



GEMEINDE **VOLKEN**

Revision Ortsplanung

Bericht zu den Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 05.06.2026

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion: BDV-Nr.



INGESA AG
INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.
Landstrasse 51 | 8450 Andelfingen
052 305 22 55 | andelfingen@ingesa.ch

17.07.2026

Gemeinde Volken

Flaachtalstrasse 17, 8459 Volken
Tel: 052 318 19 04
gemeinde@volken.ch / www.volken.ch

Impressum

Revisionsverzeichnis

Version	Revision, Status	Autor	Datum
0.1	Erstellung	]]gis	10.04.2026
0.2	neues Datum - Inhaltlich keine Änderungen aus der Gemeindeversammlung vom 05.06.2026	]]gis	17.07.2026
0.3			
0.4			
0.5			
1.0	Gültiges Dokument		17.07.2026

Dateiablage:

I:\...9_0012_totalrevision_bzo_inkl_ivhb\dokumente_gültig\421_149_0012_NP_RP_Bericht_Einwendungen_VOLK_V2.docx

Inhalt

1	Einleitung.....	3
1.1	Öffentliche Auflage.....	3
1.2	Einwendungen öffentliche Auflage.....	3
1.3	Anhörung.....	3
1.4	Kantonale Vorprüfung	3
2	Behandlung der Einwendungen	4

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Planbeilage Einwendung 1, Antrag 1	4
Abbildung 2:	Auszug aus den Hinweisen aBZO	5
Abbildung 3:	Planbeilage Einwendung 4, Antrag 1	9

1 Einleitung

Dieser Bericht dient im Sinne von § 7 des Planungs- und Baugesetzes PBG dazu, aufzuzeigen, welche Einwendungen die Bevölkerung während der öffentlichen Auflage bei der Gemeinde Volken eingereicht haben und wie diese Einwendungen behandelt wurden.

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Weitere Anliegen aus der Anhörung werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgeführt. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden. Im vorliegenden Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Alle Einwendungen, die **nicht berücksichtigt** wurden, sind **fett markiert**.

1.1 Öffentliche Auflage

Die Revision der kommunalen Ortsplanung der Gemeinde Volken wurde gemäss § 7 PBG vom 2. Februar 2026 bis 3. April 2026 öffentlich aufgelegt.

Die Ortsplanung besteht aus:

- Zonenplan 1:5'000
- Kernzonenplan 1:1'000
- Bau- und Zonenordnung
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV
- Kommunaler Richtplan 1:5'000
- Richtplandtext inkl. Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

1.2 Einwendungen öffentliche Auflage

Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 9 vom 26. Januar 2026 die Revision der kommunalen Ortsplanung zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) verabschiedet. Die Unterlagen lagen vom 2. Februar 2026 bis 3. April 2026 öffentlich auf.

Am 18. Februar 2026 fand zusätzlich eine Informationsveranstaltung für die interessierte Bevölkerung von Volken statt.

Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und konnten bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen einfließen.

Insgesamt wurden vier schriftliche Einwendung mit je einem bis drei Anträgen formuliert.

1.3 Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) zur Anhörung unterbreitet. Die ZPW sowie die Gemeinden Andelfingen, Berg am Irchel und Buch am Irchel haben dabei eine Stellungnahme geschrieben. Von allen vieren wird die Planung positiv zur Kenntnis genommen und es werden keine Einwendungen oder Anmerkungen angebracht.

1.4 Kantonale Vorprüfung

Die kommunale Ortsplanungsrevision wurde am 20. Mai 2025 zur Vorprüfung eingereicht, woraufhin die Gemeinde nach der Rückmeldung des Amts für Raumentwicklung vom 25. Juli resp. 4 August 2025 Anpassungen vornahm und den meisten Empfehlungen des Amtes weitgehend gefolgt wurde.

Zeitgleich mit der öffentlichen Auflage wurde am 30. Januar 2026 das überarbeitete Dossier zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht. Anhand der Rückmeldungen aus der 2. Vorprüfung vom 24. resp. 27. März 2026 wurden die Unterlagen erneut leicht angepasst und ergänzt.

2 Behandlung der Einwendungen

Einwendung 1

Stellungnahme / Entscheid:

Antrag 1

Die Parzelle Kat.-Nr. 624 sei nur so weit der Kernzone zuzuteilen, dass auf der Westseite des Gebäudes Vers.-Nr. 190 ein Abstand von 3.5 Metern eingehalten wird. Der Rest der Parzelle sei der Wohnzone W2/22 zuzuweisen.



Abbildung 1: Planbeilage Einwendung 1, Antrag 1

Begründung:

Es ist nachvollziehbar, dass die "Sagi" - als Bestandteil des Mühle-Ensembles - der Kernzone zugewiesen wird. Obwohl sich die gemäss Entwurf des Kernzonen- und Zonenplanes als Kernzone ausgeschiedene Fläche im Gewässerraum bzw. Gewässerabstandsbereich befindet, kann und darf sie baulich ausgenützt werden. Durch die Zuweisung zur Kernzone wird eine Bebauung bzw. Nutzung jedoch verunmöglicht. Um die negativen Auswirkungen einer Zuweisung zur Kernzone - und damit den Eingriff in das Eigentum - möglichst gering zu halten, soll die Fläche wie beantragt verkleinert werden. Der vorgeschlagene Abstand stützt sich auf Art. 7 Abs. 1 nBZO, wonach der Grundabstand in der Kernzone neu allseitig mind. 3.5 Meter zu betragen hat.

Antrag 2

Die vom Wechsel von der Kern- in die Wohnzone W2/22 stark betroffenen Grundstücke seien zu definieren und auszuweisen.

Es sei mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen, dass Eigentümer/innen, deren Grundstücke neu der Wohnzone W2/22 zugewiesen werden, in Bezug auf die bauliche Nutzung keine Nachteile haben.

Begründung: Art. 7 Abs. 2 der heute gültigen BZO enthält folgende Bestimmung:

<i>Ausnützung bei teilweise überbauten Parzellen</i>	<i>²Bei teilweise überbauten Parzellen gilt der überbaute Parzellenteil, der sich durch eine zulässige Parzellierung ohne Näherbaurecht ab-</i>
---	---

Antrag 1

Der Verlauf der Zonengrenze Kernzone/Wohnzone bei der «Sagi» (Gebäude Vers.-Nr. 190) und dem Flaacherbach sind insoweit nachvollziehbar, als die Zonengrenze entweder entlang des Flaacherbachs verläuft oder entlang von Grundstücksgrenzen. Da das Gebäude Vers.-Nr. 190 aber auf dem Grundstück Kat.-Nr. 624 steht, muss die Zonengrenze durch das Grundstück geführt werden. Der südliche Abstand vom Gebäude Vers.-Nr. 190 zur Grundstücksgrenze Kat.-Nr. 625 beträgt ca. 3,5 m. Es würde sich rechtfertigen, den westlichen Abstand und damit die Zonengrenze dort ebenfalls auf 3,5 m zu begrenzen und anschliessend die Zonengrenze dem Bach entlang zu führen. Da sich dieser Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 624 im Gewässerraum befindet und auch die Gewässerlinie keine Bauten und Anlagen erlaubt, besteht keine Möglichkeit, dass Bauten und Anlagen zu nahe an die Sagi gestellt würden. Das Grundstück Kat.-Nr. 624 würde im Gegenzug so wenig Ausnützung wie notwendig verlieren. Diesem Antrag kann entsprochen werden.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Antrag 2

Gemäss Hinweis zur bestehenden BZO ist davon auszugehen, dass mit alt Art. 7 Abs. 2 BZO beabsichtigt worden war, dass teilweise überbaute Parzellen in der Kernzone besser zusätzlich überbaut werden können. Die Folge davon ist, dass teilweise überbaute Grundstücke bevorzugt werden gegenüber vollständig überbauten Grundstücken, indem sie im Resultat eine höhere Überbauungsziffer realisieren können. Dies stellt eine Ungleichbehandlung dar.

Diese Ungleichbehandlung von Grundstücken ist möglich, da es gemäss § 49 Abs. 2 lit. a PBG in der Kompetenz der Gemeinden liegt, Vorschriften über die Ausnützung aufzustellen. Da in der Kernzone eine gewisse bauliche Dichte erwünscht war, kann der Erlass einer solchen Vorschrift nachvollzogen werden. Ob diese Vorschrift jedoch dem Gleichbehandlungsgebot in der

trennen liesse, als bereits ausgenutzt.

In den Hinweisen zur Bau- und Zonenordnung wird erläutert, wie diese Bestimmung zu verstehen ist.

zulässiges Nutzungsmass bei teilweise überbauten Parzellen

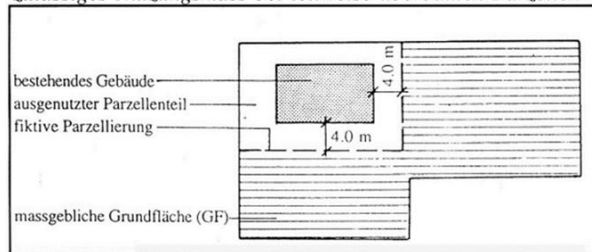


Abbildung 2: Auszug aus den Hinweisen aBZO

Die neue Bauordnung enthält keine solche Bestimmung mehr. Das bedeutet, dass neu diejenige Fläche als ausgenutzt gilt, welche für die Realisierung des bestehenden Gebäudes benötigt wurde. Ich habe bereits an der Informationsveranstaltung darauf hingewiesen, dass sich der Wechsel bzw. Wegfall dieser Bestimmung für einzelne Eigentümer/innen negativ auswirken kann. Diese Aussage kann anhand einer Berechnung für die Parzelle Kat.-Nr. 670 belegt werden:

	Alte BZO	Neue BZO
Zone	Kernzone	W2/22
Überbauungsziffer Hauptgebäude	22 %	22 %
Grundstücksfläche	2'532 m ²	2'532 m ²
Fläche best. Gebäude Vers.-Nr. 172	188 m ²	188 m ²
Ausgenützte Fläche (ca.)	400 m ²	855 m ²
Baulich noch nicht ausgenützte Fläche (anrechenbare Grundstücksfläche)	2'132 m ²	1'677 m ²
Max. zulässige Grundfläche von Neubauten	469 m ²	369 m ²

Die Berechnung belegt, dass einzelne Eigentümer/innen durch die Zuweisung zur Wohnzone massive Nachteile erfahren. Im Sinne der Transparenz sind diese Grundstücke zu ermitteln und klar zu deklarieren. Um die negativen Auswirkungen zu reduzieren ist zudem zu prüfen, ob die baulich bereits ausgenützten Flächen ebenfalls der Kernzone zugewiesen werden sollten (analog Gemeindehaus-Parzelle).

Wohnzone entspricht, ist nicht anzunehmen, denn es gibt keinen sachlichen Grund für die Ungleichbehandlung der Grundstücke.

Mit der Revision der BZO soll diese Vorschrift in der Kernzone gestrichen werden, da in der Kernzone keine Überbauungsziffer mehr gilt. In der neuen Wohnzone soll eine solche Vorschrift nicht eingeführt werden. Dies ist nachvollziehbar und sinnvoll, denn sie führt zu Ungleichbehandlungen von Grundstücken. Soll eine höhere Dichte erreicht werden, muss die Überbauungsziffer erhöht werden.

Der Aufwand, die betroffenen Grundstücke zu identifizieren, ist weder zielführend noch gerechtfertigt. Diese Grundstücke erleiden keinen Nachteil, sie werden nur nicht mehr bevorzugt. Diesem Antrag kann nicht entsprochen werden.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2**Stellungnahme / Entscheid:**Ausgangslage

Mit der vorgesehenen Umzonung der Liegenschaft Kat.-Nr. 208 von der bisherigen Kernzone in die neu geschaffene Wohnzone W2/22 ist eine erhebliche Einschränkung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten verbunden.

Während in der Kernzone keine feste Überbauungsziffer vorgesehen ist und reduzierte Grenzabstände von 3.5 m galten, sieht der Entwurf der BZO für die Wohnzone W2/22 eine Überbauungsziffer von 22 % sowie einheitliche Grenzabstände von 4.0 m vor.

Dies führt im Ergebnis zu einer markanten Reduktion der überbaubaren Fläche. Konkret reduziert sich die potenziell überbaubare Fläche von geschätzt rund 800 m² bis 900 m² (unter dem bisherigen Kernzonenregime, abhängig von Projektierung und Ausnutzungsspielraum) auf lediglich ca. 422 m².

Würdigung

Diese Einschränkung stellt im Vergleich zur bisherigen Rechtslage eine wesentliche materielle Schlechterstellung dar, welche durch die im Planungsbericht formulierten Zielsetzungen - insbesondere die sinn gemässe Übernahme der Grundmasse sowie lediglich reduzierte Gestaltungsanforderungen - nicht hinreichend begründet wird.

Insbesondere erscheint die festgelegte Überbauungsziffer von 22 % im Lichte:

- der bisherigen Nutzungsmöglichkeiten,
- der angestrebten Gleichbehandlung der Grundeigentümer sowie
- der im Planungsbericht postulierten Kontinuität der baulichen Grundparameter

als unverhältnismässig restriktiv.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass die Überbauungsziffer lediglich die Gebäudegrundfläche regelt und - in Kombination mit erhöhten Grenzabständen sowie überlagernden Einschränkungen (insbesondere Gewässerraum bzw. Bachabstandslinie) - die bauliche Disposition weiter einschränkt. Im Ergebnis wirkt die neue Regelung restriktiver als eine klassische Ausnutzungsziffer, da sowohl die Lage als auch die Ausdehnung der Bauten erheblich begrenzt werden.

Vor diesem Hintergrund erscheint die festgelegte Überbauungsziffer auch unter planerischen Gesichtspunkten als nicht ausreichend abgestützt und im Ergebnis als unverhältnismässig im Sinne einer sachgerechten und zweckmässigen Bodennutzung.

Eine massvolle Erhöhung der Überbauungsziffer erscheint daher sachlich gerechtfertigt, um die Nutzungsbeschränkung auf ein vertretbares Mass zu

Antrag 1

Vorab festzuhalten ist, dass die bisherige Kernzone eine Überbauungsziffer von maximal 22 % erlaubt und einen Grenzabstand von 4.0 m vorsieht. Die neue Wohnzone W2/22 übernimmt exakt diese raumplanerischen Vorgaben. Mit der Zuteilung des Grundstücks Kat.-Nr. 208 von der Kernzone in die Wohnzone W2/22 erfährt das Grundstück keine Schlechterstellung im Vergleich zur bisherigen Rechtslage. Auch die bisherigen überlagernden Einschränkungen (Gewässerraum und Bachabstandslinie) gelten unabhängig von der Zonenänderung.

Die neue Zoneneinteilung gewährleistet eine differenzierte Steuerung der Entwicklung. Während die neue Kernzone insbesondere ortsbildrelevante und inventarisierte Gebäude umfasst, erlaubt die neue Wohnzone eine angemessene Weiterentwicklung, ohne die ortsbildrelevanten Strukturen zu beeinflussen. Indem die raumplanerischen Vorgaben in der neuen Wohnzone identisch mit den Neubauvorschriften der bisherigen Kernzone sind, sind insbesondere die Gestaltungsvorschriften in der neuen Wohnzone weniger restriktiv. Die ortsbildrelevanten bzw. inventarisierten Gebäude in der neuen Kernzone erlauben nur ganz vereinzelt die Erstellung von Neubauten oder Erweiterungen. Um auch in der neuen Kernzone eine minimale Entwicklung zu ermöglichen, ist es gerechtfertigt, die Überbauungsziffer zu streichen und den Grenzabstand auf das kantonale Mindestmass von 3.5 m herabzusetzen.

Die bisherigen Nutzungsmöglichkeiten, die angestrebte Gleichbehandlung der Grundeigentümer und die im Planungsbericht postulierte Kontinuität der baulichen Grundparameter werden mit diesen Änderungen berücksichtigt. Der Gemeinderat hätte die Überbauungsziffer gerne moderat erhöht. Aufgrund der bestehenden Bauzonenreserven und der gesamten Anzahl an verfügbaren Geschossflächenreserven ist davon auszuge-

begrenzen und den im Planungsbericht formulierten Zielsetzungen besser Rechnung zu tragen.

Antrag 1

Es sei die Überbauungsziffer für die Wohnzone W2/22 auf mindestens 25 % festzulegen.

Eventualiter sei eine weitergehende Anpassung (insbesondere bis 30 %) oder eine differenzierte Regelung zu prüfen, welche den bisherigen Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke angemessen Rechnung trägt.

hen, dass diese in den kommenden 15 bis 20 Jahren nicht ausgeschöpft werden (siehe Planungsbericht gemäss Art. 47 RPV, Ziffer 3 «Analyse der Entwicklung der Gemeinde Volken», Seiten 13 ff.). Eine Erhöhung der Überbauungsziffer ist deshalb aufgrund des übergeordneten Rechts nicht erlaubt und würde vom Kanton nicht genehmigt, weshalb dem Antrag nicht entsprochen werden kann.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3

Stellungnahme / Entscheid:

Ausgangslage

Im Entwurf der Totalrevision der BZO Volken werden für die neu ausgeschiedene Wohnzone W2/22 im Wesentlichen die bisherigen Kernzonenbestimmungen (insbesondere betreffend Grundmasse, Grenzabstände, Dachgestaltung sowie Überbauungsziffer) übernommen.

Eine eigenständige, auf die Zielsetzung der Wohnzone abgestimmte Regelung ist hingegen nicht erkennbar.

Insbesondere fehlen aus meiner Sicht:

- konkrete Bestimmungen zur im Planungsbericht in Aussicht gestellten "baulichen Weiterentwicklung" sowie zu den (tieferen Gestaltungsanforderungen);
- klare Regelungen zur zulässigen Nutzung innerhalb der Wohnzone W2/22;
- nachvollziehbare Vorgaben, nach welchen rechtlichen Grundlagen Baugesuche künftig beurteilt werden sollen (insbesondere im Verhältnis zwischen BZO und übergeordnetem Recht, namentlich dem Planungs- und Baugesetz);
- eine konsistente Regelung hinsichtlich der Anwendung der bisherigen Bachabstandslinie.

Letzteres ist insbesondere deshalb problematisch, weil der Gewässerraum gestützt auf die kantonale Verfügung vom 21. Juni 2023 neu festgelegt wurde. Gleichwohl scheint die frühere Bachabstandslinie – welche ursprünglich im Kontext der Kernzone galt – weiterhin Anwendung finden zu sollen, ohne dass deren Verhältnis zum festgelegten Gewässerraum geklärt wird.

Würdigung

Die vorliegende Ausgestaltung der Zonenvorschriften für die Wohnzone W2/22 genügt den Anforderungen an die Bestimmtheit und Klarheit von Nutzungsplanungen nicht.

Nach anerkannten planungsrechtlichen Grundsätzen müssen Nutzungszonen so ausgestaltet sein, dass für Grundeigentümer und Bewilligungsbehörden klar ersichtlich ist,

- welche Nutzungen zulässig sind,
- welche baulichen Möglichkeiten bestehen und
- nach welchen Kriterien Bauvorhaben beurteilt werden.

Diese Anforderungen sind vorliegend nicht erfüllt. Die im Planungsbericht formulierten Zielsetzungen (insbesondere bauliche Weiterentwicklung und reduzierte Gestaltungsanforderungen) finden im normativen Teil der BZO keine hinreichende Konkretisierung. Dadurch entsteht eine erhebliche Rechtsunsicherheit.

Zusätzlich führt die unklare Weitergeltung der Bachabstandslinie trotz zwischenzeitlich erfolgter Festlegung des Gewässerraums zu einer Überlagerung von Regelungssystemen, deren rechtliches Verhältnis nicht geklärt ist. Dies erschwert die Anwendung der Vorschriften und birgt das Risiko widersprüchlicher Beurteilungen im Baubewilligungsverfahren.

Insgesamt fehlt somit eine kohärente und widerspruchsfreie Regelung der massgeblichen Rahmenbedingungen für die Wohnzone W2/22.

Antrag 1

Es seien die Zonenvorschriften für die Wohnzone W2/22 zu überarbeiten und zu präzisieren, insbesondere durch:

- klare Regelungen zur zulässigen Nutzung,
- eine Konkretisierung der angestrebten baulichen Weiterentwicklung sowie der reduzierten Gestaltungsanforderungen
- eindeutige Vorgaben zur Beurteilung von Bauge-suchen.

Antrag 2

Es sei auf die Weiterführung der bisherigen Bachabstandslinie zu verzichten, soweit der Gewässerraum rechtskräftig festgelegt ist.

Eventualiter sei das Verhältnis zwischen Bachabstandslinie und festgelegtem Gewässerraum rechtlich eindeutig zu klären und sowohl im Planungsbericht als auch in den BZO-Bestimmungen nachvollziehbar darzulegen.

Antrag 1:

Die erlaubte Nutzung der Wohnzone W2/22 ergibt sich aus den maximalen Grundmassen gemäss Art. 19 Abs. 1 nBZO sowie dem übergeordneten kantonalen Recht. Wohnzonen sind gemäss § 52 Abs. 1 PBG in erster Linie für Wohnbauten bestimmt; dieser Nutzweise zugerechnet werden auch Arbeitsräume, die mit einer Wohnung zusammenhängen und in einem angemessenen Verhältnis zur eigentlichen Wohnfläche stehen. Damit ist in der Wohnzone auch nicht störendes Gewerbe möglich.

Die neue Wohnzone enthält lediglich Vorschriften zur Dachgestaltung sowie zur Umgebungsgestaltung. Alle weiteren Gestaltungsvorschriften, welche in der Kernzone gültig sind (Fenster, Kamine, Fassadengestaltung etc.) sind in der Wohnzone nicht gültig. Damit gelten tiefere Gestaltungsanforderungen. Zudem muss sich eine Baute in der Wohnzone nicht gut, sondern lediglich genügend einordnen, womit auch die Gesamterscheinung einer Baute weniger streng beurteilt wird.

Damit ist genügend geregelt, welche Nutzungen in der neuen Wohnzone W2/22 zulässig sind, welche bauliche Weiterentwicklung möglich ist und welche Gestaltungsvorschriften gelten. Bauvorhaben werden nach diesen Kriterien beurteilt. Dem Antrag nach weiterer und konkreter Regelung der Zonenvorschriften für die Wohnzone W2/22 ist deshalb nicht zu entsprechen.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Antrag 2

Die Gewässerabstandslinie sowie der Gewässerraum sind nicht Inhalt der vorliegenden kommunalen Nutzungsplanungsrevision. Die festgesetzten Gewässerabstandslinien wurden mit der Festlegung des Gewässerraums beibehalten, weil die beiden Abstände für unterschiedliche Bauten gelten. Im Gewässerraum dürfen keine neuen Bauten und Anlagen erstellt werden. Die Gewässerabstandslinie gilt nur für Hochbauten.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4

Antrag 1

Kataster-Nr. 484

Grundstücksfläche 1'571 m²

Bauzone: bisher Kernzone, neu Kernzone (Fläche 751 m² und W2/22 (Fläche 820 m²)

Eine Anpassung der Zonengrenze innerhalb des oben genannten Grundstückes gemäss beiliegendem Plan. Damit lässt sich die Grundstücksfläche innerhalb der Wohnzone W2 haushälterischer überbauen und abparzellieren. Die gewünschte Zonengrenze

Stellungnahme / Entscheid:

Antrag 1

Die Aufteilung eines Grundstücks in zwei Zonen ist nicht ideal, hier aber unvermeidlich. Der Gemeinderat möchte eine optimale und haushälterische Überbauung der Grundstücke nicht verhindern, weshalb dem Antrag zur minimalen Verschiebung der Zonengrenze zwischen Kern- und Wohnzone entsprochen werden kann.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

orientiert sich an der derzeit gültigen BZO für die Neubauten in Kernzonen Art. 7 Abs. 2. Damit ergibt sich für das Grundstück eine Aufteilung der Gesamtfläche der Parzelle von 1'571 m² in eine Fläche von 648 m² in der Kernzone sowie eine Fläche von 923 m² in der neu eingeführten Wohnzone W2/22.

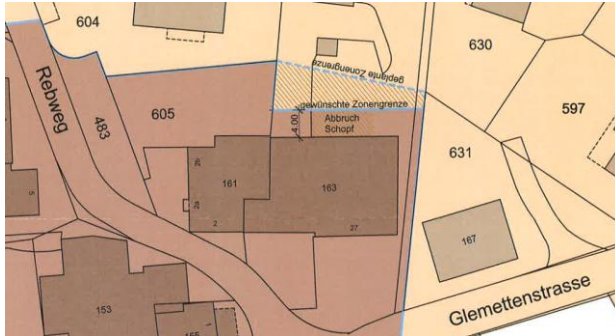


Abbildung 3: Planbeilage Einwendung 4, Antrag 1

Antrag 2

Alt Art. 7 Abs. 2 BZO soll beibehalten werden.

Antrag 2

Siehe Stellungnahme Einwendung 1, Antrag 2.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.