

Gesamtrevision der Nutzungsplanung Schupfart

Bericht zu den Einwendungen der öffentlichen Auflage gemäss § 24 BauG vom 18. November 2025 bis 17. Dezember 2025

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Oliver Tschudin
Astrid Müller
Petra Brodmann

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Fachliche Beurteilung und Entscheid Gemeinderat
1.1	LKB	Antrag: Die LKB ist so zu belassen, wie bei der BNO-Revision 2013. Begründung: Die Landschaft von kantonaler Bedeutung (LKB) wird um 16 ha vergrössert, ohne jeglichen Grund. Die LKB ist im Richtplan im Massstab 1:50'000 dargestellt. Die LKB wurde von Seiten Bund, seit deren Einsetzung, nicht vergrössert. Bei der BNO-Teilrevision 2013 ist die LKB vom Regierungsrat genehmigt worden. Ich sehe absolut keinen Grund die LKB zu vergrössern. Gegenteilig, es hat Spielraum die LK zu verkleinern.	<i>Das Thema der grundeigentümergebundenen Umsetzung der LKB wurde mehrfach und detailliert mit den kantonalen Fachstellen besprochen.</i> <i>Ein grosser Teil der Erweiterung geschah durch die Umsetzung des BLN-Gebietes als Landschaftsschutzzone. Zudem wurden mehrere bisher ausgesparte Bauten der Landschaftsschutzzone zugewiesen, da es sich nicht um aktive Landwirtschaftsbetriebe handelt und damit die Bedingungen für ein Siedlungsei bzw. eine Aussparung nicht erfüllt sind.</i> <i>Im Gebiet zwischen Flugplatz und Dorf (Churzebreite, Geere) wurde die Landschaftsschutzzone erweitert, um für die betroffenen Grundeigentümer Planungssicherheit zu schaffen. Die rechtskräftige Umsetzung der LKB als LSZ wurde von Seiten der kantonalen Fachstellen als nicht vollständig beurteilt. Es wäre also bei möglichen Bauprojekten in diesem Gebiet zu einer Direktanwendung der LKB auf Stufe Baugesuch gekommen bzw. die LKB hätte in der Interessensabwägung zum Bauprojekt berücksichtigt werden müssen.</i> Der Antrag wird abgewiesen.
1.2	LKB	Antrag: Vorsorglich mache ich auch Einwendung aufgrund falscher oder täuschender Auflageakten. Begründung: Der Änderungsplan Kulturlandplan stimmt nicht mit dem Kulturlandplan überein. So ist z.B. das Gebiet Ebni nicht korrekt dargestellt.	<i>Es ist unklar, auf welche Fehler sich der Antrag bezieht. Falls es sich um das Gebiet «Eich» handelt (nicht Ebni), handelt es sich lediglich um eine angepasste Darstellung. Gemäss damaliger Handhabung (2013) wurde das Siedlungsei für die Aussiedlung Eich nicht als LSZ dargestellt (vgl. aus die «Siedlungseier» für den Dottletenacher oder die Feldscheune von Erich Heiz). Gemäss heutiger Handhabung sind diese Flächen als LSZ in Kombination mit einem «L» darzustellen. Die Flächen sind aber auch gemäss rechtskräftigem KLP bereits Teil der Landschaftsschutzzone. Anders verhält es sich beispielsweise bei der Fläche beim Mühlehof, welche neu der LSZ zugewiesen werden und auch als Neufestlegung im Änderungsplan KLP ausgewiesen werden.</i> Der Antrag wurde zurückgezogen.
1.3	LKB	Antrag:	<i>Dieser nachträgliche, inhaltlich neue Antragsind ist Ablauf der gesetzlich festgelegten, 30-tägigen öffentlichen Auflage eingegangen. Dieser wurde</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Fachliche Beurteilung und Entscheid Gemeinderat
		Mindestens eine Fläche von 2.5 ha LKB-Zone im Säckenwägli, Parzelle Nr. 729 von der Eigenlandfläche des Betriebes Steinacher sind aus der LKB-Zone zu entlassen. Das zu Gunsten einer Weiterentwicklung der Landwirtschaft Steinacher. Wenn dem entsprochen wird, werde ich / wir die Einsprache 1 und 2 zurückziehen. Begründung: Vom Hof Steinacher ist fast die ganze Eigenlandfläche in der LKB-Zone. Somit hat unser Hof absolut keine Entwicklungsmöglichkeiten. Alle möglichen Hof Nachfolger wollen den Betrieb weiterentwickeln, das ist auch im Sinne von Pia und mir ist. Die neue LKB frei Fläche kann absolut von den 16 ha neu einzuzonenden LKB-Flächen kompensiert werden. Es braucht in einer BNO-Revision, kein bewilligungsfähiges Projekt für Zonenanpassungen. Aber für eventuelle Projekte wie Höfe und andere Bauten zugewiesene Flächen und Standorte. Jetzt in der laufenden BNO-Revision muss einzig eine Kulturlandfläche von mindestens 2. 5 ha ohne LKB-Überlagerung für den dem Betrieb Steinacher ausgeschieden werden. Das ist auch im Sinne einer BNO-Revision, die dazu dienen sollte Konflikte lösen. Die Parzelle 729, die für die Entwicklung des Betriebs Steinacher dienen soll, muss einigermassen eben, dabei muss die Zufahrt für 40 Tonnen LKW Aufsattelzüge möglich sein.	<i>nach Aufforderung des Gemeinderates zur Präzisierung um Antrag 1 eingereicht, enthält aber inhaltlich einen neuen Antrag. Folglich ist dieser aus formalrechtlichen Gründen kein Einwendungsbestandteil.</i> Auf den Antrag wird nicht eingetreten.
2		Antrag: Die bestehende Remise auf Parzelle 1015 soll mit einem «L» (Siedlungsei) versehen werden. Begründung:	<i>Eine Festlegung eines «Siedlungsei» ohne konkretes Projekt ist nicht möglich. Dafür ist eine konkrete Betriebsplanung gemäss der Arbeitshilfe «Speziallandwirtschaftszone» des Kantons notwendig. Wenn sich diese Pläne für eine solche Aussiedlung zukünftig konkretisieren sollten, ist die Planung entsprechend zu prüfen und ein «L» für einen neuen Betriebsstandort im Rahmen einer Teilrevision des Kulturlandplans festzulegen.</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Fachliche Beurteilung und Entscheid Gemeinderat
		Dieser Standort soll als möglicher Standort für einen zukünftigen Neubau für eine Remise oder sogar einen Betriebsstandort gesichert werden.	<i>Die Einwendung wird abgewiesen.</i>
3.1	GP-Pflicht Gehen	Antrag: Die Parzelle 226 sei aus der Gestaltungsplanpflicht zu entlassen. Alternativ sei die Abgrenzung so anzupassen, dass die bestehende Zufahrt und das Biotop nicht innerhalb der GP-Pflicht liegen. Begründung: Das Biotop und die Zufahrt bestehen seit 1982 und sind zentrale Qualitätselemente des Grundstücks.	<i>Die Abgrenzung der Gestaltungsplanpflicht orientiert sich an der rechtskräftigen Sondernutzungsplanpflicht. Ein vollständiger Verzicht auf die Parzelle 226 ist nicht möglich, da aufgrund der Topographie mindestens Teile des Areals vom Turnhallenweg her erschlossen werden müssen. Eine Reduktion des Perimeters um das Biotop ist planerisch möglich. Wichtig ist, dass die Möglichkeit zur Erschliessung von Norden erhalten bleibt.</i> <i>Gemäss der Vereinbarung anlässlich der Einwendungsverhandlung wird der Perimeter des Gestaltungsplans um den Bereich des Biotops reduziert.</i> <i>Dem Antrag wird damit stattgegeben.</i>
3.2	GP-Pflicht Gehen	Antrag: Auf den Schutz des erhaltenswerten Einzelbaums sei zu verzichten. Begründung: Zur Erreichung der geforderten Einwohnerdichte bietet sich der Bau von Mehrfamilienhäusern entlang der Wegensterstrasse an. Diesem Ziel steht der Einzelbaum im Weg.	<i>Der bestehende Einzelbaum leistet einen wichtigen Beitrag zum Ortsbild sowie zum Mikroklima. Sein Erhalt ist zu prüfen. Sofern sich im qualitätssichernden Verfahren aber zeigt, dass ein Erhalt nicht oder nur mit unverhältnismässigem Aufwand möglich ist, ist auch ein Ersatz möglich.</i> <i>Der Antrag wird abgewiesen.</i>
3.3	GP-Pflicht Gehen	Antrag: Die durch die GP-Pflicht sich ergebenden Einschränkungen der Eigentumsrechte sind zu entschädigen. Begründung: Es wird bei Weitem nicht so sein, dass alle Eigentümer von der Möglichkeit zum Bau von Mehrfamilienhäusern profitieren werden.	<i>Anders als von den Einwendern angeführt, entspricht die GP-Pflicht nicht einer Einschränkung, sondern entspricht sogar einer Wertsteigerung der Liegenschaft durch die planerisch ermöglichte Mehrausnutzung.</i> <i>Der Antrag wird abgewiesen.</i>
3.4	Solaranlagen in der Dorf-kernzone	Antrag:	<i>Die erhöhten Anforderungen an Solaranlagen in Zonen mit erhöhten Anforderungen an das Orts- und Landschaftsbild, namentlich Weilerzonen mit</i>

Nr.	Themenbereich	Antrag und Begründung	Fachliche Beurteilung und Entscheid Gemeinderat
		Es sei eine grosszügige Regelung für Mehrfamilienhäuser in der Dorfkernzone zu schaffen. Insbesondere seien nicht nur In-dach-, sondern auch Aufdach-Anlagen zu erlauben. Begründung: Es ist effizienter Solaranlagen auf bestehenden, grossen Dächern zu bauen, als auf einzelnen Einfamilienhäusern.	<i>Ortsbild von nationaler Bedeutung, Dorf-, Altstadt- oder Kernzonen und eine damit verbundene Bewilligungspflicht ergeben sich aus dem übergeordneten Recht (§ 49a BauV). Konkrete Gestaltungsvorschriften für Solaranlagen sind anwendbar, wenn sie zur Wahrung berechtigter Schutzanliegen verhältnismässig sind und die Nutzung der Sonnenenergie nicht stärker einschränken als Art. 32a Abs. 1 RPV (vgl. Art. 18a Abs. 4 RPG und Art. 32a Abs. 2 RPV).</i> <i>Zur Verdeutlichung, dass auch Aufdach-Anlagen zulässig sind, wird die Bestimmung folgendermassen angepasst:</i> ¹ <i>Solar- und PV-Anlagen sind sowohl gestalterisch als auch baulich auf die jeweilige Dach- oder Fassadenfläche anzupassen. Eine Anfrage auf Skizzenbasis mit Aufzeigen der Materialisierung wird empfohlen.</i> <i>Dem Antrag wird damit stattgegeben.</i>
3.5	Parzelle 228	Antrag: Die Parzelle 228 soll einer Zone zugewiesen werden, welche den Bau eines weiteren Mehrfamilienhauses mit 8 Wohneinheiten anstelle der bestehenden Garagen zulässt. Begründung: Der Bau eines weiteren Mehrfamilienhauses würde ein einheitliches Bild entlang der Wegenstetterstrasse ergeben und das Ziel der erhöhten Einwohnerdichte unterstützen.	<i>Teile der Parzelle 228 befinden sich bereits rechtskräftig in der Dorfkernzone und sollen der neugeschaffenen Dorfkernzone B zugewiesen werden. Der restliche Parzellenteil (mit den bestehende Garagen) befindet sich in der W2. Wie von den Einwendern vorgeschlagen, würde eine Zuweisung der gesamten Parzelle zur Dorfkernzone B die Nutzungsmöglichkeiten der Fläche verbessern. Zudem sind auch im oberhalb liegenden GP-Perimeter kleinere Mehrfamilienhäuser zulässig. Eine Bebauung mit einem oder mehreren Einfamilienhäusern anstelle der bestehenden Garagen würde zwischen den Mehrfamilienhäusern ober- und unterhalb fremd wirken.</i> <i>Durch die Parzellenform, die Hanglage sowie die Lage direkt an der Wegenstetterstrasse könnte ein mögliches Neubauprojekt optimal von den flexiblen Regelungen (Grenzabstand, Gestaltung etc.) in der Dorfkernzone B profitieren.</i> <i>Gemäss der Vereinbarung anlässlich der Einwendungsverhandlung wird die Parzelle 228 gemäss Antrag vollständig der Dorfkernzone B zugewiesen.</i> <i>Dem Antrag wird damit stattgegeben.</i>