die Einordnungsanforderungen, die sich an den durch die Einwenderschaft genannten ästhetischen Anforderungen/Denkmalenschutz/Ortsbild orientieren. Eine weitergehende Beschränkung wird derzeit als nicht möglich beurteilt. Für den Bereich ausserhalb der Bauzone (800m ab Bauzonengrenze) sind keine Bauvorschriften in den kommunalen Bauordnungen möglich.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Das Anliegen ist aber bereits bestmöglich erfüllt. Der Kurzkomentar in der BZO wird angepasst.

Mobilfunk Standortevaluation
Nr. 19

Art. 9.2 sei mit einem Zusatz im Sinne der Standortevaluation gemäss dem Merkblatt der BD zur Regelung von Mobilfunkantennen im Rahmen der kommunalen Baubewilligungsverfahren zu ergänzen.

*Gemäss Revisionsvorlage –
Zusatz in blau*

9.2 In den Wohnzonen sind ausserdem nicht störende Betriebe und ihnen vergleichbare, dem Wohnen nicht zuzurechnende Nutzweisen gestattet. Nicht störend sind in diesen Zonen insbesondere Nutzweisen, die einerseits zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs sowie Begegnungsorte für die Anwohner, oder die andererseits die Wohnqualität der Zone weder durch ihre Erscheinung noch durch ihr Verkehrsaufkommen schmälern. Stehen bei einem Bau oder einer Erweiterung von Anlagen aufgrund der Standortevaluation mehrere Standorte zur Verfügung, kann die Gemeinde den aus ihrer Sicht optimalen Standort zuhanden der Anlagenbetreiber vorschlagen. Die Gemeinde prüft damit die in ihrer Gemeinde zur Verfügung stehenden Positivplanungsstandorte.

Erwägungen

Die Formulierung wird als schwierig zu handhaben beurteilt. Zu ergänzen wäre, dass die Mobilfunkanbieter mehrere Standorte vorschlagen müssten, da andernfalls so oder so keine Auswahl vorgenommen werden kann.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Keine Einschränkung
Mobilfunk
Nr. 15

Art. 9.2 sei mit dem Zusatz „Mobilfunkantennen werden von dieser Bestimmung nicht erfasst“ zu ergänzen. Die Bestimmung betreffe mehr als die Hälfte des Siedlungsgebietes und verstosse gegen Art. 1 des Fernmeldegesetzes, indem sie die Mobilfunkanlagen zu stark einschränke, um eine hochwertige Versorgung zu gewährleisten.

Die Kernzonen und Zonen für öffentliche Bauten umfassen eine Fläche von rund 32ha. Die Wohnzonen WA und WB zusammen umfassen eine Fläche von rund 12ha. D.h. die Bestimmung betrifft rund einen Drittel des Siedlungsgebietes und nicht mehr als die Hälfte.

Antennen, die der Quartiersversorgung dienen, sind ausserdem möglich, so dass eine hochwertige Versorgung sichergestellt werden kann und die Bestimmung nicht gegen Art. 1 des Fernmeldegesetzes verstösst.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Wohnzonen Grundmasse

Nr. 27.10l.1

Der Artikel 10 sei unverändert zu belassen. Einzig die Anpassung der Gebäudelängen und die Anhebung der Ausnützungsziffern seien entsprechend der Vorlage anzupassen.

Nr. 31.4

Die Anhebung der Ausnützungsziffer in der Wohnzone WA von 25% auf 40% sei zu hoch.

Nr. 30.7

Art. 10.1 der BZO 1998 für die Wohnzone W1 sei für die Wohnzone WA beizubehalten.

Nr. 32.2c

In der Wohnzone WA seien die Vorschriften zur Ausnützungsziffer/Überbauungsziffer beizubehalten. Die Anhebung von alt 25% auf neu 40% sei zu drastisch.

Nr. 33.5a

Die Anzahl Vollgeschosse soll in der W1/WA auf 1 Vollgeschoss belassen werden. Das gleiche gilt für die First- / Gebäudehöhe.

Erwägungen

Aufgrund der neu zugelassenen Flachdachbauten sind Anpassungen auch der Masse erforderlich. Wegen des Verzichts auf die Überbauungsziffer sind zudem die Geschosse auch bei der Zone W1 (WA) zu definieren. Bereits mit der alten Bauordnung ist nicht explizit max. ein Vollgeschoss bei der W1 vorgeschrieben. Daher wurde die Umbenennung vorgenommen.

Die Ausnützungsziffer wird in der Wohnzone WA nicht von 25% auf 40% angehoben. Bisher war in der Wohnzone W1 eine Überbauungsziffer von 25% festgelegt. Neu wird eine Ausnützungsziffer festgelegt welche einen anderen Berechnungsweg hat.

Mit der Überbauungsziffer 25% war bei einem Grundstück von 1000m² eine Nutzfläche von ca. 550 m² möglich. Mit der neuen Ausnützungsziffer 40% ist auf einem 1000m² Grundstück und den neu festgelegten Geschossezahlen eine Nutzfläche von ca. 520 m² möglich (d.h. +/- gleichviel oder geringfügig weniger).

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Wohnzonen
Flachdach & Solaranlage

Nr. 10
Nr. 30.11

Laut Skizzen im Bericht S. 24 und Art. 10.4 betrage die Gebäudehöhe mit Solaranlage total 7.8m. Der Artikel 14b.3 sei ersatzlos zu streichen. Die Förderung der Solaranlagen, die zusätzliche Höhen eines Flachdaches in Anspruch nehmen, beeinträchtigen die Aussichtslage und hätten keinen ländlichen Charakter.

Nr. 32.5

Der Artikel 14b.3 sei ersatzlos zu streichen. Er sei hinfällig, da auf Flachdächer zu verzichten sei.

Die Berechnung 7.0m Gebäudehöhe + 0.8m Solaranlage = Totale Höhe von 7.8m ist im Prinzip korrekt. Da bei Flachdächern üblicherweise ein Rand für das Dach vorgesehen werden muss, wird die totale Höhe normalerweise tiefer sein. Die zusätzliche Höhe für die Solaranlagen ist gering und wird als tolerierbar beurteilt.

Antrag des Gemeinderates

*Die Bemerkung wird zur Kenntnis genommen.
Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.*

*Beschluss der
Gemeindeversammlung*

Die Gemeindeversammlung hat Flachdächer in der Wohnzone WA abgelehnt. Daher werden die Einwendungen teilweise berücksichtigt.

Wohnzonen
First- und Gebäudehöhe WA
Nr. 20.2

Die First- und Gebäudehöhe seien in der Wohnzone WA zu belassen wie in der heutigen Wohnzone W1, um die „Aeugster Aussicht“ zu erhalten und um zweistöckige Bauten zu verhindern (wenn zweistöckig gebaut werden soll, sei die WB vorzugeben).

Nr. 32.2ab

In der Wohnzone WA seien die Vorschriften zur Gebäudehöhe und Firsthöhe beizubehalten.

Nr. 21.1

Die Gebäudehöhe plus Firsthöhe dürfe in der Wohnzone WA max. 7.3m wie bisher betragen. Ausserdem sei bei Flachdächern vorzuschreiben, dass die Gesamthöhe mit den technischen Aufbauten (wie Sonnenkollektoren) ebenfalls maximal 7.3m betragen dürfe.

Es sei zu befürchten, dass andernfalls bei Anpassung oder Aufgabe des GP Stümel eine zu grosse Veränderung (von 6m auf 8m) geschehe. Dies sei zu verhindern, da sich die Grundeigentümer in diesem Gebiet auf die Regelung verlassen können müssen.

Erwägungen

Um eine flexiblere Gestaltung zu ermöglichen, wurde die Gebäudehöhe von 4.8m auf 6.5m angehoben. Eine zweigeschossige Bauweise war auch bereits mit den Bestimmungen der alten BZO und W1 im Grundsatz möglich. Um den Verlust der „Aeugster Aussicht“ zu vermeiden, wurde im Gegenzug die Firsthöhe von 2.5m auf 1.5m reduziert. Damit wird die Gesamthöhe um 0.7m angehoben, was als tolerierbar beurteilt wird.

Auch die Überragung durch technische Aufbauten bei Flachdachbauten wird durch die Planungskommission als akzeptabel beurteilt.

Die Befürchtung, dass im Bereich des GP Stümel durch die Anpassung der Gebäudehöhe eine zu grosse Veränderung geschehe, ist zum heutigen Zeitpunkt unbegründet. Die Bestimmungen des GP Stümel bleiben im Moment unverändert. Sollten die Bestimmungen angepasst werden, müssen die Änderungen an den Bestimmungen oder eine allfällige generelle Aufhebung des GP Stümel wieder der Gemeindeversammlung vorgelegt werden. Zu diesem Zeitpunkt können die Grundeigentümer oder andere Bürger ihr Anliegen wieder vorbringen.

Antrag des Gemeinderates

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

*Beschluss der
Gemeindeversammlung*

Die Gemeindeversammlung hat Flachdächer in der Wohnzone WA abgelehnt. Daher wird die Einwendung 21.1 teilweise berücksichtigt.

An den Gebäude- und Firsthöhen wurde festgehalten. Somit werden die Einwendungen 20.2 und 32.2ab nicht berücksichtigt.

Wohnzonen
keine Flachdächer
Nr. 22.3

Auf die Ausdehnung von Flachdächern sei zu verzichten, um das traditionelle und wertvolle Ortsbild von Aeugst zu erhalten. Aeugst sei einer der wenigen Orte, der nicht mit Flachdächern verbaut sei.

Nr. 26.7, 28.7

Auf das Zulassen von Flachdächern sei zu verzichten. Sie seien oft undicht und damit gesundheitsgefährdend (Schimmel) und würden nicht zum schönen Ortsbild von Aeugst passen.

Nr. 30.8

In den Wohnzonen WA und WB seien für Hauptgebäude keine Pult- und Flachdächer zuzulassen, da diese den ländlichen Charakter zerstören würden.

Nr. 33.5b

Flachdächer seien weiterhin nicht zuzulassen, da diese das Gesamtbild in Wohnzonen empfindlich stören und nicht ins Ortsbild passen.

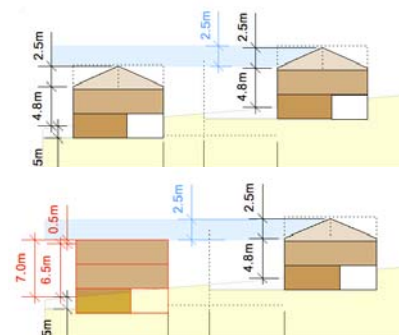
Nr. 32.3

Flach- und Pultdächer seien weiterhin zu verbieten. Art. 10.3 und 10.4 seien ersatzlos zu streichen, bzw. der Art. 10.2 alte BZO, welcher solche aggressiven Dachformen untersage, sei beizubehalten.

Nr. 27.10.m

Die neuen Artikel 10.3 [Pult- und Flachdächer] und 10.4 [Flachdachbauten] seien zu streichen, da dies kein erwünschtes Dorfbild repräsentiere und seitens der Höhen auch nicht angebracht sei. Der alte Art. 10.2 sei zu belassen.

Erwägungen



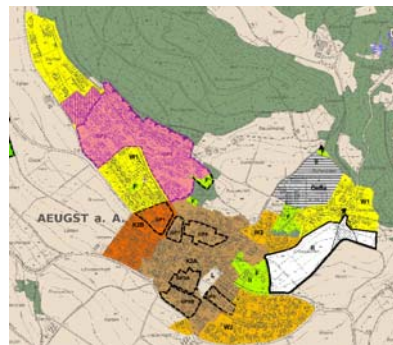
Das traditionelle Ortsbild wird primär von der Kernzone geprägt. Hier sind weiterhin keine Flachdächer zulässig.

In der Wohnzone wurde zur besseren Ausnutzung ohne Verlust der Aussicht und zwecks Vergrösserung der Gestaltungsfreiheit das Zulassen von Flachdächern vorgesehen. Die Masse für die Flachdächer wurden so vorgesehen, dass die Aussicht nicht wesentlich geschmälert wird.

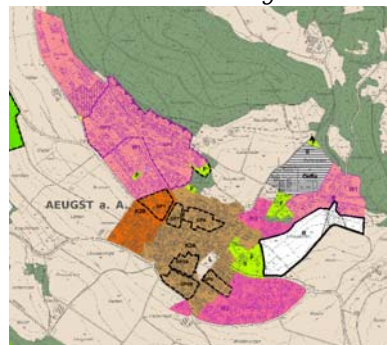
Ausserdem ist zu bemerken, dass bereits heute in grossen Teilen des Dorfes Flachdächer zulässig sind (Gebiet mit speziellen Dachvorschriften (=Flachdachpflicht) und GP-Stümel)

 Flachdach zulässig

Heute



Gemäss Revisionsvorlage



Antrag des Gemeinderates

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Beschluss der
Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung hat Flachdächer in der Wohnzone WA abgelehnt. Daher werden die Einwendungen teilweise berücksichtigt.

Terrainveränderungen
Nr. 27.10r

Auf die Präzisierung des Art. 17 [Terrainveränderungen] sei zu verzichten, da eine Einengung und Benachteiligung für umliegende Bauten entstehe.

Erwägungen

Die Präzisierung der Abgrabungen ist erforderlich, wenn Flachdachbauten zugelassen werden, um die Höhe dieser Bauten klar zu beschränken.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Gewachsenes Terrain
Nr. 30.12

Pläne zum gewachsenen Terrain seien für alle Baugebiete der Gemeinde im Massstab 1:500 Äquidistanz 1m öffentlich zur Verfügung zu stellen. Die Ausgangslage des gewachsenen Terrains dürfe nicht bei Umbauten bzw. Ersatzbauten verändert werden.

Erwägungen

Die gewünschte Plangrundlage wäre wünschenswert. Sie ist jedoch in der Ortsplanung nicht als rechtsverbindliches Instrument vorgesehen. Das gewachsene Terrain ist jeweils durch den Geometer oder andere berechnigte Personen / Firmen verifizieren zu lassen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Dachlawinen
Nr. 16

Gestützt auf SIA Norm 232 und 261/1 sei die BZO mit einer Vorgabe zum Schutz vor Dachlawinen zu ergänzen. Für Dächer mit mehr als 25° Neigung seien Schneestopp-Haken zu verlangen.

Dies kann als Auflage im Baubewilligungsverfahren verlangt werden. Es ist gemäss PBG § 239 Sache jedes einzelnen Grundeigentümers dafür zu sorgen, dass Personen auf dem öffentlichen Grund nicht zu Schaden kommen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Keine Terrassenbauten

Nr. 26.6, 28.6

Nr. 27.10l.2

Wegen des Erhalts des Ortsbildes sei auf das Zulassen von Terrassenhäusern zu verzichten.

Auf eine Definition von Terrassenhäusern sei zu verzichten, da sich in Aeugst keine klassischen Baufelder hierfür ergeben würden.

Nr. 27.10v

Der Artikel 21c sei zu streichen, da die Gemeinde Aeugst keine typischen Areale für Terrassensiedlungen aufweise.

Nr. 30.13

Der Art. 21c [Terrassenhäuser] sei ersatzlos zu streichen, da viergeschossige Terrassenhäuser von 30x30m keinen ländlichen Charakter hätten. Projekte für Terrassenhäuser seien mit optimalem Gestaltungsplan einzureichen, welcher ausweise, welchen Vorteil diese gegenüber der geltenden Bauordnung hätten.

Nr. 31.2

Von 4-geschossigen Terrassenhäusern sei abzusehen, da diese nicht ins ländliche Ortsbild von Aeugst passen würden. Der Sonnenberg solle besser mit Einfamilienhäusern bebaut werden.

Nr. 33.7

Auf eine Zone mit Treppenhaussiedlungen im Bereich Höchweg sei zu verzichten.

Erwägungen

Aufgrund der diversen Einwendungen wurde die Thematik erneut diskutiert und geprüft. In Anbetracht der Situation wurde und der eher geringen Fläche auf welcher die Terrassenbauten als denkbar beurteilt wurden, wurde die Idee schliesslich verworfen.

Antrag der Planungskommission an den Gemeinderat

Die Einwendungen werden berücksichtigt.

Mindestausnützung

Nr. 27.10n

Nr. 30.9, Nr. 33.11

Der neue Artikel 13b [Mindestausnützung] sei ersatzlos und in Summe zu streichen.

Der Artikel 13b sei ersatzlos zu streichen (Bevormundung). Es dürfe kein Zwang zur teilweisen oder vollständigen Überbauung eines Grundstücks bestehen.

Nr. 31.1

Der Artikel zur Mindestausnützung sei wegzulassen. Er stelle einen starken Eingriff ins Eigentum dar, obschon der Grundeigentümer in den meisten Fällen die Ausnützung sowieso optimieren werde.

Erwägungen

Es müssen nicht 80% der maximal zulässigen Ausnützung bereits in einer ersten Etappe erstellt werden, sondern es wird lediglich der Nachweis verlangt, dass dieses in einer späteren Etappe möglich sein wird. Im Vordergrund steht dabei die intelligente Positionierung eines Baukörpers auf der Parzelle. Die Bestimmung gilt nur für Neubauten. Bestehende Bauten sind nicht betroffen. Der Artikel wird als ein zweckmässiger Baustein zu einer langfristig haushälterischen Nutzung des Bodens beurteilt.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Ausnützungsübertragung
Nr. 21.2

Die Ausnützungsübertragung sei auf die unmittelbar angrenzenden Nachbarliegenschaften zu beschränken. So bleibe für Eigentümer oder Käufer die Entwicklung der umliegenden Gebäude überblickbar.

13c Die Ausnützungsübertragung zwischen unmittelbar angrenzenden Liegenschaften innerhalb der gleichen Zone ist gegen Revers gestattet, wenn sich die betroffenen Grundstücke in räumlicher Nähe befinden. Die Erhöhung der Ausnützung in den begünstigten Parzellen darf ein Fünftel der Grundaussnützung nicht übersteigen.

Nr. 30.10

Der Artikel 13b sei ersatzlos zu streichen. Eine Ausnützungsübertragung könne nur stattfinden, wenn alle direkt betroffenen Anstösser, auch diejenigen, welche auf der gegenüberliegenden Seite der Quartierstrasse liegen, ihr Einverständnis erklärt hätten. Die räumliche Nähe von 100m dürfe nicht zum Ermessensspielraum in der Beurteilung des Gemeinderats werden.

Nr. 32.4, Nr. 33.11

Artikel 13c sei ersatzlos zu streichen. Die Einführung des neuen Artikels würde Unberechenbarkeiten schaffen.

Nr. 31.5

Die Abgabe von Ausnützungsziffern an Dritte sei abzulehnen.

Erwägungen

Ohne den Artikel sind Ausnützungsübertragungen ohnehin möglich. Sie werden dann einfach nicht im Besonderen auf räumliche Nähe und auf 1/5 beschränkt.

Den Ausnützungsübertrag auf „angrenzende Liegenschaften“ zu begrenzen, ist grundsätzlich erwünscht, wird aber als nicht möglich beurteilt. Es bestehen diverse kleine Grundstücke welche alleine nicht überbaubar sind aber zu einem überbauten Grundstück gehören, welches die Ausnützung konsumiert.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Grundabstand
Nr. 27.10o

Der Artikel 14.1 [Der grosse Grundabstand gilt **wahlweise** für die am meisten gegen Süden **oder Westen** gerichtete längere Fassade] sei unverändert beizubehalten.

Erwägungen

Die Möglichkeit, den grossen Grundabstand gegen Süden oder Westen anordnen zu können, schafft mehr Gestaltungsfreiraum für Bauwillige. Dies wird als sinnvoll beurteilt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Strassenabstand

Nr. 27.10p

Die Ergänzungen von Artikel 14.3 [Strassenabstand] seien zu unterlassen. Es sei lediglich auf das PBG abzustimmen, welches unweigerlich Anpassungen erfahren werde.

Erwägungen

Die Reduktion des Strassenabstandes bei Quartierstrassen von 6m (PBG) auf 3.5m wurde durch die Gemeinde ausdrücklich gewünscht, um nicht unnötig breite Strassenräume fordern zu müssen und um einen grosszügigeren Anordnungsspielraum für Bauten anbieten zu können. Im Vorprüfungsbericht des Kantons wurde empfohlen, eine Ergänzung für die Strassen in den Kernzonen K2A vorzusehen. Dies wurde aufgenommen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

14.3 Gegenüber **Hauptstrassen, Sammelstrassen,** Plätzen und Wegen gilt ein **Strassenabstand** gemäss PBG §§ 265, 267.

Bei allen anderen Strassen, sowie bei Haupt- und Sammelstrassen in der Kernzone K2A ist ein Strassenabstand von min. 3.5m einzuhalten. Allfällige Baulinien oder Regelungen in den Kernzonenplänen gehen dem Strassenabstand vor.

Zahlbarer Wohnraum

Nr. 27.5

Es sei eine Bestimmung, die zur nachhaltigen Förderung von bezahlbarem Wohnraum beitrage, zu erlassen. In der BZO sei neu der folgende Artikel zu verankern:

Art. XX

Bei Überbauungen auf einer Gesamtfläche von über 3'000m ist sicherzustellen, dass mindestens 25% der entsprechenden Nettowohnfläche sich in bezahlbarem Wohnbaupreisspiegel befinden (Miet-Quantil zu 50%).

Nr. 27.10c

Anpassungen in einer neuen BZO seien so vorzusehen, dass nachhaltig zahlbarer Wohnraum sichergestellt werden könne.

Erwägungen

Entsprechende Forderungen sind prinzipiell nur im Rahmen von Arealüberbauungsbestimmungen oder bei Gestaltungsplanpflichtgebieten möglich, bei welchen der Grundeigentümer für die erbrachte Leistung einen (Nutzungs-) Bonus erhält. Für eine generelle Klausel gemäss Einwendung fehlt die Rechtsgrundlage.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Alternative Energien
Nr. 27.10q

Erwägungen

Der Art. 14b [Alternative Energien] sei gänzlich zu streichen, da national sowie kantonal eine Veränderung ansteht, welche ins PBG einfließt.

Der Artikel präzisiert die Vorgaben im Bereich der Gestaltung und nimmt Bezug auf Art. 18a RPG.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Solaranlagen
Nr. 33.8

Erwägungen

Solaranlagen seien bei Neubauten zwingend vorzuschreiben und müssen ins Dach integriert werden. Bei Altbauten seien sie nur sehr zurückhaltend zu bewilligen.

Solaranlagen sind gemäss Art. 18a RPG bei Altbauten zu bewilligen. Solaranlagen bei Neubauten generell zu verlangen, ist nicht möglich. Dazu fehlt die rechtliche Grundlage.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Energie
Nr. 27.10d

Erwägungen

Es seien keine eigenständigen und auf Aeugst fokussierten Energieartikel zu definieren. An solcher Stelle sei lediglich auf die nationalen und kantonalen Energiegesetzgebungen zu verweisen.

In der neuen BZO werden keine eigenständigen und auf Aeugst fokussierten Energieartikel formuliert. Hierzu fehlt auch eine Rechtsgrundlage.

Beschluss

Die Einwendung ist erfüllt. Es wird keine Anpassung vorgenommen.

Elektroanschlüsse bei
Abstellplätzen
Nr. 27.10s

Erwägungen

Die Veränderungen des Art. 18 [Fahrzeugabstellplätze] seien mit Ausnahme der Normanpassung zu unterlassen.

Die Ergänzungen (Elektroanschlüsse für Elektrofahrzeuge und gedeckte Velounterstände) sind Massnahmen im Sinne einer fortschrittlichen, nachhaltigen Mobilität. Sie dienen der Förderung von Velos und Elektrofahrzeugen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Aussichtsschutz
Nr. 33.10

Erwägungen

Die BZO sei für entsprechende Wohnbauten dahingehend zu ergänzen, dass der Aussichtsschutz für Nachbarn erhalten bleiben soll.

In der BZO ist ein entsprechender Artikel nicht möglich. Bei den Gebäudehöhen wurde jedoch darauf geachtet, dass keine zu hohen Bauten entstehen, um die Aussicht zu sichern.

Beschluss

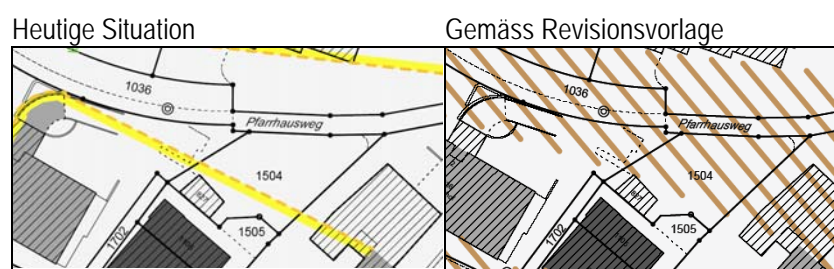
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.4 Kernzonenpläne

Kernzonenplan
Besondere Gebäude
Nr. 29.2a

Die im Kernzonenplan Dorf Aeugst eingetragene Schraffierung für Platz- und Strassenräume betreffen auch die Hinterdorfstrasse, Oberdorfstrasse, Allmendstrasse, Chileweg und müsse daher vollständig überarbeitet werden.

Die Baubeschränkungslinie im Bereich Kat. Nr. 1504 werde in ein flächendeckendes Bauverbot umfunktioniert. Besondere Gebäude dürfen nicht mehr ausserhalb der Baubegrenzungslinien / neu in den Platz- und Strassenräume erstellt werden.



Erwägungen

Besondere Gebäude wollte man wie heute zulassen. Der Artikel ist entsprechend zu ergänzen.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

4.7 Platz- und Strassenräume

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten und von Bauten weitgehend freizuhalten.

Prägende Merkmale wie herkömmliche Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sind nach Möglichkeit zu erhalten oder wiederherzustellen.

Vorbehalten bleiben Abgrenzungen im Weiler Müliberg, die aus Gründen der Verkehrssicherheit notwendig sind (§ 16 VSIV).

Besondere Gebäude gemäss PBG § 273, jedoch mit einer grössten Höhe von weniger als 5.5 m bei Schrägdächern, sind **auch in den Platz- und Strassenräumen zugelassen, wenn sie der räumlichen Struktur entsprechen.** Die überbaute Fläche darf höchstens 5 % der Parzellenfläche, mindestens aber 25 m², betragen.

Kernzonenplan Aeugst Strassenraum

Nr. 30.3a

Die im Kernzonenplan Dorf Aeugst eingetragene Schraffierung für Platz- und Strassenräume betreffen auch die Hinterdorfstrasse, Oberdorfstrasse, Allmendstrasse, Chileweg und müsse daher vollständig überarbeitet werden. Folgende Skizze wolle anregen, wie umfassend und lebendig der Dorfkern gestaltet werden könne.



Erwägungen

Die Platz- und Strassenräume ersetzen weitgehend die bisherigen Baubegrenzungslinien. Sie sollen jedoch vor allem bedeutende Räume, Platzbereiche, welche in ihrer Gesamtheit wertvoll sind, erhalten und wichtige Sichtkorridore offen halten. Im Bereich der Oberdorfstrasse ist die Freihaltung der Vorplätze und der an die Strasse angrenzenden Räume gemäss Baubegrenzungslinien weitgehend durch die Vorgaben des Gestaltungsplanes geregelt. Hier wurde daher auf die zusätzliche Festlegung von Platz- und Strassenräumen verzichtet.

Insgesamt wurden jedoch die Platz- und Strassenräume aufgrund der Einwendung nochmals angeschaut, überprüft und an einzelnen Stellen geringfügig angepasst.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Kernzonenplan Strassenraum Wängibad

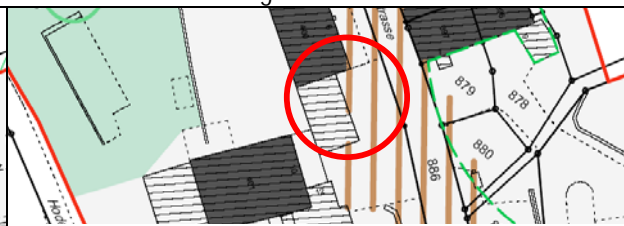
Nr. 3

Die Abgrenzung des Strassenraumes / Platz in Wängibad sei anzupassen, da sie einen Ersatzbau anstelle der Garage verunmögliche. In der alten Ordnung sei bewusst eine Baulinie festgelegt worden, um ein kleineres Hauptgebäude wieder zu erstellen.

Heutige Situation



Gemäss Revisionsvorlage



Erwägungen

Der Ersatzbau soll nicht verhindert werden. Die Schraffur wird entsprechend der bisherigen Lage der Baubegrenzungslinie geringfügig angepasst.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

3.5 Waldabstandslinienpläne

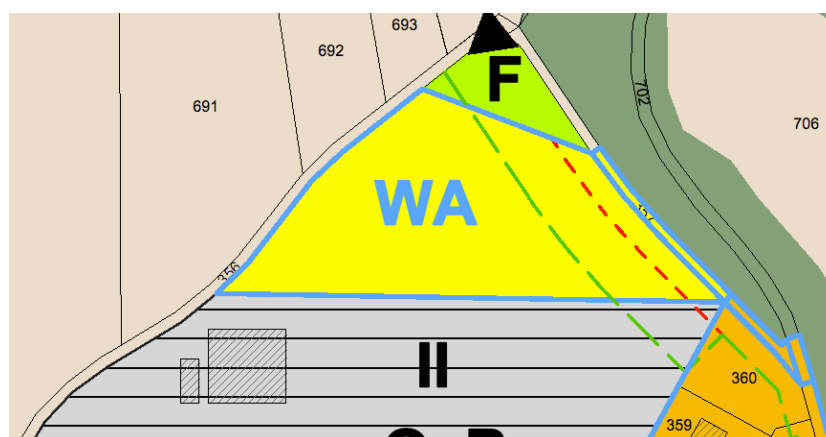
Waldabstand Gallenbüel

Nr. 26.3, 28.3

Auf den reduzierten Waldabstand von 12m sei zu verzichten. Es handle sich beim angrenzenden Wald um einen Teil des Natur- und Landschaftsschutzgebietes von kommunaler Bedeutung. Ein Waldabstand unter den üblichen 30m sei für den Brandschutz, die Sicherheit der am Waldrand lebenden Menschen und im Sinne der fast intakten Natur und Tierwelt im Gebiet nicht angemessen.

Nr. 30.5b

Die bisherigen Waldabstandslinien mit 30m seien beizubehalten.



Erwägungen

Da auf die Umzonung Gallenbüel verzichtet wird, erübrigt sich die Anpassung der Waldabstandslinie. Die Waldabstandslinie wird wie heute auf 30m belassen.

Beschluss

Die Einwendungen werden berücksichtigt.

Waldabstand 18m

Nr. 33.1

Die Waldabstandslinien seien generell von heute 30m auf 18m zu reduzieren. Damit erhalte man die Möglichkeit einer höheren Nutzung, wobei die Ausnutzungsziffern (neue BZO) die gleichen bleiben sollen.

Erwägungen

Eine generelle Reduktion des Waldabstandes auf 18m ist nicht möglich. Die 30m Waldabstand sind in § 66 PBG kantonal vorgeschrieben.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

4. Einwendungen Richtplanung

4.1 Verkehrsplan

Eingangstor

Nr. 5.1

Nr. 27.3

Erwägungen

Das Eingangstor Richtung Affoltern sei so zu gestalten, dass auch der auswärtsfahrende Verkehr gebremst werde.

Dass eine Ein- und Ausfahrbremse zweckmässig erscheine, sei unbestritten. Der ordentliche und ständige Verkehrsfluss sei jedoch jederzeit zu gewährleisten. Auf das in der Dokumentation dargestellte Beispiel sei daher zu verzichten.

Der Richtplan legt nur fest, dass bei Arbeiten an der Strasse in diesem Bereich ein Tor geprüft und nach Möglichkeit realisiert werden soll. Die genaue Gestaltung wird jedoch erst Bestandteil der Detailplanung sein.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Aufwertung Strassenraum

Nr. 27.2

Erwägungen

Verkehrstechnische Massnahmen seien durchaus zweckmässig, solange der Verkehrsfluss ordentlich gewährleistet bleibe. Optische Massnahmen seien zu unterlassen, da solche die Unterhaltskosten etc. künftig belasten.

Es reiche nicht, indem man am Mühleberg Bäume setzen will oder indem man an der Sonnenbergstrasse eine verkehrsbehindernde Mittelinsel baue.

Der Richtplan legt nur fest, dass bei Arbeiten an der Strasse in den Abschnitten eine Strassenraumaufwertung geprüft und nach Möglichkeit umgesetzt wird. Die genaue Gestaltung und Art der Massnahmen muss im Rahmen des Strassenprojektes geplant werden und ist mit dem Richtplaneintrag noch nicht festgelegt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Strassenbeleuchtung
Nr. 5.2

Erwägungen

Um der Lichtverschmutzung entgegenzuwirken, sei in den Richtplänen festzuhalten, dass die Strassenbeleuchtung früher auszuschalten sei.

Der Ersatz der Strassenlampen und die Bestimmungen für Ein-/Ausschaltung gehört ins Ressort Tiefbau. Im Rahmen des Energiekonzeptes Aeugst wurde bereits veranlasst, dass die Beleuchtung an den meisten Stellen eine Stunde früher als bisher ausgeschaltet wird. In diesem Zusammenhang wird weiter geprüft, ob allenfalls die Beleuchtungszeit weiter reduziert werden kann. Das kann aber nicht im Verkehrsplan festgelegt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Verkehrsberuhigung
Breitestrasse
Nr. 33.6

Erwägungen

Die Breitestrasse sei nicht speziell zu beruhigen. Auf bauliche Anpassungen wie Verschmälerung, Slalomkurs oder Aufhebung des Fussgängerbereichs sei zu verzichten

Die Verkehrsberuhigung der Breitestrasse ist ein Anliegen diverser Anwohner. Zur genauen Gestaltung kann sich jedermann im Rahmen der Auflage der Strassenprojekte äussern.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Friedhofstrasse

Nr. 5.3

Nr. 6

Die Zurückstufung der Friedhofstrasse sei rückgängig zu machen.

Die Sammelstrasse soll über die Allmend- und Friedhofstrasse geführt werden und nicht über die Oberdorfstrasse. Dies, da die Führung der Sammelstrasse über die Oberdorfstrasse einen Hauptschulweg kreuze, die Oberdorfstrasse nicht den Ansprüchen einer Sammelstrasse genüge und da in der Friedhofstrasse mittelfristig so oder so Bautätigkeiten für den Ersatz der Wasserleitung erforderlich seien, so dass sich ein massvoller Ausbau anbiete.

Nr. 7

Die Oberdorfstrasse sei nicht als Sammelstrasse zu deklarieren. Dafür sei die Allmendstrasse Friedhofstrasse als Sammelstrasse vorzusehen. Diese Verkehrsführung führe den Verkehr direkter zu den Quartieren, ein Ausbau der Oberdorfstrasse auf 5m sei nicht möglich und die Oberdorfstrasse weise eine Höhenbeschränkung auf. Ausserdem sei die Oberdorfstrasse ein wichtiger Teil des Schulwegs.

Nr. 9

Die geplante Sammelstrasse im Bereich Allmendstrasse sei abzulehnen. Wie bisher sei der Verkehr über die Friedhofstrasse zur Dorfstrasse zu leiten.

Nr. 11

Auf die Festlegung Sammelstrasse an der Oberdorfstrasse sei zu verzichten. Dies wäre auch nicht zu vereinbaren mit der Festlegung Platz- und Strassenräume gemäss Art. 4.7. Zudem sei die Oberdorfstrasse als Sammelstrasse ungeeignet (Breite, Höhe, Begegnungsfälle, Schulweg). Ausserdem seien hier die Werkleitungen kürzlich saniert worden.

Nr. 26.5, 28.5

Die geplante Sammelstrasse im Bereich Oberdorfstrasse sei abzulehnen. Der Verkehr sei über die Friedhofstrasse zur Dorfstrasse zu leiten, da so weniger Leute belästigt werden würden.

Nr. 29.1

Die Oberdorfstrasse dürfe nicht als Sammelstrasse bezeichnet werden.

Nr. 30.1

Die Oberdorfstrasse dürfe nicht als Sammelstrasse bezeichnet werden. Sie müsse weiterhin eine Fussgängerzone mit reduziertem Verkehr (Anlieger) bleiben.

Erwägungen

Die Festlegung der Sammelstrasse wurde nochmals überdacht. Der Ausbau der Friedhofstrasse ist aufwändig und erscheint unverhältnismässig. Die Allmendstrasse zwischen Dorfstrasse und Oberdorfstrasse dient als wichtiger Schulweg. Auch sie kann nicht als Sammelstrasse ausgebaut werden. Die Oberdorfstrasse eignet sich aufgrund der Situation ebenfalls nicht als Sammelstrasse.

Grundsätzlich will die Gemeinde den Verkehr nicht auf einem der drei Äste sammeln und ableiten. Der Verkehr soll sich vielmehr auf alle drei Äste verteilen um eine möglichst verträgliche Situation zu gewährleisten. Es wird in diesem Sinne auf die Festlegung einer Sammelstrasse verzichtet.

Beschluss

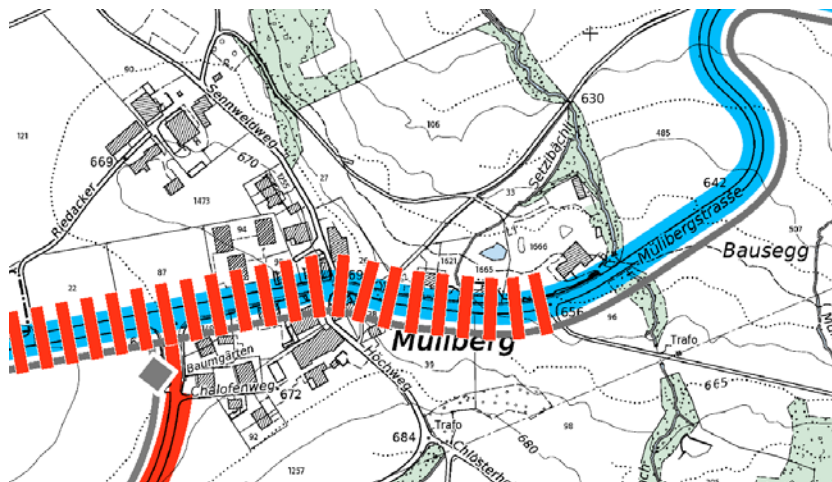
Die Einwendungen werden weitgehend berücksichtigt.

T20 Sennweidweg
Nr. 13.2

Auf dem Sennweidweg hätten die Durchfahrten erheblich zugenommen (mehr Wohnhäuser mit Kleinpraxen, Bauernhof Stehli mit Pferdestallungen etc.) und der Weg werde sehr oft als Durchfahrt zwischen Müliberg und Sennweid in Affoltern am Albis genutzt. Die bestehenden Verbotstafeln seien verwittert.

Der Sennweidweg sei daher als Wohnstrasse 20km/h vorzusehen.

Er sei eine kurze schmale Sackgasse mit kommunal geschützten Wohnhäusern, deren Hauseingänge direkt auf die Strasse gehen, und es sei kein Fussgängerschutz für Fussgänger und Kinder vorhanden.



Erwägungen



Verkehrsberuhigte Gebiete

Verwitterte Verbotstafeln sollten ersetzt werden. Zu bemerken ist jedoch, dass Verbotstafeln ohne Kontrolle wenig Wirkung haben.

Eine „Wohnstrasse“ (heute Begegnungszone T20) kann nicht im Richtplan festgelegt werden. Ob eine T20 Zone vorgesehen werden kann, wird auf Antrag der Gemeinde durch die Sicherheitsdirektion des Kt. Zürich bestimmt. Für die vorliegende Situation muss aufgrund der Erfahrungen andernorts und mit der Praxis der Kantonspolizei eine Signalisation Begegnungszone als aussichtslos beurteilt werden.

Der Verkehrsrichtplan könnte für den Bereich entsprechend der Situation im Zentrum die Zielsetzung „verkehrsberuhigte Gebiete“ vorsehen. Allerdings muss festgestellt werden, dass die Situation bereits der Zielvorstellung entspricht.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Höchweg
Nr. 30.2

Der heute mit einem Fahrverbot (Zubringerdienst gestattet) versehene Höchweg dürfe nicht rücksichtslos als Erschliessungsstrasse für ein ganz grosses Terrassenhausgebiet benutzt werden. Er stelle einen der schönsten behindertengerechten Spazierwege dar.

Nr. 31.3

Der Höchweg sei ein beliebter Spazierweg. Im Zonenplan sei sicherzustellen, dass der grösste Teil des Sonnenberges über die Breitestrasse erschlossen werde.

Erwägungen

Im kommunalen Richtplan ist der Höchweg weiterhin als Fussweg mit Hartbelag bezeichnet.

Richtig ist, dass er natürlich für die Erschliessung der angrenzenden Bauzonen genutzt werden können muss. Er kann für die Feinerschliessung genutzt werden und muss gegebenenfalls gemäss Zugangsnormalien ausgebaut werden.

Im Verkehrsplan I kann jedoch keine Anpassung gemacht werden, da der Höchweg dort nur als Gemeindestrasse (keine Sammelstrasse) bezeichnet ist. Eine Erschliessung ab Breitestrasse ist nicht möglich und dies kann ausserdem im Zonenplan auch nicht festgelegt werden.

Beschluss

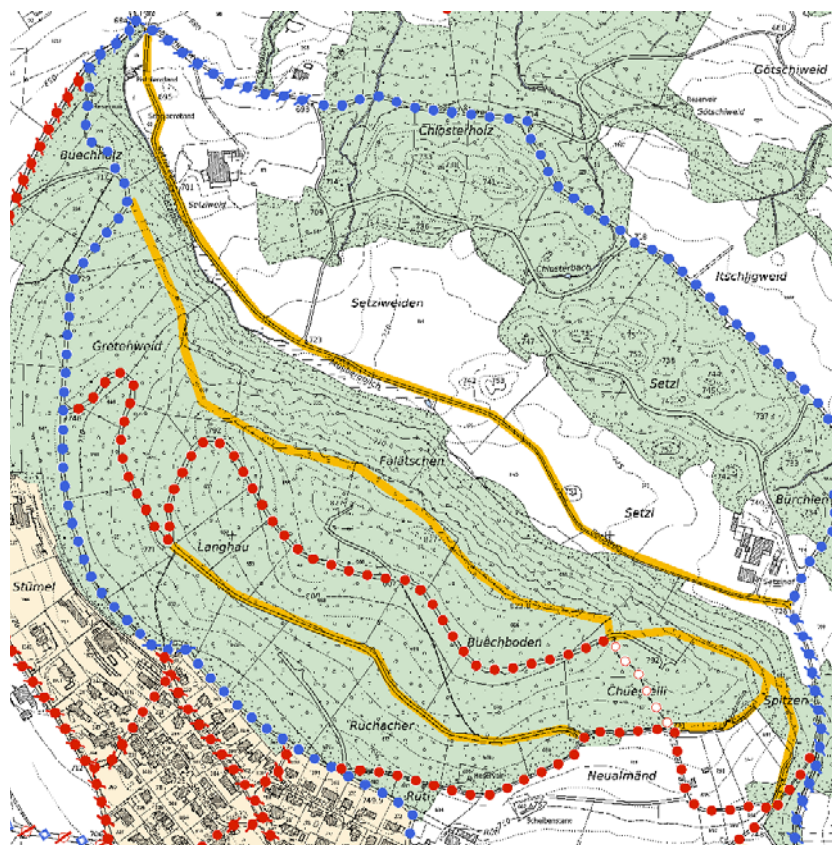
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

4.2 Verkehrsplan II

Fusswege Aegsterberg
Nr. 18

Die in untenstehender Skizze orange markierten Wege sollen neu als Fusswege bezeichnet werden (Mittlerer Waldweg, Weg über den Grat des Aegsterberges, Weg bei der oberen Feuerstelle Spitze, Setziweg entlang Naturschutzgebiet).

Skizze



Erwägungen

Es wird wenig Sinn machen, jeden vorhandenen Weg als kommunalen Fussweg zu bezeichnen. Der Weg über den Grat ist ausserdem derzeit nur ein Trampelpfad und im Wald sollten eher keine zusätzlichen Wege vorgesehen werden, da die Fussgänger auf den Wegen auch eine Störung für die Waldfauna darstellen.

Die festzulegenden Wege wurden intensiv geprüft. Die festgelegten Wege werden als richtig erachtet. Die anderen Wege bleiben natürlich de facto bestehen und können auch genutzt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Fussweg Spitzenstrasse
Nr. 26.1, 28.1

Die Spitzenstrasse sei durchgängig mit Hartbelag versehen. Im Verkehrsplan II sei sie als Weg ohne Hartbelag bezeichnet. Dies sei zu korrigieren.



Antrag des Gemeinderates

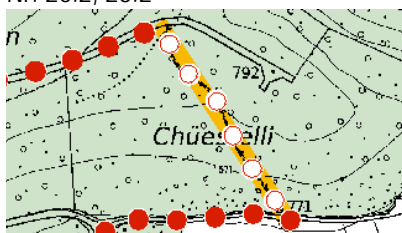
Die Einwendung wird berücksichtigt.

Beschluss der
Gemeindeversammlung



Die Gemeindeversammlung hat beschlossen, dass die Wegbezeichnung Spitzenstrasse (Weg mit Hartbelag) wird auf der ganzen Strecke von der Chräbsgass bis zum Waldrand (grün markiert) korrigiert wird.

Fussweg Chüestelli
Nr. 26.2, 28.2



Auf den geplanten Fuss- und Wanderweg Chüestelli sei zu verzichten. Dieser steile Weg werde heute schon von Mountainbikern und für Auto-Offroad genutzt, welche dann in der unübersichtlichen Kurve in die Spitzenstrasse einbiegen würden. Zudem werde durch neue Wege auch die Tierwelt gestört.

Falls am Weg festgehalten werde, sei eine nicht befahrbare Waldtreppe vorzusehen, um eine durchgehende Offroadrennbahn zu vermeiden.

Erwägungen

Die Wegverbindung wird als sinnvoll erachtet. Durch die Erstellung eines normalen Waldweges dürfte die Attraktivität für „Offroadrennen“ eher vermindert werden.

Je nach Steilheit müssen gegebenenfalls die gewünschten Stufen vorgesehen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Kein Ausbau des Wegnetzes
Nr. 27.4

Auf einen Ausbau des Wegnetzes sei zu verzichten, da das bestehende Netz den Bedürfnissen entspreche und ein Ausbau würde die Finanzen (Erstellung und Unterhalt) ohne klaren Mehrwert belasten.

Erwägungen

Die Wegnetzergänzungen werden durch die Planungskommission als sinnvoll erachtet. Das Kosten-Nutzen-Verhältnis wird als positiv beurteilt, da durch die kleineren Ergänzungen aus Sicht der Planungskommission ein attraktiveres, geschlossenes Wegnetz entsteht.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

4.3 Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Schiessstand
Nr. 33.2

Der 300m-Schiessstand „Gallenbüel“ sei aufzuheben. Dem Verein sei die Möglichkeit zu geben, sich in einer der umliegenden Gemeinden einzukaufen. Der Schiessstand sei dann vollständig zurückzubauen und soll aus den Plänen verschwinden.

Erwägungen

Eine Umzonung der Fläche des Schiessstandes wurde geprüft und als langfristige Option im Leitbild auch vorgesehen. Der Verein ist jedoch aktiv und hat genügend Mitglieder. Der Schiessstand wurde vor kurzem renoviert und lärmtechnisch saniert.

Derzeit besteht daher Bedarf an der Anlage, so dass diese weiterhin beibehalten wird.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

5. Diverse Anträge

Kein Vergleich zu Hausen
Nr. 27.1

Es sei gänzlich auf den Vergleich zu Hausen am Albis zu verzichten sowie, wenn erforderlich, eigenständige und auf Aeugst fokussierte Lösungsansätze und Verbesserungen auszuarbeiten.

Erwägungen

Aufgrund der Bearbeitung durch den gleichen Planer sind eine vergleichbare Darstellung sowie ein strukturell identischer Berichtaufbau gegeben und aus Kostengründen auch sinnvoll. Im Detail wurden jedoch sehr wohl eigenständige und auf Aeugst fokussierte Lösungen vorgesehen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Bericht Nutzungsplanung
Nr. 33.12

Die Beispiele im Bericht seien alle einfach und bringen sinnvolle Ergebnisse. Der Bericht sei mit einem Abschnitt zu versehen, in welchem erläutert wird, dass aus den Beispielen kein Fall abgeleitet werden könne und dass diese Beispiele nicht auf alle Baubereiche anwendbar seien.

Erwägungen

Der Bericht dient nur der Erläuterung, er wird nicht festgesetzt. Es macht keinen Sinn, komplizierte Beispiele als Erläuterung zu verwenden. Im Bericht wird jedoch eine Ergänzung angebracht. Die Bestimmungen müssen im konkreten Fall auf die aktuelle Situation bezogen werden.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Revision zurückstellen
Nr. 27.10a

Die Revision sei zurückzustellen bis der kantonale Richtplan verabschiedet sei und damit wiederum verbindliche Grundlagen bestehen. Es sei zudem eine Totalrevision und nicht nur eine Teilrevision vorzusehen.

Erwägungen

Bei der Erarbeitung der Vorlage wurde darauf geachtet, dass sie sowohl mit dem gültigen Richtplan als auch mit der Revisionsvorlage des Richtplanes möglich ist. Die Diskrepanzen bestehen nur im Bereich Gallenbüel und Grossacher, wo die Gemeinde ein Zeichen in ihrem Interesse setzen will. Der Kanton wird im Rahmen der Vorprüfung jedoch voraussichtlich dazu Stellung nehmen.

Beschluss

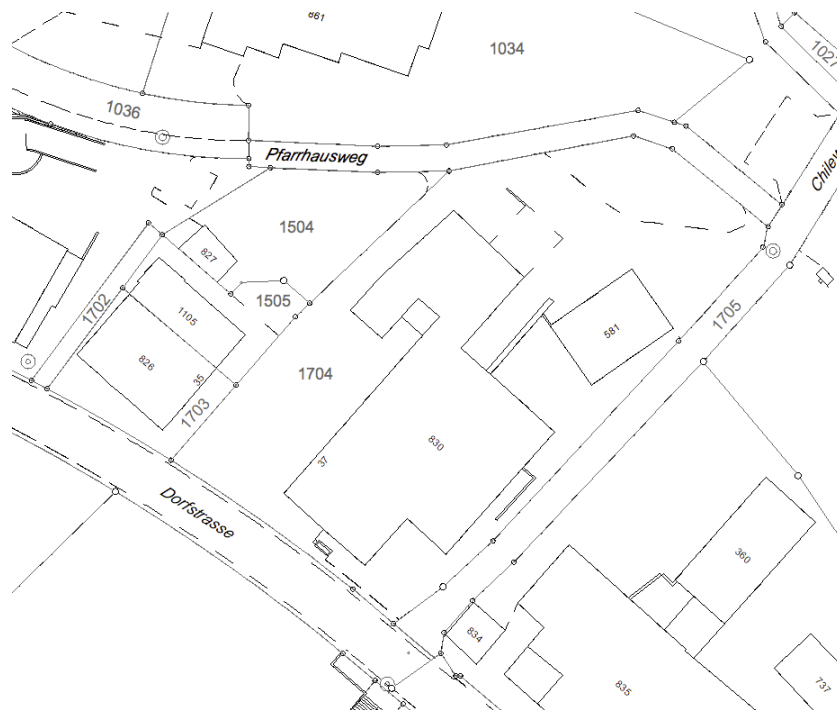
Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Quartierplan

Nr. 29.3



Im Bereich der Dorf-, Allmendstrasse und des Chilenweges sei ein Quartierplan vorzusehen, der allenfalls auch Grenzberichtigungen festsetzt und die mangelhafte Verkehrserschliessung behebe. Die vorgesehene Überbauung der Parzelle Kat. Nr. 1704 werde die 150 Jahre alte Zufahrt zu den Grundstücken Kat. Nr. 1505 und 1504 verhindern.



Erwägungen

Gemäss den vorliegenden Planunterlagen ist unklar, welche Zufahrt verhindert wird.

Ein Quartierplan kann nicht im Rahmen der Revisionsvorlage verlangt oder erstellt werden.

Beschluss

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Darauf kann formell nicht eingetreten werden, da dies nicht Gegenstand der Revision ist.