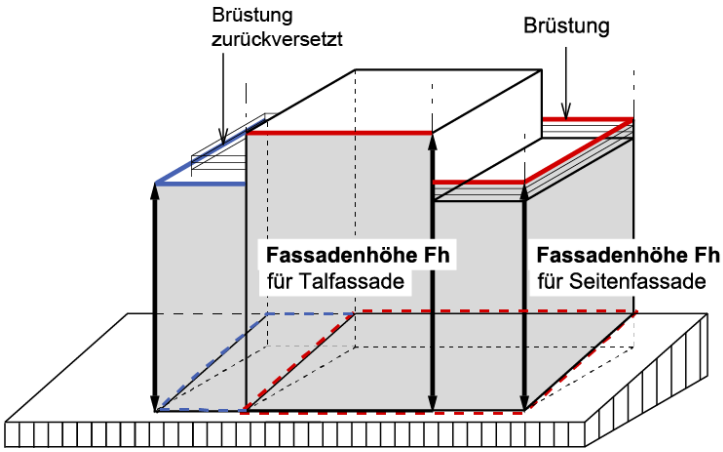
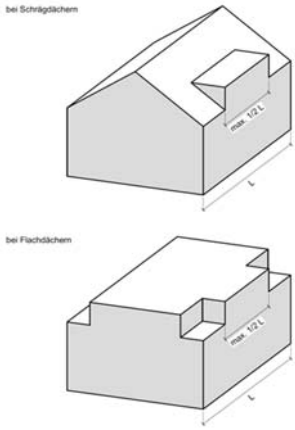
gemeinde
oberrieden

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung
Harmonisierung der Baubegriffe und weitere Revisionspunkte

Einwendungsbericht gemäss § 7 PBG
Stand: 18. März 2025





1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

«technische» Umsetzung IVHB ohne Auswirkungen auf die Erscheinung künftiger Bauten

Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) von Oberrieden werden die Begriffe und Messweisen im Sinne der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Harmonisierung der Baubegriffe ist in erster Linie eine «technische» Teilrevision. Damit werden die neuen harmonisierten Baubegriffe einführt. Aus der Einführung der harmonisierten Baubegriffe sollen keine Änderungen resultieren, durch welche das Erscheinungsbild zukünftiger Bauten, gegenüber heute zulässigen Bauten, grundlegend verändert wird.

weitere (untergeordnete) Änderungen

Die wichtigsten, «weiteren» Änderungen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision betreffen:

- die Aufhebung des grossen Grundabstandes;
- die Einführung eines halben anrechenbaren Untergeschosses;
- die Bestimmungen zu Flachdächern/Dachgestaltung bei Attikageschossen;
- die Einführung von Bestimmungen zu Terrainveränderungen und
- die Zulassung einer reduzierter Anzahl Abstellplätze bei Vorlage von Mobilitätskonzepten.

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung der BZO-Teilrevision fand gemäss § 7 PBG vom 7. Juni 2024 bis am 6. August 2024 statt.

Einwendungen und Berichterstattung

Während dieser Auflagefrist gingen 2 Schreiben mit insgesamt 7 Einwendungen ein. Im vorliegenden «Einwendungsbericht» nimmt der Gemeinderat Stellung zum Umgang mit den eingegangenen Einwendungen bzw. Anträgen.

2 UMGANG MIT DEN EINGEGANGENEN EINWENDUNGEN

Nr.	Einwendung (Antrag)	Entscheid zum Umgang	Antwort
1.1	**Antrag:** Die bauliche Dichte im Gebiet um die beiden Bahnhöfe ist entsprechend den übergeordneten Vorgaben zu erhöhen. **Begründung:** Der Entwurf der BZO ist richtplanwidrig. Nachfolgenden Grundsätzen wurde aus nicht nachvollziehbaren Gründen nicht entsprochen. Im Raumentwicklungskonzept Oberrieden vom 1. März 2022 wird in Ziffer 2.2.1 folgendes festgehalten: *«Leitsatz 4: Weil die Neubaugrundstücke für mittlere bauliche Wohndichten und die Umnutzungsareale für höhere bauliche Dichten rasch in Anspruch genommen werden und nur noch wenige Neueinzonungen zweckmässig sind, soll die bauliche Nachverdichtung an geeigneten Lagen und insbesondere in den Bahnhofgebieten gefördert werden.»* In Ziffer 2.2.2 wird dazu weiter ausgeführt: *«Gemäss regionalem Richtplan ist das Gebiet im Nahbereich um die beiden Bahnhöfe mit Ausnahme der eigentlichen Hanglagen als Gebiet mit hoher baulicher Dichte festgelegt. Dort sind im Rahmen der BZO deutlich höhere Ausnützungsziffern als die Minimalwerte gemäss § 49a PBG vorzusehen.»*	Kenntnisnahme	Der Antrag wird vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Die Einwendenden stellen richtig fest, dass im Raumentwicklungskonzept (REK) von Oberrieden die aktive Entwicklung und qualitative Verdichtung der Bahnhofgebiete in Aussicht genommen ist. Dies ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden BZO-Teilrevision. Diese hat primär die Harmonisierung der Baubegriffe nach IVHB zum Ziel. Im Rahmen einer künftigen BZO-Teilrevision sollen die Bahnhofgebiete behandelt werden. Die erwähnten Vorgaben des regionalen Richtplans stammen aus dessen Gesamtrevision 2018. Den Verbandsgemeinden bleibt nach Rechtskraft des regionalen Richtplans 15 Jahre Zeit (Nutzungsplanungshorizont gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz, RPG) für eine Umsetzung, d. h. bis zum Jahr 2033.

Nr.	Einwendung (Antrag)	Entscheid zum Umgang	Antwort
1.2	**Antrag:** Art. 6 BZO ist anzupassen. Auf die Erstellung eines Attikageschosses in der Kernzone ist zu verzichten und die Bestimmung ist entsprechend anzupassen. **Begründung:** Mit der Zulassung von Attikageschossen in der Kernzone wird der Charakter des Ortsbildes empfindlich gestört.	Teilweise berücksichtigt	Gemäss rechtskräftigem Art. 11 Abs. 2 BZO, sind in den Kernzonen KA und KB: *«…nur Dächer mit der in der jeweiligen Kernzonenart üblichen Neigung und Dachform zulässig. Die Hauptfirstrichtungen müssen parallel zu den Längsfassaden verlaufen. Andere Dachformen und Materialien sind zulässig, wenn sie bestehende Bauten oder Baugruppen sinnvoll ergänzen.»* Das heisst, bereits heute sind Flachdächer und dementsprechend auch ein Attikageschoss in den Kernzonen unter bestimmten Bedingungen zulässig. Mit der Harmonisierung der Baubegriffe nach IVHB wird das Attikageschoss als Geschossart neu abschliessend in der kantonalen Gesetzgebung definiert. In Art. 6 BZO muss dies daher in der Auflistung der Grundmasse/zulässigen Geschosse aufgeführt werden, weil andernfalls ein Widerspruch zu Art. 11 Abs. 2 BZO resultiert. Im Sinne des Antrags und im Sinne der bisher ausnahmsweisen und begründeten Anwendung wird das Attikageschoss nicht grundsätzlich in Art. 6 BZO integriert, sondern in einer Fussnote in Verbindung mit Art. 11 Abs. 2 BZO aufgeführt.

Nr.	Einwendung (Antrag)	Entscheid zum Umgang	Antwort
1.3	**Antrag:** Art. 13 ist zu ergänzen und es ist mit der Baueingabe für Neubauten ein Fachgutachten einzureichen. Neuer Titel Modell/Gutachten. **Begründung:** Anhand eines Models sind die Qualitäten eines Neubaus in einer empfindlichen Lage nicht beurteilbar. Für Neubauten ist ein, auf Kosten der Bauherrschaft erstelltes Gutachten eines qualifizierten Fachberaters, notwendig.	Nicht berücksichtigt	Art. 13 BZO ist nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Er soll unverändert bleiben, weil sich die Praxis betreffend die Abgabe eines Modells zur Beurteilung durch die Gemeinde (Baukommission) bewährt hat. Gemäss Art. 13 Abs. 2 BZO *kann* die Baubehörde die Baueingabe zudem fachlich begutachten lassen – *muss* dies aber nicht tun. Diese bisherige Regelung entspricht weiterhin den Interessen der Gemeinde, da dies die Möglichkeit wahrt, in tatsächlich begründeten Fällen eine Begutachtung einzufordern und dies nicht als pauschale Pflicht festlegt.
1.4	**Antrag:** Art. 20: Abs. 1 ist ersatzlos zu streichen. **Begründung:** Der Gemeinde fehlt die Kompetenz eine eigene Regelung im Rahmen von § 238 PBG zu treffen.	Nicht berücksichtigt	Die neue Formulierung flexibilisiert die bisherige und verzichtet darauf, das Satteldach zum Standard und andere Dachformen als Ausnahme zu deklarieren. Die qualitativen Anforderungen betreffend die Einordnung werden ebenfalls liberalisiert und sind eine zulässige Konkretisierung von § 238 PBG, auf welche sich die Gemeinde im Rahmen der Prüfung von Baugesuchen stützen kann.
1.5	**Antrag:** Art. 20 Abs. 2: ist zu streichen. **Begründung:** Es handelt sich um unnötige Wiederholung bzw. einen reinen Verweis auf Art. 32. Zudem hat die Bestimmung m.E. nichts mit der Dachform und Materialien zu tun.	Nicht berücksichtigt	Es ist richtig, dass es sich bei der neuen Formulierung von Art. 20 Abs. 2 BZO um einen reinen Verweis (ohne materiellen Regelungsinhalt) handelt. Dies wird jedoch als Lesehilfe betrachtet, weshalb daran festgehalten wird.

Nr.	Einwendung (Antrag)	Entscheid zum Umgang	Antwort
1.6	**Antrag:** Auf Art. 36a Abs. 3 ist zu verzichten. **Begründung:** Diese Bestimmung führt zu einer unzulässigen Bevorzugung von «altrechtlichen Bauten» und ist im Zusammenhang mit der Formulierung «wohnhygienische einwandfreie Verhältnisse» bzw. «harmonischer Geländeverlauf» nicht praktikabel anzuwenden. Das gewählte Datum vom 30. Juni 2023 erscheint höchst willkürlich. Der Passus «Jedoch nur soweit, wie dadurch wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse geschaffen werden» ist insbesondere auch insofern unglücklich gewählt, als sich Abgrabungen nicht an den Mindestanforderungen, die an wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse gestellt werden, zu orientieren haben. Konkret können also auch Abgrabungen gemacht werden, die über das hinausgehen, das wohnhygienisch einwandfrei ist. Die gewählte Wortwahl in Abs. 3 «weitergehende Abgrabungen» lässt zudem Tür und Tor offen, dass künftig ganze (Unter-)geschosse freigelegt werden können!! (Die Baukommission hat dies ja bekanntlich bereits bisher bei der Freilegung von Vollgeschossen so gehandhabt; Beispiele können gerne geliefert werden). Die in Art. 36 Abs. 1 nBZO genannten Abgrabungen ergeben sich aus dem kantonalen Recht und es fehlt der Gemeinde im Bereich von § 293 PBG die Kompetenz, eigene Regelungen zu machen. Abgrabungen sind zweifellos auch für Gartenausgänge zulässig,	Nicht berücksichtigt	«Altrechtliche Bauten», die gemäss dem in Art. 36a Abs. 3 BZO genannten Datum erstellt wurden, konnten noch nicht von den neuen Bestimmungen zum anrechenbaren Untergeschoss und der damit einhergehenden zusätzlichen Fassadenhöhe (+ 1 m) profitieren. Die Regelung in Art. 36a Abs. 3 BZO hat deshalb zum Zweck, die Umnutzung bestehender nicht anrechenbarer Untergeschosse zu anrechenbaren Untergeschossen zu erleichtern und dabei wohnhygienisch einwandfreie Verhältnisse sicherzustellen. Mit der Bestimmung in Art. 36 Abs. 1 BZO nutzt die Gemeinde den ihr zustehenden Spielraum bei der Verschärfung gegenüber dem kantonalen Recht, zumal die Einschränkung auf das Mass gemäss § 293 PBG für nicht anrechenbare Untergeschosse gilt. Mit der Umwandlung altrechtlicher Untergeschosse von nicht anrechenbar zu anrechenbar zugunsten der Nutzbarkeit, ist eine weitreichendere Abgrabung zu ermöglichen, um diese Nutzbarkeit unter den wohnhygienischen Anforderungen überhaupt ermöglichen zu können. Diese Anforderungen ergeben sich u. a. aus den Vorgaben zur Belichtung von Wohn- und Arbeitsräumen gemäss kantonalen Vorgaben. Das für deren Gewährleistung erforderliche Mass ist somit fallweise zu betrachten und zu beurteilen. Dafür bildet die neue Vorschrift die Grundlage. Abgrabungen über ein entsprechend erforderliches Mass hinaus sind demzufolge im Rahmen der Baubewilligung auszuschliessen. An den Abgrabungsvorschriften betreffend nicht anrechenbare UG im Sinne von §293 Abs. 1 PBG werden nicht aufgeweicht.

Nr.	Einwendung (Antrag)	Entscheid zum Umgang	Antwort
	weshalb die im Entwurf gewählte Formulierung unglücklich ist. Zulässig und zweckmässig erschiene zudem eine Präzisierung in dem Sinne, wonach Zufahren zu Einzel-, Doppel oder Sammelgaragen - soweit möglich - zusammenzufassen sind. Bezüglich zulässiger Aufschüttungen/Abgrabungen (in Art. 36 Abs. 2 und 3 BZO genannt) erschiene ganz generell eine Formulierung wie «in der Regel bis 1.5 m» zweckmässig. Eine solche liesse der Baukommission Spielraum zwecks Wahrung der guten Einordnung/harmonischen Terrainverlauf von dieser Grösse in begründeten Fällen abzuweichen.		

Nr.	Einwendung (Antrag)	Entscheid zum Umgang	Antwort
Zu 1	**Bemerkung:** Abschliessend ist zu bemerken, dass die an der Orientierungsversammlung präsentierten Folien im Zusammenhang mit dem Grenzabstand m. E. falsch sind, da heute gegenüber Strassen ein Abstand von 6 m gilt. Mithin erhält der Stimmbürger aufgrund der Präsentation einen falschen Eindruck davon, wie sich die Reduktion der Grenzabstände auswirkt. Sollte eine Abweichung von den kantonalen Vorschriften zulässig sein, bedürfte es neu zumindest einer entsprechenden kommunalen Bestimmung.	Für die 2. Infoveranstaltung berücksichtigt	Der Hinweis betreffend der Abschaffung des grossen Grundabstands und dessen Kommunikation auf den Folien wird verdankt. Die Präsentation stellt nur eine schematische Darstellung bereit und wurde angepasst.
2.1	**Antrag:** Die vorgesehene Begrünungspflicht für Flachdächer mit Solaranlagen soll nicht als Obligatorium, sondern nur als Empfehlung vorgesehen werden. **Begründung:** Aus ökologischer Sicht ist eine hohe Solarproduktion stärker zu gewichten als eine Rand-Dachbegrünung neben einer Solaranlage in einer ländlichen Gemeinde. Aus diesem Grund macht ein Obligatorium wenig Sinn. Im Gegenteil wird es die Erstellung von Solaranlagen behindern.	Nicht berücksichtigt	Die Praxiserfahrungen zeigen, dass sich Solaranlagen und Dachbegrünungen gut kombinieren und synergetisch betreiben/bewirtschaften lassen. Dies setzt eine koordinierte Planung voraus, nach welcher z. B. die Solarpanels aufgeständert werden und die Begrünung entsprechend auch unterhalb der Panels angeordnet und gepflegt wird. Die Begrünung von Dachflächen dient u. a. dem Wasserrückhalt und der Förderung der Biodiversität. In Oberrieden soll beiden Interessen (Solaranlagen und Dachbegrünung) gleichermassen eine hohe Priorität eingeräumt werden.

Beschlossen vom Gemeinderat am 25. März 2025