
**INGENIEUR- UND VERMESSUNGSBÜRO
SENNHAUSER, WERNER & RAUCH AG
BERATENDE INGENIEURE USIC/SIA**

8902 URDORF, IN DER LUBERZEN 19
TELEFON 01 745 16 16, FAX 01 736 18 88
E-MAIL URDORF@SWR.CH

**Gemeinde Birmensdorf
Kanton Zürich**



**REVISION
BAU- UND ZONENORDNUNG 2006**

**BERICHT
STELLUNGNAHME ZU DEN NICHT
BERÜCKSICHTIGTEN EINWENDUNGEN**

Vom Gemeinderat verabschiedet am 4. September 2006

Gemeindepräsident

Gemeindeschreiber

J. Gut

R. Jetter

Ausfertigung für:



THEMATISCHE AUFLISTUNG DER NICHT BERÜCKSICHTIGTEN EINWENDUNGEN DER BEVÖLKERUNG.

Der Gemeinderat Birmensdorf hat an seiner Sitzung vom 2. Mai 2006 die Revision der Bau- und Zonenordnung sowie den Erschliessungsplan verabschiedet, vom Kanton vorprüfen lassen und vom 5. Mai bis am 3. Juli 2006 öffentlich aufgelegt.

Sämtliche 22 Einwendungen mit insgesamt 37 Anträgen wurden genau geprüft. Diverse Anträge wurden berücksichtigt und werden bei der Überarbeitung der Revisionsvorlage umgesetzt. Einzelne konnten nicht oder nicht vollumfänglich berücksichtigt werden.

Diese nicht berücksichtigten Einwendungen sind - wie es § 7 Abs. 4 PBG fordert - nachstehend (in der linken Spalte) thematisch geordnet zusammengestellt. In der rechten Spalte wird begründet, weshalb die Einwendungen nicht berücksichtigt werden konnten.

Seitens der neben- und übergeordneten Planungsträger (Nachbargemeinden, Regionalverbände und Kanton) wurden keine Einwendungen erhoben.

Nicht berücksichtigte Einwendungen	Berücksichtigt	Stellungnahme
1. Abstimmungsverfahren		
<p>Der Stimmbürger soll zwingend über eine Annahme oder Ablehnung des Gestaltungsplanes Zwüschetbäch entscheiden können.</p> <p>Begründung:</p> <p>Das zentrumsnahe Naherholungsgebiet Zwüschetbäch ist das letzte grosse Naherholungszentrum im Gebiet Birmensdorf und wird von sehr vielen Birmensdorfern rege als solches benutzt.</p> <p>Die Infrastruktur der Gemeinde Birmensdorf ist jetzt schon am Anschlag (Schulen etc.). Die Einzonung immer neuer Gebiete sollte gut überlegt werden. Die Bewohner von Birmensdorf möchten nicht nur wohnen, sondern auch leben in Birmensdorf.</p> <p>Die Verantwortung über die Zukunft dieses Gebietes soll von allen Stimmbürgern gemeinsam getragen werden.</p>	<p>Nein, bereits erfüllt</p>	<p>Die Forderung ist planungsrechtlich bereits erfüllt.</p> <p>Der Gestaltungsplan muss in jedem Fall dem Volk vorgelegt werden, weil er eine Einzonung beinhaltet (§ 86 PBG: "Private Gestaltungspläne bedürfen der Zustimmung des für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständigen Organs. Überschreiten sie den für Arealüberbauungen im betreffenden Gebiet geltenden Rahmen nicht, genügt die Zustimmung des Gemeinderates." Der zweite Satz von § 86 PBG kommt in diesem Fall nicht zur Anwendung, weil unter dem "geltenden Rahmen" nämlich der Reservezone, keine Arealüberbauungen möglich sind). Würde hingegen das Zwüschetbäch im Rahmen der BZO-Revision eingezont werden, müsste der Gestaltungsplan nicht mehr dem Volk vorgelegt werden, sofern er die Arealvorschriften einhält.</p>



Nicht berücksichtigte Einwendungen	Berücksichtigt	Stellungnahme
2. Zonierung		
Zwüschetbäch und Ämet		
<p>Anstelle der Einzonung Ämet ist das Gebiet Zwüschetbäch einzuzonen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 26.6.1984 ist das Zwüschetbäch dem Siedlungsgebiet zugewiesen - der Beschluss von der Gemeindebehörde aber einfach nicht umgesetzt worden.</p> <p>Haushälterischer Umgang mit dem Boden (Zwüschetbäch kann dichter als das Ämet überbaut werden).</p> <p>Lage des Gebietes (Zwüschetbäch ist im Dorfzentrum, während das Ämet an der Peripherie liegt).</p> <p>Höhere Einkommenssteuern pro Flächeneinheit im Zwüschetbäch.</p>	Nein	<p>Das Ämet ist Reservezone und damit Bauerwartungsland, das Zwüschetbäch nicht. Mit der Umzonung des Zwüschetbäch in eine Reservezone wird eine Langfristoption geschaffen, wie sie beim Ämet bestand.</p> <p>An der Gemeindeversammlung von 1984 hatte man einer Sammelstrasse zur Erschliessung des Zwüschetbäch zugestimmt. Dieser Punkt hat der Kanton dann aber nicht genehmigt. Eingezont worden ist das Gebiet Zwüschetbäch 1984 nicht.</p> <p>Die beiden Gebiete eignen sich gleichermassen für eine Einzonung. Nachdem aber im Zwüschetbäch eine Einigung mit den Grundeigentümern über eine Gesamtlösung (Einzonung in Wohnzone, Bachumlegung, Festsetzung Erholungszone) für Sportanlagen gescheitert ist, empfiehlt der Gemeinderat die Einzonung des Gebietes Ämet.</p>
<p>Verzicht auf die Umwandlung der Reservezone im Gebiet Ämet in eine Bauzone.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Richtplan des Kantons Zürich weist eindrücklich darauf hin, dass mit dem nicht erneuerbaren Gut Boden haushälterisch umgegangen werden muss und längerfristig eine Siedlungsentwicklung nach innen anzustreben ist. Gerade die periphere Lage der geplanten Bauzone ist mehr als fragwürdig und der Verkauf der gemeindeeigenen Grundstücke Schwerzgrube und Weissenbrunnen hat vorderhand eine Entlastung auf dem Wohnungsmarkt und des angespannten Finanzhaushaltes gebracht. Es sind noch genügend Baulandreserven und ungenützte Objekte in bestehenden Bauzonen vorhanden.</p>	Nein	<p>Im kant. Richtplan ist das Siedlungsgebiet definiert, das eingezont werden darf. Zudem ist das Ämet Reservezone. Vorgesehen ist, dass nur ca. die Hälfte dieser Reservezone eingezont wird. Der bisherige, durchschnittliche Baulandverbrauch rechtfertigt eine Einzonung in diesem Ausmass. Dass eine Entlastung des Wohnungsmarktes eintritt, ist nicht zu erwarten. Im Gegenteil: Mit der Autobahnumfahrung und deren Anschlüssen, der Entlastung des Durchgangsverkehrs und der zusätzlichen S-Bahn ab Dezember dieses Jahres wird die Gemeinde an Attraktivität zunehmen, was zu einem erhöhten Bevölkerungszug führen wird.</p> <p>Tatsächlich existiert ein gewisses Potential der inneren Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet. Es zeigt sich aber, dass Erweiterungen bei bestehenden Bauten selten zur Ansiedlung von Neuzuzüglern dienen, sondern vielmehr zur Komfortverbesserung für die vorhandenen Bewohnern genutzt wird.</p>



Nicht berücksichtigte Einwendungen	Berücksichtigt	Stellungnahme
<p>Die durch die Renaturierung des Wueribaches verlorene Fläche des Grundstückes Kat.-Nr. 1757 (Zwüschetbäch) von ca. 2500 m² ist als Ausnützungsübertragung auf das Grundstück Kat.-Nr. 1757 zu übertragen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Anlässlich von Verhandlungen ist eine Ausnützungsübertragung vereinbart worden. Die Vereinbarung ist u. a. aufgrund der Tatsache zustande gekommen, dass entlang dem Wueribach keine Opfersymmetrie, d.h. Abgabe von Land beidseits des Baches angewandt werden konnte.</p>	<p>Nein, nicht relevant</p>	<p>Dem Grundeigentümer wurde bei einem Augenschein die verlangte Ausnützungsübertragung in Aussicht gestellt, sofern dies rechtlich möglich ist. Selbst eine gerechtfertigte Ausnützungsübertragung ist aber nicht Gegenstand einer Bau- und Zonenordnung. Die Ausnützungsübertragung verliert aber an Bedeutung, weil mit dem erforderlichen Gestaltungsplan die bauliche Dichte situationsgerecht im Detail mit der Festlegung von Baubereichen definiert werden kann resp. muss. Allenfalls kann das Anliegen bei der Festlegung der baulichen Dichte im Gestaltungsplan berücksichtigt werden, sofern die entsprechende bauliche Dichte ortsverträglich ist. Dies wird dann das entsprechende Vorprojekt, welches Grundlage für den Gestaltungsplan ist, zeigen.</p>

Nicht berücksichtigte Einwendungen	Berücksichtigt	Stellungnahme
3. Bauvorschriften in den Wohnzonen		
Firsthöhen / Dachgestaltung		
<p>Auf die Reduktion der Firsthöhen um 1 m in Art. 16 BZO ist zu verzichten.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Estrich im Dachraum ist nicht mehr möglich oder wird verkleinert, mit der Begründung, dass der Raum als zweites Dachgeschoss für Wohnzwecke genutzt werden könnte. Dabei verbietet das Baugesetz den Ausbau des zweiten Dachgeschosses zu Wohnzwecken.</p> <p>Estrich und Dachraum werden verkleinert.</p> <p>Das Raumplanungsgesetz verlangt: Haushälterische Nutzung des Bodens</p> <p>"Pink-City" ist ein gutes Beispiel für die optimale Bodennutzung.</p> <p>Die Erstellungskosten werden verteuert und somit ebenfalls die Mieten.</p> <p>Ein Einwender schlägt als Alternative vor, die Begrenzung der Firsthöhen nur auf die höheren Zonen anzuwenden mit der Begründung, dass das Ausnützen sämtlicher Möglichkeiten durch einzelne Objekte nicht zur Bestrafung aller Grundbesitzer führen darf.</p>	<p>Nein</p>	<div data-bbox="1176 534 1594 1093" data-label="Image">  </div> <p>Die Revision des PBG 1991 hat zu Überbordungen geführt, die nun korrigiert werden sollen. Mit der Reduktion der Firsthöhen in den dichten Zonen (Reduktion von 6 auf 5 m) soll erreicht werden, dass möglichst nur ein zum Wohnen verwendbares Dachgeschoss erstellt wird und nicht zwei. Mit 6 m ist die Versuchung gross, auch das 2. Dachgeschoss zu Wohnzwecken zu "missbrauchen". Die Dachkörper wirken im Vergleich zum übrigen Gebäude überproportional.</p> <div data-bbox="1617 944 2038 1407" data-label="Image">  </div> <p>In den niedrigeren Zonen (Reduktion von 5 auf 4 m) soll erreicht werden, dass das Verhältnis von Gebäude- und Firsthöhen verbessert wird und nicht mehr überhohe Dächer realisiert werden, wie das in der Vergangenheit teilweise geschehen ist. Zudem wirken die Gebäude mit dieser hohen Firsthöhe "aufgestängelt" (vgl. rechtes Foto).</p>



Nicht berücksichtigte Einwendungen	Berücksichtigt	Stellungnahme
<p>Die Vorschrift in Art. 21 (BZO 1984) bezüglich Dachgestaltung ist beizubehalten mit der Ergänzung, dass Flachdächer zulässig sind.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es dürfen keine Pultdächer, Mansardendächer, etc. mehr erstellt werden, mit der Begründung, gestalterisch nicht ansprechend zu sein, auch wenn in der näheren Umgebung des Bauobjektes andere Dachformen vorherrschen oder wenn es sich als zweckmässig erweist bei Arealüberbauungen.</p>	teilweise	<p>Es sollen auch asymmetrische Giebeldächer (wichtig in Hangsituationen) zugelassen und der Begriff "Pultdächer" aufgenommen werden.</p> <p>Das Verbot für Dachknicke zur Abflachung des Firstes soll aber auf das ganze Dach ausgedehnt werden (nicht nur in der oberen Hälfte des Daches). Vorschlag für Art. 20 Abs. 1 neu:</p> <p>"Für Hauptgebäude sind grundsätzlich nur Schrägdächer, Pult- oder begrünte Flachdächer zulässig. Hauptfirste haben parallel zur Gebäudelängsseite zu verlaufen. Bei Schrägdächern sind Dachknicke nicht gestattet."</p> <p>Mit dieser Änderung werden die Möglichkeiten für Architekten vielfältiger. Bisher waren grundsätzlich nur Schrägdächer zulässig.</p>
Gestaltungsplanpflichten		
<p>Eine Umlegung des Lunnerenbaches (gemäss Gestaltungsplanpflicht Nr. 4) kommt nur für den Fall einer Einzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 1757 (Zwüschetbäch) in Frage. Bei einer Umlegung ist diese solcherart zu gestalten, dass für das Grundstück Kat.-Nr. 1757 bezüglich Gewässerabstandslinien als auch bezüglich anderer Auswirkungen inklusive Kostenbeteiligung keine nachteiligeren Folgen entstehen wie wenn der Bach nicht umgelegt würde. Falls diese Bedingungen nicht eingehalten werden können oder das Grundstück Kat.-Nr. 1757 nicht eingezont wird, ist die Verlegung des Lunnerbaches ersatzlos zu streichen.</p>	Nein	<p>Gemäss Vorprüfung des Kantons kann und darf nicht das ganze Grundstück Kat.-Nr. 1757 in die Wohnzone eingezont werden, sondern die Einzonung muss den Grenzverlauf des Siedlungsgebietes gemäss kant. Richtplan respektieren.</p> <p>Die Bachumlegung als auch die Zonenabgrenzung haben im Rahmen des Gestaltungsplans gestützt auf ein Überbauungsvorprojekt zu erfolgen.</p>
<p>Art. 27 Abs. 4 BZO GP-Pflicht für das Gebiet Zwüschetbäch ist im Falle einer Nichteinzonung des Grundstückes Kat.-Nr. 1757 ersatzlos zu streichen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Es kann einem Grundeigentümer nicht zugemutet werden, dass er vor einer Einzonung einen Gestaltungsplan entwirft, also Aufwand betreibt, ohne eine gewisse Absicherung, die Investitionen auch realisieren zu können.</p>	Nein	<p>Im Hinblick auf eine spätere Einzonung wird das Gebiet Zwüschetbäch in eine Reservezone umgezont. Damit verbunden wird die Gestaltungsplanpflicht. Mit dem Gestaltungsplan gemäss Art 27 Abs. 4 rev.BZO wird das Grundstück Kat.-Nr. 1757 dann definitiv (teilweise) eingezont. Es wird also nicht vorgängig eingezont.</p> <p>Im Übrigen ist ein Gestaltungsplan durchaus wirtschaftlich zumutbar, dies insbesondere bei einer so grossen Grundstücksfläche, die im Falle einer Überbauung einen beachtlichen Mehrwert generiert.</p>



Nicht berücksichtigte Einwendungen	Berücksichtigt	Stellungnahme
<p>Für allfällige zukünftige Sportanlagen im Gebiet Geren (neue Erholungszonen) sind bezüglich Lärm-, Licht- und anderen Immissionen Auflagen solcherart festzulegen, dass die Wohnqualität im Zwüschetbäch nicht beeinträchtigt wird (keine lärmintensiven, lichtstarken und nächtlichen Anlagen / Veranstaltungen).</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Gemeinde kann sich nicht auf das durch eine nicht massgebende Kleinstgruppe von Bürgern verabschiedete Leitbild abstützen. Es ist aber auch nicht nachzuvollziehen, weshalb immer noch grössere Sportanlagen an bester Wohnlage und mitten im Dorf realisiert werden sollen. Einerseits sind die bestehenden Grundstücke auch noch in der Zukunft ausreichend, andererseits sind weitere Sportanlagen (Waffenplatz Reppischtal) welche nicht mehr voll benötigt werden, zur (Mit-) Nutzung vorhanden.</p>	<p>Nein</p>	<p>Einerseits wird auf die ursprünglich geplante neue Erholungszone Sport im Gebiet Zwüschetbäch verzichtet, weil die Sportanlagen eine Langfristoption sind, die über den Planungshorizont dieser Nutzungsplanung hinausreichen. Zudem ist die Art der künftigen Sportanlagen noch nicht bekannt. Im Übrigen ist der Gestaltungsplan das ideale Planungsinstrument, die Immissionen zu beschränken. Hinzu kommt, dass mit der Umlegung des Lunnenbaches mit seinem Grünraumkorridor zwischen Sportanlagen und Wohngebiet eine Pufferzone entsteht, die einerseits Abstand und andererseits ein Sichtschutz zwischen den beiden Nutzungen schafft.</p> <p>Am 2-tägigen Workshop haben rund 70 aktive Bürgerinnen und Bürger sowie der Gemeinderat sich mit der Zukunft von Birmensdorf auseinandergesetzt. Das Ergebnis wurde mit dem Raumentwicklungskonzept konkretisiert. Dieses wiederum wurde vom Gemeinderat verabschiedet und am 22. Mai 2005 der Gemeindeversammlung präsentiert.</p>



Nicht berücksichtigte Einwendungen	Berücksichtigt	Stellungnahme
<p>Art. 27 Ziff. 3 der neuen BZO (Gestaltungsplanpflicht Ämet) ist ersatzlos aufzuheben.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Voraussetzungen für die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht sind nicht gegeben. Nach § 48 Abs. 3 PBG ist eine solche Verpflichtung nur unter bestimmten Bedingungen zulässig, nämlich dann, wenn "ein wesentliches öffentliches Interesse, beispielsweise des Ortsbild- oder Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder ein solches an einer differenzierten baulichen Verdichtung" besteht. Angesichts des ohnehin sehr tiefen Ausnützungsmasses entfällt der letztgenannte Grund von vornherein. Aber auch die anderen möglichen Gründe sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Der Umstand allein, dass eine "gut einsehbare Hangkante" erkennbar ist, kann hierfür nicht genügen. Noch lange nicht jedes Bauland, das Einsichtsmöglichkeiten bietet, kann die Einführung einer Gestaltungsplanpflicht rechtfertigen. Offenbar ist ein entscheidender Anlass für die beantragte Eigentumsbeschränkung denn auch vor allem der Wunsch, eine "strukturierte Überbauung" (was auch immer darunter zu verstehen ist) und "quartier spezifische Einrichtungen (Plätze, Baumreihen etc.)" sicherzustellen (erläuternder Bericht S. 10). § 48 Abs. 3 PGB bietet indessen keine ausreichende Rechtsgrundlage, um zwangsweise solche – nach innen gerichtete – Anliegen durchzusetzen.</p>	<p>Nein</p>	<p>Die Leitbildveranstaltungen haben klar gezeigt, dass es sehr wohl im öffentlichen Interesse ist, eine Gestaltungsplanpflicht festzusetzen. Zitate aus dem Leitbild:</p> <p>"Birmensdorf will für einzelne Quartiere gestalterische Gesamtkonzepte erarbeiten. Diese sollen über das Ganze für eine hohe Siedlungsqualität sorgen und gleichzeitig quartierverträgliche Individualität zulassen."</p> <p>Und weiter: "Birmensdorf will neue Begegnungsräume schaffen. Vielseitige, attraktive Begegnungsräume wie Kinderspielräume in den Quartieren sollen zu wichtigen Bestandteilen der örtlichen Lebensqualität werden."</p> <p>Und schliesslich: "Die Strassen sollen gestalterisch, ortsbaulich und sicherheitstechnisch hohe Qualitäten aufweisen."</p> <p>All diese im öffentlichen Interesse befindenden Anliegen insbesondere auch der Aussichtsschutz würden ohne Gestaltungsplanpflicht nicht umgesetzt werden.</p>



Nicht berücksichtigte Einwendungen	Berücksichtigt	Stellungnahme
Arealüberbauungsvorschriften		
<p>Auf die Streichung des zusätzlichen Vollgeschosses bei Arealüberbauungen in Art. 26 BZO ist zu verzichten.</p> <p>Begründung:</p> <p>Die Grünflächen werden kleiner, weil mehr in die Breite statt in die Höhe gebaut wird.</p> <p>Die Wohnungen werden teurer da sie ein wenig grösser werden.</p> <p>Das Bauen in die Breite ist teurer als in die Höhe. Dies führt zu einer Abwertung der Grundstückspreise.</p>	Nein	Es hat sich gezeigt, dass im kleinräumigen Birmensdorf die vertikale und volumetrische Massstäblichkeit und 'Körnigkeit' der bestehenden Siedlungsstruktur gesprengt wird, wenn Arealüberbauungen mit einem zusätzlichen Vollgeschoss realisiert werden. Die zulässige Ausnützung, resp. der Ausnützungsbonus ist davon nicht betroffen.



Nicht berücksichtigte Einwendungen	Berücksichtigt	Stellungnahme
4. Kernzonen		
Baubereiche / Ausnützungsziffer		
<p>Auf die Baubereich ist zu verzichten und die Ausnützungsziffer von 50% ist beizubehalten. Die Kernzonen gemäss BZO 1984 sind beizubehalten.</p>	Nein	<p>Das überkommunale Inventar ist behördenverbindlich und muss zwingend in der BZO umgesetzt werden. Die Kernzonen gemäss BZO 1984 können nicht beibehalten werden. Die giesskannenartig verteilte Nutzungsmenge ist in Kernzonen unüblich und wird den darin bestehenden Gebäude- und Freiraumstrukturen nicht gerecht.</p>
<p>Die Anpassung der BZO in der Kernzone ans kantonale Recht gem. kantonalem Inventar ist aufzuschieben bis die Rechtsgrundlage juristisch besser abgestützt ist.</p> <p>Begründung:</p> <p>Durch die Einführung der BZO gemäss kantonalem Inventar könnten der Gemeinde Entschädigungsforderungen von mehreren Millionen Franken entstehen. Die Rechtslage basiert auf einem nicht weiter gezogenen Gerichtsurteil entgegen der Meinung der Regierung. Das Inventar wurde nie öffentlich ausgeschrieben und die Eigentümer nicht informiert. Da dieses Gesetz in nächster Zeit in anderen Gemeinden ebenfalls umstritten sein wird, ist mit einem Weiterzug bis ans Bundesgericht zu rechnen. Das letzte Wort ist sicher nicht gesprochen. Durch die neue BZO in der vorliegenden Form wird in unserer Gemeinde alles rechtskräftig. Die Entschädigungsforderungen können dadurch sofort gestellt werden.</p>	Nein	<p>Der Einwander nennt keine näheren Angaben des von ihm erwähnten Gerichtsurteils. Weder der Gemeinde noch dem Kanton ist ein Gerichtsurteil in diesem Zusammenhang bekannt.</p> <p>Das Inventar hat Richtplancharakter. Richtpläne werden nicht ausgeschrieben und die Eigentümer werden nicht informiert. Sie sind aber behördenverbindlich. Die kommunale Behörde ist gesetzlich verpflichtet, die Richtpläne in ihrer Nutzungsplanung grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Dies muss mit dem vorliegenden Kernzonenplan Dorf vollzogen werden.</p> <p>Nicht klar ist, welches Gesetz der Einwander meint, bei welchem mit einem Weiterzug ans Bundesgericht zu rechnen ist.</p> <p>Das Inventar verursacht tatsächlich eine gewisse Einschränkung, die aber gesetzlich gestattet und zumutbar ist. Der Gemeinderat hat sich sehr dafür eingesetzt, dass der Ermessensspielraum des Inventars maximal ausgeschöpft wird, resp. dass die Baubereiche so gross wie möglich gestaltet werden. Soweit der Gemeinderat dies abschätzen kann, sollten für die Gemeinde keine Entschädigungszahlungen anfallen.</p>



Nicht berücksichtigte Einwendungen	Berücksichtigt	Stellungnahme
<p>Verzicht auf die geplante Freihaltezone an der Kirchgasse 16 (Grundstück Kat.-Nr. 2013)</p> <p>Begründung:</p> <p>Nach geltender Bau- und Zonenordnung darf diese Parzelle bebaut werden.</p> <p>Die Änderung im Kernzonenplan bedeutet für die genannte Parzelle eine materielle Enteignung mit Entschädigungsfolge für die Gemeinde.</p>	<p>Teilweise</p>	<p>Der Baubereich für den Neubau wurde verlängert und so verschoben, dass er mehr Abstand zum best. Gebäude aufweist. Soweit der Gemeinderat dies abschätzen kann, entsteht keine materielle Enteignung.</p> <p>Das Inventar verursacht tatsächlich eine gewisse Einschränkung, die aber gesetzlich gestattet und zumutbar ist. Der Gemeinderat hat sich sehr dafür eingesetzt, dass der Ermessensspielraum des Inventars maximal ausgeschöpft wird, resp. dass die Baubereiche so gross wie möglich gestaltet werden. Soweit der Gemeinderat dies abschätzen kann, sollten für die Gemeinde keine Entschädigungszahlungen anfallen.</p>
<p>Der Baubereich auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1968 (Kirchgasse 17) ist unverändert zu belassen.</p> <p>Begründung:</p> <p>Ein fertig bebauter Kirchenhügel mit einer harmonisch gestalteten Dachlandschaft und schönen Vorgärten fügt sich besser ins Dorfbild ein als fragwürdige, willkürlich frei gebliebene Restflächen, die schlussendlich mit Wohnmobilen, Containern, Transportanhängern und Partyzelten verstellt werden. Beispiel: Dorfmitte und umliegende Bauten in Oberriefferswil.</p>	<p>Teilweise</p>	<p>Der Baubereich für den Neubau wird neu so festgelegt, dass er besser überbaubar ist als der bisher geplante Baubereich, der an das bestehende Gebäude grenzte. Durch den neuen Baubereich wird das bestehende Gebäude nicht beeinträchtigt.</p> <p>Im übrigen soll die Kernzone nicht vollständig überbaut werden. Nebst den alten Bauten machen die Freiräume den Reiz der Kernzone aus und charakterisieren diese. Würden die Freiräume alle überbaut wie es dem Einwender vorschwebt, werden die alten, schönen Bauten kaum mehr wahrgenommen. Und gerade das will das Inventar verhindern.</p> <p>Das vom Einwender dargestellte Szenario von fragwürdigen, willkürlich frei gebliebene Restflächen, die schlussendlich mit Wohnmobilen, Containern, Transportanhängern und Partyzelten verstellt werden, muss nicht befürchtet werden, denn mit Art. 10 rev.BZO (Nutzweise allgemein) bietet die Bauordnung ein gutes Instrument, solche Nutzungen zu unterbinden.</p>



Nicht berücksichtigte Einwendungen	Berücksichtigt	Stellungnahme
<p>Einwand gegen den geplanten Freihaltebereich Kirchgasse / Studenmättelistrasse.</p> <p>Begründung:</p> <p>Der Erlass eines Freihaltebereiches für das Grundstück Parzelle Nr. 1846 stellt eine materielle Enteignung dar, welche die Gemeinde Birmensdorf zu einer Entschädigungszahlung verpflichtet. (Entschädigungspflicht infolge einer Eigentumsbeschränkung im Sinne Art. 5 Bundesgesetz Raumplanung 22. Juni 1979).</p> <p>Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung und die Eröffnung der Westumfahrung stehen in keinem Zusammenhang zueinander. Der Regierungsrat des Kantons Zürich hat mit seinem Sanierungsprogramm 2004 59 Objekte aus dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder entlassen. Dies mit der Begründung, der Schutz dieser entlassenen Zonen ist auch weiterhin ausreichend gewährleistet durch die Zuordnung der Kernzone, sowie durch das kommunale Inventar der Denkmalschutzobjekte. Die Baudirektion des Kantons Zürich weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei den aus dem kantonalen Inventar entlassenen Objekten um qualitativ ausgewiesene Ortsbilder handelt und deren Schutz auch künftig auf kommunaler Ebene mehr als gewährleistet sei. Die Ortsbilder von Birmensdorf gehören bis jetzt immer noch Wunschkatalog des kantonalen Inventars schützenswerter Ortsbilder. Erst die Annahme der vorliegenden Revision der BZO wird behörden- und grundeigentümerverbindlich. Mit all ihren Folgen wie Entschädigungszahlungen, usw. (Bundesgerichtsentscheid vom 18.4.2006).</p> <p>Anzumerken ist, dass der geplante Freihaltebereich Kirchgasse / Studenmättelistrasse kontraproduktiv wirkt. Ein nachhaltiger Ortsbildschutz kann nur ermöglicht werden, wenn das bestehende Wohn- und Ökonomiegebäude auch wirklich sinnvoll und finanziell tragbar saniert oder umgebaut werden kann. Nach unserem Ermessen wird diesem Umstand zuwenig Rechnung getragen. Der aufgezwungene Freihaltebereich verhindert eine weitsichtige und gute Planung im Interesse der Gemeinde und der Grundeigentümer.</p>	<p>Teilweise</p>	<p>Auf die massgebende Fassade des besonderen Gebäudes wird in Abweichung zum überkommunalen Inventar verzichtet und der Baubereich für einen Neubau wird vergrössert. Damit sollte eine materielle Enteignung voraussichtlich nicht gegeben sein. Der noch unüberbaute Baubereich schöpft den Ermessensspielraum des überkommunalen Inventars vollständig aus.</p> <p>Die Aussage, dass der Regierungsrat 59 Objekte aus dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder entlassen habe, stimmt nicht. Er wollte es tun, hat dann aber aufgrund der Reaktionen im Rahmen der Anhörung darauf verzichtet. Interessanterweise hat der Regierungsrat das Ortsbild von Birmensdorf als derart hochwertig eingestuft, dass dieses Ortsbild zusammen mit wenigen anderen nie zur Entlassung zur Diskussion gestanden ist.</p> <p>Das überkommunale Inventar ist bereits behördenverbindlich, unabhängig von der Annahme der BZO-Revisionsvorlage. Im Gegenteil: Wenn der Kernzonenplan Dorf nicht angenommen werden sollte, muss das Inventar einzelfallweise im Rahmen von Baugesuchen angewandt werden. Da im Inventar die Freiflächen grösser sind als in der vorliegenden Revisionsvorlage, könnte dann voraus nicht so viel gebaut werden wie mit der Revisionsvorlage.</p> <p>Die Parzelle 1846 ist und bleibt unverändert in der Bauzone.</p> <p>Das Inventar verursacht tatsächlich eine gewisse Einschränkung, die aber gesetzlich gestattet und zumutbar ist. Der Gemeinderat hat sich sehr dafür eingesetzt, dass der Ermessensspielraum des Inventars maximal ausgeschöpft wird, resp. dass die Baubereiche so gross wie möglich gestaltet werden. Soweit der Gemeinderat dies abschätzen kann, sollten für die Gemeinde keine Entschädigungszahlungen anfallen.</p>



Nicht berücksichtigte Einwendungen	Berücksichtigt	Stellungnahme
Einwand gegen die Überbauungsfläche im Kernzonenplan Risi auf der Parzelle Nr. 2759 und Antrag, die Fläche auf dem beigelegten Plan, welche mehr als 3.5 m Abstand aufweist, in die Überbauungsfläche einzubeziehen.	Nein	Der heutige provisoriumsartige Baukörper ist nicht kernzonenverträglich. Wenn er dereinst beseitigt und durch einen Neubau ersetzt wird, soll der Kreuzungsbereich platzartig aufgeweitet und durch gerade Fassaden begrenzt werden.
Einwand gegen die Überbauungsfläche im Kernzonenplan Risi auf der Parzelle Nr. 3552 und Antrag, die Fläche ab einem Strassenabstand von 3.5 m in die Überbauungsfläche einzubeziehen.	Nein	Der Kreuzungsbereich soll platzartig aufgeweitet werden. Zu diesem Zweck muss ein allfälliger Neubau etwas zurückweichen. Mit dem Baubereich wird die gewünschte Stellung des künftigen Neubaus vorgegeben.
Auf dem Grundstück Parzelle Nr. 1183 im Kernzonenplan Risi ist ein Baubereich festzusetzen. Begründung: Mit der Revision des Kernzonenplanes Risi vom 5. Mai 2006 wird die Parzelle Nr. 1183 im Wert entscheidend vermindert. Rein buchhalterisch könnte man diese Parzelle auf Fr. 1.00 abschreiben. Angemessen scheint mir ein normaler Strassenabstand von 3.50 m.	Nein	Das Grundstück hat eine Fläche von ca. 135 m ² und ist aufgrund dieser kleinen Grösse für ein Hauptgebäude (Wohn- oder Gewerbegebäude) nicht überbaubar (nach Einhaltung von Strassen- und Grenzabstände bleibt nichts mehr übrig). Besondere Gebäude können auch ausserhalb der Baubereiche erstellt werden.
Neu führt quer durch das Grundstück an der Risistrasse 36 (Kat.Nr. 3529) eine Grenze zwischen überbaubarem und unüberbaubarem Land (etwa ein Drittel des Grundstückes) soll. Sinngemäss sind die Einwender sowohl gegen eine neue Einschränkung und erkundigt sich nach einer allfälligen Entschädigung wie auch gegen eine Wertvermehrung (steuerliche Konsequenzen).	Teilweise	Auf der Seite des Weges kann der Baubereich vergrössert werden (Wegabstand von 3.5 m). Zur Strasse hin wird der Baubereich nicht geändert, weil dort wegen dem Strassenabstand ohnehin nicht gebaut werden kann. Eine bauliche Einschränkung durch die Baubereiche gibt es im vorliegenden Fall nicht und auch steuerlich dürfte keine Änderung zu erwarten sein.



Nicht berücksichtigte Einwendungen	Berücksichtigt	Stellungnahme
Vorschriften bez. Dachfenster und Dachaufbauten in Kernzonen		
Die Vorschriften bezüglich Dachfenster und Dachaufbauten gemäss BZO 1984 sind beizubehalten. Begründung: Durch die Fensterverkleinerung um ca. 40% wird auch die zulässige, für Wohnzwecke nutzbare Fläche um ca. 40% reduziert.	Teilweise	Die Anordnung und die zulässige Grösse von Dachflächenfenstern haben einen wesentlichen Einfluss auf die Erscheinung der Dachlandschaft. Für die Belichtung der Räume im Dachgeschoss sollen in Ergänzung zu Lukarnen und Schlepptgauben auch genügend grosse Dachfenster möglich sein. Aus diesem Grund beantragt der Gemeinderat in den Kernzonen und insbesondere im restriktiveren Bereich des Inventars etwas grössere Dachflächenfenster als sie der Kanton in der Vorprüfung vorgeschlagen hat.
5. Waldabstandslinien		
Die Waldabstandslinie ist gemäss beiliegendem Situationsplan Mst. 1:500 (rote Linien) im Bereich der Grundstücke Kat.Nr. 2130 und 2053 m um 3.5 m, respektiv 4.6 m, Richtung Waldgrenze zu verlegen. Begründung: Die bestehenden Waldabstandslinien umschliessen das Gebäude auf Kat.-Nr. 2053 ohne weitere überbaubare Fläche. Mit der neuen Abstandslinie können bestehende bauliche Mängel des Gebäudes (zu kleine Garagenfläche, Schutz des Gartensitzplatzes) mit späteren Bauprojekten ohne Ausnahmegenehmigung behoben werden. Gemäss PGB, Art. 66, sind bei "kleinen Waldparzellen oder bei besonderen örtlichen Verhältnissen" Abweichungen vom Normalabstand zulässig. Beides trifft in dieser Situation zu. Der Verlauf der neuen Waldabstandslinie entspricht besser der lokalen Quartierstruktur und "legalisiert" mit Ausnahmegenehmigungen erstellte Anbauten.	Nein, nicht Gegenstand	Die Revision der Waldabstandslinien ist zurückgestellt worden, weil die Wandfeststellungsverfahren aufgrund der Rodungen und Neuanpflanzungen im Zusammenhang mit den neuen Strassen noch nicht gemacht worden sind. Wenn die Waldabstandslinien überarbeitet werden, kann der Antrag zum dannzumaligen Zeitpunkt geprüft werden.