

An aerial photograph of a town, likely in Switzerland, showing a river winding through the center. The town is densely packed with buildings, and the surrounding area is lush with greenery and rolling hills. A semi-transparent white box is overlaid on the left side of the image, containing text.

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Informationsveranstaltung

Aula Kirchacker

9. Januar 2024

Inhalt

1. Einleitung - Worum es heute geht
2. Ausgangslage, Ziele
3. Zentrale Sachthemen
4. Revision Zonenplan
5. Revision Bauordnung
6. Wie geht es weiter
7. Fragerunde
8. Verabschiedung und Dank

1. Einleitung - Worum es heute geht

- Orientierung über Stand, Ablauf, Inhalt und Ziele der Gesamtrevision
- Orientierung über Ablauf der Mitwirkung (Vernehmlassung, informell)
- Möglichkeit für Fragestellungen zwischen den einzelnen Themenblöcken
- Weiteres Vorgehen
- Dauer der Information rund 70 min

2. Ausgangslage und Ziele

2.1 Raumplanerische Einordnung

	Bund	Kanton	Gemeinde
Strategie	<p>Sachpläne</p> <ul style="list-style-type: none">- Luftfahrt- Verkehr- Energie	<p>Kantonaler Richtplan</p>	<p>Kommunaler Richtplan</p>
Gesetz / Umsetzung	<p>Raumplanungsgesetz</p>	<p>Baugesetz</p>	<p>Bauordnung Zonenplan</p>

2. Ausgangslage und Ziele

2.1 Kommunalen Richtplan - Ziele

Qualitatives
Wachstum

Wohnungsmix
verbessern

Attraktiv für
Familien mit
Kindern bleiben

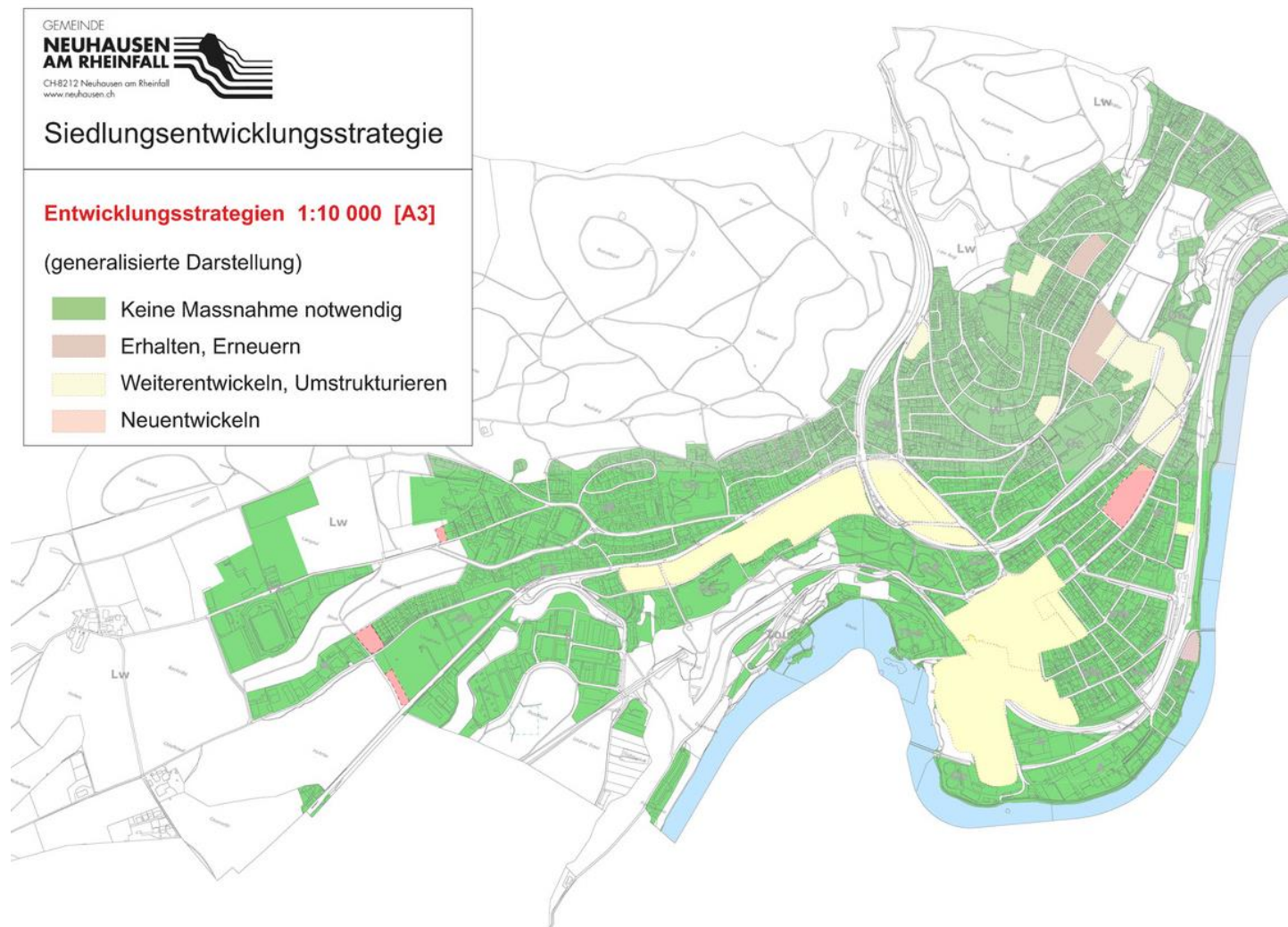
Zentrum
attraktivieren

SIG Areal noch
besser an das
Zentrum
anbinden

Frei- und
Grünräume
vergrössern und
verbessern

2. Ausgangslage und Ziele

2.1 Kommunalen Richtplan - Siedlungsentwicklungsstrategie



3. Zentrale Sachthemen

3.1 Zentrum

- Transformation der Kernzonen zur Zentrumszone
- kleinerer Perimeter
- Einführung Regelbauweise mit 4 Vollgeschossen
- Abweichungen Regelbauweise nur mit Quartierplan
- keine neuen Hochhausstandorte
- Bereiche für höhere Häuser



3. Zentrale Sachthemen

3.1 Zentrum

Bereiche für höhere Häuser:

- Berücksichtigung bestehende höhere Bauten



3. Zentrale Sachthemen

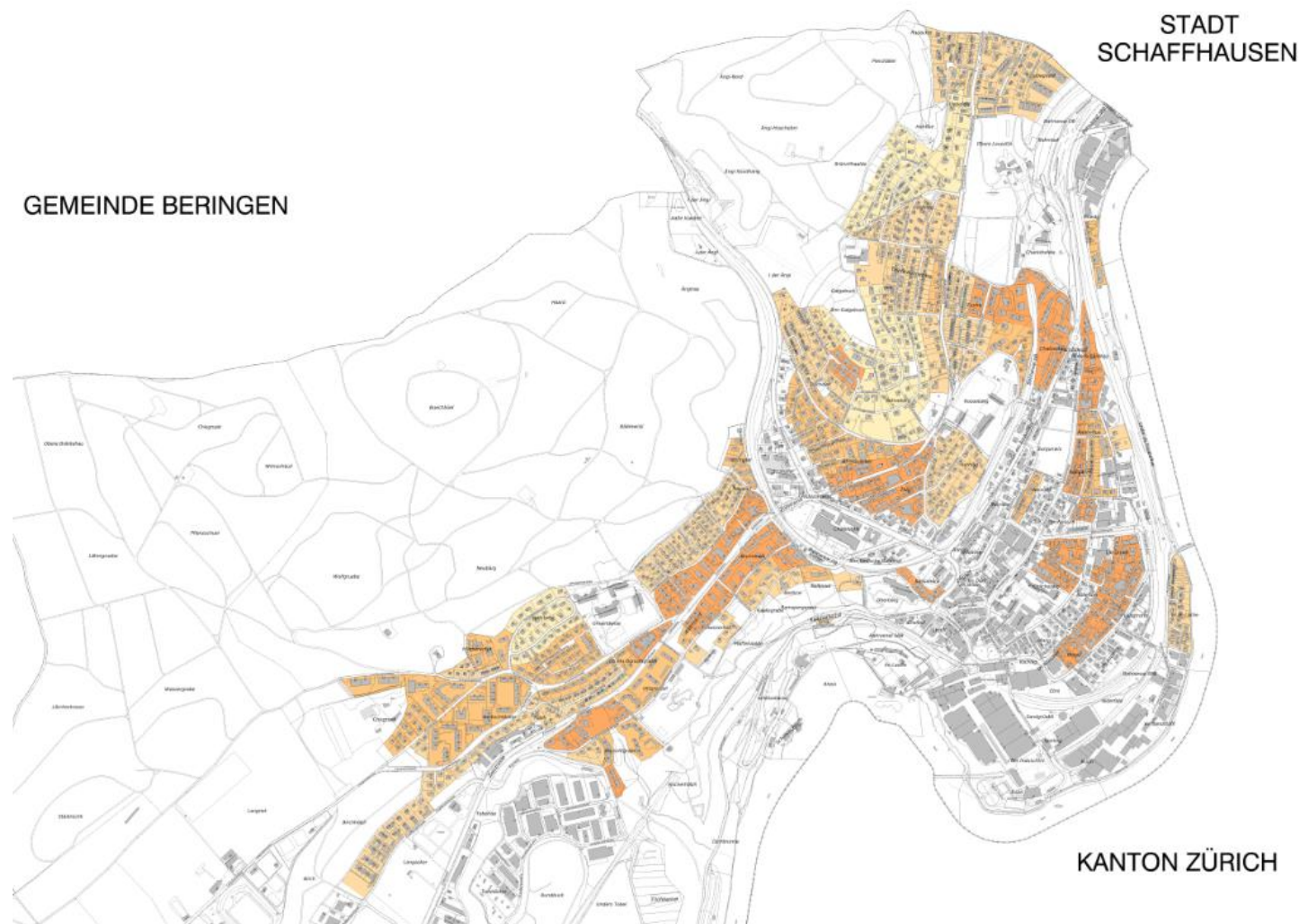
3.2 Wohnzonen

Wenig bis keine Änderungen:

- die stabilen Wohnquartiere an guten Lagen erhalten
- in Wohnzonen 1 und 2 bleibt die Ausnützung unverändert
- in Wohnzonen 3 und 4 Ausnützung (ohne Quartierplan) nur moderat erhöht (Erhöhung AZ um 0,05)

Beispiel Erhöhung AZ bei 1'000 m² Grundstücksfläche in W3:

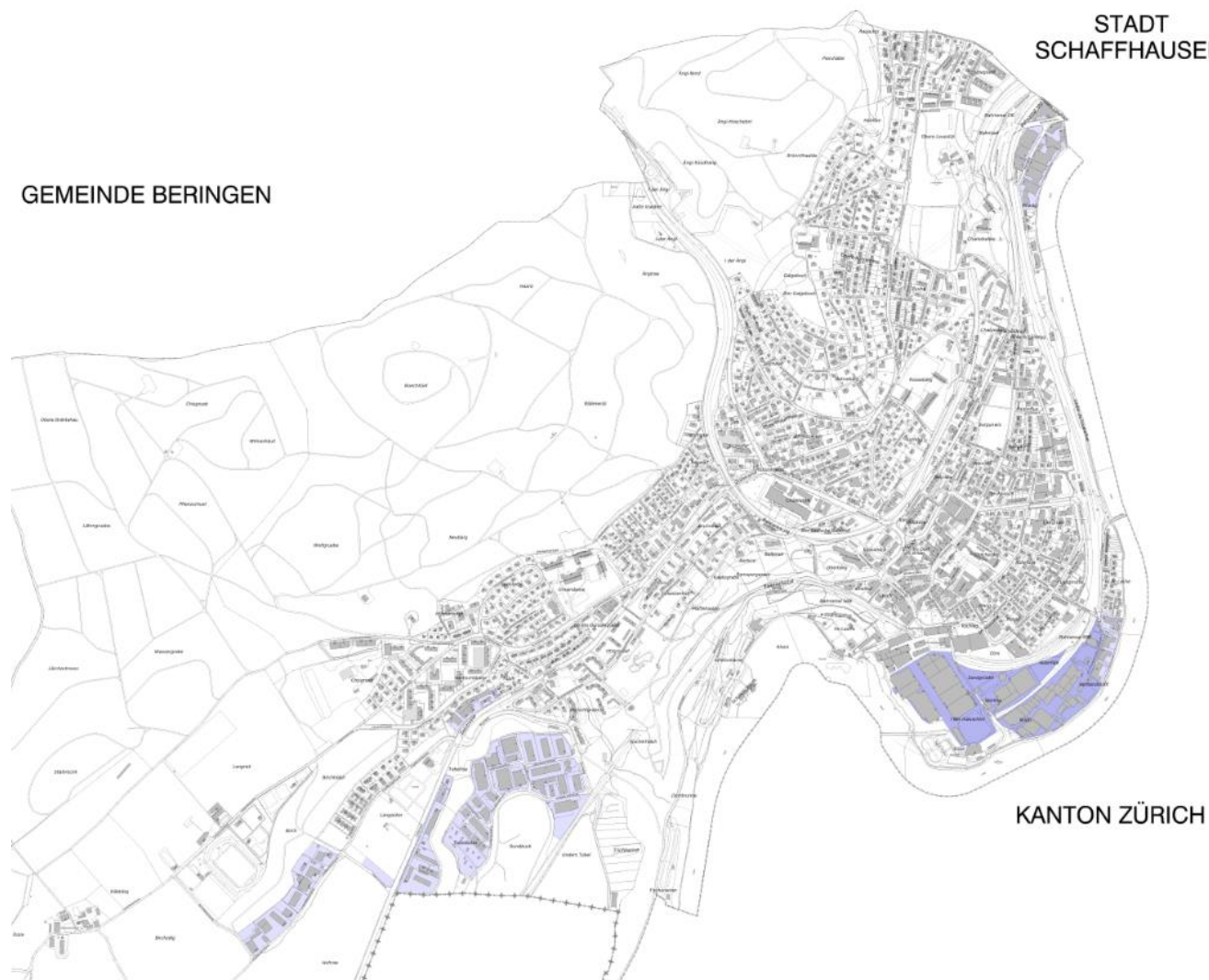
- alt 600 m² Bruttogeschossfläche
- neu 650 m² Bruttogeschossfläche



3. Zentrale Sachthemen

3.3 Arbeitszonen

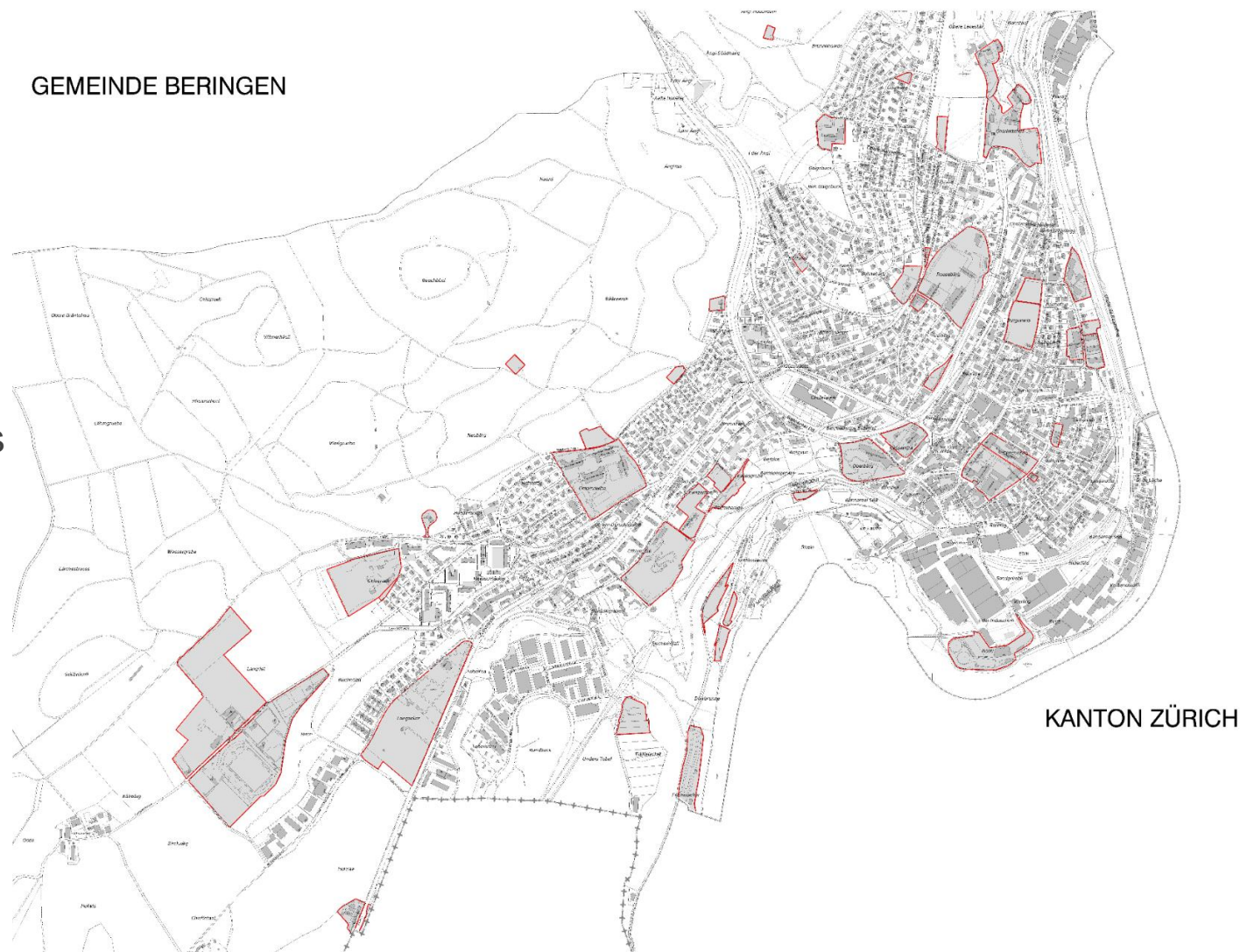
- die bestehenden Industriezonen zu Arbeitszonen zusammengefasst
- Auslastung der Arbeitszonen ist gut
- künftige Bedarf kann in den bestehenden Zonen abgewickelt werden
- die grössten Reserven auf dem SIG-Areal



3. Zentrale Sachthemen

3.3 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (ZöBA)

- Flächen für Schulen, Kindergärten, Spiel und Sportplätze, gemeindeeigene Frei- und Grünflächen etc.
- Gemeinde verfügt über circa 47.5 ha ZöBA
- davon sind knapp 2.8 ha unbebaut als Reserve verfügbar
- Sicherung ZöBA für bestehende und zukünftige Gemeindeentwicklung (Bsp. Langriet, Familiengärten, alte Gärtnerei)
- Umzonung ZöBA bei Pfarrhaus (Brunnenwiesenstrasse) und Arrondierung Siedlungsgebiet (Chlaffentalstrasse)



3. Zentrale Sachthemen

3.3 Grün- und Freiräume

Neue Bestimmungen zur Förderung von Grün- und Freiräumen, insbesondere:

- Versiegelung der Bauzonen auf das Minimum beschränken
- standortgemässe, einheimische Pflanzenarten bevorzugt Verwendung finden
- Schottergärten als Element der Aussenraumgestaltung nicht mehr zulässig
- neu sind Grünzonen innerhalb des Baugebiets



Fragen ?

4. Revision Zonenplan

4.1 Dokumente

Vorliegende Unterlagen

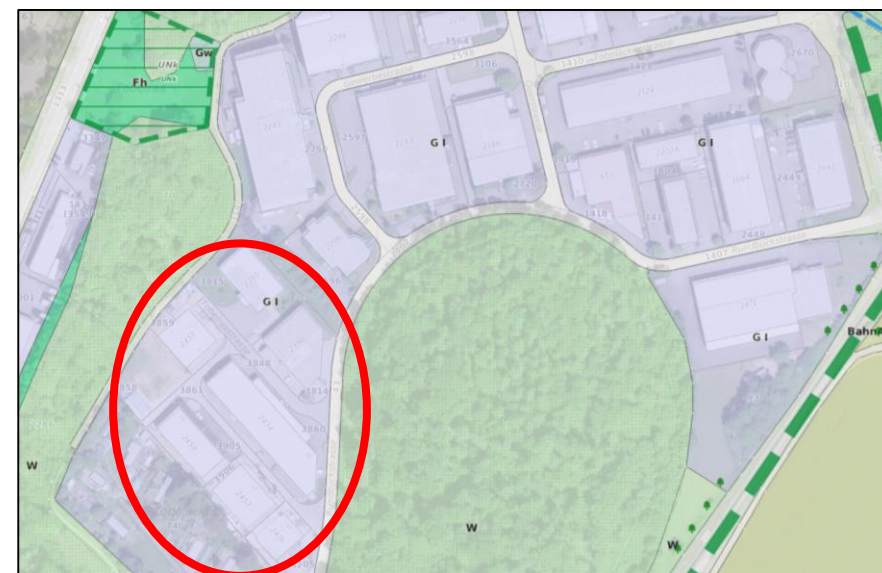
- Zonenplan 1:5000 (Gemeindegebiet) **grundeigentümergebunden**
- Zonenplanänderungen 1:5000 (Änderungen Gemeindegebiet) **erläuternd**
 - Materielle Änderungen
 - *Technische Anpassungen*

4. Revision Zonenplan

4.2 Unterscheidung materielle Änderungen – technische Anpassungen

Technische Anpassungen

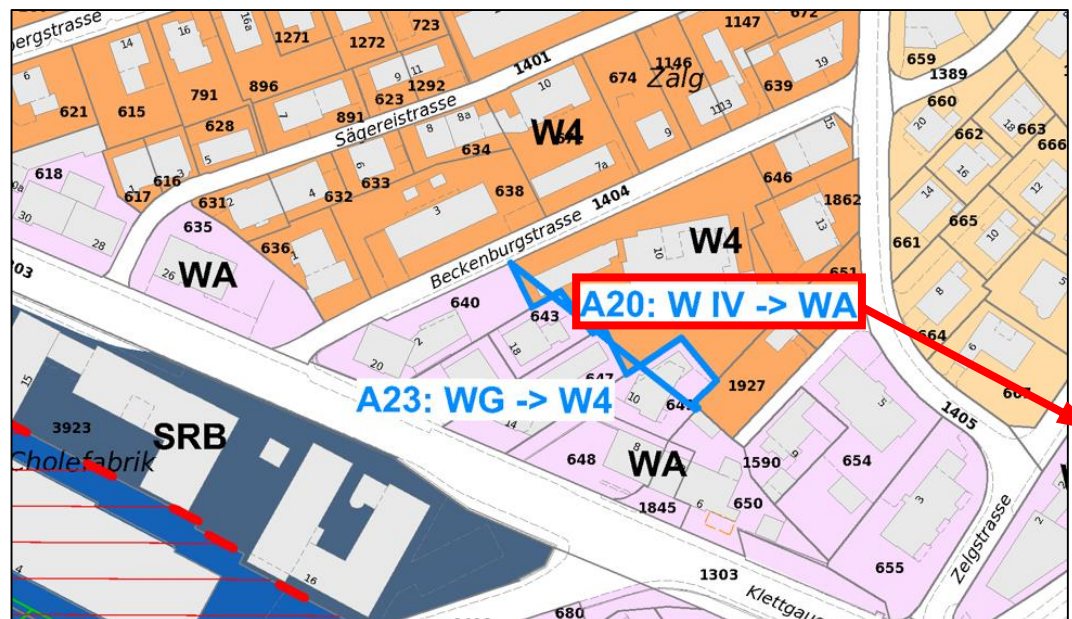
- Geringfügige Änderungen (Ohne Bedarfsnachweis und Kompensation möglich)
- Begradigung Bauzonengrenze
- Arrondierung Grundstück
- Anpassung an Nutzung



4. Revision Zonenplan

4.2 Unterscheidung materielle Änderungen – technische Anpassungen

Materielle Änderungen



Nr.	Zone alt	Zone neu	Verfahren	Fläche (m ²)	GB-Nr.	Bemerkung / Begründung
A12	Wohnzone I	Wohnzone 2	Umzonung	305.46	1386	Arrondierung der Wohnzone mit sinnvoller Trennlinie der Wohnzone 1 und Wohnzone 2 im Quartier.
A17	Wohnzone III	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	116.40	174	Arrondierung der Wohn- und Arbeitszone auf dem Grundstück gemäss Parzellengrenze. Die Trennlinie der Wohnzone 3 und Wohn- und Arbeitszone erfolgt neu an der Grundstücksgrenze.
A20	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	196.65	649	Arrondierung der Wohn- und Arbeitszone auf dem Grundstück gemäss Parzellengrenze. Die Trennlinie der Wohnzone 4 und Wohn- und Arbeitszone erfolgt neu an der Grundstücksgrenze.
	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	4.78	647	
	Wohnzone IV	Wohn- und Arbeitszone	Umzonung	12.85	643	
	Wohn- und Gewerbezone	Wohnzone 4	Umzonung	43.62	644	Arrondierung der Wohn- und Arbeitszone auf dem

**Informationen zu den Zonenplanänderungen
-> siehe Planungsbericht Kap. 6**

4. Revision Zonenplan

4.3 Unterscheidung Einzonungen, Umzonungen, Auszonungen

Änderungen der Grundnutzungszonen:



Einzonung



Umzonung



Auszonung

Änderungen der Überlagernden Zonen:



Neu

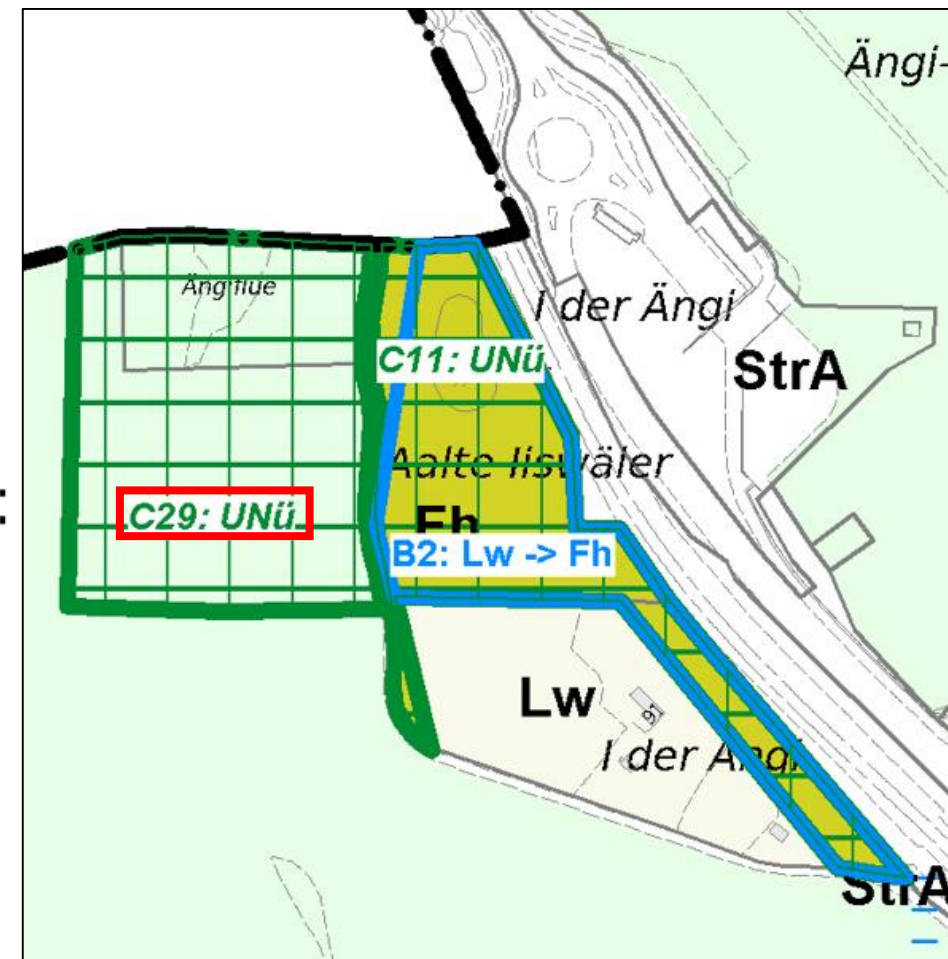


Geändert



Aufgehoben

**Abkürzungen Zonenbezeichnungen
-> siehe Legende Zonenplan /-änderungen**



4. Revision Zonenplan

4.4 Grundlagen für Änderungen

Kantonaler Richtplan

- Kantonale Naturschutzobjekte
- Archäologische Schutzzonen
- Naturgefahrenzonen
- ...

Weitere Zonenplanänderungen

- Umsetzung Naturschutzinventar
- Kleinere Änderungen/Anpassungen

**Informationen zu den Zonenplanänderungen
-> siehe Planungsbericht Kap. 6**

Kommunaler Richtplan

Umsetzung der Absichten/Vorgaben

- Gebiete, welche «erhalten» werden sollen
- Gebiete, welche «weiterentwickelt» werden sollen
- Gebiete, welche «umstrukturiert» werden sollen
- Gebiete, welche «neu entwickelt» werden sollen

4. Revision Zonenplan

4.5 Beispiel

Bezeichnungen
Ort: Art der Änderung

Beschreibung
Beschrieb Gebiet/Spezielles

Kartenausschnitt
Kommunaler Richtplan

Relevante Interessen
von der Änderung
betroffene Interessen

Alternativen
Andere Möglichkeiten für
das betreffende Gebiet

**Gemeinderätliche
Kommission**
Abstimmungsresultat

<p>Bezeichnungen Chatzestäig: Umzonungen WII zu W4, Str zu W4, Fh zu W4 und Quartierplanpflicht</p>	<p>Änderungsnummern A13, A38, A45, C4</p>
<p>Beschreibung Aufgrund der lockeren Einfamilienhausbebauung im westlichen und der unbebauten rückwärtigen Gartenzone im östlichen Teil kann das Gebiet angesichts seiner Lage als unternutzt bezeichnet werden.</p>	
 <p>Siedlungsentwicklungsstrategie «Umstrukturieren»</p>	 <p>Revidierter Zonenplan</p>
<p>Betreffende Grundstücke 451, 720, 1479, 1487, 1488, 1489, 1499, 1536, 1537, 1655, 1656, 4108</p>	
<p>Relevante Interessen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Siedlungsentwicklung nach innen lenken, unter Berücksichtigung einer angemessenen Wohnqualität (RPG Art. 1 Abs. 2a^{bis} RPG); - Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten (Art. 3 Abs. 3 Lit. e RPG) - Grundsatz, dass Siedlungen, Bauten und Anlagen sich in die Landschaft einordnen, Ortsbild, (Art. 3 Abs. 2 b RPG, Kap.-Nr. 2-2-2 KRP) 	
<p>Bewertung Die relevanten Interessen können mehrheitlich gut berücksichtigt werden.</p>	
<p>Alternativen</p> <ul style="list-style-type: none"> - keine Umzonung vornehmen (Nullvariante) - keine Überlagerung Quartierplanpflicht 	
<p>Begründung Auf die vorhandene Siedlungs- und Parzellenstruktur abgestimmte Wohnbebauung mittlerer Dichte. Die betreffende Einzonung von der Freihaltezone in die Wohnzone 4 soll den baulichen Anordnungsspielraum im Quartier verbessern und eine städtebaulich gute Lösung ermöglichen. Der Flächenanteil der Freihaltezone kann künftig nicht beibehalten werden. Die Verringerung ist jedoch gegenüber den Aspekten der baulichen Innenentwicklung geringer zu gewichten. Mit der Quartierplanpflicht über alle betreffenden Grundstücke werden insbesondere erhöhte Anforderungen an Architektur, Freiraum und Erschliessung gestellt.</p>	
<p>Gemeinderätliche Kommission Die gemeinderätliche Kommission stimmte den Änderungen einstimmig zu.</p>	

Änderungsnummern
Betroffene Nummern

Kartenausschnitt
Zonenplanänderungen

Betreffende Grundstücke
Betroffene Parzellen

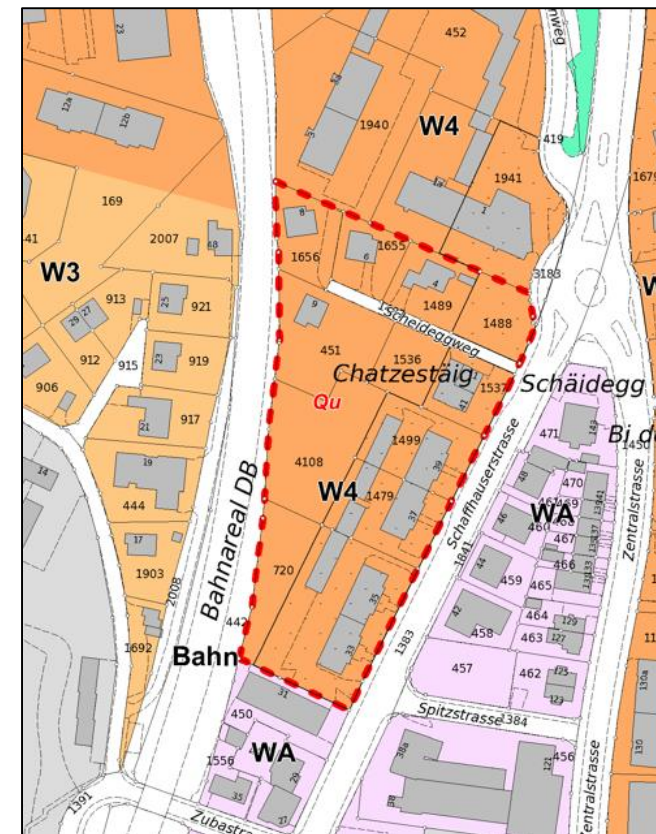
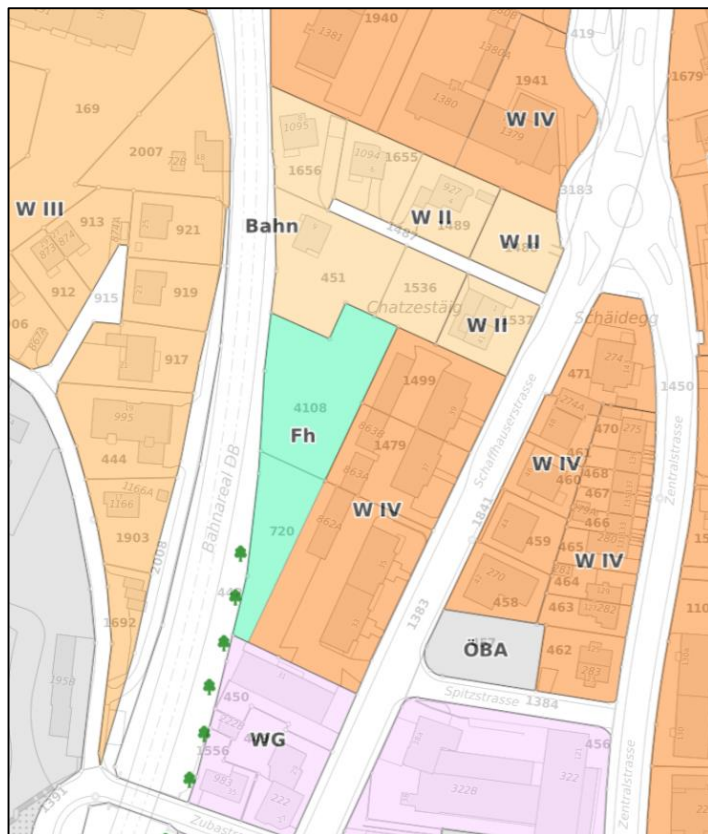
Bewertung
Wie die relevanten Interessen
berücksichtigt werden können

Begründung
Warum die Änderung
notwendig ist (Mehrwert)

4. Revision Zonenplan

4.6 Warum Zonenplanänderungen?

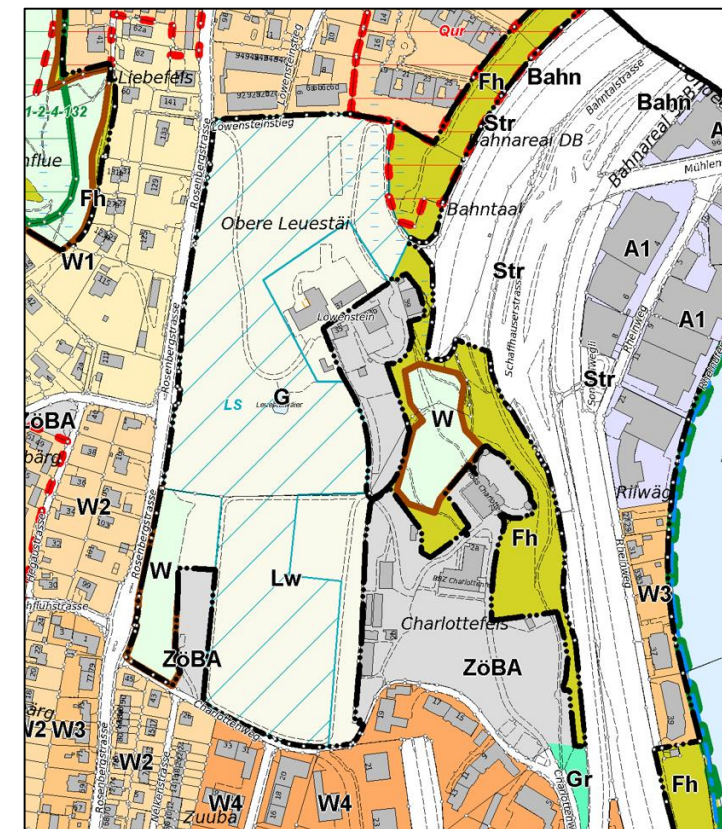
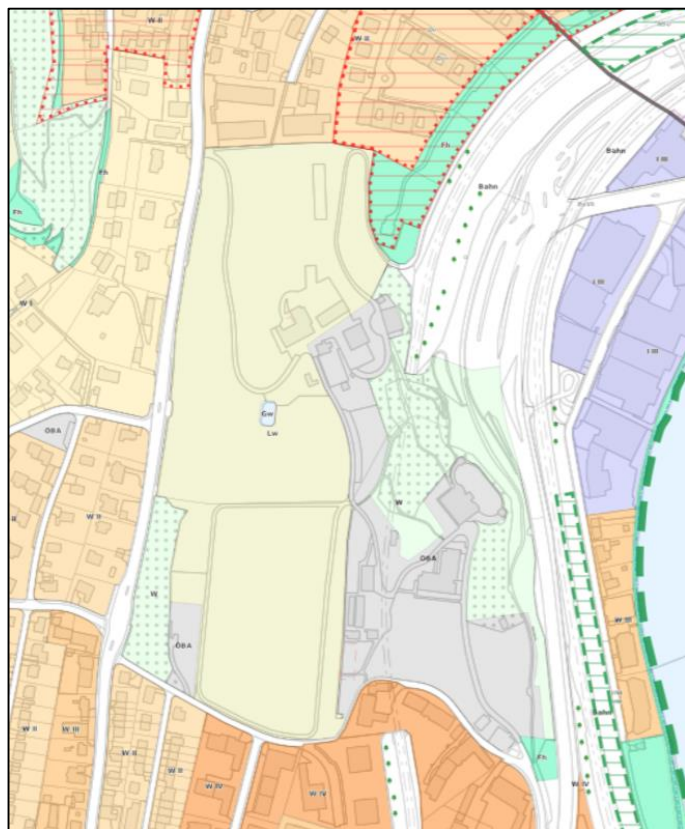
Sicherstellung von Entwicklungsmöglichkeiten



4. Revision Zonenplan

4.6 Warum Zonenplanänderungen?

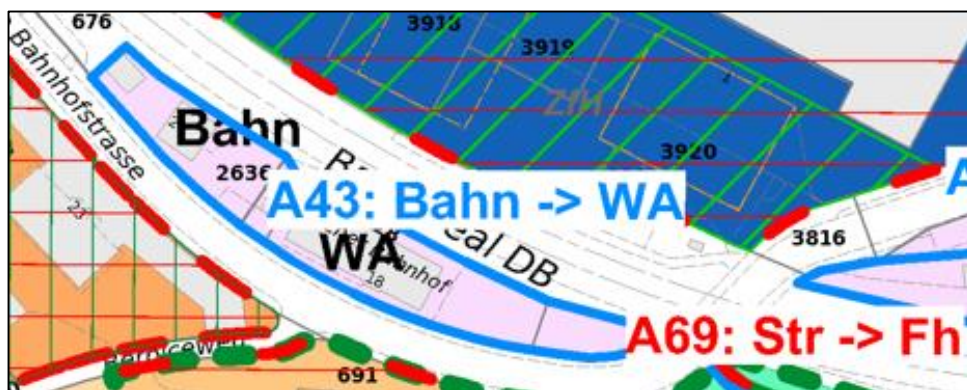
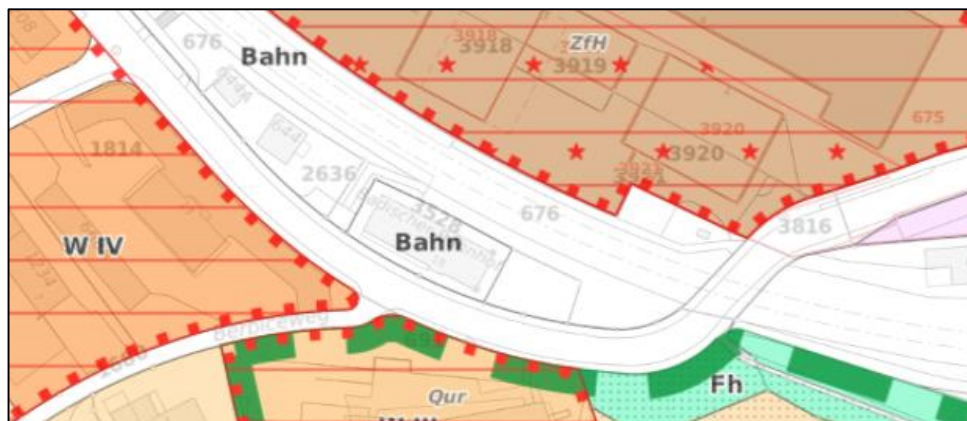
Erhalt von Qualitäten



4. Revision Zonenplan

4.6 Warum Zonenplanänderungen?

Anpassungen an heutige Nutzung/Bebauung



Fragen ?

5. Revision Bauordnung

Was regelt die Bauordnung?

INHALT

- I. Allgemeine Bestimmungen
- II. Planungsinstrumente
- III. Bauvorschriften
- IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften**
- V. Schluss- und Übergangsbestimmungen

Bauordnung regelt mehr als nur das Bauen

nämlich zusätzlich:

Was? Wer? Wie? der kommunalen Raumplanung

5. Revision Bauordnung

IV. Zonen- und Nutzungsvorschriften

A) Bauzonen

1. Zentrumszone

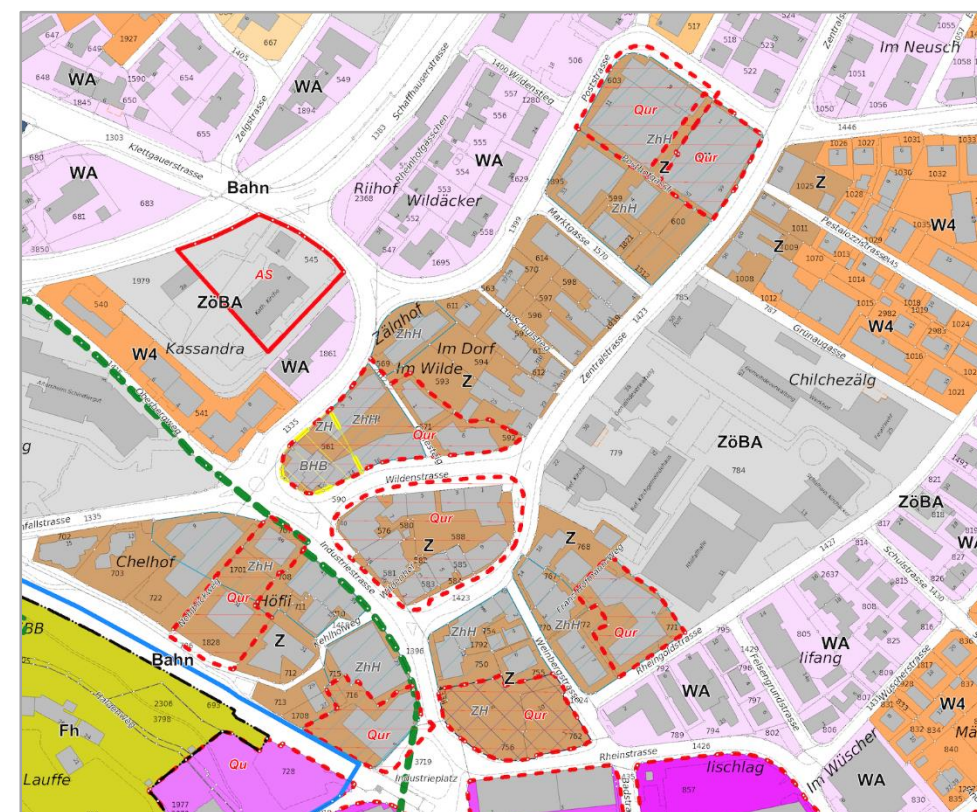
Art. 39 Grundsatz **Was**

Die Zentrumszone umfasst das Zentrumsgebiet der Gemeinde, in der Wohnbauten, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie öffentliche Nutzungen zugelassen sind.

Art. 40 Besondere Vorschriften **Wie**

...

Zonenplan **Wo**



5. Revision Bauordnung

Wie sehen Sie, was geändert hat? → Gegenüberstellung der gültigen Bauordnung mit dem Entwurf

Bauordnung vom 1. September 1988	Entwurf Vorprüfung vom ...
<p>Ihr Ziel ist</p> <ul style="list-style-type: none"> – eine zweckmässige Nutzung des Bodens – eine geordnete Besiedlung – eine ausgewogene Entwicklung der Gemeinde – der Schutz des Orts- und Landschaftsbildes – die rationelle Erschliessung des Baulandes – die Wahrung des allgemeinen Wohls, der Sicherheit und der Gesundheit aller Einwohner. 	<p>I Allgemeine Bestimmungen</p> <p>Art. 1 Zweck</p> <p>Die Bauordnung bezweckt insbesondere:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) die haushälterische und zweckmässige Nutzung des Bodens; b) die geordnete Besiedlung und eine ausgewogene bauliche Entwicklung; c) die optimale Erschliessung der Bauzonen; d) den Schutz des Orts- und Landschaftsbildes; e) die Erhaltung und Förderung vielfältiger Lebensräume für Menschen, einheimische Tiere und Pflanzen; f) Sicherung qualitätsvoller und nachhaltiger Planungen; g) Förderung erneuerbarer Energien.

5. Revision Bauordnung

Warum muss die Bauordnung revidiert werden?

- **Alter:** 10 Teilrevisionen seit 1988
- **geänderte übergeordnete Gesetze und Vorgaben**
(RPG, Kantonaler Richtplan, Baugesetz)
- **neue Sachverhalte**
(z.B. Naturgefahren, Gewässerräume)
- **Neue Herausforderungen** und damit geänderte Wertevorstellung der Gesellschaft
(z.B. Klimawandel → Ökologie/Schutz der Umwelt)
- Siedlungsentwicklung → **Qualität von Bauten und Freiräumen**

5. Revision Bauordnung

Was sind die wichtigsten Änderungen?

Beispiele

5. Revision Bauordnung

Geänderte übergeordnete Gesetze und Vorgaben

Neue Baubegriffe und Messweisen gemäss Baugesetz → **IVHB**

Beispiel: Höhe von Gebäuden

bisher: Gebäudehöhe

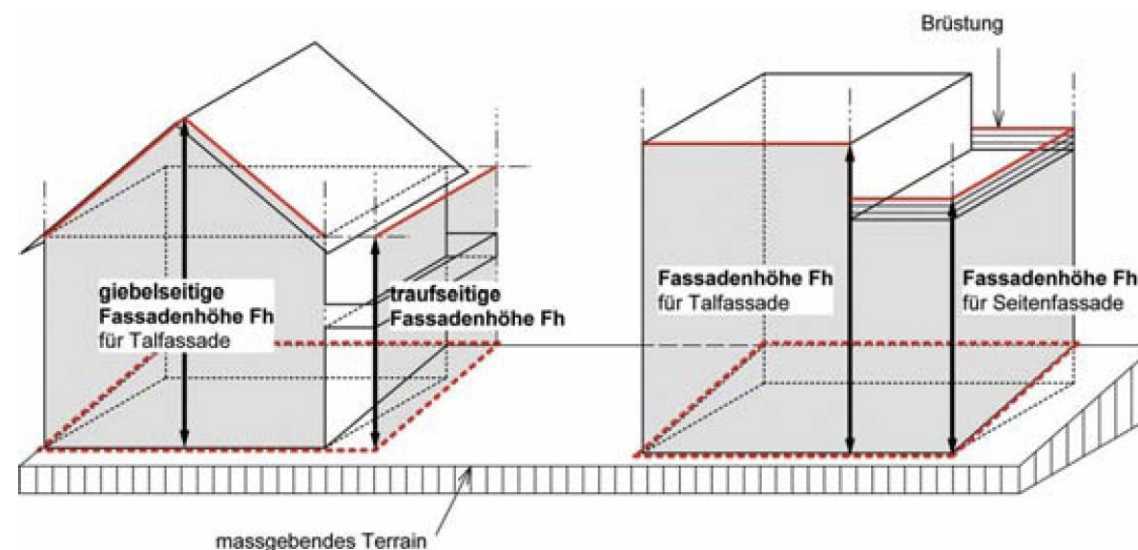
Wohnzonen/Wohn- und Gewerbebezonen:

Anzahl Vollgeschosse von \varnothing 3 m auf der Talseite

Gewerbe- und Industriezonen

Gebäudehöhe in Metern im Schwerpunkt des Gebäudes ab dem gewachsenen Terrain

neu: Fassadenhöhe



5. Revision Bauordnung

Neue Sachverhalte

Art. 77 Naturgefahrenzonen

¹Die Naturgefahrenzone bezeichnet Gebiete, die durch Naturgefahren eine Gefährdung aufweisen.
Als Naturgefahren gelten Hochwasser und Massenbewegungen.

Naturgefahrenzone 1: **erheblicher** Gefährdung von Leben und Sachwerten.

Die Errichtung von Bauten und Anlagen ist [mit Ausnahmen] **verboten**.

Naturgefahrenzone 2: **mittlerer** Gefährdung von Leben und Sachwerten.

Bauten und Anlagen müssen der Gefährdung Rechnung tragen.

Naturgefahrenzone 3: Gebiete mit **seltenen und sehr seltenen Ereignissen**.

Vorsorgliche Massnahmen zum Schutz von Bauten und Anlagen obliegen der Bauherrschaft.

5. Revision Bauordnung

Neue Herausforderungen → Ökologie/Schutz der Umwelt

Art. 22 Umgebungsgestaltung

- ¹ Die **Bodenversiegelung** ist auf ein **Minimum** zu beschränken. Unverschmutztes **Abwasser ist**, falls möglich, **auf dem eigenen Grund versickern zu lassen**.
- ² Mit der Umgebungsgestaltung soll der **Anteil der Grünflächen**, wenn möglich, **erhalten oder vergrössert** werden.
- ³ Die Umgebungsgestaltung hat bevorzugt mit **standortgemässen einheimischen Pflanzen** zu erfolgen. [...].
- ⁴ Mit der Umgebungsgestaltung ist der **ökologische Ausgleich** aufzuzeigen. Dabei ist die Verhältnismässigkeit zu wahren. [...]
- ⁵ **Schottergärten** als Element der Aussenraumgestaltung sind **nicht zulässig**.

5. Revision Bauordnung

Qualität von Bauten und Freiräumen

Art. 7 Gestaltungsbeirat

- ¹ Der Gemeinderat bestimmt einen **Gestaltungsbeirat**, dem mindestens vier externe Fachpersonen aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur, Naturschutz sowie Ortsbildschutz angehören.
- ² Der Gestaltungsbeirat begleitet Quartierplanungen und prüft auf Antrag des Baureferats oder des Gemeinderats Baugesuche

5. Revision Bauordnung

Qualität von Bauten und Freiräumen

Art. 14 Quartierpläne

¹ Bei Quartierplänen legt der Gemeinderat **besondere situations- und objektbezogene Qualitätskriterien** fest, insbesondere bezüglich:

- a) optimaler Verkehrserschliessung und der Erstellung einer gemeinsamen Parkieranlage;
- b) besonders guter Einordnung durch Stellung, Art und Grösse der einzelnen Baukörper, architektonischem Ausdruck, Farb- und Materialwahl;
- c) erhöhter Anforderungen zur Energienutzung und zum Energieverbrauch;
- d) erhöhter Anforderungen zur Umgebungsgestaltung sowie standortgemässe, wenn möglich einheimische Bepflanzung, die eine biodiversitätsfördernde Wirkung entfalten;
- e) ökologischen Ausgleich.

Fragen ?

6. Wie geht es weiter

Vernehmlassung bis 19. Februar 2024

Unterlagen sind auf www.neuhausen.ch/kommunale_planung aufgeschaltet

Antworten sind **online** möglich
oder schriftlich **per Mail oder Post** an die Gemeindeverwaltung

Termin: 19. Februar 2024

Nutzen sie Möglichkeit der Vernehmlassung....und äussern Sie sich zu den Entwürfen

Herzlichen Dank im Voraus für ihre geschätzte Mitwirkung

6. Wie geht es weiter

Ausblick

- Auswertung der Vernehmlassung und der Vorprüfung
- Überarbeitung der Entwürfe
- Beratung im Gemeinderat
- Öffentliche Auflage des Einwendungsverfahrens
- Einwendungen → Behandlung durch Gemeinderat
- Vorlage an Einwohnerrat
- Beratung und Beschlussfassung im Einwohnerrat
- Öffentliche Auflage nach Einwohnerratsbeschluss → Rekursmöglichkeit



obligatorische
Volksabstimmung
oder Referendum



Volksabstimmung



allfällige Rekursbehandlung, Genehmigung

Fragerunde



Danke für Ihre Aufmerksamkeit