

Informationsveranstaltung 7. Mai 2024

Revision Zonenplanung Siedlung

**Herzlich willkommen zum
Informationsanlass**

Gemeinderat Christian Pestalozzi

Das Wichtigste in Kürze

Warum braucht es die Revision?

- Nutzungsplanungen sind gemäss Raumplanungsgesetz des Bundes alle 15 Jahre zu revidieren.
- Die letzte Gesamtrevision der Ortsplanung fand 1994 statt.
- Seiter haben sich zahlreiche Rahmenbedingungen geändert (z. B. Raumplanungsgesetz, Richtplan).

Was umfasst die Revision?

- Die vorliegende Revision der Vorschriften beschränkt sich auf den Teil Siedlung (d. h. Baugebiet).
- Der Zonenplan Landschaft wurde letztmals im Jahr 2016 revidiert.

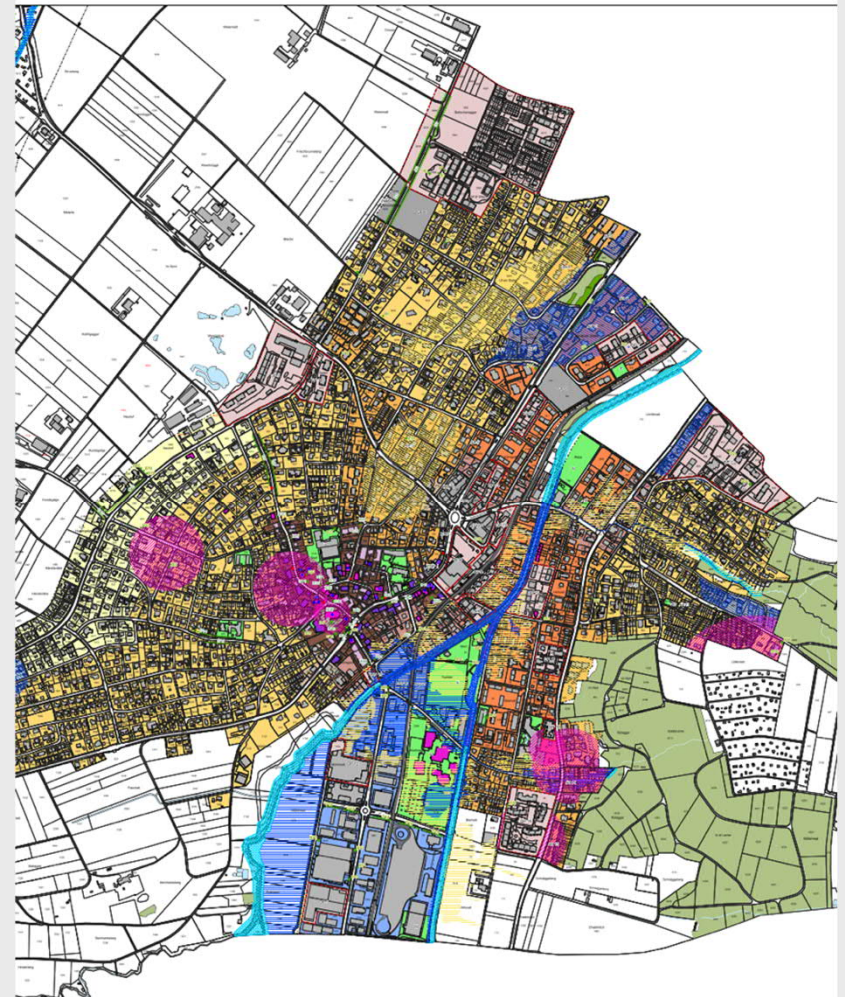
Bestandteile der Revision

Verbindliche Planungsinstrumente

- Zonenreglement Siedlung (ZRS)
- Zonenplan Siedlung (ZPS)
- Zonenplan Landschaft, Mutationen
Gewässerraum

Orientierende Planungsbeilagen

- Planungsbericht
- Teilbericht Gewässer
- Inventar der Naturobjekte



Ausschnitt ZPS

Ziele der Revision

Mit der Revision will die Gemeinde Oberwil

- ein moderates Bevölkerungswachstum ermöglichen (von heute 11'600 Einwohnenden auf maximal 13'500 Einwohnerinnen und Einwohner bis zum Jahr 2035)
- die qualitative Siedlungsentwicklung nach innen und eine massvolle Verdichtung in definierten Gebieten fördern
- die durchgrünzten Wohnquartiere erhalten und einen Beitrag zur Biodiversität leisten
- ausreichend preisgünstigen und altersgerechten Wohnraum ermöglichen
- ausreichend OeWA-Zonen sichern (für Schulraum, öffentliche Infrastrukturen)
- Baubegriffe und Messweisen harmonisieren (gemäss IVHB)
- kantonale Vorgaben und Inventare integrieren (betreffend geschützte Bauten, Gewässerraum, Naturgefahren u. a.)

Übersicht Themen Revision

In der Revision wurden hauptsächlich folgende Themen behandelt

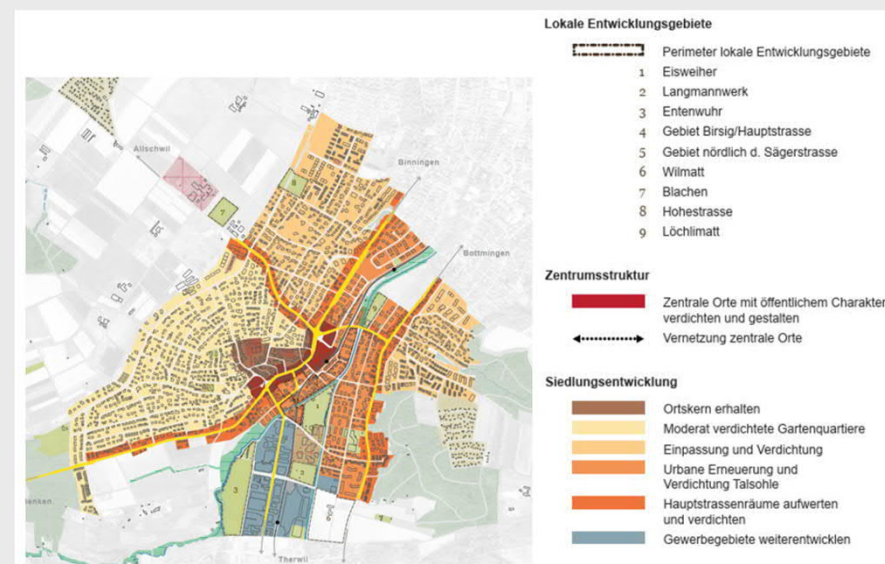
- Innentwicklung
- Zonen mit Quartierplanpflicht
- Ortsbild und Siedlungsqualität
- Grün- und Freiräume
- Gewässerraum
- Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

Ausgangslage

Das bestehende Siedlungsgebiet von Oberwil kann nicht mehr ausgedehnt werden. Zusätzliche bauliche Kapazitäten für neue Einwohnende müssen innerhalb der Bauzonen geschaffen werden. Die Gemeinde Oberwil hat in ihrer Innenentwicklungsstrategie (IES) festgehalten, dass vor allem der Talboden verdichtet werden soll.

Umsetzung in der Revision

- Umzonungen (z. B. von Gewerbezone in Zone mit Quartierplanpflicht)
- Aufzonungen (z. B. von einer 2-geschossigen in eine 3-geschossige Wohnzone)
- Festlegung von Zonen mit Quartierplanpflicht



Ausschnitt IES

Innenentwicklung



Innenentwicklung

	Einwohnerpotenzial Zunahme	Einwohnerpotenzial Total
Ohne Revision	+ 1'000 bis 1'500	12'600 bis 13'100
Mit Revision	+ 1'400 bis 2'000	13'000 bis 13'600
<hr/> Wachstumsprognose 0.8% p.a.	+ 1'700	12'900

Zonen mit Quartierplanpflicht

Ausgangslage

Für spezielle Gebiete/Areale innerhalb des Siedlungsgebiets sind zusätzliche Planungen notwendig. Mit der Quartierplanung sollen besonders gut gestaltete Überbauungen entstehen. Zusätzlich haben die Grundeigentümer Vorgaben für ein vielfältiges Wohnungsangebot sowie betreffend Energieversorgung oder Mobilität zu berücksichtigen.

Umsetzung in der Revision

- Im Zonenplan Siedlung werden neue Zonen mit Quartierplanpflicht und entsprechenden Zielen ausgeschieden (vgl. § 7 ZRS)

Ausgangslage

Die Siedlungsqualität in Oberwil ist gut, soll aber noch gestärkt werden.

Umsetzung in der Revision

- Integration Teilzonenplan Dorfkern in ZPS
- Aktualisierung Schutzobjekte
- Abgleich Zonenvorschriften mit kantonaler Praxis



Übersicht Schutzobjekte im Dorfkern

Ausgangslage

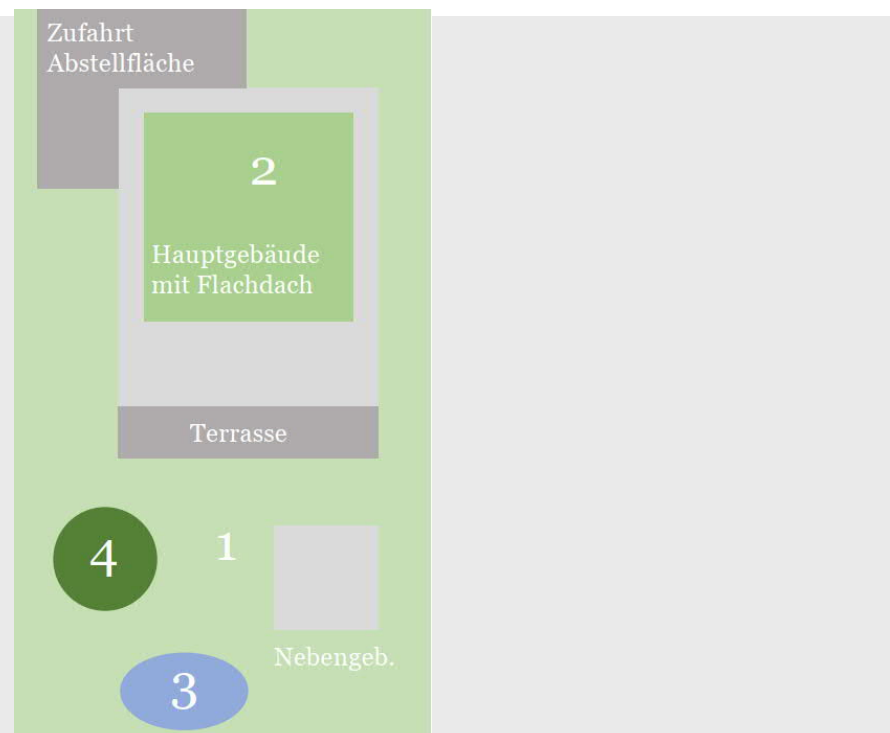
Die durchgrünzten Quartiere, Strassenräume und wertvollen Naturobjekte sollen erhalten und aufgewertet werden. Im Zusammenhang mit den Naturobjekten hat die Gemeinde ein kommunales Naturinventar erstellt.

Umsetzung in der Revision

- Neue Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer (GAZ) in Kern-, Wohn-, Wohn-Geschäftszonen und Gewerbebezonen (vgl. § 12 ZRS)
- Vorgaben zur Baumpflanzung entlang von Strassen (vgl. § 30 ZRS)
- Erweiterung geschützter Naturobjekte (vgl. § 36 ZRS)

Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer (GAZ)

- GAZ zwischen 0.1 und 0.5 (d. h. 10 bis 50% der Grundstücksfläche)
- Förderung von Grün- und ökologischen Ausgleichsflächen
- Erhalt der durchgrüneten Wohnquartiere
- Beitrag zur Biodiversität und Hitzeminderung



→ Mindestmass an Grünfläche auf Bauparzellen

1. natürliche und/oder bepflanzte Bodenflächen, die nicht versiegelt sind, über unterirdischen Bauten eine Bodenschicht von mindestens 40 cm aufweisen, über natürliche Versickerungseigenschaften verfügen und nicht als Abstellfläche (z.B. für Autos und Wohnmobile) dienen
 2. die Hälfte von begrünten Dachflächen
 3. naturnah gestaltete Wasserflächen
 4. Flächenbonus für kronenbildende Bäume
- Schotter- und Steingärten sind nicht anrechenbar

Erhalt ortsüblicher Frei- und Strassenräume

- Keine Schottergärten unmittelbar entlang von Strassen in den Wohn- und Mischzonen
- Vorgärten auf mindestens der Hälfte des Parzellenanstosses
- Beitrag zum Erhalt des Ortsbilds, für die Biodiversität und zur Hitzeminderung



Nicht ortsübliche Schottergärten

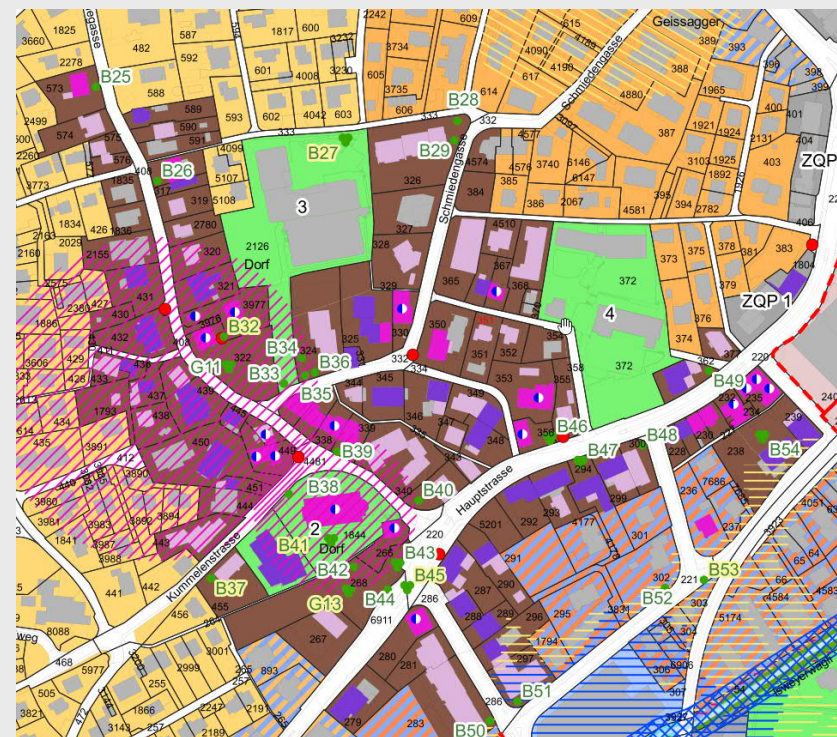


Begrünung entlang der Strassen

Grün- und Freiräume

Umsetzung Naturinventar

- Keine Schottergärten unmittelbar entlang von Strassen in den Wohn- und Mischzonen
- Vorgärten auf mindestens der Hälfte des Parzellenanstosses
- Beitrag zum Erhalt des Ortsbilds, für die Biodiversität und zur Hitzeminderung



geschützte Einzelbäume



geschützte Baumgruppen

Ausschnitt Zonenplan

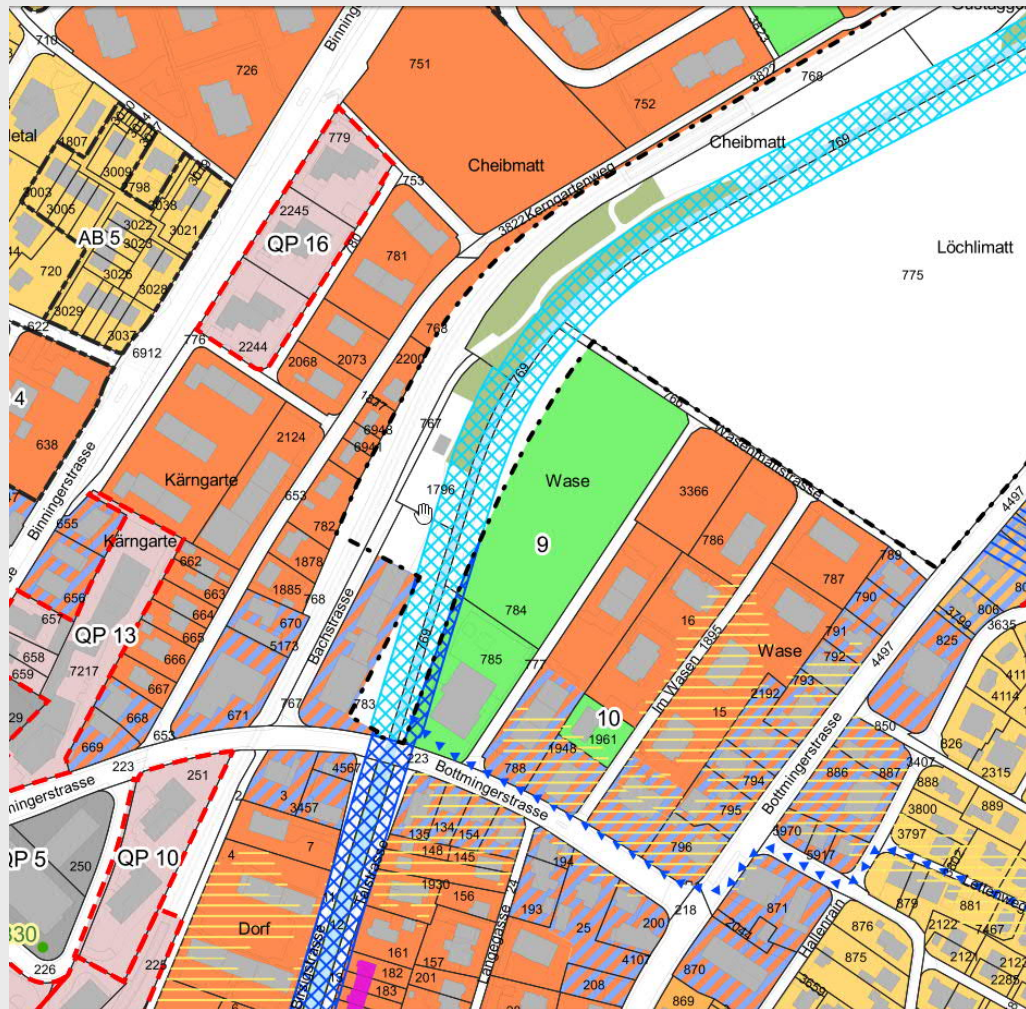
Ausgangslage

Seit 2011 gelten in der Schweiz neue gesetzliche Vorschriften zum Gewässerschutz. Sie sollen dazu beitragen, dass die Gewässer wieder naturnaher werden. Die Gemeinden müssen entlang aller Flüsse, Bäche und Seen sogenannte Gewässerräume festlegen.

Umsetzung in der Revision

- Festlegung Gewässerräume im Zonenplan Siedlung bzw. Zonenplan Landschaft auf der Grundlage des Fachbüros Gruner Böhlinger AG
- Zweck und zulässige Nutzungen des Gewässerraums im ZRS definiert (vgl. § 9 ZRS)
- Bisherige Uferschutzzone wird aufgehoben

Gewässerraum



Gewässerraum nach Art. 36a GSchG



Gewässerraum im Zonenplan Landschaft

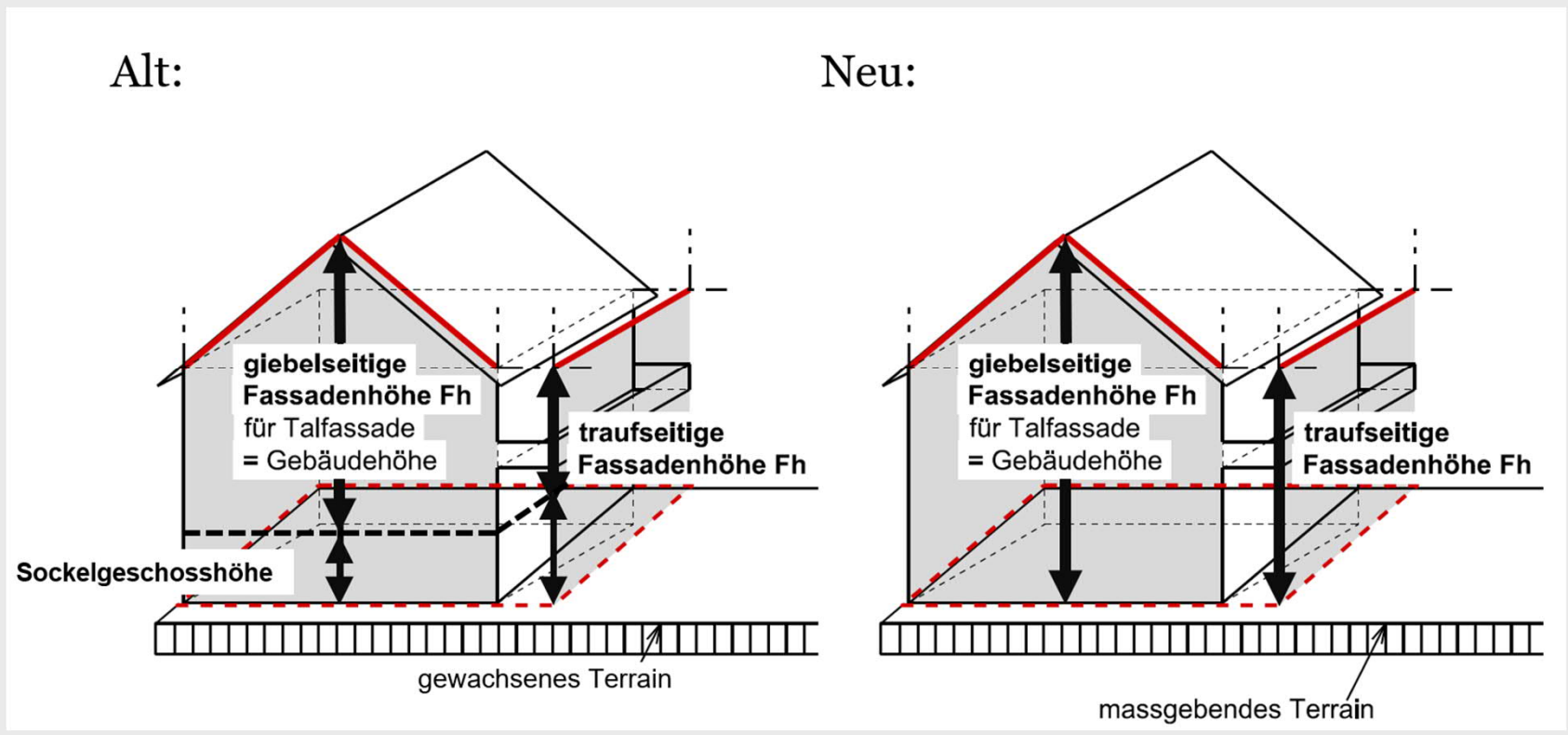
Ausgangslage

Die Kantone haben sich in der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe auf gemeinsame Definitionen geeinigt. Die neuen Begriffe werden in der Revision umgesetzt.

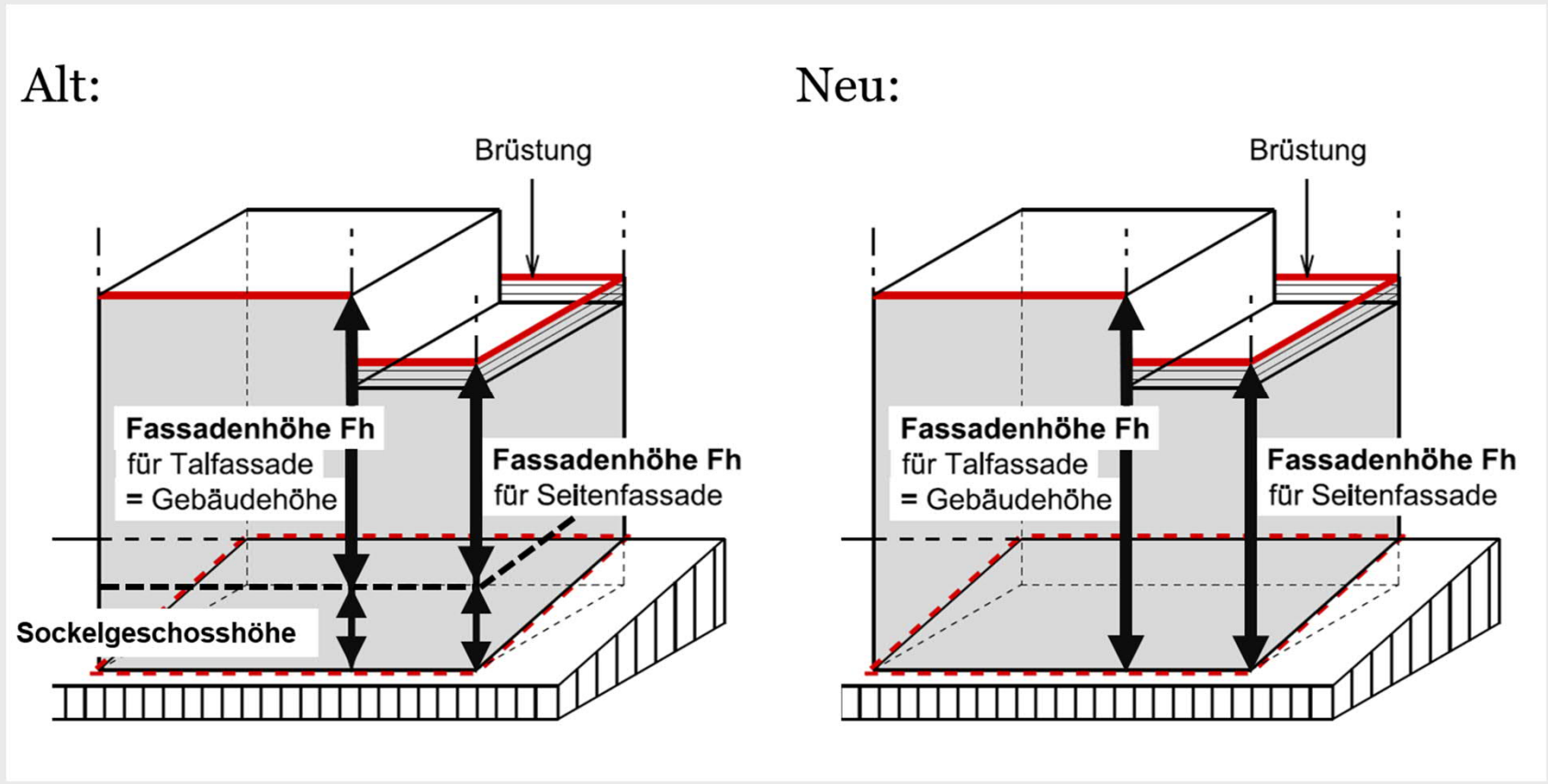
Umsetzung in der Revision

- Geschossigkeit: neu Abschaffung des Sockelgeschosses
- Nutzungsziffer: neu Ausnützungsziffer
- Bebauungsziffer: neu Abschaffung Bebauungsziffer
- gewachsenes Terrain: neu massgebendes Terrain
- -- neu Grün- und ökologische Ausgleichsflächenziffer
- -- neu Definition der Fassaden- und Gebäudehöhe (inkl. Sockelgeschosshöhe)

Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

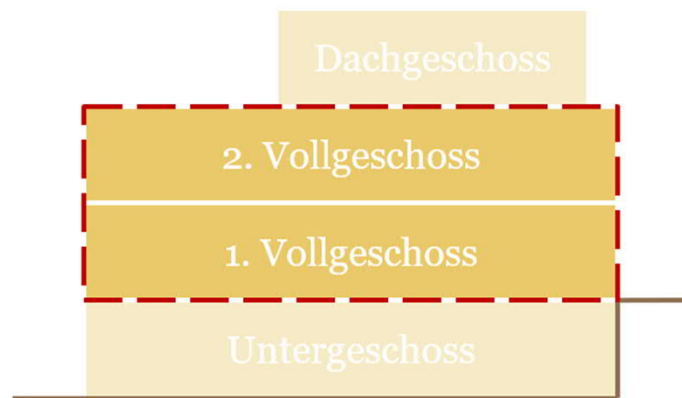


Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

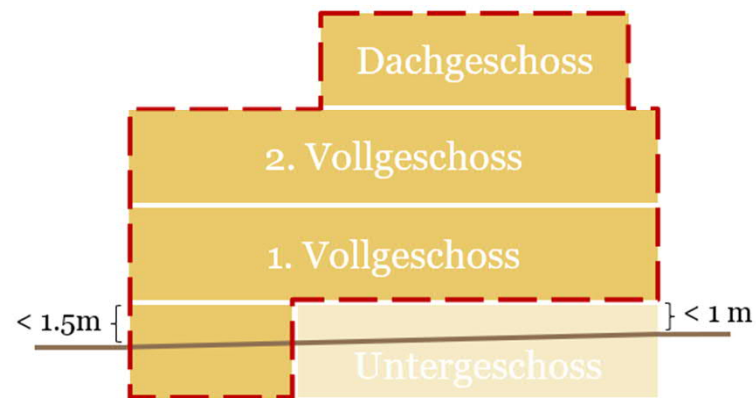


Baubegriffe und Messweisen (IVHB)

Bsp. W2
bisher:



Bsp. W2
neu:



 angerechnete Geschossflächen

 nicht angerechnete Geschossflächen

→ gilt analog für Schrägdächer

Ausblick «Mitwirkung»

- Mit dem Zonenplan Siedlung (ZPS) und dem Zonenreglement Siedlung (ZRS) wird verbindlich festgelegt, wie sich das Siedlungsgebiet von Oberwil entwickeln soll
- Der Planungsbericht und weitere Grundlagen erläutern die Planinhalte
- Vom **1. Mai bis 30. Juni 2024** sind schriftliche Eingaben zum ZPS und ZRS möglich
- **Sprechstunden** mit Vertretern der Gemeinde und des Planungsbüros am **22. Mai und 11. Juni 2024, 19 bis 21 Uhr**
- anschliessend Auswertung und Beantwortung der Eingaben

Information und Unterlagen

<https://www.oberwil.ch/ortsplanung>

Mit der vorliegenden Ortsplanungsrevision ...

- wird ein moderates Bevölkerungswachstum ermöglicht (von heute 11'600 Einwohnenden auf 13'500 bis 2035)
- werden die qualitative Siedlungsentwicklung nach innen und eine massvolle Verdichtung in definierten Gebieten gefördert
- werden die Standortqualitäten gesichert (d. h. Ortsbild, Grün- und Freiräume)
- wird preisgünstiger und altersgerechter Wohnraum gefördert
- werden ausreichend öffentliche Zonen gesichert (für Schulraum und weitere öffentliche Infrastrukturen)
- werden die Baubegriffe gemäss IVHB harmonisiert
- werden kantonale Vorgaben und Inventare umgesetzt (z. B. Bauinventar, Gewässerraum, Naturgefahren)

Danke für Ihre Aufmerksamkeit

Fragen und Diskussion

