



Referenz-Nr.: ARER-AU6F3D / ARE 17-1866

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

1/6

Revision kommunale Nutzungsplanung – Teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Schönenberg**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5'000 vom 29. Mai 2017
 - Kernzonenplan Mst. 1:1'000 vom 29. Mai 2017
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 29. Mai 2017
 - Änderungspläne (Zonenplan Mst. 1:5000, Kernzonenplan Mst. 1:1'000) vom 29. Mai 2017
 - Änderungen der BZO vom 29. Mai 2017
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 29. Mai 2017
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 29. Mai 2017

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Die rechtskräftige Nutzungsplanung der Gemeinde Schönenberg wurde vor knapp 20 Jahren zum letzten Mal einer Revision unterzogen. Eine Überprüfung der Bau- und Zonenordnung (BZO) und des Zonenplans sind demnach aus zeitlicher Sicht angezeigt. Der Gemeinderat Schönenberg startete die Überprüfung der Ortsplanung im Jahr 2013 mit der Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie. Darin sind seine Vorstellungen der zukünftigen raumplanerischen und baulichen Entwicklung der Gemeinde Schönenberg abgebildet. Darauf basierend wurde Anfang 2014 eine Überarbeitung des kommunalen Richtplans in die Wege geleitet. Von Juni bis September 2015 hat die Baukommission der Gemeinde Schönenberg eine Revisionsvorlage der Nutzungsplanung auf Basis des damaligen Stands der kommunalen Richtplanung erarbeitet.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Schönenberg setzte mit Beschluss vom 30. März 2017 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (sowie vorgelagert die Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung) fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Horgen vom 23. Mai 2017 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 17. Juli 2017 ersucht die Gemeinde Schönenberg um Genehmigung der Vorlage.

Anhörung

Die Gemeinde Schönenberg wurde mit kantonalem Schreiben vom 8. November 2017 darüber informiert, dass ein Teil der Vorlage nicht genehmigt werden kann. Die Gemeinde wurde in diesem Zusammenhang dazu eingeladen, zum Entwurf der teilweisen Nichtgenehmigung Stellung zu nehmen. Mit Schreiben vom 8. Dezember 2017 äusserte sich die Gemeinde Schönenberg zu den nichtgenehmigungsfähigen Punkten und beantragte eine erneute Prüfung der Genehmigungsfähigkeit.



Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung sieht an fünf Stellen im Gemeindegebiet von Schönenberg eine Anpassung der Zonierung vor. Zudem wird ein Gebiet im Norden von Schönenberg mit Sonderbauvorschriften belegt. Im Kernzonenplan werden verschiedene Baubegrenzungslinien aufgehoben und wenige Gebäude neu mit dem Typ B bzw. neu nicht mehr mit dem Typ B bezeichnet. In der BZO erfolgen in erster Linie bei den Kernzonen diverse Anpassungen. Neu werden die Wohnzone W2C sowie die Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3B eingeführt. Ansonsten enthält die revidierte BZO verschiedene Präzisierungen und Modernisierungen. Ein Grossteil der Entwicklungsabsichten gemäss kommunalem Richtplan werden mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung umgesetzt.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Die Vorlage beinhaltet folgende Anpassungen beim Zonenplan:

- Umzonung von Kernzone KIII zu Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3B (mit gleichzeitiger Entlassung aus dem Kernzonenplan) sowie zu Kernzone KI im Gebiet Vorderschönenberg
- Ausscheidung einer Reservezone im Gebiet Tirggelweg
- Umzonung von Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2 zu WG3A und Umzonung von Wohnzone W2B zu Wohnzone W2C im Gebiet Sonnenrain
- Umzonung von Zone für öffentliche Bauten zu Kernzone KI im Bereich Kirche/Pfarrhaus (mit gleichzeitiger Aufnahme in den Kernzonenplan)
- Aufhebung der Schraffur hinsichtlich der Einhaltung der Planungswerte im Gebiet Matten
- Einführung von Sonderbauvorschriften in den Gebieten Vorder Fernegg und Balmisacher
- Einführung Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Vorderschönenberg

In der BZO sind vor allem folgende Änderungen zu erwähnen:

- Bezeichnung bzw. Einführung von Typ A und B im Kernzonenplan (anstelle von schwarz und grau markierten Gebäuden) mit dazugehörigen textlichen Umformulierungen
- Neue Bestimmungen hinsichtlich Abweichungen für besonders gute Projekte
- Neue Bestimmungen zu Solaranlagen und Fachgutachten
- Erhöhung der Baumassenziffer von $1.1 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu $1.2 \text{ m}^3/\text{m}^2$ in den Wohnzonen W2A und W2B
- Einführung der Zonen W2C und WG3B bzw. Festlegung der jeweiligen Grundmasse
- Vorgabe von mindestens 50% Gewerbeanteil in der Zone WG3B
- Einführung von Sonderbauvorschriften (neuer Art. 28 BZO)
- Einführung Gestaltungsplanpflicht Vorderschönenberg (neuer Art. 29 BZO)
- Änderung der Anzahl Pflichtparkplätze für $3 \frac{1}{2}$ -Zimmer- und grössere Wohnungen
- Einführung einer neuen Bestimmung zu den Fahrradabstellplätzen
- Festlegen einer Mindestausnützung

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 8. Juli 2016 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde teilweise nicht entsprochen. Zu den Abweichungen und Anpassungen gegenüber den Vorprüfungsunterlagen sind folgende Anmerkungen notwendig:

- **Gewerbeanteil in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3B:**

Im Bereich Vorderschönenberg besteht heute eine Kernzone KIII, in welcher der Wohnanteil einen Drittel nicht übersteigen darf. Neu soll eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung entstehen, in welcher ein minimaler Gewerbeanteil von 50% definiert ist. Im Rahmen der Vorprüfung wurde seitens des Kantons gefordert, dass der Gewerbeanteil von zwei Dritteln gehalten oder ansonsten dargelegt werden muss, wie die Vorgaben des kantonalen Richtplans hinsichtlich der Sicherung von Flächen für Arbeitsplätze umgesetzt werden. Nach der Vorprüfung wurde der minimale Gewerbeanteil von 33% auf 50% erhöht. Gemäss Erläuterungsbericht geht die Gemeinde Schönenberg davon aus, dass sich die Flächen für Gewerbe nur geringfügig verkleinern. Da die Baumassenziffer, die Gebäudelänge und die zulässige Vollgeschosszahl von 2 auf 3 erhöht wird, entspricht die Verkleinerung der Gewerbeflächen nicht einer tatsächlichen Reduktion von 66% auf 50%. In Anbetracht dieser Ausgangslage sowie der Festlegung des minimalen Gewerbeanteils bei 50% ist kein wesentlicher Konflikt zum kantonalen Richtplan zu verzeichnen. Die Umzonung sowie die Festlegung des minimalen Gewerbeanteils in Art. 22 Abs. 2 BZO kann demnach genehmigt werden.

- **Fachgutachten (Art. 20 BZO):**

Gemäss Art. 20 BZO kann die Baubehörde ein Modell verlangen sowie ein externes Fachgutachten unter Kostenfolgen zulasten der Bauherrschaft einholen.

Gebühren für bestimmte, von den Pflichtigen veranlasste Amtshandlungen bedürfen einer gesetzlichen Grundlage (Gesetzmassigkeitsprinzip). Von den kommunalen Behörden auferlegte Gebühren und Kostenvorschüsse hatten ihre kantonalrechtliche Rechtsgrundlage bislang in § 63 Abs. 1 des alten Gemeindegesetzes (aGG) sowie in der gestützt hierauf erlassenen Verordnung des Regierungsrates über die Gebühren der Gemeindebehörden (VOGG), welche allesamt per Ende 2017 aufgehoben wurden. Es obliegt den Gemeinden und Städten, in Bausachen nunmehr selber eine Gebührenordnung zu erlassen; der Verband Zürcher Gemeindegemeinschaften und Verwaltungsfachleute (VZGV) hat hierzu eine Mustergebührenordnung erarbeitet.

Gebühren unterliegen neben dem Gesetzmassigkeitsprinzip auch dem Kostendeckungsprinzip und dem aus dem Grundsatz der Verhältnismässigkeit folgenden Äquivalenzprinzip. Das Äquivalenzprinzip beinhaltet, dass die einzelne Gebührenforderung in einem angemessenen Verhältnis zu dem vom Gebührenpflichtigen im Einzelfall verursachten staatlichen Aufwand stehen muss. Dies führt zur Beurteilung, dass eine direkte Überwälzung der gesamten Kosten für das Fachgutachten ohne eine angemessene Verhältnisprüfung nicht statthaft ist. Art. 20 BZO kann demnach nicht genehmigt werden.

Bezüglich der Frage, inwiefern die Gemeinde Schönenberg trotz der Nichtgenehmigung von Art. 20 BZO ein Modell einfordern kann, kann auf § 310 Abs. 2 PBG verwiesen werden. Darin ist geregelt, dass unter anderem Modelle verlangt werden können, wo die Art des Vorhabens oder die Lage des Baugrundstücks es rechtfertigen. Eine Regelung auf kommunaler Stufe ist demnach nicht notwendig.



- **Sonderbauvorschriften (Art. 28 BZO)**

Mit den Sonderbauvorschriften soll innerhalb eines abgegrenzten Bereichs die Möglichkeit zur Erstellung zusätzlicher Wohneinheiten geschaffen werden. Dementsprechend wird die Baumassenziffer erhöht und der grosse Grenzabstand reduziert, wenn mindestens eine neue Wohneinheit geschaffen wird.

Gemäss § 79 Abs. 1 PBG ermöglichen und erleichtern Sonderbauvorschriften die freiere Überbauung bestimmter geeigneter Gebiete nach einheitlichen Gestaltungsgrundsätzen. Zudem haben Sonderbauvorschriften nach § 80 Abs. 1 PBG für die einwandfreie Einordnung, Gestaltung, Erschliessung, Ausstattung und Ausrüstung der Überbauung zu sorgen.

Auf Antrag des Kantons im Rahmen der Vorprüfung wurden die Sonderbauvorschriften präzisiert (vgl. Abs. 4). Diese Ergänzungen reichen jedoch nicht aus, um den Vorgaben des PBG zu entsprechen. Es fehlen nach wie vor die einheitlichen Gestaltungsgrundsätze, welche den Sonderbauvorschriften zugrunde gelegt werden müssen. Auch wenn die Entwicklungsabsichten der Gemeinde grundsätzlich nachvollzogen werden können, kann Art. 28 BZO basierend auf § 79 PBG nicht genehmigt werden.

- **Gestaltungsplanpflicht Gebiet Vorderschönenberg (Art. 29 BZO)**

Im Gebiet Vorderschönenberg sind die Grundstücke Kat.-Nrn. 2456, 3202 und 3299 neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im Rahmen der Vorprüfung wurde gefordert, dass die wesentlichen öffentlichen Interessen für die neue Gestaltungsplanpflicht in den Unterlagen darzulegen und in der BZO die Ziele und Zwecke der Gestaltungsplanpflicht zu verankern sind.

Im Erläuterungsbericht wird neu erklärt, dass an die bauliche Entwicklung der Grundstücke aufgrund der Lage zwischen zwei Verbindungsstrassen hohe Anforderungen bezüglich Erschliessung, Lärmschutz und Gestaltung gestellt sind. Dies kann als Grund bzw. als öffentliches Interesse (vgl. § 48 Abs. 3 PBG) für die Gestaltungsplanpflicht gelten.

In Art. 29 Abs. 2 BZO wird vorgegeben, dass für die Sicherung der architektonischen Qualität zwingend ein Konkurrenzverfahren durchzuführen sei. Für eine solche Vorgabe besteht keine gesetzliche Grundlage. Die Durchführung eines Konkurrenzverfahrens bedeutet für die betroffenen Grundeigentümer eine zusätzliche finanzielle Belastung sowie eine Verlängerung des Bauprozesses.

Der Gestaltungsplan kann einzig erhöhte gestalterische Anforderungen an die Bauten und Anlagen verlangen. Zu entscheiden, wie dies erreicht wird, ist indes den Grundeigentümerschaften beziehungsweise den Bauherrschaften überlassen. Massgeblich in gestalterischer Hinsicht ist einzig das Resultat des Gestaltungsplanverfahrens.

Art. 29 Abs. 2 BZO kann demnach nicht genehmigt werden.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis grösstenteils als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann bis auf die nachstehenden Punkte genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Nicht genehmigt werden:

- Art. 20 BZO (Fachgutachten)
- Art. 28 BZO (Sonderbauvorschriften) inklusive der Bezeichnung des Gebiets im Zonenplan, in welchem die Sonderbauvorschriften zur Anwendung kommen sollten
- Art. 29 Abs. 2 BZO (Zwingendes Konkurrenzverfahren für Bereich mit Gestaltungsplanpflicht)

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Hinweise zur Ergreifung von allfälligen Rechtsmitteln In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Hinweise zur Ergreifung von allfälligen Rechtsmitteln

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde Schönenberg nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage ist die Gemeinde Schönenberg zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; Baurekursgerichtsentscheid BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Die Nichtgenehmigung von Art. 20, Art. 28 und Art. 29 Abs. 2 BZO sowie der Gebietsabgrenzung der Sonderbauvorschriften im Zonenplan löst keine zwingende Nachfolgeregelung aus (Dispositiv II). Es handelt sich demnach um eine verfahrensabschliessende Anordnung, die mit Rekurs angefochten werden kann. Die Nachführung des Zonenplans (ohne Perimeter mit Sonderbauvorschriften) und der BZO (ohne Art. 20, Art. 28 und Art. 29 Abs. 2 BZO) nach Rechtskraft von Dispositiv II bedarf keiner erneuten Genehmigung durch die Baudirektion.

Grundsätzlich steht es der Gemeinde Schönenberg offen, insbesondere Art. 28 BZO dahingehend anzupassen, dass er genehmigungsfähig wird (Nachfolgeregelung; vgl. obige Erwägungen zur Genehmigungsfähigkeit). Es ist jedoch fraglich, ob die Sonderbauvorschriften tatsächlich das richtige Instrument sind, um die Entwicklungsabsichten gemäss kommunalem Richtplan (Wohngebiete mit Erneuerungspotenzial) umzusetzen. In diesem Fall wäre eine geeignete und genehmigungsfähige neue Regelung zu treffen, diese durch die Gemeindeversammlung festzusetzen und schliesslich der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen. In Bezug auf Art. 28 BZO wäre in einem solchen Fall erst die Nachfolgeregelung durch Dritte anfechtbar.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Schönenberg zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde Schönenberg wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.



Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Schönenberg mit Beschluss vom 30. März 2017 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II genehmigt.
- II. Art. 20, Art. 28 und Art. 29 Abs. 2 BZO sowie die Gebietsabgrenzung bezüglich der Sonderbauvorschriften im Zonenplan werden nicht genehmigt.
- III. Gegen diese Verfügung kann im Sinne der Erwägungen innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- IV. Die Gemeinde Schönenberg wird eingeladen
 - Dispositiv I und II sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen;
 - nach Inkrafttreten die BZO sowie den Zonenplan gemäss Dispositiv II nachzuführen.
- V. Mitteilung an
 - Gemeinde Schönenberg (unter Beilage von zwei 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

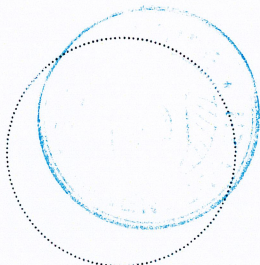


Kanton Zürich
Gemeinde Schönenberg

Genehmigungsexemplar

Zonenplan

Mst. 1 : 5'000



Öffentlich aufgelegt vom 7. Oktober 2016 bis am 5. Dezember 2016
Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 30. März 2017

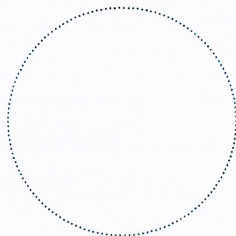
Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Lukas Matt

Gemeindeschreiber - Stellvertreterin:

Andrea Schnieper



Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 1866/17 vom 26. Januar 2018

Für die Baudirektion:

477-05
29. Mai 2017

Grösse: 90/105

Gez.: KH/aw

Kontr.: MR

Plotfile: P:\477 Schönenberg\05_op\Zonenplan_Entwurf\schö_zp_mit Änderungen_plotfile.dwg



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Stand: Genehmigung

Zonenplan Änderungsplan

Mst. 1 : 5'000

477-05
29. Mai 2017

Größe: 90/105
Projektor: Proj4: schönenberg.CH, epsg: 26915, datum: schönenberg.CH, units: Meter, no-decimal

Gez.: KH/aw
Kontr.: MK

R+K Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster
Chusenstrasse 47 | Tel. 055 415 00 15
Postfach 147 | info@remundkuster.ch
8600 Pfäfers | www.remundkuster.ch

Verbindlicher Planinhalt

Symbol	Bezeichnung	BMZ	ES
	KI Kernzone I	-	III
	W2C Wohnzone 2-geschossig C	1.6	II
	WG3A Wohnzone 3-geschossig mit Gewerbe-erleichterung A	1.9	III
	WG3B Wohnzone 3-geschossig mit Gewerbe-erleichterung B	2.3	III
	R Reservezone		

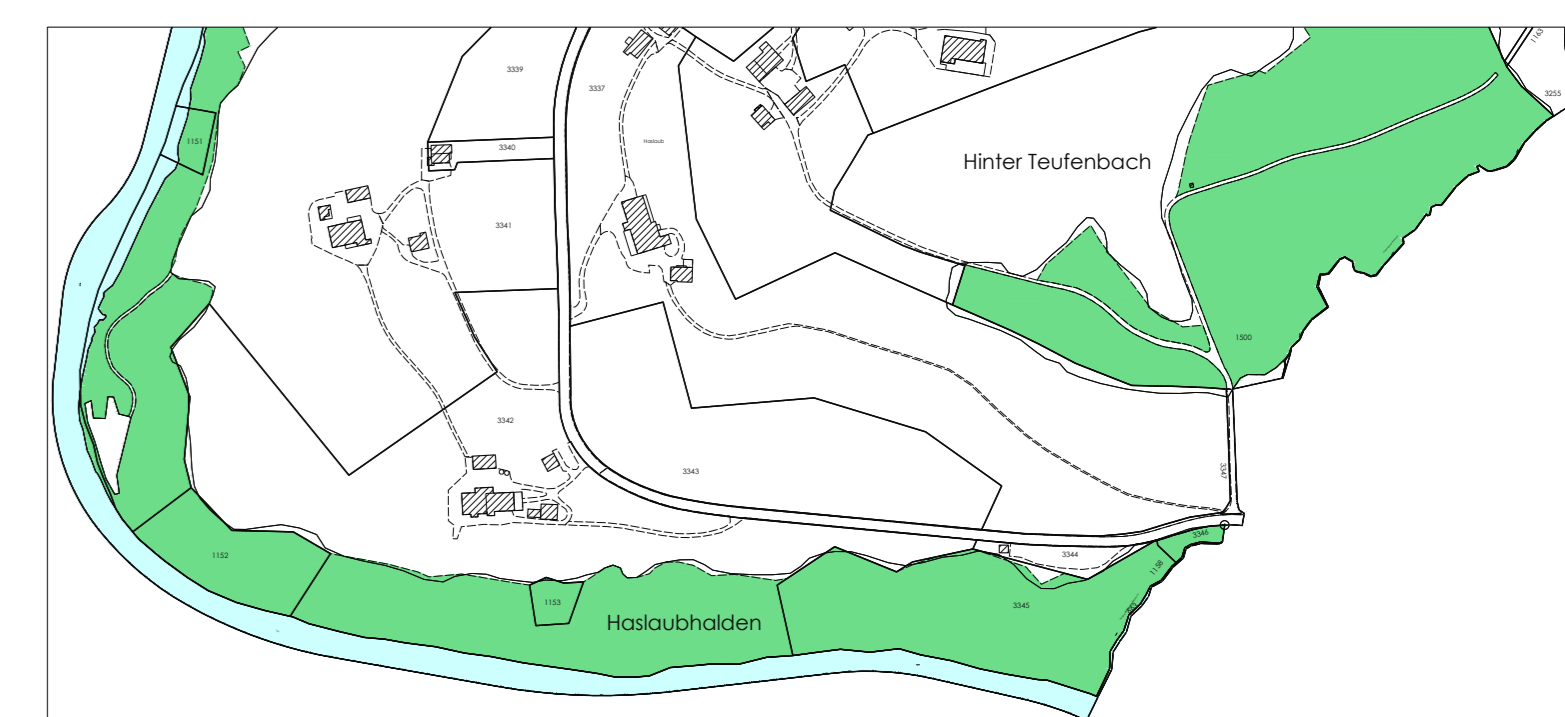
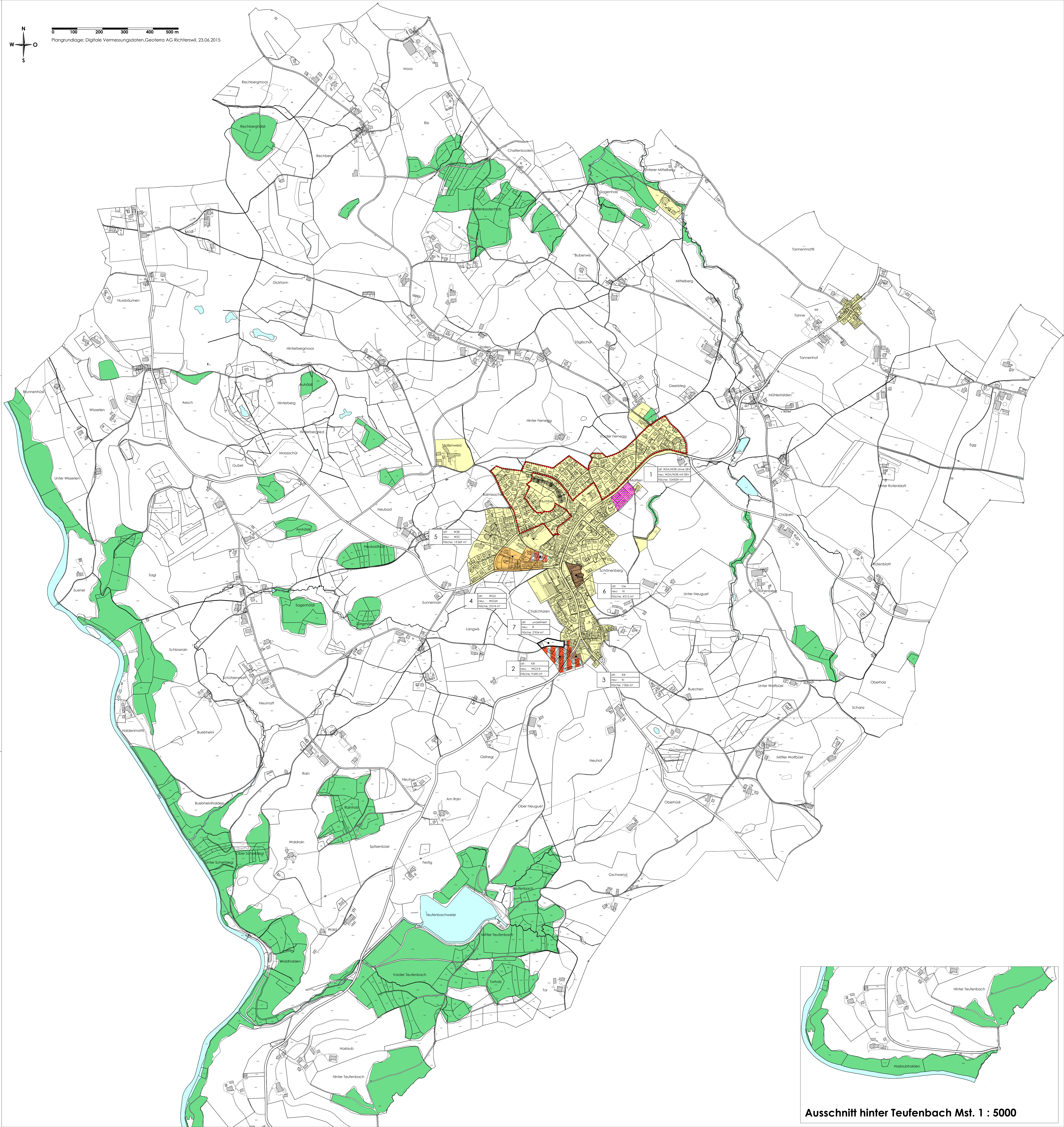
Aufgehobener Eintrag: "Bei Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen ist innerhalb des bezeichneten Gebietes die Einhaltung des Planungswertes mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen."

Sonderbauvorschriften
 Gestaltungsplanpflicht

Orientierender Planinhalt

	Bauzonen rechtskräftig
	Wald
	Gewässer

Änderungsnummer	Zone gemäss bisherigem Zonenplan	neue Zone	Fläche der Zonenplanänderung
12			



Ausschnitt hinter Teufenbach Mst. 1 : 5000



Kanton Zürich
Gemeinde Schönenberg

Genehmigungsexemplar

Bau- und Zonenordnung

Öffentlich aufgelegt vom 7. Oktober 2016 bis am 5. Dezember 2016

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 30. März 2017

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Lukas Matt

Gemeindeschreiber-Stellvertreterin

Andrea Schnieper

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt
mit BDV Nr. 1866/17 vom 26. Januar 2018

Für die Baudirektion:

477-05
29. Mai 2017



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch



Kanton Zürich
Gemeinde Schönenberg

Stand: Genehmigung

Teilrevision der Ortsplanung

Bau- und Zonenordnung mit Änderungen

Rechte Spalte: BZO mit **Änderungen in rot**

Linke Spalte: *Erläuterungen zu den Änderungen der Bau- und Zonenordnung (BZO)*

Weitere Hinweise und Begründungen sind im Erläuterungsbericht festgehalten.

477-05
29. Mai 2017

 Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Inhaltsverzeichnis

Seite (Anpassung noch ausstehend)

I	Zoneneinteilung	3
II	Zonenordnung	5
1.	Bauzonen	5
1.1	Kernzonen I, II und III	6
	Allgemeines	6
	Mass der Nutzung	6
	Dachgestaltung	10
	Fasadengestaltung	12
	Umgebungsgestaltung	14
	Abweichung für besonders gute Projekte	14
1.2	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	15
1.3	Zone für öffentliche Bauten	18
1.4	Erholungszone	18
2.	Erholungszone	18
3.	Freihaltezone (kommunale)	19
4.	Besondere Institute	
III	Weitere Festlegungen	19
	Aussichtsschutz / Landschaftsschutz	19
	Bepflanzung	20
	Aussenantennen	20
IV	Ergänzende Bauvorschriften	21
	Abstandsvorschriften	21
	Abstellplätze und -räume	23
	Diverses	25
V	Schlussbestimmungen	26

BZO mit Änderungen

Änderungen rot

Kommentar

Gemeinde Schönenberg
Kommunale Nutzungsplanung
Bau- und Zonenordnung

Von der Gemeindeversammlung ~~am 9. November 1995~~ festgesetzt

Vom Regierungsrat am ~~3. April 1996~~ mit Beschluss ~~Nr. 937~~ genehmigt

~~Beschluss des Gemeinderates vom 17. Dezember 1996~~

~~Vom Regierungsrat am 22. Oktober 1997 mit Beschluss Nr. 2254 genehmigt~~

Die Gemeinde Schönenberg erlässt, gestützt auf die einschlägigen Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetzes vom 7. September 1975, den seitherigen Änderungen und unter Vorbehalt vorgehenden eidgenössischen und kantonalen Rechts, für ihr Gemeindegebiet nachstehende Bau- und Zonenordnung.

I Zonen

Art. 1

Zoneneinteilung

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen und Empfindlichkeitsstufen (ES) eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen oder Wald ist:

1. Bauzonen	Abkürzung	ES
Kernzonen		
- Kernzone I	KI	III
- Kernzone II	KII	III
- Kernzone III	KIII	III
Wohnzonen		
- 2-geschossig A	W2A	II
- 2-geschossig B	W2B	II
- 2-geschossig C	W2C	II
Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung		
- zweigeschossig	WG2	III
- dreigeschossig	WG3A	III
- dreigeschossig	WG3B	III
Zone für öffentliche Bauten	Oe	*
2. Erholungszone		
- Erholungszone A	EA	III
- Erholungszone B	EB	II
3. Kommunale Freihaltezone		
- Kommunale Freihaltezone	F	-
4. Reservezone		
- Reservezone	R	-

*Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan.

Die Kernzone III wird aufgehoben (vgl. Erläuterungsbericht).
Die Wohnzonen werden mit einer Wohnzone W2C ergänzt.

Einfügung von Zwischentitel und Einführung Reservezone R

**Anordnungen
innerhalb der
Bauzonen**

Art. 2

Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende Anordnungen zu den weiteren Festlegungen getroffen:

- a) Waldabstände
- b) Aussichtsschutz / Landschaftsschutz
- ~~c) Aussonantennen~~
- c) Gestaltungspläne
- d) Sonderbauvorschriften

Pläne Zonenplan Art. 3

Für die Abgrenzung der Zonen ist der Zonenplan Mst. 1:5000 massgebend. Die mit der Bauordnung abgegebenen verkleinerten Zonenpläne sind nicht rechtsverbindlich. Für die Kernzonen gilt der Kernzonenplan Mst. 1:1000.

Einsichtnahme

Je ein unterzeichnetes Original des Zonenplanes Mst. 1:5000 und die Kernzonenpläne Mst. 1:500 liegen in der Gemeinderatskanzlei auf.

II Zonenordnung

1. Bauzonen

1.1 Kernzonen ~~I, II und III~~ I und II

ALLGEMEINES

Einfügen eines Zwischentitels.

Zweck Art. 4 ¹Die Kernzonenvorschriften und Kernzonenpläne bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskerns von Schönenberg und des Weilers Tannen.

Ergänzung: Eine allgemeine Zweckbestimmung zur Kernzone hat bisher gefehlt.

²Sie regeln die Einordnung von um und Neubauten und ermöglichen eine zeitgemässe Erneuerung.

Grundsatz Art. 5 ¹Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben sich durch ihre Ausmasse, Form, Dachgestaltung, Materialwahl, Masstäblichkeit und der Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in ~~die charakteristische Bausubstanz~~ das Orts- und Strassenbild einzuordnen, um damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren.

Bisheriger Artikel 9 verschoben mit geringfügiger Umformulierung und Ergänzung.

²Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.

Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren

Art. 6

¹Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Ortsbild- und Denkmalschutzinventar) zu berücksichtigen.

MASS DER NUTZUNG

Um- und Ersatzbauten, Baugrenzungslinien

Art. 4 7

¹Die im Kernzonenplan ~~schwarz~~ eingetragenen Gebäude von Typ A sind ~~möglichst zu erhalten~~ und dürfen nur unter Beibehaltung von Lage, Grundriss, kubischer Gestaltung, Ausbildung der Fassaden und des Daches umgebaut oder ersetzt werden. Geringfügige Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Hygiene, ~~der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes~~, des Ortsbildschutzes oder der Verkehrssicherheit liegt.

~~Die im Kernzonenplan grau eingetragenen Gebäude dürfen entweder unter Vorbehalt der Verkehrssicherheit – gemäss Abs. 1 umgebaut oder ersetzt oder es darf nach den Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 5 gebaut werden. Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.~~

Ergänzung: Dieser Artikel mit hinweisendem Charakter hat bisher gefehlt.

Einfügen eines Zwischentitels.

Ergänzung: Die Beschreibung des Ziel und Zwecks bei den Gebäuden von Typ A (bisher schwarz eingetragen) hat bisher gefehlt.

Streichung: Die „Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands“ kann unter das Interesse des Ortsbildschutzes gefasst werden.

²Die im Kernzonenplan eingetragenen ortsbaulich wichtigen Gebäude von Typ B dürfen umgebaut, geringfügig erweitert oder ersetzt werden. Ersatzbauten haben Lage, Stellung, Dachform und die kubische Gestaltung zu übernehmen. Bezüglich der übrigen Gestaltung gelten die Kernzonenvorschriften.

³Die Abstandsverschärfung für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden (§ 14 BBV II) ist in den Kernzonen nicht anwendbar.

⁴Die übrigen bestehenden Bauten dürfen umgebaut oder durch Neubauten nach Art. 8 ersetzt werden.

⁵Die im Kernzonenplan eingetragenen Baugrenzungslinien sind als Pflichtbaulinien zu berücksichtigen.

Änderung: Klare Unterscheidung zwischen schwarz eingetragenen (Gebäudetyp A) und grau eingetragenen Gebäuden (Gebäudetyp B). Während die schwarzen Gebäude (neu braunen, Gebäudetyp A) möglichst zu erhalten sind und ein Umbau oder Ersatz nur unter Beibehaltung der äusseren Erscheinung möglich ist, sind die grauen Gebäude (neu hellbraunen, Gebäudetyp B) aufgrund ihrer Stellung und Form ortsbaulich wichtig und müssen daher diesbezüglich erhalten bleiben.

Ergänzung: Die bisherige BZO hat keine Regelung für die übrigen bestehenden Gebäude in den Kernzonen beinhaltet.

Ergänzung: Die bisherige BZO hat keine Regelung für Baugrenzungslinien beinhaltet.

Grundmasse für Neubauten Art. 58

!Für Neubauten gelten folgende Grundmasse:

Aufhebung: Die Kernzone III wird aufgehoben (vgl. Erläuterungsbericht).

	KI	KII	KIII
a) Vollgeschosse max.	3	2	2
b) Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.	2	2	2
c) Gebäudehöhe max.	10.5 11.0 m	7.5 m	7.5 7
d) Gebäudelänge max.	25.0 m	25.0 m	25.0 7
e) Grundabstände			
- Grosser Grundabstand min.	8.0 m	8.0 m	8.0 7
- Kleiner Grundabstand min.	4.0 m	4.0 m	4.0 7
f) Baumassenziffer [m ³ /m ²] max.	-	1.9	2.2

In der Kernzone II ~~und III~~ ist für rein gewerblich genutzte Erdgeschosse allseitig der kleine Grundabstand einzuhalten.

**Nutzweise /
Bauweise**

Art. 6 9

~~Mit Ausnahme von öffentlichen Bauten sind bei Neubauten und wesentlichen Umbauten in der Kernzone I mind. 1/3, in der Kernzone II mind. die Hälfte der genutzten Geschossfläche für Wohnzwecke zu verwenden.~~

~~Die Kernzone III ist vor allem für Gewerbeansiedlung bestimmt. Wohnungen sind nur in Verbindung mit gewerblichen oder Dienstleistungs-Betrieben zulässig. Der Wohnanteil an der genutzten Geschossfläche darf 1/3 pro Gebäude nicht übersteigen.~~

~~In den Kernzonen sind mässig störende Betriebe zulässig.~~

~~¹In der Kernzone sind Wohnungen, Büros, Praxen, Läden, landwirtschaftliche Gebäude, Gaststätten sowie mässig störendes Gewerbe zulässig.~~

~~²Der Zusammenbau bis zur zonengemässen Gebäudelänge ist gestattet.~~

Aufhebung: Regelung nicht mehr zeitgemäss. Es besteht kein Bedürfnis zur Förderung von Wohnflächen gegenüber Gewerbeflächen in der Kernzone.

Aufhebung: Die Kernzone III wird aufgehoben (vgl. Erläuterungsbericht).

Präzisierung.

Abbrüche

Art. 7 10

¹Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen sowie von baulichen Bestandteilen der Umgebungsgestaltung in der Kernzone I ist bewilligungspflichtig. Er darf nur bewilligt werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung der Ersatzbaute gesichert ist.

Gebäudebreite	Art.8	Wo im Kernzonenplan die Gebäudebreite nicht durch eine Baubegrenzungslinie festgelegt ist, gilt eine solche von max. 14m.	<i>Lockerung der Vorschriften</i>
Einordnung	Art. 9	Umbauten und Renovationen sowie Neu- und Anbauten aller Art haben sich durch ihre Ausmasse, Form, Materialwahl und Massstäblichkeit gut in die charakteristische Bausubstanz einzuordnen, um damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes zu wahren. Die Hauptfirstrichtung auf Neubauten ist so zu wählen, dass eine gute Einfügung der Bauten in den Altbestand erreicht wird.	<i>Verschoben zu Art. 5.</i>

DACHGESTALTUNG

Einfügen eines Zwischentitels.

Dachform und -neigung

Art. ~~10~~ 11

¹Die Dachform und -neigung soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch im Einklang stehen.

²Auf Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35 - 50° alter Teilung zulässig. Im unteren Teil des Daches sind konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung gestattet.

³Für besondere Gebäude im Sinne des PBG § 273, sind auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung gestattet.

Dachvorsprünge

¹Das Dach ist allseitig vorspringend auszugestalten. Dachvorsprünge haben traufseits mind. 80 cm und giebelseits mind. 30 cm zu betragen. Trauf- und Ortgesimse sind so schlank wie möglich zu gestalten.

Dach-eindeckung

¹Die Dächer sind in der Kernzone I mit Tonziegeln ~~den~~ und in der Kernzone ~~n II und III~~ mit Ton- oder Betonziegeln *in* ortsüblicher Form, *nicht glänzend* und dunkler Farbe einzudecken

Präzisierung.

**Dachaufbauten
und -einschnitte,
Dachflächen-
fenster**

Art. ~~11~~ 12

¹Dachaufbauten sind nur im ersten Dachgeschoss als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen zulässig. Sie haben sich in Form, Material und Farbe gut in die Dachfläche einzufügen.

²Die einzelnen Frontflächen von Dachaufbauten sind möglichst klein zu halten. Die Summe aller Frontflächen darf im Maximum 1/15 der Dachflächenansicht über den jeweiligen Gebäudeteil erreichen

³Es sind nur einzelne Dachflächenfenster zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig in die Dachfläche einzupassen. Sie sind hochrechteckig anzuordnen, und ihre Glasfläche darf pro Fenster 0,5m² nicht übersteigen. **Die Glasfläche darf gesamthaft 2.0 % der Dachfläche über dem jeweiligen Gebäudeteil nicht übersteigen.**

⁴Dacheinschnitte sind untersagt.

Die bisherige Regelung für die Wohn- und Mischzone soll auch in der Kernzone mit strengeren Gestaltungsvorgaben gelten.

FASSADENGESTALTUNG

Fassaden

Art. ~~12~~ 13

¹Die Gliederung und Aufteilung sowie die Materialwahl und die Farbgebung von Fassaden hat die alte herkömmliche Bauweise zu berücksichtigen. Reflektierende sowie ortsunübliche Materialien und Farben sind unzulässig.

²In der Kernzone I sind ~~Türen, Tore und ähnliche Fassadenteile in Holz zu fertigen~~. Freikragende Balkone sind nur auf der Traufseite zulässig.

Einfügen eines Zwischentitels.

Aufhebung: Die Materialisierung von Türen etc. soll nicht nur auf Holz beschränkt werden. Es lassen sich auch mit anderen Materialien gut eingepasste Lösungen finden.

Fenster

Art. ~~13~~ 14

¹Fenster haben die Form eines stehenden Rechteckes aufzuweisen und gegenüber der Mauerfläche der gesamten Fassadenfläche zurückzustehen.

²In der Kernzone I sind die herkömmlichen ein- oder zweiflügeligen Fenster mit Einfassungen und Sprossenteilung zu verwenden.

³Es sind Fensterläden anzubringen.

Schaufenster

~~Fassaden mit Schaufenstern sind mit Pfeilern von angemessener Breite zu unterteilen.~~

Aufhebung: Regelung nicht mehr zeitgemäss.

**Sonnen-
kollektoren**

Art. 14

~~Äusserlich am Gebäude angebrachte Sonnenkollektoren und Abluftrohre von Wärmepumpen dürfen in ihrer Wirkung weder die Baute noch das Ortsbild beeinträchtigen. Sonnenkollektoren müssen blind und spiegelfrei sein und dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten.~~

Anpassung: Solaranlagen werden neu in Art. 19 geregelt

Umgebungs- gestaltung

Art. 15

UMGEBUNGSGESTALTUNG

¹Umschwung, Ausstattung und Ausrüstung sind für sich und im Zusammenhang mit der ländlich-baulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine gute Gesamtwirkung erreicht wird.

²Es dürfen nur einheimische Bäume und Sträucher gepflanzt und ortsübliche Einzäunungen erstellt werden.

³In der Kernzone I sind bestehende Baumgärten, Einzelbäume und Vorgärten möglichst zu erhalten. Die Baubehörde kann die Umwandlung bestehender Vorplätze und Gärten in Fahrzeugabstellplätze untersagen.

⁴Ein- und Ausfahrten zu Garagen sind möglichst zusammenzulegen. Abgrabungen sind minimal zu halten. Allfällige Aufschüttungen sind gut zu gestalten und dürfen in der Regel nicht mehr als 1.5 m betragen. Die Baubehörde kann die Erstellung von Ein- oder Ausfahrten verweigern, wenn Interessen des Ortsbildschutzes oder des Verkehrs dies erfordern.

⁵Die im Kernzonenplan bezeichneten Erhaltenswerten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

Einfügen eines Zwischentitels.

Ergänzung.

Ergänzung.

Ergänzung. Vorgaben zu Elementen im Kernzonenplan.

Reklameanlagen Art. 16

¹Reklameanlagen sind unaufdringlich zu gestalten und am Gebäude anzubringen. Fremdreklamen sind nicht zulässig.

²Selbstleuchtende Reklamen sind untersagt.

Ergänzung.

ABWEICHUNGEN FÜR BESONDERS GUTE PROJEKTE

Abweichungen Art. 17

¹Der Gemeinderat kann Abweichungen von den Vorgaben Art. 11 bis Art. 16 zur Kernzone ermöglichen, sofern das Projekt unter Einbezug der Gemeinde aus einem qualifizierten Verfahren (Studienauftrag, Wettbewerb etc. nach SIA) hervorgeht.

Ergänzung: Vgl. Erläuterungsbericht.

Strassenabstand Art. 18

¹Fehlen Verkehrsbaulinien gemäss § 264 PBG, so ist das Bauen auf oder das Näherbauen an die Strassengrenze gestattet, wenn dadurch das Ortsbild verbessert und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt werden.

Ergänzung: Mit dieser Regelung wird innerhalb der Kernzonen ein grösserer Anordnungsspielraum für die Projektierung geschaffen. Die Erneuerung im Ortskern wird dadurch begünstigt.

WEITERES

Solaranlagen Art. 19

¹ In der Kernzone I sind Solaranlagen bei Neubauten in die Dachflächen zu integrieren.

Ergänzung: In der Kernzone I sollen die Solaranlagen besonders zurückhaltend in Erscheinung treten. Eine Integration in die Dachfläche ist daher bei Neubauten zwingend.

² In der Kernzone I ist das Anbringen von Solaranlagen an Fassaden nur bei einer vollflächigen Integration und zurückhaltenden Gestaltung zulässig.

Fachgutachten Art. 20

¹Zur Beurteilung von Vorhaben in der Kernzone kann die Baubehörde ein Modell verlangen sowie ein externes Fachgutachten unter Kostenfolge zulasten der Bauherrschaft einholen.

Ergänzung: Vgl. Erläuterungsbericht.

1.2

Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung

Grundmasse

Art. ~~17~~ 21

Es gelten folgende Grundmasse:

	W2A	W2B	W2C	WG2*	WG3 A*	WG3B
a) Baumassenziffer max. [m ³ /m ²]	1.12	1.12	1.6	1.6	1.9	2.3
a) Vollgeschosse max.	2	2	2	2	3	3
b) Anrechenbare Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.	1	2	2	2	2	2
c) Anrechenbare Untergeschosse bei erreichter Vollgeschossezahl max.		1	1	1		
d) Gebäudelänge max. m	20	24	24	24	30	30
e) Gebäudehöhe max. m	7.5	7.5	7.5	7.5	10.5 11.0	11.0
f) Grundabstände						
- Kleiner Grundabstand min. m	5	5	5	4	4	4
- Grosser Grundabstand min. m	10	10	10	8	8	8

Änderung: Bezüglich den Grundmassen der neuen Zone WG3B vergleiche Erläuterungsbericht.

Mit der geringfügigen Erhöhung der maximalen Baumassenziffer in den zweigeschossigen Wohnzonen W2A und W2B wird ein Anreiz zur Erneuerung gegeben und ermöglicht ein zeitgemässes Bauen.

**Nutzweise/
Bauweise**

Art. 18 22

* Für Gebäude respektive Liegenschaften mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen gelten in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 eine Baumassenziffer von max. 2,3, in der WG2 von 1,9.

~~Bei Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen ist innerhalb des im Zonenplan bezeichneten Gebietes die Einhaltung des Planungswertes mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen.~~

~~In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3 gilt eine Baumassenziffer von max. 2,3, in der WG2 von 1,9 für Gebäude mit einem Gewerbeanteil von mindestens einem Drittel aller Geschossflächen.~~

~~In der Zone W2A und W2B ist das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.~~

~~¹In den Zonen W2A/W2B und W2C ist nicht störendes Gewerbe gestattet.
In den Zonen WG3 und WG2 ist das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.~~

~~²In der Zone WG3B ist zwingend ein Gewerbeanteil von mindestens der Hälfte aller Geschossflächen zu erstellen.~~

~~³In den Zonen WG2, WG3A und WG3B ist mässig störendes Gewerbe ~~ist~~ zulässig.~~

Verschiebung und Umformulierung von bisherigem Absatz 3 zum besseren Verständnis.

Regelung nicht mehr erforderlich, da keine Gebiete mehr im Zonenplan bezeichnet.

Bisheriger Art. 18 thematisch aufgeteilt (Trennung von Nutzweise und Bauweise (neu Art. 22 und 22)).

Festsetzung eines minimalen Gewerbeanteils.

Bauweise	Art. 23	<p>¹In der Zone W2A/W2B und W2C ist das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p> <p>²In den Zonen WG2 und WG3 ist das Zusammenbauen bis zur zulässigen Gebäudelänge gestattet.</p>	<p>Bisheriger Art. 18 thematisch aufgeteilt (Trennung von Nutzweise und Bauweise (neu Art. 22 und 23).</p>
Dachform und Gestaltung	Art. 19 24a	<p>¹Auf Hauptgebäuden sind Schrägdächer mit einer Neigung von 27-45° alter Teilung zulässig. Für Gebäudegruppen sind andere, einheitliche Dachformen gestattet.</p> <p>²In den Zonen WG3 und WG2 sind für eingeschossige Bauten sowie für besondere Gebäude im Sinne des PBG auch Pultdächer mit geringerer Neigung oder Flachdächer gestattet.</p>	
Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster	Art. 24b	<p>¹Dachaufbauten und -einschnitte sind im Ausmass von höchstens einem Drittel der Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind als Giebellukarnen, Schleppgauben oder Ochsenaugen auszubilden. Technisch bedingte Aufbauten sind von dieser Vorschrift ausgenommen.</p> <p>²Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.</p> <p>³Es sind nur einzelne Dachflächenfenster zulässig. Sie haben sich in Material und Farbe unauffällig einzupassen. Ihre Glasfläche darf pro Fenster 1.0 m² nicht übersteigen. Die Glasfläche darf gesamthaft 2.0 % 4.0 % der Dachfläche über dem jeweiligen Gebäudeteil nicht übersteigen.</p>	<p><i>Ergänzung und Anpassung: Erhöhung der maximal zulässigen Glasfläche pro Dachfläche mit gleichzeitiger Beschränkung der Fläche pro Fenster.</i></p>

1.3

Zone für öffentliche Bauten

Bauweise

Art. ~~20~~ 25

¹Bauten haben gegenüber den privaten Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzone einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Grenzabstand von mindestens 5 m.

~~1.4~~ 2.

Erholungszone

Nutzweise/ Bauweise

Art. ~~21~~ 26

¹Zulässig sind Bauten und Anlagen für den Betrieb, den Ausbau und den Unterhalt eines Kultur-, Sport- und Festplatzes.

²In der Erholungszone EA gilt eine Gestaltungsplanpflicht. In der Erholungszone EB sind höchstens eingeschossige Bauten zulässig, die sich gut ins Landschaftsbild einordnen.

³Bauten haben gegenüber den Nachbargrundstücken die Grenz- und Gebäudeabstände der betreffenden angrenzenden Bauzonen einzuhalten. Gegenüber Nichtbauzonen gilt ein Abstand von mindestens 6.00 m.

~~2.-3.~~

Freihaltezone (kommunale)

Freihaltezone

Art. ~~22~~ 27

¹Für die Freihaltezone gelten die §§ 61-64 des PBG.

4.

Besondere Institute

Sonderbauvorschriften

Sonderbauvorschrift

Art. 28

¹Mit diesen Sonderbauvorschriften soll innerhalb des bezeichneten Teilgebiets der W2A und W2B die Möglichkeit zur Erstellung zusätzlicher Wohneinheiten geschaffen werden.

²Soweit diese Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

³Für die Erstellung einer oder mehrerer zusätzlicher Wohneinheiten pro Parzelle (gegenüber der Anzahl Wohneinheiten bei Inkrafttreten dieser Vorschrift) sind folgende Abweichungen zulässig:

- Erhöhung der max. Baumassenziffer um 0.25
- Reduktion des Grossen Grundabstands auf 8 m

⁴Diese Abweichungen können gewährt werden, wenn:

- a) der Erweiterungsbau gestalterisch gut auf das bestehende Gebäude abgestimmt ist und er sich einwandfrei in die Quartierstruktur einordnet,
- b) die Erschliessung einwandfrei funktioniert,
- c) für einen qualitätsvollen und begrünten Aussenraum gesorgt ist.

Bereiche mit Gestaltungsplanpflicht

Gebiet Vorder- schönenberg

Art. 29

¹Durch den Gestaltungsplan „Vorder Schönenberg“ soll eine Dorfkernbebauung sichergestellt werden welche sowohl eine angemessene Dichte wie auch eine gute architektonische Gestaltung aufweist.
Um die architektonische Qualität zu sichern, ist zwingend ein Konkurrenzverfahren durchzuführen.

III

Weitere Festlegungen

AUSSICHTSSCHUTZ/LANDSCHAFTSSCHUTZ

Aussichtsschutz Art. ~~23~~ 30

¹Von den im Zonenplan bezeichneten Lagen mit Aussichtsschutz ist die Aussicht zu erhalten. Beim Aussichtspunkt Humbel darf kein Teil eines Hauses, noch Mauern, Pflanzungen und dergleichen die Höhenkote von 735,0 m ü. M. überragen.

²Davon ausgenommen sind Kamine sowie kleinere, technisch bedingte Aufbauten.

BEPFLANZUNGEN

Bepflanzungen, Grünflächen

Art. 24 31

~~1Wo es die Verhältnisse zulassen, sind einheimische Bäume und Sträucher zu pflanzen.~~ Bestehende Bäume und Sträucher sind wo möglich zu erhalten. Zur Begrünung dürfen nur einheimische, standortgerechte Pflanzen verwendet werden. ~~und die~~

²Die Vorgärten sind wo möglich als Grünflächen herzurichten. Ausmass und Gestaltung werden in der baurechtlichen Bewilligung festgelegt.

Ergänzung: Die aktuellen schwarzen Listen befinden sich auf der Homepage des nationalen Daten- und Informationszentrum der Schweizer Flora (www.infoflora.ch).

AUSSENANTENNEN

Aussenantennen Art. ~~25~~ 32

¹Aussenantennen dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten; dies ist mit einer entsprechenden Grössen-, Farb- und Standortwahl zu sichern. Sie dürfen nicht auf dem Dach angebracht werden.

²In der Kernzone sind Aussenantennen nur gestattet, ~~falls das Interesse der Informationsfreiheit jenes des Ortsbild- und Kulturgüterschutzes deutlich überwiegt~~, wenn sie nicht störend in Erscheinung treten.

³In den vom Antennenkabelnetz erfassten Gebieten soll diese Anschlussmöglichkeit benützt werden.

Anpassung der Formulierung.

IV

Ergänzende Bauvorschriften

ABSTANDSVORSCHRIFTEN

Grosser und kleiner Grundabstand	Art. 26 33	<p>¹Der grosse Grundabstand gilt vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite. Der kleine Grundabstand ist vor den übrigen Gebäudeseiten einzuhalten.</p> <p>²In Zweifelsfällen bestimmt der Gemeinderat die für den grossen Grundabstand massgebliche Gebäudeseite.</p>
Mehrlängenzuschlag	Art. 27 34	<p>¹In den Wohnzonen - bei eingeschossigen Bauten von mehr als 20 m Länge, bei zwei- und dreigeschossigen Bauten von mehr als 15 m Länge - ist bei Fassaden der betreffende grosse Grundabstand um 1/3 der Mehrlänge, jedoch höchstens um 5 m zu vergrössern. Diese Regelung gilt nicht für dauernd gewerblich genutzte Erdgeschosse und darunter befindliche Untergeschosse in den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung.</p> <p>²Bei Gebäuden in den Wohnzonen, welche den kantonalrechtlichen Gebäudeabstand von 7.00 m unterschreiten, gilt die Summe der Fassadenlängen für die Berechnung des Mehrlängenzuschlages.</p>
Grenzabstand bei nachträglicher Aussenisolation	Art. 28 35	<p>¹Bezüglich dem Anbringen einer nachträglichen Aussenisolation an Bauten, die vor Inkrafttreten dieser Bau- und Zonenordnung bestanden haben, gelten die Bestimmungen von § 357 Abs. 4 PBG, bzw. der entsprechenden kantonalen Verordnung.</p>

Besondere Gebäude	Art. 29 36	<p>¹Für besondere Gebäude gemäss PBG § 273 gelten hinsichtlich Abstände die kantonalrechtlichen Mindestanforderungen.</p> <p>²Der Grenz- oder Näherbau bedarf der schriftlichen Zustimmung des Nachbarn.</p>
Gebäudelänge	Art. 30 37	Bei der Berechnung der Gebäudelänge sind besondere Gebäude gemäss Art. 29 36 zu berücksichtigen.
Strassenabstand, Unterirdische Gebäude und Anlagen	Art. 31 38	<p>¹Wo keine Baulinien festgelegt sind, haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 3.5 m gegenüber kommunalen Strassen - die den Zugangsnormalien entsprechen - und Wegen einzuhalten. Entlang nicht normalienkonformen Strassen haben unterirdische Gebäude einen Abstand von 6.0 m einzuhalten.</p>
Abstandsfreie Gebäude	Art. 32 39	¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von PBG § 269 haben einen Mindestgrenzabstand von 1.0 m einzuhalten.
Bauten unter Terrain	Art. 33 40	¹ Unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG sind zu humusieren, zu begrünen oder als Platz zu gestalten.

ABSTELLPLÄTZE UND -RÄUME

Motorfahrzeuge Anzahl

Art. ~~34~~ 41

¹Die Anzahl der erforderlichen Personenwagen-Abstellplätze wird wie folgt berechnet:

Wohnungsgrösse	Abstellplatz
- pro 1- und 1 1/2-Zimmerwohnung	1
- pro 2-, 2 1/2-, 3- und 3 1/2 -Zimmerwohnung	1,5
- pro Wohnung mit 3 1/2 ⁴ oder mehr Zimmern	2

Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

Geringfügige Erhöhung der Anzahl Pflichtparkplätze aufgrund der heutigen Verhältnissen. Es steht den Bauherren jeweils frei, mehr als diese Mindestanzahl zu erstellen.

Besondere Verhältnisse

²Bei anderen Nutzungen oder besonderen Verhältnissen setzt der Gemeinderat die nötige Anzahl Motorfahrzeug-Abstellplätze im Rahmen der Normen der Vereinigung Schweizerischer Strassenfachleute (Norm SNV 641 ~~281400~~) im Einzelfall fest.

Die VSS-Norm SN 641 400 zur Ermittlung der höchstzulässigen Parkplatzzahl wurde durch die VSS-Norm SN 640 281 "Parkieren; Angebot an Parkfeldern für Personenwagen" vom Februar 2006 ersetzt.

Besucherparkplätze

³Bei Mehrfamilienhäusern sind 10 % der gemäss Abs. 1 nötigen Anzahl Plätze - mindestens aber ein Abstellplatz - zusätzlich als Besucherparkplätze im Freien zu erstellen und zu bezeichnen.

Kinderwagen

⁴In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, ebenerdig zugängliche Abstellräume für ~~Fahrräder und~~ Kinderwagen bereitzustellen.

Fahrräder

⁵Bei Mehrfamilienhäusern sind genügend Abstellplätze für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte. Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

DIVERSES

Spiel- und Ruheflächen

Art. ~~35~~ 42

¹Bei Mehrfamilienhäusern sind Spiel- und Ruheflächen im Ausmass von mindestens 15 % der Grundstücksfläche zu erstellen

Terrainabgaben

Art. ~~36~~ 43

¹Das gewachsene Terrain darf in den Bauzonen um höchstens 1.00 m abgegraben werden. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

**Erscheinung
Untergeschosse**

Art. ~~37~~ 44

¹In der Wohnzone W2A dürfen nicht anrechenbare Untergeschosse über dem gestalteten Boden nicht in Erscheinung treten. Davon ausgenommen sind Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

Besondere Gebäude

Art. ~~38~~ 45

~~¹Besondere Gebäude dürfen auf dem gleichen Grundstück insgesamt 40 m² Grundfläche aufweisen, über 40 m² nur, sofern 5% der Parzellenfläche nicht überschritten werden.~~

¹Besondere Gebäude gemäss PBG ~~und BZO Art. 38 Abs. 1~~ sind für die Baumassenziffer nicht anrechenbar.

Streichung: Regelung nicht mehr zeitgemäss.

**Grössere
Wohneinheiten**

Art. ~~39~~

~~Bei Neubauten kann für Wohneinheiten, deren Nettowohnfläche 180 m² übersteigt, im Baubewilligungsverfahren der Nachweis der Unterteilbarkeit verlangt werden.~~

Streichung: Regelung nicht mehr zeitgemäss.

Mindest- ausnützung

Art. 46

¹Bei Neubauten in den Bauzonen W2A, W2B, W3, WG2 und WG3 sowie in den Kernzonen ist auf den betroffenen Grundstücken mindestens 80% der zulässigen Ausnützung zu realisieren. Mindestens aber ist im Rahmen der Baueingabe nachzuweisen, dass nach Erstellung der bewilligten Neubaute die Ausnützung von 80% jederzeit erreicht werden kann.

²Bei besonderen Verhältnissen wie hinsichtlich Topografie oder Parzellenform kann der Gemeinderat eine geringere Ausnützung zulassen.

Ergänzung: Mit der Ergänzung dieser Regelung soll zu einer effizienten und haushälterischen Bodennutzung beigetragen werden. So bewirkt sie insbesondere, dass bei der Neubebauung von Grundstücken die Erschliessung von noch unüberbauten aber später bebaubaren Flächen gesichert wird.

V

Schlussbestimmungen

Inkrafttreten

Art. ~~40~~ 47

¹Diese Bau-~~und Zonen~~ordnung ~~tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.~~ wird mit der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Der Gemeinderat Schönenberg publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

²Vom Gemeinderat zu diesem Zeitpunkt noch nicht erledigte Baugesuche sind nach ~~dieser~~ der zum Zeitpunkt der Einreichung rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung zu beurteilen.

Änderung.



Kanton Zürich
Gemeinde Schönenberg

Stand: Genehmigung

Teilrevision der Ortsplanung

Bericht nach Art. 47 RPV



477-05
29. Mai 2017



Büro für Raumplanung AG

Remund + Kuster

Churerstrasse 47 ■ Tel 055 415 00 15
Postfach 147 ■ info@rkplaner.ch
8808 Pfäffikon SZ ■ www.rkplaner.ch

Impressum

Auftrag	Ortsplanungsrevision Schönenberg
Auftraggeber	Gemeinde Schönenberg
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@remund-kuster.ch www.remund-kuster.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Christoph Lancker
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Bestandteile	5
1.3	Ziele	6
1.3.1	Abstimmung mit übrigen Plangrundlagen	6
1.3.2	Zweckmässigkeit der bestehenden Nutzungsplanung	6
1.3.3	Erfahrungswerte	6
1.4	Grundlagen	6
1.5	Verfahren	7
1.5.1	Organisation	7
1.5.2	Projektlauf	7
2.	Übergeordnete Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen	9
2.1	Bundesinventare	9
2.2	Kantonale Rahmenbedingungen	9
2.3	Regionale Richtplanung	12
2.4	Kommunale Planungen	14
2.4.1	Kommunaler Richtplan	14
2.4.2	Nutzungsplanung	14
2.5	Statistische Werte	15
2.5.1	Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung	15
2.5.2	Wohnungsleerstand	16
2.5.3	Wohnbautätigkeit	16
2.5.4	Demografische Verteilung	17
2.5.5	Überbauungsstand Zonenplan 2013	17
2.5.6	Ausbaugrad	18
2.6	Einwohnerkapazität rechtskräftiger Zonenplan/BZO	19
2.7	Siedlungsstruktur	19
2.7.1	Einwohner- und Beschäftigtendichte	19
3.	Inhalte der Revision	22
3.1	Übersicht	22
3.2	Umzonung Vorderschönenberg und Aufhebung der Kernzone KIII	22
3.3	Umzonungen Gebiet Sonnenrain	24
3.4	Sonderbauvorschriften W2A / W2B	24
3.5	Anpassung Kernzonenpläne und -bestimmungen	26
3.5.1	Anpassung der Baulinien im Bereich der Kernzone	27
3.6	Gestaltungsplanpflicht „Vorderschönenberg“	29
3.7	Weitere Anpassungen	30
3.7.1	Umzonung von öffentlicher Zone zu Kernzone	30
3.7.2	Aufhebung Schraffur zur Sicherung der Planungswerte	30
3.7.3	Zuweisung Gebiet Matten zur Reservezone	30

3.8	Überprüfung der BZO.....	31
4.	Auswirkungen.....	32
4.1	Einwohnerkapazität	32
4.2	Siedlungsentwicklung.....	33
4.3	Ortsbild	33
4.4	Umwelt/Landschaft	33
4.5	Mobilisierung der Innenreserven	33
4.6	Dichteziele	34
4.7	Bauzonengrösse	34
4.8	Abstimmung Siedlung und Verkehr	34
4.9	Öffentliche Bauten und Anlagen.....	34
4.10	Immissionsschutz	35
4.11	Gefahrenschutz	35
4.12	Genereller Entwässerungsplan	35
	Anhang	36

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

BZO 1999	Die heute bestehende Nutzungsplanung wurde vor knapp 20 Jahren das letzte Mal revidiert. Grundsätzlich beläuft sich der Planungshorizont der Nutzungsplanung auf 10-15 Jahre. Eine Überprüfung der BZO und des Zonenplanes sind aus zeitlicher Sicht notwendig.
	<ul style="list-style-type: none"> • letzte Teilrevision 1999 (Beschluss Nr. 628 Regierungsrat ZH) • letzte Gesamtrevision inkl. Kernzonenplanung 1984
Entwicklungsstrategie Gemeinderat 2013	Als Grundlage für die Ortsplanungsrevision hat der Gemeinderat eine Entwicklungsstrategie ausgearbeitet. Es zeigte sich, dass die angestrebte Entwicklung und die Ziele nicht mehr dem bestehenden Gesamtplan aus dem Jahr 1981 entsprechen und daher eine Revision dieses kommunalen Richtplans ebenfalls notwendig ist.
Revision Nutzungsplanung	Die Nutzungsplanung und der kommunale Richtplan werden daher parallel einer Gesamtüberprüfung unterzogen.

1.2 Bestandteile

	Die kommunale Richtplanung und die Nutzungsplanung sind zwei unterschiedliche Planungsinstrumente, welche einem differenzierten Verfahren unterliegen. Der hier vorliegende Bericht nach Art. 47 RPV bezieht sich auf die Nutzungsplanungsrevision.
Bestandteile	Die teilrevidierte Nutzungsplanung Schönenberg besteht aus folgenden Teilen:
Verbindliche Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Zonenplan (mit Änderungen) • Bau- und Zonenordnung (mit Änderungen) • Kernzonenplan (mit Änderungen)
Orientierende Unterlagen	<ul style="list-style-type: none"> • Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV • Zonenplan Änderungsplan • Kernzonenplan Änderungsplan • Bau- und Zonenordnung, Änderungen • Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen.
Rechtswirkung	Mit der Genehmigung der vorliegenden Nutzungsplanung wird die bisherige Ortsplanung aus dem Jahr 1999 aufgehoben.

1.3 Ziele

1.3.1 Abstimmung mit übrigen Plangrundlagen

Die Nutzungsplanung Schönenberg wurde auf die übergeordneten Planungen des Bundes sowie des Kanton Zürichs und der Planungsgruppe Region Zimmerberg überprüft und abgestimmt. Weitere Erläuterungen zu den übergeordneten Planungen sind im Kapitel 3.1 bzw. 3.2 vorhanden.

1.3.2 Zweckmässigkeit der bestehenden Nutzungsplanung

Die bestehende Nutzungsplanung wurde auf Ihre Zweckmässigkeit und Richtigkeit überprüft. Dabei sind sowohl die BZO als auch die Zonierung und deren Abgrenzungen zu verifizieren und gegebenenfalls anzupassen

1.3.3 Erfahrungswerte

Aufgrund der Erfahrungen der Baukommission und des Gemeinderates sind Anpassungen notwendig. Dabei sind insbesondere nicht zweckmässige oder unklare Bestimmungen zu bereinigen.

1.4 Grundlagen

Übergeordnete
Grundlagen

- Kantonaler Richtplan mit integriertem kantonalem Raumordnungskonzept ROK-ZH (29.04.2015)
- Regionales Raumordnungskonzept Zimmerberg (Regio-ROK) vom 9. April 2015
- Regionaler Richtplan Zimmerberg (RRB 2258/1998)

Kommunale
Grundlagen

- Kommunale Entwicklungsstrategie (Oktober 2013)

Kommunaler Richtplan

Die Nutzungsplanung basiert auf dem kommunalen Richtplan Siedlung/öffentliche Bauten und Anlagen sowie auf dem kommunalen Richtplan Verkehr, welche parallel erarbeitet wurden.

1.5 Verfahren

1.5.1 Organisation

Ortsplanungs-
kommission Die Baukommission, welche die Revision der Nutzungsplanung auf der Grundlage des Entwurfs des kommunalen Richtplans zuhanden des Gemeinderats vorbereitete, besteht aus den folgenden Mitgliedern:

- Willi Schilling (Präsident)
- Kurt Locher (Vizepräsident)
- Markus Heiniger
- Markus Schuler
- Heinrich Schärer
- *Francesco Bifulco, Gemeindeschreiber, Sekretariat*

Ehemalige Mitglieder:

- *Jérôme Koch (Präsidium, bis 2014)*
- *Markus Meier, Gemeindeschreiber (bis Ende 2014)*
- *Ernst Bühler, Gemeindeschreiber a. i. (2015)*
- *Georg Müller (Präsidium bis Juli 2016) (†)*

1.5.2 Projektablauf

Entwurf Kommunalen Richtplan

Ende 2013/
Anfang 2014 Der Gemeinderat startet die Überprüfung der Ortsplanung im Jahr 2013 mit der Erarbeitung einer Entwicklungsstrategie. Darin bildet er seine Vorstellungen der zukünftigen raumplanerischen und baulichen Entwicklung der Gemeinde Schönenberg ab. Darauf basierend überarbeitet er anfangs 2014 den kommunalen Richtplan.

März 2014 Der Gemeinderat verabschiedet den kommunalen Richtplan zuhanden der kantonalen Vorprüfung.

Kantonale Vorprüfung Kommunalen Richtplan

Frühling 2014 Der kommunale Richtplan wurde vom Amt für Raumentwicklung vorgeprüft.

Entwurf Nutzungsplanung

Juni-September
2015 Die Ortsplanungskommission entwirft der Revisionsvorlage der Nutzungsplanung auf Basis des Entwurfs des kommunalen Richtplans.

Mitwirkung

November 2015 Am 5. November 2015 fand im Mehrzweckgebäude Dorfhuus die Informationsveranstaltung zum kommunalen Richtplan und zur Nutzungsplanung statt. Im Anschluss an die Präsentation bestand die Möglichkeit bis am 14. Dezember 2015 schriftlich beim Gemeinderat zur Ortsplanungsrevision

Stellung zu nehmen. Während der Mitwirkungsfrist wurden Sprechstunden durchgeführt. Alle Interessierten konnten in Einzelgesprächen spezifische Fragen stellen und Anregungen einbringen.

Die Rückmeldungen wurden durch die Planungskommission bearbeitet und wenn möglich in die Vorlage integriert. Insgesamt gingen 4 Schreiben bei der Gemeinde ein.

Kantonale Vorprüfung

Frühling 2016 Die Nutzungsplanung wurde mit Gemeinderatsbeschluss vom 22. März 2016 dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 8. Juli 2016 Stellung dazu genommen. Im Anschluss an die Vorprüfung werden die Unterlagen entsprechend überarbeitet.

Öffentliche Auflage und Anhörung

Herbst 2016 Die Nutzungsplanung wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurde auch der überarbeitete kommunale Richtplan öffentlich aufgelegt. Dabei hatte jedermann die Möglichkeit Rechtsmittel gegen die Festlegungen der Nutzungsplanung zu ergreifen. Gleichzeitig wurde die BZO zusammen mit dem kommunalen Richtplan den nach- und nebenstehenden Planungsträgern (Nachbargemeinden, Region Zimmerberg) zur Anhörung unterbreitet.

Festsetzung und Genehmigung

Im Anschluss an die Auflagen und die Behandlung der Einsprachen, wird die Vorlage der Gemeindeversammlung vorgelegt. Die Genehmigung erfolgt dann durch den Kanton.

2. Übergeordnete Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Bundesinventare

BLN-Gebiet Das Gemeindegebiet von Schönenberg liegt, abgesehen von einem kleinen Teil beim Weiler Egg, vollständig im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN 1307) „Glaziallandschaft zwischen Lorzentobel und Sihl“.

Ortsbildschutz, Verkehrswege
(ISOS und IVS) Das Ortsbild von Schönenberg ist nicht als Ortsbild von nationaler Bedeutung eingestuft und ist deshalb nicht im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) enthalten. Auch im kantonalen Inventar schutzwürdiger Ortsbilder ist Schönenberg nicht aufgeführt.

Das Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) weist für das Gemeindegebiet von Schönenberg keinerlei Schutzobjekte aus.

2.2 Kantonale Rahmenbedingungen

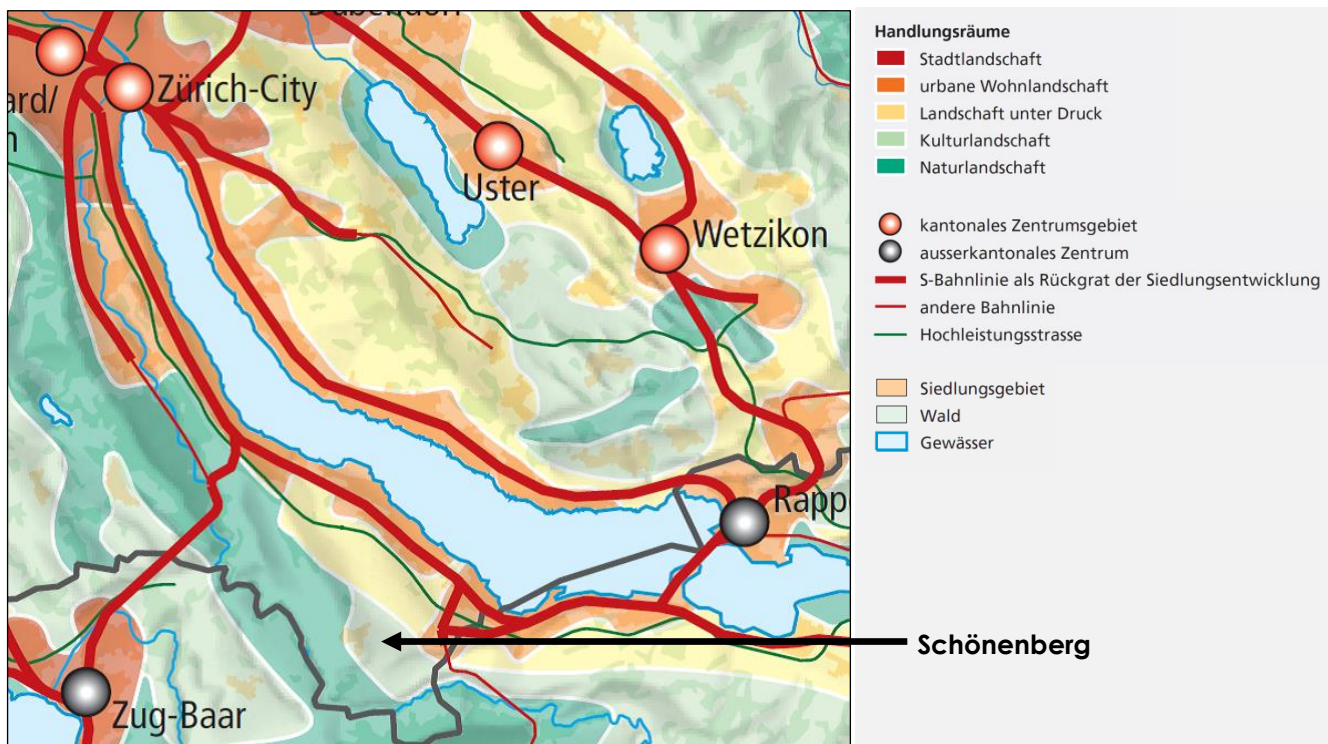
Kulturlandinitiative Im Juni 2012 haben die Stimmberechtigten des Kantons Zürich die sogenannte Kulturlandinitiative angenommen. Der Initiativtext lautet wie folgt:

«[...] Der Kanton sorgt [...] dafür, dass die wertvollen Landwirtschaftsflächen und Flächen von besonderer ökologischer Bedeutung wirksam geschützt werden und in ihrem Bestand und ihrer Qualität erhalten bleiben. Als wertvolle Landwirtschaftsflächen gelten die Flächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6, mit Ausnahme der zum Zeitpunkt der Annahme der Initiative rechtskräftig der Bauzone zugewiesenen Flächen.»

Flächen der Bodeneignungsklassen 1 bis 6 können gemäss dem Initiativtext nicht mehr eingezont werden. Der Kanton Zürich klärt derzeit die genaue Umsetzung der Initiative ab. Bis dato sind Verfahren, welche Einzonungen betreffen, zu sistieren.

Kantonaler Richtplan Der kantonale Richtplan wurde im Jahr 2014 letztmals überarbeitet und vom Bundesrat im April 2015 genehmigt. Seither sind zwei Anpassungen am Richtplan vorgenommen worden, welche die Gemeinde Schönenberg jedoch nicht direkt betreffen.

ROK-ZH Teil des Richtplans ist das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton aufzeigt. Das Konzept bildet die Grundlage für die Überarbeitung des kantonalen Richtplans. Es definiert fünf Handlungsräume mit entsprechenden Handlungsanweisungen.




Ausschnitt aus dem Raumordnungskonzept (Beschluss Kantonsrat)

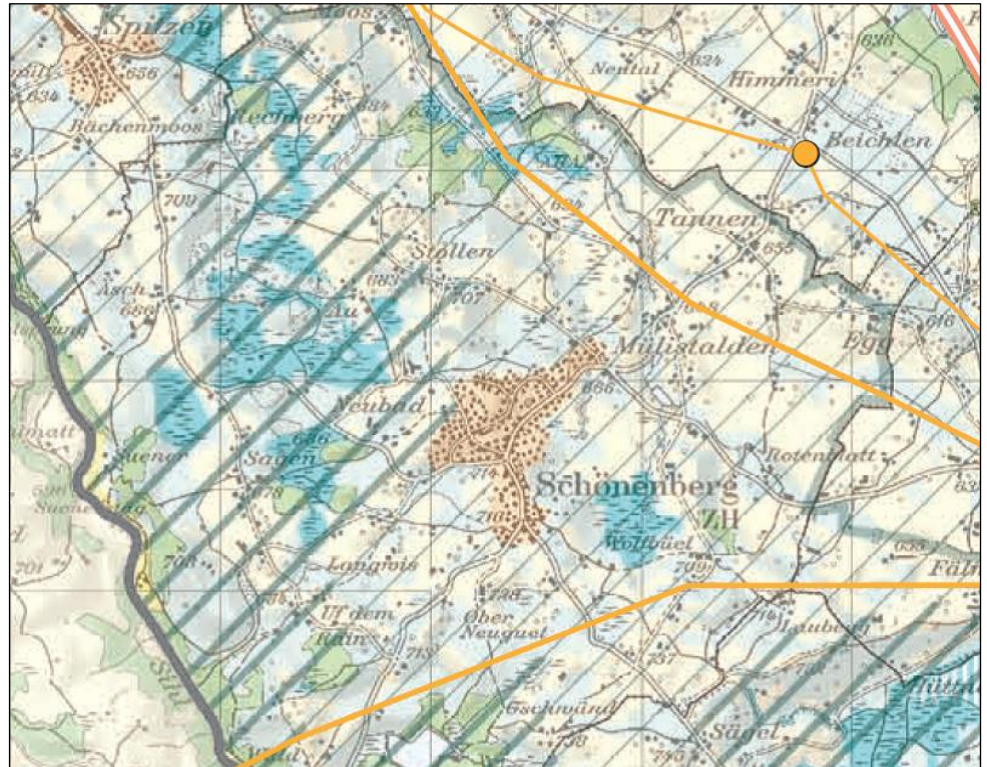
Das Siedlungsgebiet von Schönenberg sowie das Gebiet östlich davon sind als „Kulturlandschaft“ bezeichnet. Das Gemeindegebiet westlich an das Siedlungsgebiet grenzend ist der „Naturlandschaft“ zugeordnet. Für Kulturlandschaften besteht gemäss Richtplan folgender Handlungsbedarf:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Richtplan Kanton Zürich

Der Richtplan bezeichnet für Schönenberg im Wesentlichen das Siedlungsgebiet, sowie Landschaftsschutzgebiet (Nr. 6 Sihlschlucht, Nr. 7 Moorlandschaft Hirzel) und verschiedene Naturschutzgebiete.

bestehend	geplant	Siedlung
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild
		Landschaft
		Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
		Naturschutzgebiet (in Gewässern)
		Landschaftsschutzgebiet
		Höchstspannungsleitung

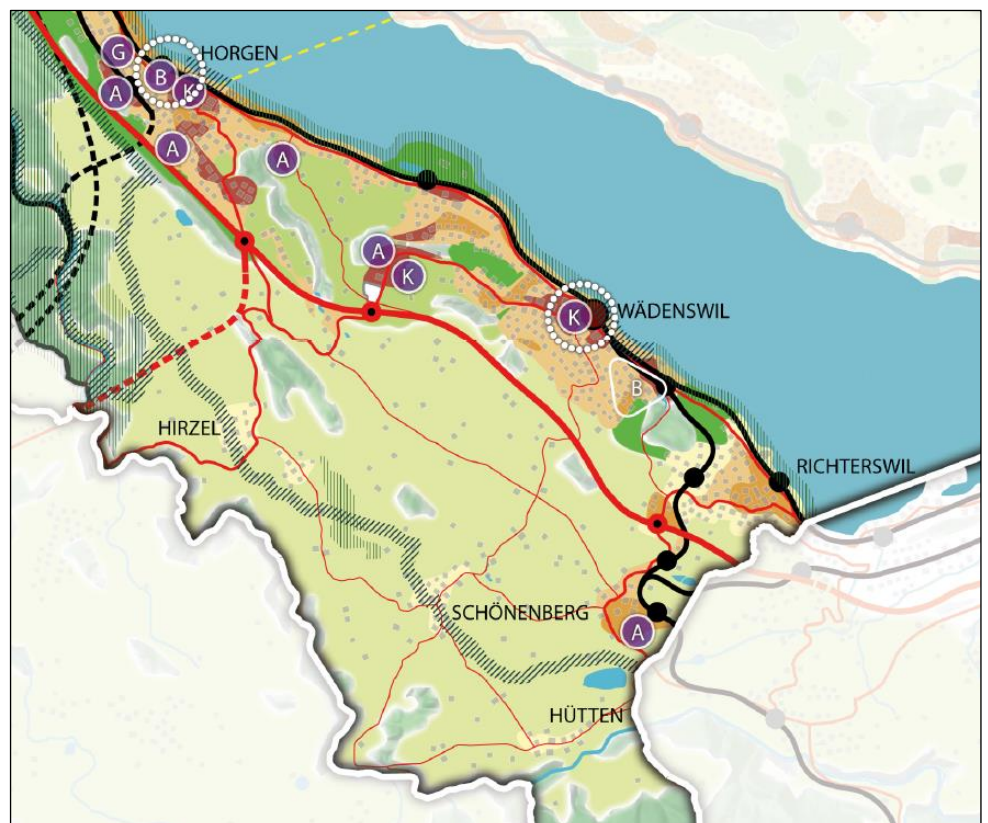
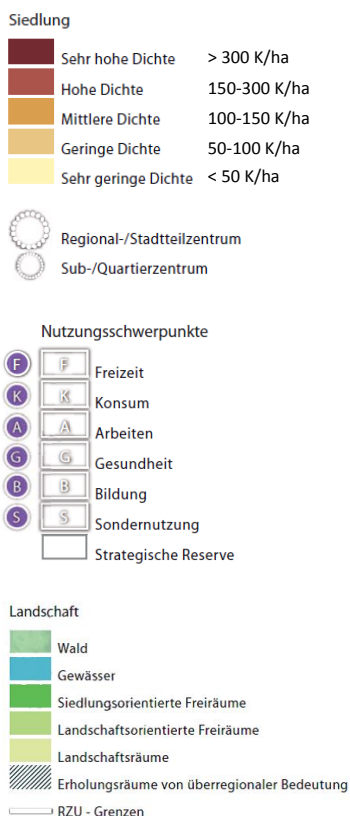


Ausschnitt Kantonalen Richtplan (Genehmigt 29. April 2015)

Regio-ROK 2015

Für Schönenberg sind folgende Richtplaninhalte relevant:

- Schönenberg ist als „Gebiet mit sehr geringer Dichte“ bezeichnet (Gebiet mit weniger als 50 Köpfen/ha, d.h. Einwohner und Beschäftigte pro ha Bauzone).¹
- Der Zimmerberg soll als Arbeitsstandort gehalten und moderat entwickelt werden.
- Wädenswil wird als Regionalzentrum gestärkt (gemäss Zukunftsbild mit Fernverkehrshalten).
- Da in den Kern- und Mischzonen zunehmend reiner Wohnungsbau realisiert wird, ist im Interesse einer ausgewogenen Mischnutzung im Rahmen der Nutzungsplanung nachzuweisen, wo Zusatzmassnahmen zur Sicherung eines zweckmässigen Nutzungsmixes ergriffen werden sollen.
- Der Bereich des Höhen-Wanderwegs (Kilchberg-Hirzel-Hütten) ist als Landschaftsraum von überregionaler Bedeutung bezeichnet.
- Die Region Zimmerberg setzt auf attraktive Verbindungen mit dem öffentlichen Verkehr.
- Innerhalb des Siedlungsgebiets ist der Strassenraum siedlungsorientiert zu gestalten (aus Themenkarte „Neue Verkehrselemente 2030“).



Ausschnitt Regio-ROK (Zukunftsbild 2030) vom 9. April 2015

¹ Im Rahmen der Revision hat sich die Gemeinde Schönenberg zum Regio-ROK äussern können. Sie strebt eine Entwicklung an, welche in gewissen Siedlungsteilen eine „geringe Dichte“ zulässt.

2.4 Kommunale Planungen

2.4.1 Kommunalen Richtplan

Da der kommunale Richtplan Schönenberg aus dem Jahr 1981 stammt, wurde er für die Ortsplanungsrevision überarbeitet. Der kommunale Richtplan, ist im Vorfeld der Zonenplanrevision erarbeitet worden. Verfahrenstechnisch werden die beiden Instrumente gleichgeschaltet und werden dem Stimmbürger an derselben Gemeindeversammlung vorgelegt.

Der kommunale Richtplan zeigt die gewünschte Entwicklung für die Bereiche Siedlung und Verkehr auf.

2.4.2 Nutzungsplanung

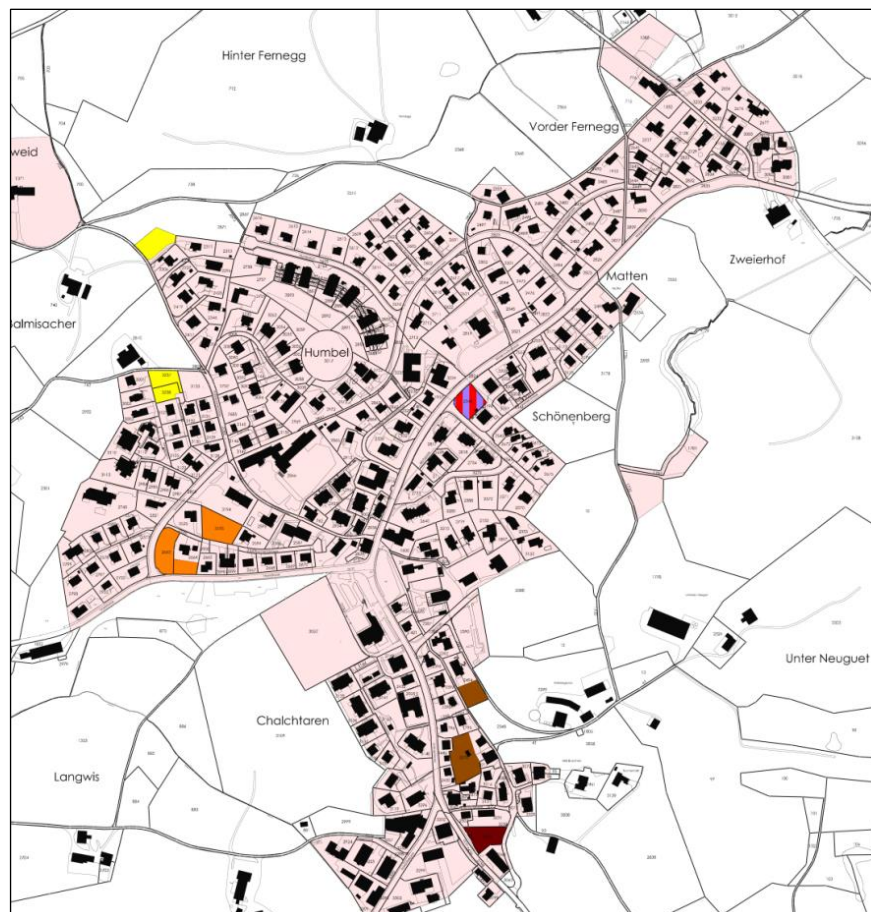
Die rechtskräftige Nutzungsplanung, bestehend aus Zonenplan, Bau- und Zonenordnung sowie Kernzonenplänen stammt aus dem Jahr 1999 (Teilrevision) resp. 1984 (letzte Gesamtrevision).

Reserven

Der rechtskräftige Zonenplan weist praktisch keine Reserven in Form von unüberbauten Bauzonen mehr auf. Der folgende Plan zeigt auf, wo noch unbebaute Grundstücke vorhanden sind.

Legende

	K I	Kernzone I
	K II	Kernzone II
	W2A	Wohnzone, 2 Geschosse, A
	W2B	Wohnzone, 2 Geschosse, B
	WG3	Wohnzone 3-geschossig mit Gewerbebeileichterung



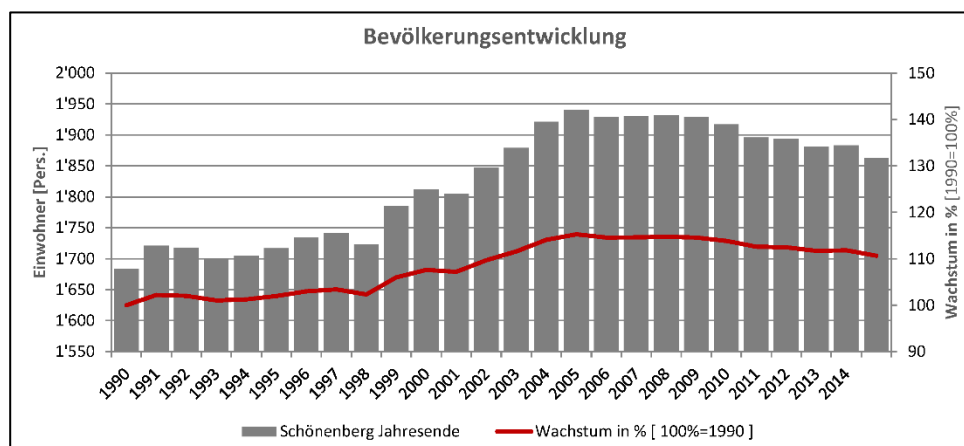
Unüberbaute Bauzonen in der Gemeinde Schönenberg, Stand September 2015

2.5 Statistische Werte

2.5.1 Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung

Entwicklung in der Vergangenheit

In Schönenberg sind rund 1'863 Personen wohnhaft (Stand Ende 2015). Während die Gemeinde seit 1990 ein Bevölkerungswachstum erfahren hat, ist die Bevölkerungszahl seit dem Maximalstand von 1'941 Einwohnern im Jahr 2005 leicht rückläufig.



Quelle: Amt für Statistik Zürich (Zugriff Februar 2016)

Die leichte Bevölkerungsabnahme in den letzten Jahren beruht auf der leicht negativen Wanderungsbilanz, d.h., es sind mehr Personen aus Schönenberg weggezogen als zugezogen. Diese Entwicklung kann zumindest teilweise darauf zurückgeführt werden, dass die Bautätigkeit aufgrund der sehr geringen Baulandreserven praktisch inexistent war.

Prognose

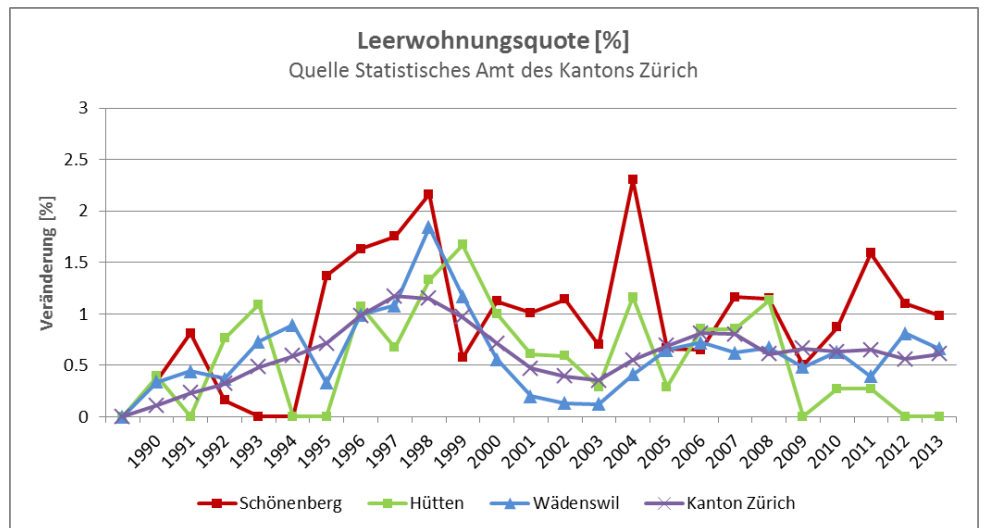
Der Gemeinderat ist bestrebt, ein gewisses Bevölkerungswachstum zu erreichen (vgl. Grundsätze Entwicklungsstrategie). Das statistische Amt des Kantons Zürich geht davon aus, dass die Bevölkerung in der Region Zimmerberg in den nächsten etwa 20 Jahren um rund 13% wachsen wird². Es kann davon ausgegangen werden, dass die Attraktivität von Schönenberg als Wohnstandort mit der zunehmenden Bedeutung des Regionalzentrums Wädenswil als Arbeitsplatzgebiet (vgl. übergeordnete Festlegungen) steigen wird. Der Druck auf das bestehende Siedlungsgebiet wird zunehmen. Ob das Bevölkerungswachstum erreicht werden kann, hängt wesentlich von den Möglichkeiten und Anreizen ab, welche die Ortsplanung bietet, um bereits überbaute Gebiete geringfügig entwickeln zu können.

² Gemäss statistischem Amt Kanton Zürich, Regionalisierte Bevölkerungsprognosen für den Kanton Zürich, Prognoselauf 2013 (Juni 2013): Szenarium Trend TZH13 (STAT)

2.5.2 Wohnungsleerstand

Wohnungsleerstände in Schönenberg

Obwohl der Leerwohnungsbestand der Gemeinde Schönenberg tendenziell höher ist als diejenigen der beiden Nachbargemeinden Hütten und Wädenswil, so liegt die Quote grossteils unterhalb der 1.5% Marke, welche als eine gesunde Leerstandquote betrachtet werden kann.

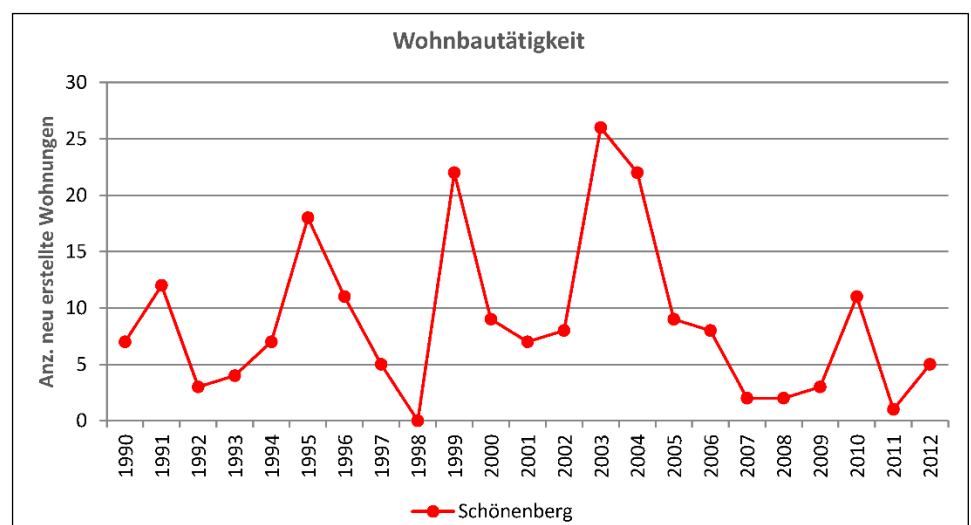


Leerwohnungsquote in Schönenberg 1990-2013

2.5.3 Wohnbautätigkeit

Gebaute Wohnungen

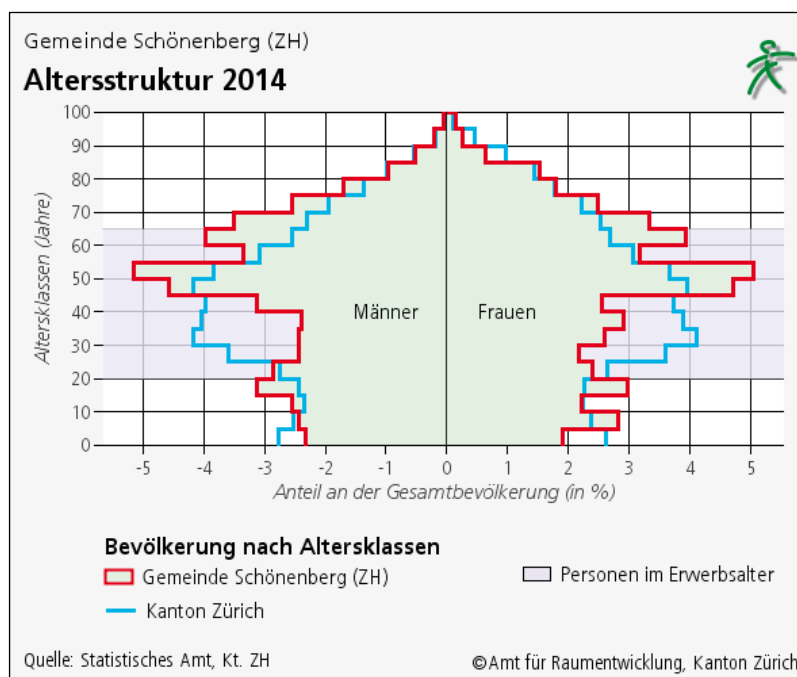
Die Entwicklung der Bevölkerung korreliert mit der Wohnbautätigkeit in Schönenberg. Im Mittelwert über die letzten Jahre werden in der Regel ca. 8 Wohnungen/Jahr gebaut. In den Jahren 1995, 1999, 2003 und 2004 wurden deutlich mehr Wohnungen gebaut (Maximalwert 2004: 26 Wohnungen). Ab 2005 fand fast keine Wohnbautätigkeit mehr statt. Ab diesem Zeitpunkt ist auch die Einwohnerzahl rückläufig.



Wohnbautätigkeit in Schönenberg, Statistisches Amt des Kantons Zürich

2.5.4 Demografische Verteilung

Das nachfolgende Bevölkerungsdiagramm zeigt die Altersstruktur der Bevölkerung von Schönenberg. Demnach ist der Anteil der 30-45 jährigen in Schönenberg verglichen mit dem Gesamtkanton Zürich unterdurchschnittlich. Die grösste Bevölkerungsgruppe sind die 45-49 jährigen. Es ist eine deutliche Tendenz zur „Überalterung“ festzustellen.



Quelle: Raubeobachtung, Amt für Raumentwicklung (Zugriff August 2015)

2.5.5 Überbauungsstand Zonenplan 2013

Überbauungsstand
Schönenberg

In der Gemeinde Schönenberg sind insgesamt rund 95% der Bauzonen überbaut. Die einzig grössere Reserve liegt in der öffentlichen Zone (ca. 1.1 ha).

Bauzonen Schönenberg	Überbaut [ha]	Unbebaut [ha]
Wohnzonen	18.3 (97 %)	0.5 (3 %)
Mischzonen	10.6 (95 %)	0.5 (5 %)
Arbeitszonen	0.1 (100 %)	0.1 (100 %)
Öffentliche Bauten und Anlagen	4.7 (81 %)	1.1 (19 %)
Total	33.8	2.2

Quelle: Amt für Raumentwicklung, Zugriff August 2015

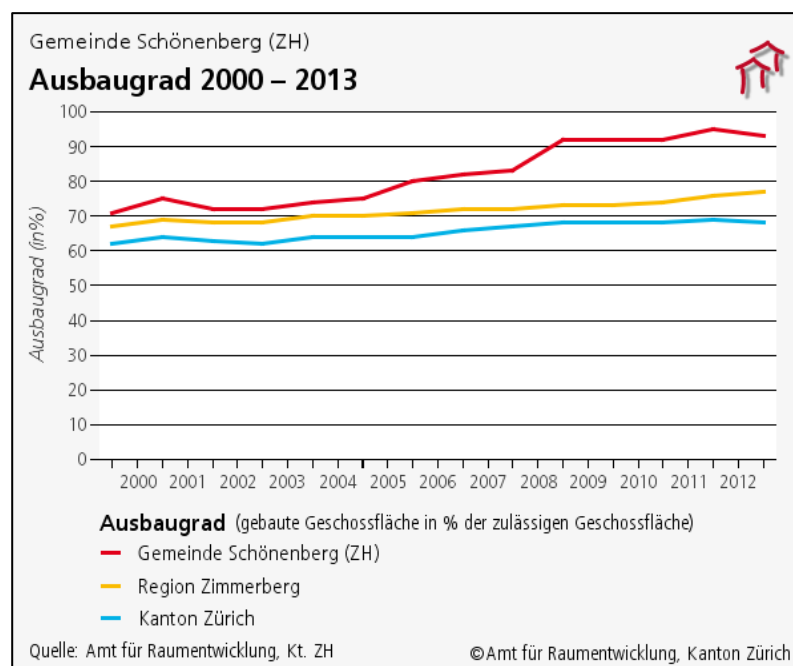
Bauzonenverbrauch

In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Schönenberg rund 4 ha Bauzone bebaut. Etwa 40 % der bebauten Zonen fiel auf die Wohnzone, ca. 40% auf die Mischzonen und ca. 20 % auf die öffentlichen Zonen.

Bauzonen Schönenberg	15-Jahres-Verbrauch 1999-2013 [ha]
Wohnzonen	1.5
Mischzonen	1.7
Arbeitszonen	0
Öffentliche Bauten und Anlagen	0.8
Total	4.0

2.5.6 Ausbaugrad

Aufgrund der Bauzonenknappheit in der Gemeinde Schönenberg stieg der Ausbaugrad der einzelnen Grundstücke stetig an. Der heutige Ausbaugrad (gebaute Geschossfläche in % der zulässigen Geschossfläche) der Gemeinde Schönenberg ist der zweithöchste Wert im Kantons Zürich.



2.6 Einwohnerkapazität rechtskräftiger Zonenplan/BZO

Aus der Überbauungsstatistik lässt sich die theoretische Einwohnerkapazität abschätzen. Die detaillierte Berechnung befindet sich im Anhang.

Theoretisch weist die BZO von Schönenberg innerhalb der rechtskräftigen Bauzonen eine Kapazität von ca. 1'120 auf. Aus Analysen der Gebäude- und Wohnungsstatistik ist bekannt, dass ausserhalb der Bauzone aktuell ca. 760 Einwohner leben. Zusammengerechnet ergibt sich eine Einwohnerkapazität mit dem heutigen Zonenplan und der gültigen BZO von 1'910 Einwohnern.

Übersicht
Berechnungs-
resultate

Schönenberg	Einwohnerkapazität (gerundet)	
	bebaute Bauzone	unbebaute Bauzone
Wohn- und Mischzonen	1'120	30
Ausserhalb Bauzone	760	
Total Kapazität	1'910	

Die unbebauten Grundstücke weisen eine Kapazität für weitere rund 30 Einwohner auf. Unter Berücksichtigung des sehr hohen Ausbaugrades (vgl. 2.5.6), sind Entwicklungen nach Innen mit der rechtskräftigen BZO kaum mehr möglich.

2.7 Siedlungsstruktur

2.7.1 Einwohner- und Beschäftigtendichte

Die nachfolgenden Analysen aus den Jahren 2013/2014 sind, da sich die Anzahl Einwohner und Beschäftigte nicht massgebend verändert haben, immer noch aktuell.

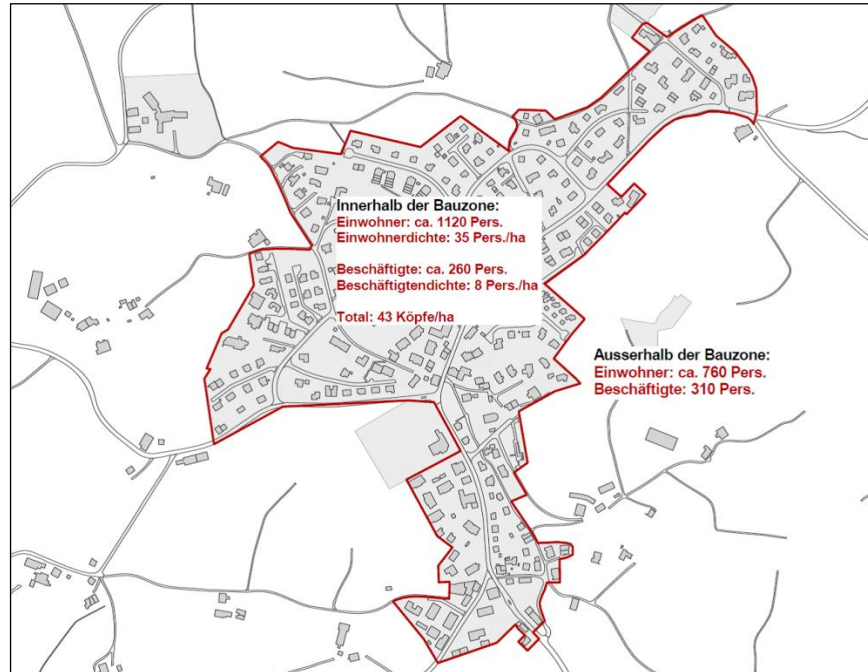
Einwohnerdichte

Insgesamt wohnen in Schönenberg rund 1120 Personen innerhalb der Bauzonen. Dies sind rund 60% der Wohnbevölkerung von Schönenberg. Die restlichen 40% wohnen in den Weilern und Gehöften ausserhalb der Bauzone. Über die gesamte Bauzone der Gemeinde gesehen, beträgt die Einwohnerdichte rund 35 Personen/ha.

Beschäftigtendichte

Mittels der Statistik der Unternehmensstruktur 2011 vom Bundesamt für Statistik (BFS) lassen sich die Anzahl Beschäftigte ermitteln. Innerhalb der engeren Bauzone (roter Perimeter in der Abbildung unten) arbeiten rund 260 Beschäftigte. Ausserhalb sind es nochmals rund 310 Beschäftigte.

Köpfe/ha Zählt man die Einwohner und die Beschäftigten zusammen, ergibt dies eine Dichte von rund 43 Köpfen/ha. Dies entspricht gemäss der Kategorisierung des Regio-ROK einer „sehr geringen Dichte“.



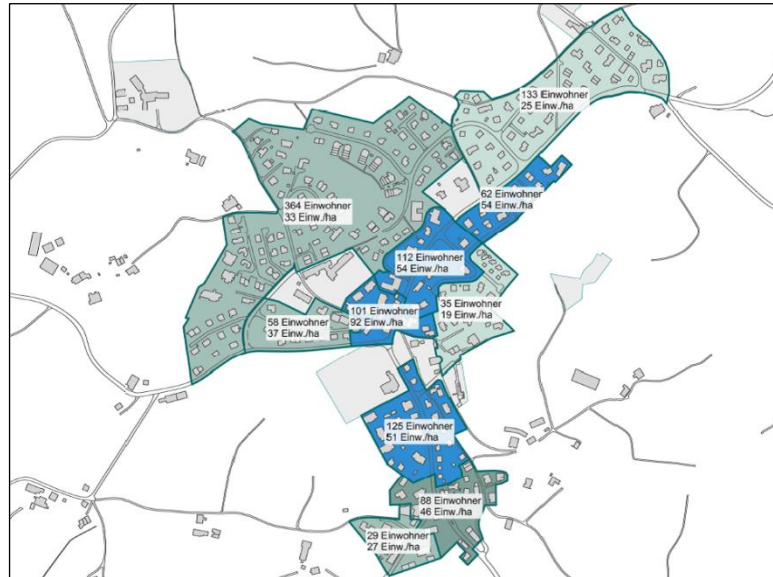
Einwohner und Einwohnerdichte innerhalb der Bauzone (Stand 2012)
sowie Beschäftigte und Beschäftigtendichte innerhalb der Bauzone (Stand 2011)
Quelle: Eigene Abbildung auf Grundlage der Gebäude und Wohnungsstatistik
Stand 2012, BfS sowie der Statistik der Unternehmensstruktur 2011, BfS.

Einwohnerdichte pro Quartier

Die Einwohnerdichte unterscheidet sich in den verschiedenen Quartieren von Schönenberg deutlich. Die nachfolgende Abbildung zeigt die Anzahl Einwohner im Quartier sowie die Dichte (Anzahl Einwohner pro ha). Im Ortskern weist Schönenberg Dichten bis zu 90 Einw./ha auf, während in den Wohnquartieren, so z.B. in Fernegg sehr geringe Dichten bestehen (rund 25 Einw./ha).

Legende

- 19 bis 25 Einw./ha
- 25 bis 40 Einw./ha
- 40 bis 50 Einw./ha
- über 50 Einw./ha

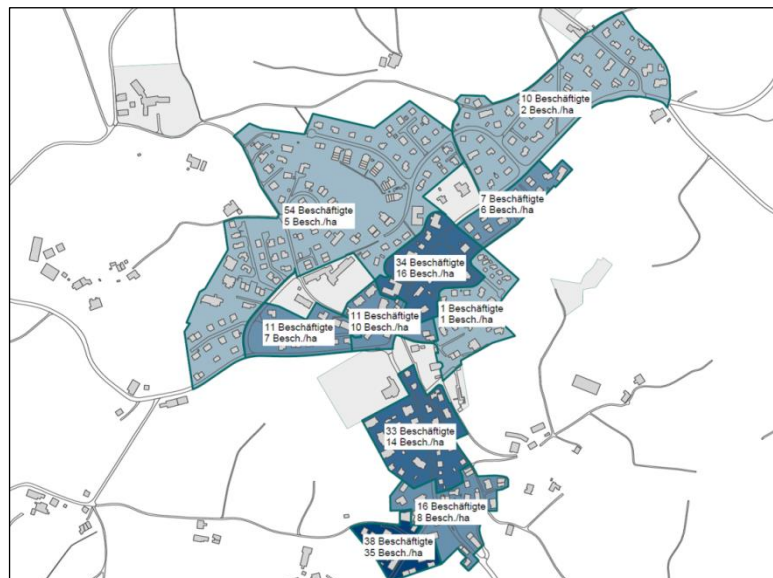


Aktuelle Einwohner- und Beschäftigtendichte pro Quartier (Stand 2012)

Quelle: Eigene Abbildung auf Grundlage der Gebäude und Wohnungsstatistik Stand 2012, BFS

Beschäftigtendichte pro Quartier

Die Quartieranalyse der Beschäftigten zeigt die Verteilung der Beschäftigten in der Gemeinde. In Vorderschönenberg besteht die höchste Beschäftigtendichte mit rund 35 Beschäftigten/ha.



Anzahl Beschäftigte und Beschäftigtendichte pro Quartier (Stand 2011)

Quelle: Eigene Abbildung auf Grundlage der Statistik der Unternehmensstruktur 2011, BFS

3. Inhalte der Revision

3.1 Übersicht

Mit der Ortsplanungsrevision werden die übergeordneten Ziele, insbesondere die Inhalte des kommunalen Richtplans, konkretisiert und grundeigentümerverschreibend umgesetzt.

Die Teilrevision beinhaltet im Wesentlichen folgende Anpassungen:

- Umzonung Vorderschönenberg und Aufhebung der Kernzone KIII
- Umzonung Gebiet Sonnenrain
- Sonderbauvorschriften W2A/W2B
- Anpassung der Kernzonenpläne und der Kernzonenvorschriften (KI erhalten, KII entwickeln)
- Gestaltungsplanpflicht „Vorderschönenberg“
- Überprüfung und Aktualisierung der BZO

3.2 Umzonung Vorderschönenberg und Aufhebung der Kernzone KIII

Ausgangslage Gebiet,
Rechtskräftige Zone KIII

Am Dorfeingang von Schönenberg an der Haslaubstrasse liegt das Gebiet der Tirggelfabrik, das gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Kernzone III zugeordnet ist. Das Gebiet weist neben den reinen Gewerbegebäuden auch Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung auf. Gemäss rechtskräftiger BZO ist die Kernzone III vor allem für die Gewerbeansiedlung bestimmt. Wohnungen sind dabei nur in Verbindung mit gewerblichen oder Dienstleistungs-Betrieben zulässig. Pro Gebäude darf höchstens 1/3 der genutzten Geschossfläche für Wohnen genutzt werden.

Problem

Die Regelung, dass innerhalb einer Parzelle der Wohn- resp. Gewerbeanteil auf die Gebäude aufgeteilt werden muss, entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Sowohl aus betrieblichen wie auch aus wohngygienischen Gründen ist es zweckmässig, den Grundeigentümern die Möglichkeit zu geben, die Nutzungen auf verschiedene Gebäude aufzuteilen.

Das Gebiet hat seit längerem keine Erneuerungen mehr erfahren. Im Rahmen der vorliegenden Revision soll ein Anreiz zur Erneuerung dieses Gebiets geschaffen werden. Dazu soll die zulässige Ausnützung leicht erhöht werden sowie die Regelungen zu den Gewerbeflächen gelockert werden.

Ziel

Die vorliegende Kernzone entspricht in der ortsbaulichen Erscheinung jedoch nicht einer Kernzone, vielmehr ist es eine typische gemischte Zone (WG). Gemäss PBG sind Kernzonen in §50 zusammenfassend wie folgt definiert:

„Kernzonen umfassen schutzwürdige Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkerne oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden sollen.“

	<p>Dementsprechend soll die Zone in eine Mischzone umgezont werden, was den Grundzügen des Zonencharakters entspricht.</p>
Neue Zone WG3B	<p>Die Revision der BZO sieht vor, das Gebiet Vorderschönenberg in die neu eingeführte Wohnzone 3-geschossig mit Gewerbeerleichterung B einzuzonen. Diese neue Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3B unterscheidet sich von der bestehenden Zone WG3 (neu WG3A bezeichnet) dadurch, dass zwingend ein Gewerbeanteil von mindestens 50% aller Geschossflächen zu erstellen ist. Die in Art. 17 (neu 22) geregelten Grundmasse entsprechen denjenigen der bestehenden Zone WG3 (neu WG3A). Zudem wird das Grundstück Nr. 3299 das heute teilweise in der Kernzone I sowie teilweise in der Kernzone III befindet gesamtseitlich in die Kernzone I umgezont.</p>
Änderungen	<p>Mit dieser Umzonung ändern sich gegenüber der heutigen Situation in der neuen WG3 Zone folgendes:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der maximal zulässige Wohnanteil erhöht sich von 1/3 auf 1/2 der nutzbaren Geschossfläche;• Der Wohnanteil wird nicht pro Gebäude beschränkt, sondern kann auf mehrere Bauten verteilt werden (z.B. zwei Wohnbauten, 1 Gewerbehaus). Dies ermöglicht eine flexiblere und auf die Lärmemissionen der Haslaubstrasse abgestimmte Anordnung von Wohnen und Gewerbe.• Geringfügige Erhöhung der Grundmasse:<ul style="list-style-type: none">- Gebäudelänge bisher 25 m neu 30 m- Max. Anzahl Vollschosse bisher 2 neu 3- BMZ bisher 2.2 neu 2.3
Auswirkungen	<p>Mit dieser Massnahme wird die Fläche für das produzierende Gewerbe geringfügig verkleinert. Aus Sicht der Gemeinde Schönenberg eignet sich das Gebiet aber gut für eine Erweiterung des Wohnangebots. Des Weiteren wird mit der neuen Regelung eine flexiblere Handhabung der Nutzungsverteilung ermöglicht, wobei der Gewerbeanteil im Minimalumfang von 1/2 gesichert wird. Damit wird ein Anreiz zur Quartiererneuerung geschaffen.</p>

3.3 Umzonungen Gebiet Sonnenrain

Ausgangslage Gebiet Das Gebiet entlang des Sonnenrainwegs befindet sich heute in der Wohnzone W2B oder in der WG2.

Änderungen Mit der Umzonung werden die Grundstücke 2586/2587 und teilweise das Grundstück 2343 von der WG2 in die WG3A aufgezont. Gegenüber der heutigen Situation ändert sich folgendes:

- Erhöhung der Grundmasse:
 - Erhöhung der Baumassenziffer von 1.6 auf 1.9.
 - Erhöhung der maximalen Vollgeschossanzahl von 2 auf 3.
 - Erhöhung der Gebäudehöhe von 7.5m auf 11.0 m.

Mit der Umzonung diverser Grundstücke im mittleren und östlichen Bereich des Sonnenrainwegs von der Wohnzone W2B in die neue Wohnzone W2C ändert sich die Situation wie folgt:

- Erhöhung der Grundmasse:
 - Erhöhung der Baumassenziffer von 1.2 auf 1.6

3.4 Sonderbauvorschriften W2A / W2B

Ausgangslage Die Wohngebiete der zweigeschossigen Wohnzonen W2A und W2B zeichnen sich durch ihre starke Durchgrünung und ihre lockere Bebauung aus. Sie bestehen fast ausschliesslich aus Einfamilienhäusern, die häufig aus den 60er und 70er sowie aus den 40er Jahren stammen.

Die Wohngebiete weisen verschiedentlich eine Altersstruktur sowie eine Belegungsstruktur auf, die auf einen baldigen Generationenwechsel hinweisen.

Aufgrund dieser Faktoren sind bauliche Veränderungen in diesen Gebieten in den nächsten rund 10-15 Jahren wahrscheinlich.

Ziele Die Gemeinde Schönenberg strebt für das Gebiet eine qualitätsvolle und gut ins Ortsbild integrierte Erneuerung mit einer geringfügigen Verdichtung an. Die Struktur des stark durchgrüneten Wohnquartiers soll dabei erhalten bleiben.

Massnahme Mit der Einführung von Sonderbauvorschriften soll ein Anreiz zur Schaffung von zusätzlichen, kleinen Wohnungen, insbesondere Einliegerwohnungen geschaffen werden. Im Zuge der Erneuerung bedeutet dies eine geringfügige Erhöhung der Dichte, ohne den Quartiercharakter zu verändern. Diese Einliegerwohnungen ermöglichen einen Generationenwechsel und

schaffen Wohnraum für die ältere Bevölkerung.

Dieser Ansatz basiert auf Freiwilligkeit, das heisst, dem Bauherrn ist freigestellt, ob er gemäss den Sonderbauvorschriften oder der Regelbauweise bauen will. Ist der Bauherr also nicht interessiert an den Vorteilen resp. ist nicht bereit, die damit verbundenen Bedingungen zu erfüllen, haben die Sonderbauvorschriften keine Wirkung und es gilt die Regelbauweise.

Art. 28 (neu)

¹Mit diesen Sonderbauvorschriften soll innerhalb des bezeichneten Teilgebiets der W2A und W2B die Möglichkeit zur Erstellung zusätzlicher Wohneinheiten geschaffen werden.

²Soweit diese Sonderbauvorschriften nichts Besonderes regeln, gilt die allgemeine Bau- und Zonenordnung.

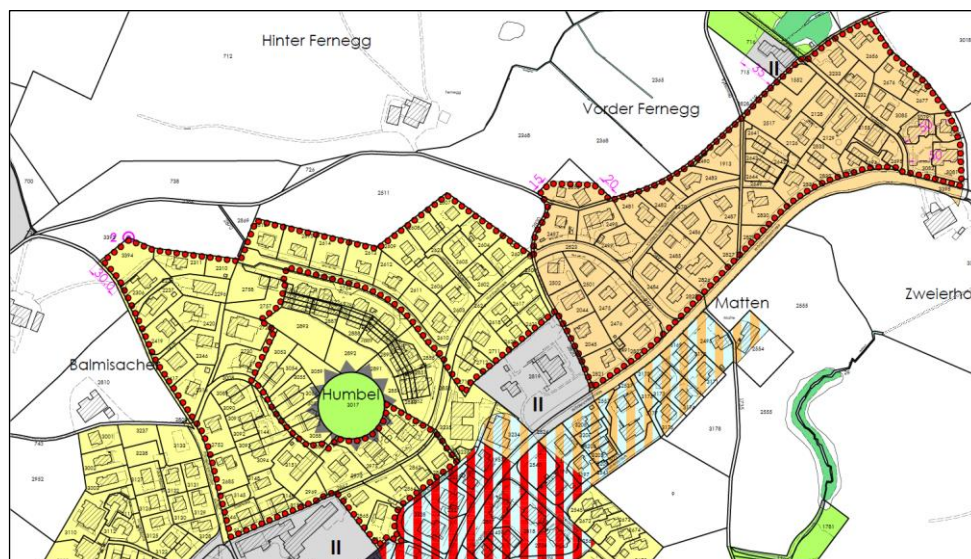
³Für die Erstellung einer oder mehrerer zusätzlicher Wohneinheiten pro Parzelle (gegenüber der Anzahl Wohneinheiten bei Inkrafttreten dieser Vorschrift) sind folgende Abweichungen zulässig:

- Erhöhung der max. Baumassenziffer um 0.25
- Reduktion des Grossen Grundabstands auf 8 m

⁴Diese Abweichungen können gewährt werden, wenn:

- a) der Erweiterungsbau gestalterisch gut auf das bestehende Gebäude abgestimmt ist und er sich einwandfrei in die Quartierstruktur einordnet,
- b) die Erschliessung einwandfrei funktioniert,
- c) für einen qualitätsvollen und begrüneten Aussenraum gesorgt ist.

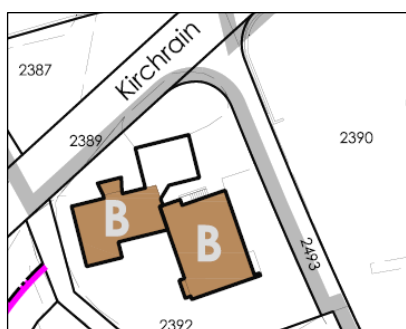
●●●●●●●● Gebiet Sonderbauvorschriften



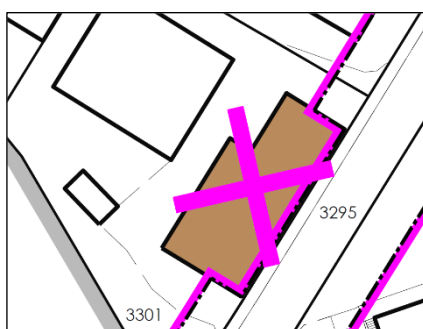
Ausschnitt Zonenplanentwurf

3.5 Anpassung Kernzonenpläne und -bestimmungen

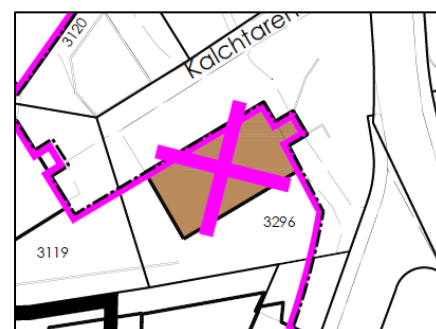
Zweck der Kernzonenvorschriften	Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Schutz von Einheit und Eigenart der Bauten und ihrer Umgebung in den gewachsenen Dorfkernen. Sie ermöglichen die sinnvolle Ergänzung und Erweiterung der Dorfkerne (§ 50 PBG) und die Einordnung von Um- und Neubauten.
Anpassung der Bestimmungen	Die Bestimmungen der Kernzone wurden gemäss dem Leitfaden für Bauordnungsregelungen in ländlichen Gemeinden überprüft und wo notwendig und sinnvoll angepasst.
Separates Dokument	Die Änderungen sind im Dokument „Bau- und Zonenordnung mit Änderungen“ dargestellt und erläutert. Im Nachfolgenden werden die massgebenden Änderungen erläutert. Redaktionelle Anpassungen respektive untergeordnete Änderungen werden hier nicht näher erläutert.
Gebäudetypen	<p>Der bisher rechtskräftige wie auch der revidierte Kernzonenplan bezeichnet Gebäude mit einer besonderen Bedeutung für das Ortsbild von Schönenberg. Es werden zwei Gebäudetypen unterschieden. Im Entwurf der revidierten BZO werden die bisher schwarzen Gebäude nach Art. 4 Abs. 1 neu als Bauten Typ A und die grauen Gebäude nach Art. 4 Abs. 2 als Typ B bezeichnet. Zudem werden die Bestimmungen von Art. 4 (neu Art. 7) leicht angepasst. Der Art. 7 Abs. b zum Typ B trägt der Bedeutung der Gebäude aufgrund ihrer Stellung und Form Rechnung, indem diese nur unter Beibehaltung der Lage, Stellung, Dachform und der kubischen Gestaltung ersetzt werden dürfen.</p> <p>Im Rahmen der Revision wurden die Gebäude aufgrund ihrer Stellung und äusseren Erscheinung hinsichtlich ihrer Bedeutung überprüft. Insgesamt drei Gebäude wurden einem anderen Typ zugeordnet.</p>



Gemeindehaus (Typ A=> Typ B)



Gebäude KTN 3301 (Streichen Typ B)



Gebäude KTN 3296

Gemeindehaus:

Das Gemeindehaus wurde erweitert und massgeblich in Form und Volumen verändert. Eine Kategorisierung Typ A ist nicht mehr gegeben. Es erfolgt eine Abstufung zum Gebäude Typ B.

Gebäude KTN 3301:

Das Gebäude auf der Parzelle KTN 3301 wird künftig nicht mehr innerhalb der Kernzone liegen. Es ist vorgesehen, dieses Gebiet in eine gemischte Zonen umzuzonen. Somit entfällt die Gebäudetypisierung gemäss Kernzonenbestimmungen.

Gebäude KTN 3296:

Das Gebäude auf der Parzelle KTN 3296 wird künftig nicht mehr als Baute Typ B (gemäss BZO Art. 7 Abs. 2) bezeichnet.

Schutz Einzelobjekte

Der Schutz von Einzelobjekten ist nicht Gegenstand der Bau- und Zonenordnung. Er erfolgt durch Schutzverfügungen des Regierungs- oder Gemeinderates. Für die kommunalen Objekte des Natur- und Heimatschutzes besteht ein Inventar, welcher beim Bauamt eingesehen werden kann.

Abweichungen für besonders gute Projekte

Mit dem neuen Art. 17 BZO sollen die Kernzonenvorschriften für Projekte mit besonderen ortsbaulichen Qualitäten gelockert werden können. Der Nachweis für letzteres soll mittels eines qualifizierten Verfahrens nach SIA, also beispielsweise mit einem Architekturwettbewerb oder einem Studienauftrag nachgewiesen werden. Die Gemeinde ist zwingend in diese Verfahren einzubeziehen, beispielsweise durch Einsitznahme in der Jury.

Abweichungen Strassenabstand

Sofern die Qualität des Ortsbilds gesteigert wird und die Wohnhygiene sowie die Verkehrssicherheit gewährleistet sind, sollen innerhalb der Kernzonen (wo keine Verkehrsbaulinien vorhanden) die kantonalen Strassenabstände unterschritten werden können. Dazu wird der neue Artikel 18 BZO eingeführt. Zusammen mit der teilweisen Aufhebung der Baulinien innerhalb der Kernzonen wird damit der Handlungsspielraum für Projektierende vergrössert.

3.5.1 Anpassung der Baulinien im Bereich der Kernzone

Zweck wird nicht mehr erfüllt

Innerhalb der Kernzonen bestehen eine Vielzahl von kommunalen Baulinien und Baubegrenzungslinien, welche ihren Zweck nicht mehr respektive nur noch teilweise erfüllen. Ein Grossteil der Linien sichert den Strassenabstand entlang der Hütten- und Haslaubstrasse. Diese Abstände gehen jedoch mit dem Strassenabstand von 6.0 m einher und sind demnach nicht notwendig.

Die Baulinien in der Kernzone sollen daher im Rahmen der vorliegenden Revision überprüft und womöglich aufgehoben werden.

Sicherung ortsbildprägender Bauten

Aufgehoben werden diejenigen Baulinien die lediglich den Strassenabstand sicherstellen. Diejenigen Baulinien, welche ortsbildprägende Bauten innerhalb des Strassenabstandes sichern, werden nicht aufgehoben. Diese Bauten sollen weiterhin in Lage und Stellung mit Baulinien gesichert bleiben.

Baulinien für Freihaltebereiche

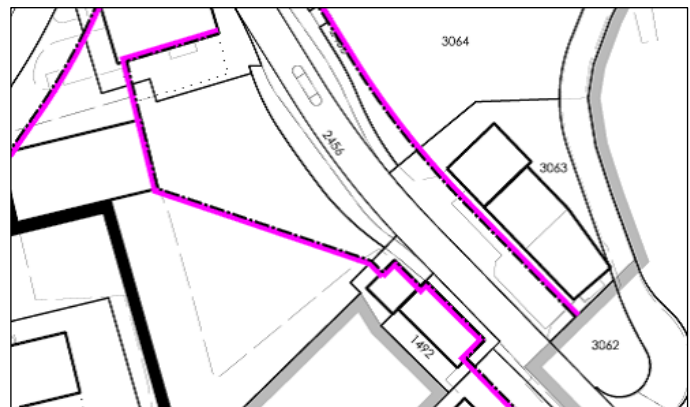
Einzelne Baulinien sind so gelegt, dass ihr ursprüngliches Ziel vermutlich die Freihaltung von Flächen respektive der Schutz einzelner Baufluten sicherstellen sollten. Im Rahmen der Ortsplanung wurden diese Baulinien hinsichtlich der ortsbaulichen Relevanz geprüft. In folgenden drei Bereichen sind Baulinien überprüft worden:

Bereich südliche Eingangspforte

Der Bereich innerhalb der Baulinie wird heute als Parkplatz genutzt. Die dadurch entstehende Freifläche ist ortsbauliche nicht begründbar. Vielmehr würde die Situation mit einer Kernzonenüberbauung ortsbaulich gefasst und aufgewertet. Die Baulinie soll aufgehoben werden.



Parkplatz



Änderungsplan (pink = aufzuhebende Baulinie)

Bereich Erschliessung Kalchtaren

Der heute bestehende Freiraum ist im nördlichen Teil mit Obstbäumen bepflanzt und ist als attraktiver und wertvoller Freiraum zu betrachten. Die vorliegenden Baulinien vermögen diese Freifläche jedoch nicht zu schützen, da die Baulinie ausschliesslich für die Baufluchten zum Schutz der bestehenden Bauten definiert sind. Die durch die Baulinie abgegrenzten Bauten sind als Gebäudetyp A beziehungsweise B im Kernzonenplan definiert. Somit ist die Lage und Ausdehnung der Bauten bereits mit den Kernzonenbestimmungen gesichert. Insofern kann die bestehende Baulinie aufgehoben werden.



Blick ab Hüttenstrasse



Änderungsplan

Kernzonenplan Entwurf

Bereich Knoten Hirzelstrasse - Hüttenstrasse

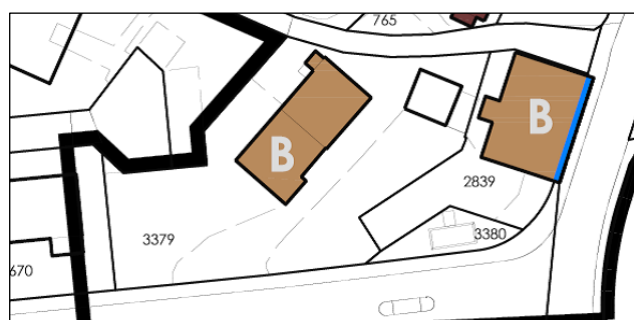
Ortsbaulich sind die beiden markanten Bauten im Bereich des Knotens Hüttenstrasse – Hirzelstrasse wichtig. Die beiden Bauten sind als Einzelobjekte Typ B im Kernzonenplan definiert. Dadurch können die Bauten grundsätzlich abgebrochen und neu realisiert werden. Dies ist gemäss Kernzonenbestimmungen aber nur unter Beibehaltung von Lage und Volumen möglich. Damit ist der notwendige Schutz grundsätzlich bereits gegeben. Aufgrund der Ausdehnung des Vorbereichs zur Strasse hin, ist eine zusätzliche Baute nicht möglich. Unter Berücksichtigung der einzuhaltenden Abstände ist eine Überbauung kaum realisierbar. Die Baulinie wird dementsprechend aufgehoben.



Ansicht Bäckerei



Änderungsplan (pink, grün = aufzuhebende Baulinien)



Kernzonenplan Entwurf

3.6 Gestaltungsplanpflicht „Vorderschönenberg“

In Vorderschönenberg besteht zwischen der Hüttenerstrasse und der Haslaubstrasse ein Gebiet in der Kernzone I, welches sich für eine Neuentwicklung eignet. Auf den drei Parzellen liegen heute ein Mehrfamilienhaus, eine nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Scheune sowie ein rund 800 m² grosser öffentlicher Parkplatz. Die bauliche Entwicklung dieser Reserve stellt aufgrund der Lage dieser Grundstücke zwischen den zwei Verbindungsstrassen hohe Anforderungen bezüglich Erschliessung, Lärmschutz und Gestaltung. Daneben ist auch dem Ortsbild erhöhte Beachtung zu schenken. Aufgrund dieser Voraussetzungen besteht ein hohes öffentliches Interesse an der geregelten Entwicklung dieses Gebiets. Um die verschiedenen Anforderungen stufengerecht vertieft zu entwickeln, ist die Einführung einer GP-Pflicht das geeignete Instrument.

Die Grundstücke Nr. 2456, 3202 und 3299 werden daher mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Im neuen Art. 29 des Baureglements werden die Ziele und Mindestanforderungen des Gestaltungsplans definiert. Diese

schreiben den Eigentümern eine für die Kernzone passende Bauweise/Bautyp vor. Da ein hoher Anspruch an die Gestaltung der Bauten gestellt wird, ist zudem ein Konkurrenzverfahren (Architekturwettbewerb) durchzuführen.

3.7 Weitere Anpassungen

3.7.1 Umzonung von öffentlicher Zone zu Kernzone

Die Grundstücke KTN Nr. 27, 30 und 1621 sind gemäss rechtskräftigem Zonenplan der Zone für öffentliche Bauten zugeteilt. Der rechtskräftigen Kernzonenplan enthält Festlegungen auf diesen Grundstücken. Diese Festlegungen sind in der BZO im Teilbereich „Kernzonen“ beschrieben. Die verschiedenen Festlegungen stimmen somit nicht überein. Zur Bereinigung dieser Unstimmigkeit müssen die genannten Grundstücke der Kernzone zugeteilt und vom Kernzonenplan abgedeckt werden. Die Umzonung von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zur Kernzone hat aufgrund des bestehenden Gebäudeschutzes der Kirche und des Pfarrhauses, faktisch keine baurechtlichen Auswirkungen.

3.7.2 Aufhebung Schraffur zur Sicherung der Planungswerte

Gebiet in der
Zwischenzeit überbaut

Im rechtskräftigen Zonenplan besteht im Gebiet Matten eine Schraffur, welche bestimmt, dass "bei Neubauten mit lärmempfindlichen Räumen die Einhaltung des Planungswerts mit gestalterischen oder baulichen Massnahmen sicherzustellen" ist. Da die Grundstücke in diesem Gebiet heute erschlossen und überbaut sind, können Neubauten oder wesentliche Änderungen auf diesen Grundstücken gemäss Art. 31 Abs. 1 LSV bei Einhaltung der IGW bewilligt werden. Die Schraffur wird daher aufgehoben.

3.7.3 Zuweisung Gebiet Matten zur Reservezone

Zuweisung Gebiet
Matten zur
Reservezone

Im Gebiet Tirggelweg, Grundstücke KTN Nr. 881, 2999 und 3226 besteht eine Diskrepanz zwischen dem Plan der kantonalen und regionalen Nutzungszonen vom 27. Februar 1986 und dem kommunalen Zonenplan, welcher vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2254 vom 22. Oktober 1997 genehmigt wurde. Diese Unstimmigkeit wurde von der Baudirektion in der Nichtgenehmigung zum Teilzonenplan Tirggelweg festgestellt. Es wurde empfohlen, die Grundstücke im Rahmen der laufenden Revision der Nutzungsplanung einer kommunalen Nichtbauzone, beispielsweise der Reservezone zuzuweisen. Dieser Empfehlung wird Folge geleistet.

3.8 Überprüfung der BZO

Neben den Anpassungen der Kernzonenvorschriften und den in den vorherigen Abschnitten beschriebenen Anpassungen der BZO enthält die Revision folgende Änderungen:

- Verschiedene kleinere Anpassungen/Präzisierungen aufgrund Erfahrungen Bauamt
- Einzelne Vereinfachungen
- Geringfügige Erhöhung der Baumassenziffer in der W2A und der W2B
- Geringfügige Erhöhung der Anzahl Pflichtabstellplätze
- Ergänzung Artikel zu Mindestausnützung (Art. 46)

4. Auswirkungen

4.1 Einwohnerkapazität

Kapazitäts-
abschätzung
Massnahmen
Revision

Mit den folgenden Änderungen der BZO Schönenberg wird die Einwohnerkapazität leicht erhöht:

- Umzonung von der KIII in die WG3B in Vorderschönenberg
- Umzonungen von der WG2 in die WG3A am Sonnenrainweg
- Umzonung von der W2B in die W2C am Sonnenrainweg
- Erhöhung BMZ in der W2A und W2B
- Sonderbauvorschriften (SBV) über Teile der W2A/W2B

Aufgrund der Berechnung ergeben sich die folgenden theoretischen Zahlen:

Gebiete	Einwohnerkapazität [Pers.]		
	Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Differenz
Vorderschönenberg	28	44	16
Sonnenrainweg (WG2 in WG3A)	8	9	1
Sonnenrainweg (W2B in W2C)	49	61	12
W2A und W2B	477	563	86
Total Kapazität	562	686	115

Es kann realistischweise nicht davon ausgegangen werden, dass diese Kapazität innerhalb der nächsten 15 Jahre ausgeschöpft werden kann. Es wird angenommen, dass rund 1/3 dieser Kapazität von 115 Einwohner, also rund 40 Einwohner, verfügbar gemacht werden kann.

Theoretische
Kapazitäts-
abschätzung
Insgesamt

Schönenberg	Einwohnerkapazität (gerundet)
Wohn- und Mischzonen rechtskräftig (überbaut)	1'120
Wohn- und Mischzonen rechtskräftig (<u>un</u> überbaut)	30
Zusätzliche Kapazität Revision	40
Ausserhalb Bauzone	760
Total Kapazität	1'950

Bevölkerungs-
entwicklung
ermöglicht

Bei einer Einwohnerzahl von aktuell 1883 Einwohner (Ende 2014) besteht also eine Kapazität von rund 70 Personen. Diese Einwohnerkapazität ermöglicht eine geringfügige Einwohnerentwicklung.

4.2 Siedlungsentwicklung

Mit den Änderungen wird ein Beitrag zur qualitativollen Siedlungsentwicklung geleistet.

Förderung Wohnungs-
bau für die ältere
Bevölkerung

Die Revision der BZO fördert durch die Sonderbauvorschriften über Teile der zweigeschossigen Wohnzone den Bau von Wohnungen für die ältere Wohnbevölkerung indem ein Anreiz für Einliegerwohnungen geschaffen wird.

Erneuerung

Mittels Untersuchungen zur Bausubstanz und -struktur, zur Bevölkerungsstruktur sowie zur Nutzungsdichte wurden diejenigen Quartiere ermittelt, in denen innerhalb der nächsten rund 10 Jahre Veränderungen zu erwarten sind, sei es aufgrund der Einwohner (Generationenwechsel) oder der Bausubstanz (Renovationsbedarf).

Die Revision der BZO schafft in diesen Quartieren Anreize zur Erneuerung. Einerseits wird die Nutzungsziffer (Baumassenziffer) leicht erhöht und andererseits wird mit den Sonderbauvorschriften ein Ausnützungsbonus für neue Wohnungen geschaffen. Damit wird die Siedlungsentwicklung nach innen gelenkt.

Mit der Möglichkeit, dass besonders gute Projekte unter bestimmten Bedingungen von den Kernzonenvorschriften abweichen können, wird die Erneuerung auch im Ortskern gefördert.

4.3 Ortsbild

Ortskernstruktur

Mit den Anpassungen der Kernzonenbestimmungen wird Sorge zur historischen Bausubstanz und den Bau- und Aussenraumstrukturen getragen. Die BZO sowie die Kernzonenplanung bilden die Rahmenbedingungen für bauliche Massnahmen.

4.4 Umwelt/Landschaft

Erholungs- und
Freiräume

Die Versorgung der Bevölkerung in Schönenberg mit Erholungs- und Freiräumen ist durch den nahen Landschaftsraum überall bestens gewährleistet. Es gilt, die Erschliessung dieser Erholungsräume durch ein attraktives Langsamverkehrsnetz sicherzustellen.

4.5 Mobilisierung der Innenreserven

Die vorhandenen Einwohner- und Beschäftigtendichten sowie der Ausbaugrad in Schönenberg zeigen, dass die Innenentwicklungsreserven unter Wahrung der bestehenden Qualitäten und Quartiercharakteristiken beschränkt sind.

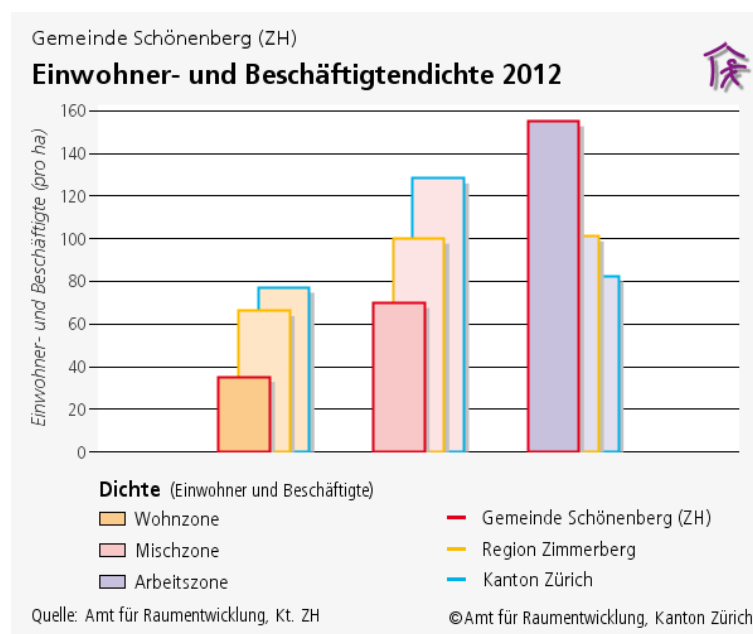
In den Wohnquartieren sowie in Vorderschönenberg besteht jedoch ein

geringfügiges Verdichtungspotenzial, welches durch die vorgesehenen Revisionsinhalte rechtlich umgesetzt wird.

4.6 Dichteziele

Heutige Dichten

Wie im Kapitel 2 erläutert, liegt die Nutzungsdichte der Bauzonen von Schönenberg bei rund 45 Köpfen/ha. Für eine Gemeinde in den Handlungsräumen Kulturlandschaft resp. Naturlandschaft (gemäss ROK) ist die Dichte angemessen.



4.7 Bauzonengrösse

Mit der vorliegenden Revision werden die Bauzonen nicht verändert.

4.8 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Das im Rahmen der vorliegenden Revision geschaffene zusätzliche Einwohnerpotenzial wird an gut erschlossenen Lagen geschaffen.

4.9 Öffentliche Bauten und Anlagen

In der Gemeinde Schönenberg besteht derzeit kein Bedarf an zusätzlichen öffentlichen Bauten und Anlagen.

4.10 Immissionsschutz

Die Revisionsvorlage entspricht den Anforderungen hinsichtlich Lärmschutz sowie Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS).

4.11 Gefahrenschutz

Hochwasserschutz

Die Baudirektion hat die Gefahrenkarte für die Gemeinde Schönenberg am 21.12.2009 festgesetzt. Das Gemeindegebiet von Schönenberg wird von einigen wenigen Seitenbächen leicht tangiert.

Änderungen im Zonenplan sind nicht erforderlich, da keine Gebiete in den Gefahrenzonen rot bestehen, für welche eine Umzonung in eine Zone mit geringerem Schadenpotenzial zweckmässig wäre.

4.12 Genereller Entwässerungsplan

Gemäss § 8 der Kantonalen Gewässerschutzverordnung (KGSchV) ist bei Änderungen des Bauzonenplans gleichzeitig der generelle Entwässerungsplan (GEP) anzupassen und der Baudirektion zur Genehmigung vorzulegen.

Der GEP der Gemeinde Schönenberg wurde am 12. Juni 1996 genehmigt. Der GEP ist gemäss § 14 Abs. 2 des kantonalen Einführungsgesetzes zum Gewässerschutzgesetz laufend nachzuführen.

Die Revision der Ortsplanung bewirkt lediglich geringfügige Änderungen der Bauzonennutzung (Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität). Es ist daher keine Anpassung des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) erforderlich. Aus zeitlicher Hinsicht ist eine Überprüfung des GEP jedoch angezeigt und ist daher zeitnah nach der Zonenplanrevision anzupassen.

Anhang

A) Kapazitätsberechnungen

Anhang 1, Einwohnerkapazität Rechtskräftige BZO

Total Kapazität der überbauten Bauzonen des rechtskräftigen Zonenplanes

Bauzone	Total Bauzone [ha]	BMZ*	AZ *	BGF [m ²]	Ausbaugrad (95%)	Wohnanteil		Fläche pro Einwohner	Einwohnerkapazität
						%	m ²		
K1	3.40	1.90	0.35	11'900	11'305	60%	6'783	45	151
K1+GP	0.60	1.90	0.35	2'100	1'995	60%	1'197	45	27
K2	2.10	1.90	0.35	7'350	6'983	60%	4'190	45	93
K2+GP	0.10	1.90	0.35	350	333	60%	200	45	4
K3	1.00	2.20	0.40	4'000	3'800	33%	1'254	45	28
K3+GP	0.10	2.20	0.40	400	380	33%	125	45	3
W2A	11.80	1.10	0.20	23'600	22'420	95%	21'299	50	426
W2B	6.50	1.10	0.20	13'000	12'350	95%	11'733	50	235
WG2	1.50	1.90	0.35	5'250	4'988	65%	3'242	50	65
WG3	1.80	2.30	0.42	7'560	7'182	65%	4'668	50	93
Total Kapazität der überbauten Bauzonen									1'124
Übrige Zonen, ausserhalb Bauzone								ca.	760
Total Einwohner heute (per 31.12.2013)									1'880

* Gemäss BZO

** Umrechnung Baumassenziffer <-> AZ gemäss der Umrechnungshilfe Nutzungsziffern, Dichtevorgaben umsetzen, ARE,04 2015

Total Kapazität der unbebauten Bauzonen des rechtskräftigen Zonenplanes

Bauzone	Bauzone [ha]	BMZ*	AZ **	BGF (m ²)	Ausbaugrad (95%)	Wohnanteil		Fläche pro Einwohner	Einwohnerkapazität
						%	m ²		
K1	0.10	1.90	0.35	350	333	60%	200	45	4
K1+GP	0.10	1.90	0.35	350	333	60%	200	45	4
K2	0.20	1.90	0.35	700	665	60%	399	45	9
K2+GP	0.00	1.90	0.35	0	0	60%	0	45	0
K3	0.00	2.20	0.40	0	0	33%	0	45	0
K3+GP	0.00	2.20	0.40	0	0	33%	0	45	0
W2A	0.30	1.10	0.20	600	570	95%	542	50	11
W2B	0.20	1.10	0.20	400	380	95%	361	50	7
WG2	0.00	1.90	0.35	0	0	65%	0	50	0
WG3	0.10	2.30	0.42	420	399	65%	259	50	5
Total Kapazität der rechtsgültigen Bauzonen (ZP 1996)									32

* Gemäss BZO

** Umrechnung Baumassenziffer <-> AZ gemäss der Umrechnungshilfe Nutzungsziffern, Dichtevorgaben umsetzen, ARE,04 2015



Kanton Zürich
Gemeinde Schönenberg

Stand: Genehmigung

**Revision kommunale Richt- und Nutzungsplanung
Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**

477-05
29. Mai 2017

Impressum

Auftrag	Revision der Ortsplanung
Auftraggeber	Gemeinderat der Gemeinde Schönenberg Kirchrain 2 8824 Schönenberg
Auftragnehmer	Remund + Kuster Büro für Raumplanung AG Churerstrasse 47 8808 Pfäffikon SZ 055 415 00 15 info@rkplaner.ch www.rkplaner.ch
Bearbeitung	Michael Ruffner, Christoph Lanker
Qualitätsmanagement	 zertifiziertes Qualitätssystem ISO 9001 / Reg. Nr. 15098

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	4
1.1	Öffentliche Auflage	4
1.2	Anhörung	4
1.3	Einwendungen.....	4
1.4	Berücksichtigung der Einwendungen	4
2.	Ergebnis der Anhörung	5
3.	Ergebnis der öffentlichen Auflage / Einwendungen	6

1. Einleitung

1.1 Öffentliche Auflage

Auflage Die öffentliche Auflage der Planungsunterlagen der Revision der Ortsplanung gemäss §7 PBG erfolgte vom 7. Oktober bis am 5. Dezember 2016.

1.2 Anhörung

5 Stellungnahmen Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es gingen 5 Stellungnahmen der Region bzw. der Nachbargemeinden ein. Über die Behandlung der Begehren gibt Kapitel 2 Auskunft.

1.3 Einwendungen

4 Einwendungen Im Rahmen der öffentlichen Auflage gingen innerhalb der Auflagefrist 4 Einwendungen ein. Die Gemeinde hat sämtliche Einwendungen geprüft. Über die Behandlung der Einwendungen gibt das Kapitel 3 Auskunft.

1.4 Berücksichtigung der Einwendungen

Die folgende Tabelle zeigt die Anzahl der berücksichtigten bzw. nicht berücksichtigten Einwendungen:

Sachbereich	Anzahl Einwendungen (Anträge)	Berücksichtigte Einwendungen	Nicht berücksichtigte Einwendungen
Richtplan Siedlung	2	1	1
Richtplan Verkehr	2	1	1
Bau- und Zonenordnung	2	0	2
Kernzonenplan	1	1	0
Diverse	13	0	13
Total	20	3	17

2. Ergebnis der Anhörung

Total 5 Stellungnahmen Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört. Es gingen 5 Stellungnahmen ein.

Antrag (Einwender)	Inhalt der Anhörungseingabe	Behandlung des Anhörungsbegehrens
1 (1)	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg Es ergibt sich die Fragestellung, ob die Entwicklungsziele eine Nutzungsdichte über alles von maximal 50 K/ha einhalten oder überschreiten. Eine detaillierte Bilanz diesbezüglich ist nicht ausgewiesen. Die ZPZ beantragt, dass die Auswirkungen der komm. Richtplanung überprüft und die regionalen Vorgaben eingehalten werden.“	Antrag nicht berücksichtigen Die Anpassungen der Ortsplanung sind hinsichtlich der möglichen Dichteentwicklung untergeordnet. Die Dichtefragen sind in den von Änderungen betroffenen Quartieren ausgewiesen. Der Bericht ist dahingehend genügend dokumentiert und erfüllt die Anforderungen.
2 (1)	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg „Aufgrund der 2. Vorprüfung des regionalen Richtplans werden die Abschnitte neu in "geplant" und "bestehende" Radwege unterschieden. Der Abschnitt auf der Wädenswilerstrasse und Rothenblattstrasse der Verbindung Schönenberg- Samstagernstrasse ist als geplant definiert. Alle anderen Verbindungen sind als "bestehend" festzulegen.“	Antrag berücksichtigt Die übergeordneten Inhalte des Velonetzes werden übernommen und im Richtplan Verkehr dargestellt.
3 (1)	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg „Die erhöhten Nutzungsmasse sind grundsätzlich mit den regionalen Vorgaben vereinbar, allerdings fehlen in den Zonenbestimmungen zur Zone WG3A Festlegungen zugunsten der Durchgrünung bei vertikaler Verdichtung“.	Antrag nicht berücksichtigen Schönenberg ist eine stark ländlich geprägte Ortschaft. Grünräume und Naherholungsgebiete sind unmittelbar angrenzend vorhanden. Auf die Festlegung der Durchgrünung in diesen „kleinen“ Zonen wird verzichtet.
4 (1)	Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg „Die Anzahl der Pflichtabstellplätze wird leicht erhöht. Da die Parkplatanzahl einen massgeblichen Einfluss auf die Verkehrserzeugung hat, wird empfohlen eine Maximalbegrenzung der Parkfeldanzahl zu prüfen.“	Antrag nicht berücksichtigen Es ist nicht zu erwarten, dass für Wohngebäude eine ausserordentlich hohe Anzahl Abstellplätze realisiert wird. Durch die geplanten Verdichtungen wird deshalb nicht mit einer überdurchschnittlichen Verkehrszunahme gerechnet.
5 (6)	Gemeinde Hirzel Beim kommunalen Richtplan Verkehr empfehlen wir Ihnen, auch die regional festgesetzten Reitwege - wie die übrigen überkommunalen Festlegungen - im Plan abzubilden.	Antrag nicht berücksichtigen Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg verzichtet in der aktuellen Fassung des regionalen Richtplans auf die Ausscheidung von Reitwegen. Aus diesem Grund sind keine Festlegungen abzubilden.

3. Ergebnis der öffentlichen Auflage / Einwendungen

Innerhalb der Auflagefrist sind 4 Einwendungen mit insgesamt 15 Einwendungsbegehren eingegangen.

Antrag (Einwender)	Inhalt der Anhörungseingabe	Behandlung des Anhörungsbegehrens
6 (2)	<p>ÖV Erschliessung</p> <p>Die unrentable Postautolinie 150 ist aufzuheben. Wenn darauf bestanden wird, so sind die Kosten für die Haltestellen Neubad, Aesch und Müsli den Beharrern aufzuerlegen. Der Zugang zum Seespital Horgen ist mit der Buslinie ab Bahnhof Wädenswil gewährleistet.</p>	<p>Auf Antrag kann nicht eingetreten werden</p> <p>Die Revision der Ortsplanung kann nicht über das aufheben oder einrichten von Buslinien entscheiden. Auf den Antrag kann daher nicht eingetreten werden. Der Antrag ist nicht Gegenstand der Teilrevision Ortsplanung.</p>
7 (2)	<p>Kehrschleife Vorder-Schönenberg</p> <p>Die Kehrschleife Vorder-Schönenberg ist somit nicht mehr nötig.</p>	<p>Auf Antrag kann nicht eingetreten werden</p> <p>Der Antrag Nr. 6 hängt direkt mit dem Antrag Nr. 5 zusammen. Auf den Antrag kann daher ebenfalls nicht eingetreten werden. Der Antrag ist nicht Gegenstand der Teilrevision Ortsplanung.</p>
8 (2)	<p>Haltestelle Post</p> <p>Mit viel kleineren Kosten kann die bestehende Haltestelle bei der geschlossenen Post ausgebaut werden. Sonst entsteht dort ein slumähnliches Niemandsland. Zudem ist dort die Gemeinde Stockwerkeigentümerin.</p>	<p>Auf Antrag kann nicht eingetreten werden</p> <p>Die Haltestelle Post entspricht nicht den technischen Anforderungen, da die Gelenkbusse keine Möglichkeit zum Wenden haben. Die Aufhebung der Haltestelle sowie deren Ersatz sind bereits separat aufgelegt und beschlossen worden. Aus diesem Grund kann auf den Antrag nicht eingetreten werden. Der Antrag ist nicht Gegenstand der Teilrevision Ortsplanung.</p>
9 (2)	<p>Haltestelle Rössliplatz</p> <p>Die Gehsteige mit einer Breite von 2.90 m sind zu reduzieren. Man kann auch Ausnahmen gestatten.</p>	<p>Auf Antrag kann nicht eingetreten werden</p> <p>Die Einwendung betrifft das bereits aufgelegte Projekt der Bushaltestelle. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung können keine Änderungsanträge gestellt werden. Auf den Antrag kann deshalb nicht eingetreten werden.</p>
10 (2)	<p>Haltestelle Rössliplatz</p> <p>Die Haltestelle auf der Seite Rössliplatz ist auf einen Bus zu verkürzen. Wenn 2 Postautos dort stehen, ist die Sicht nach rechts für einen vorbeifahrenden PW eingeschränkt. Warum wurden denn die bestehenden Bäume wegen Sichtbehinderung abgeholzt?</p>	<p>Auf Antrag kann nicht eingetreten werden</p> <p>Die Einwendung betrifft das bereits aufgelegte Projekt der Bushaltestelle. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung können keine Änderungsanträge gestellt werden. Auf den Antrag kann deshalb nicht eingetreten werden.</p>

11 (2)	Haltestelle Rössliplatz	Auf Antrag kann nicht eingetreten werden
	Der Gehsteig auf der Seite Dorfhuus ist um ca. 4 Meter zu verkürzen. Es könnte eine Verbindung zum Fussweg Dorfhuus gesucht werden.	Die Einwendung betrifft das bereits aufgelegte Projekt der Bushaltestelle. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung können keine Änderungsanträge gestellt werden. Auf den Antrag kann deshalb nicht eingetreten werden.
12 (2)	Haltestelle Rössliplatz	Auf Antrag kann nicht eingetreten werden
	Dem Ortsbildschutz wird durch das Abholzen von ca. 3 Bäumen keine Beachtung geschenkt.	Die Einwendung betrifft das bereits aufgelegte Projekt der Bushaltestelle. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung können keine Änderungsanträge gestellt werden. Auf den Antrag kann deshalb nicht eingetreten werden.
13 (2)	Haltestelle Rössliplatz	Auf Antrag kann nicht eingetreten werden
	Durch den Ausbau der bestehenden Haltestelle bei der geschlossenen Post kann die ganze Übung abgeblasen werden und der Kanton könnte viel Kosten sparen.	Die Einwendung betrifft das bereits aufgelegte Projekt der Bushaltestelle. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung können keine Änderungsanträge gestellt werden. Auf den Antrag kann deshalb nicht eingetreten werden.
14 (2)	Haltestelle Rössliplatz	Auf Antrag kann nicht eingetreten werden
	Der Abstand zur Haltestelle Zweierhof wird zu lang und enthielte zudem einen Bergpreis.	Die Einwendung betrifft das bereits aufgelegte Projekt der Bushaltestelle. Im Rahmen der Revision der Ortsplanung können keine Änderungsanträge gestellt werden. Auf den Antrag kann deshalb nicht eingetreten werden.
15 (3)	Richtplan Siedlung	Antrag berücksichtigt
	Da wir die Parzellen 3393 und 2869 in Zukunft weiter landwirtschaftlich nutzen möchten, bitten wir Sie diese Parzellen nicht als Siedlungserweiterungsgebiet einzuteilen. Zu erwähnen ist auch noch, dass ein Teil der Einzonung sich auf dem Gebiet der Moorlandschaft von nationaler Bedeutung befindet.	Aufgrund der Absicht der beiden Eigentümer wird auf einen Eintrag der Flächen als Siedlungserweiterungsgebiet verzichtet.
16 (4)	Haltestelle Post	Auf Antrag kann nicht eingetreten werden
	Aus meiner Sicht ist die Verlegung der Haltestelle Post nicht zwingend erforderlich. Die bisherige Postautohaltestelle Post erfüllt die Bedürfnisse durchaus. Optimale Anpassungen sind dort ohne weiteres möglich. Beim beibehalten der bisherigen Haltestelle Post braucht es keine neue Busbuchten und keine Wendeschlaufen (weniger Kosten).	Die Haltestelle Post entspricht nicht den technischen Anforderungen da die Gelenkbusse keine Möglichkeit zum Wenden haben. Die Aufhebung der Haltestelle sowie deren Ersatz sind bereits separat aufgelegt und beschlossen worden. Aus diesem Grund kann auf den Antrag nicht eingetreten werden.

17 (4)	Haltestelle Post	Auf Antrag kann nicht eingetreten werden
	Es wäre schade, Boden, Grünfläche und weitere Bäume beim Rössliparkplatz/ Dorfhuus und bei der Telefonzentrale für ein solches Vorhaben zu opfern. Unangemessen finde ich auch, dass die Gemeinde die rund 500 m ² beanspruchte Fläche gratis abgeben würde.	Der Antrag ist nicht Gegenstand der Teilrevision Ortsplanung.
18 (4)	Haltestelle Post	Auf Antrag kann nicht eingetreten werden
	Der Fussgängerstreifen auf der Hirzelstrasse wird nicht besser und sicherer (ein einwandfreier Übergang für die Schüler wurde im Zusammenhang mit dem Bau der Sporthalle bekanntlich als Voraussetzung aufgeführt und versprochen, vom Gemeinderat aber nicht realisiert).	Die Aufhebung der Haltestelle sowie deren Ersatz ist bereits separat aufgelegt und beschlossen worden. Aus diesem Grund kann auf den Antrag nicht eingetreten werden.
19 (4)	Haltestelle Post	Auf Antrag kann nicht eingetreten werden
	Für den Bus 150 müsste eine viel Platz benötigende Wendeschleife eingerichtet werden, damit er die neue Haltestelle bedienen kann (jeweils beide Buchten nacheinander zum Aussteigen bzw. Einsteigen).	Die Aufhebung der Haltestelle sowie deren Ersatz ist bereits separat aufgelegt und beschlossen worden. Aus diesem Grund kann auf den Antrag nicht eingetreten werden.
20 (5)	Kernzone	Antrag berücksichtigen
	Die im Amtsblatt des Kantons Zürich am 7. Oktober 2016 publizierte Revision des kommunalen Richtplanes und der Bau- und Zonenordnung sei im Gebiet Kalchtaren Kat. Nr. 3296 dahingehend anzupassen, als besagtes Grundstück in der heutigen Kernzone 1 belassen werden soll; auf die Klassifizierung "Gebäude B" soll verzichtet werden. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Einsprachegegnerin.	Das Gebäude auf Kat. Nr. 3296 wird nicht als Gebäude B bezeichnet. Es verbleibt wie bisher in der Kernzone I.

Bauten und baurechtliche Planungen

Nutzungsplanung / Sondernutzungsplanung

■ Revision kommunale Nutzungsplanung Bekanntmachung des Inkrafttretens

8824 Schönenberg. Der Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 26.01.2018 verfügt:

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung von Schönenberg mit Beschluss vom 30. März 2017 festgesetzt hat, wird, unter Vorbehalt von Dispositiv 2, genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichtes vom 11. April 2018 ist kein Rechtsmittel eingelegt worden. Die Revision tritt mit Datum der Publikation in Kraft.

Gemeinde Schönenberg

00238013