
95	B1.	BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG
	B1.03	Kommunale Planung Neerach
	B1.03.2	Kommunale Richt- und Nutzungsplanung
		Nutzungsplanung Politische Gemeinde Neerach
		Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)
		Verabschiedung BZO inkl. Zonenplan, Kernzonenplan und Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV zuhanden der kantonalen Vorprüfung und öffentliche Auflage inkl. Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Ausgangslage

Die gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) der Politischen Gemeinde Neerach wurde im Jahr 1985 erstellt und letztmals im Jahr 1993 überarbeitet. Gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz (RPG) ist die Nutzungsplanung mindestens alle 15 Jahre zu überprüfen und allenfalls anzupassen.

Mit Beschluss Nr. 69 vom 2. April 2019 hat deshalb der Gemeinderat entschieden, die Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Neerach einer Gesamt- bzw. Totalrevision zu unterziehen und auf die geänderten übergeordneten gesetzlichen Vorgaben und Handlungsanweisungen abzustimmen. Zur fachlichen Unterstützung und Begleitung der «Arbeitsgruppe BZO-Revision» wurde das Planungsbüro Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf, mit der Teilrevision der BZO beauftragt.

Als Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde im Jahr 2020 ein Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) erstellt, das in der Bevölkerung breitabgestützte Zustimmung fand. Auf Basis der SEK-Ziele wurde die Nutzungsplanung der Gemeinde Neerach überarbeitet, anhand von Testprojekten geprüft und die Ergebnisse an der Informationsveranstaltung vom 3. Oktober 2022 der Bevölkerung präsentiert.

Mit dem kommunalen Denkmalschutzinventar aus dem Jahr 2020 liegt zudem eine aktuelle Grundlage für die Kernzonen vor.

Mit der am 1. März 2017 in Kraft getretenen Teilrevision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) wurden im Kanton Zürich die einheitlichen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) eingeführt. Die Gemeinden sind gemäss Übergangsbestimmungen gehalten, ihre BZO bis spätestens 8 Jahre, d.h. Ende Februar 2025, ab Inkrafttreten der Gesetzesänderung anzupassen. Diese Änderungen treten auf Stufe Gemeinde aber erst in Kraft, wenn die Gemeinde Neerach ihre BZO ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst hat.

Am 3. März 2013 hat die Schweizer Stimmbevölkerung die Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) angenommen. Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte RPG verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsrechtliche Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG), das am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Das MAG und die zugehörige Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), welche vom Regierungsrat am 30. September 2020 erlassen wurde, sind beide am 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Um diese neuen gesetzlichen Vorgaben umzusetzen, muss die Gemeinde Neerach in der BZO die Erhebung der Mehrwertabgabe regeln. Diese Anpassung erfolgt im Rahmen der vorliegenden BZO-Teilrevision. Zudem ist eine separate gesetzliche Grundlage für den Mehrwertausgleich durch den Soverän genehmigen zu lassen. Sowohl die BZO-Teilrevision als auch der Neuerlass der Verordnung über den Mehrwertausgleichsfonds liegen in der Kompetenz der Gemeindeversammlung, weshalb beide Geschäfte derselben Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden sollen.

Zentrale Themen der BZO-Revision

Die Gesamtrevision der Ortsplanung Neerach (kommunale Nutzungsplanung) umfasst folgende zentrale Themen:

- Anpassung der Baubegriffe, angelehnt an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Umsetzung Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)
- Umsetzung raumplanerischer Massnahmen für das Siedlungsgebiet gemäss SEK

Bestandteile der BZO-Vorlage

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Neerach umfasst folgende Bestandteile:

- Revision Zonenplan, Mst. 1:5'000
- Revision Bauordnung
- Revision Kernzonenplan, Mst. 1:2'000

Siedlungsentwicklungskonzept (SEK)

Um die Stossrichtung für die bevorstehende Gesamtrevision zu definieren, wurde ein Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) erarbeitet. Dabei wurde sowohl die räumliche Entwicklung als auch das Bevölkerungswachstum analysiert und die raumrelevanten Bedürfnisse und Ansprüche der Einwohnerinnen und Einwohner sowie des Gewerbes ermittelt. Das Wachstumspotential wurde anhand der in den letzten Jahren realisierten Gebäude unter Berücksichtigung der unbebauten Grundstücke und der Reserven in den bebauten Gebieten abgeschätzt.

Auf der Grundlage der so erhobenen Informationen wurden die raumrelevanten strategischen Ziele des Gemeinderats definiert. Sie bilden das Konzept für die Entwicklung der Siedlung in den nächsten rund 20 Jahren. Nebst allgemeinen Entwicklungszielen für die ganze Gemeinde definiert das SEK als Vorgabe für die Revision der Nutzungsplanung zonenspezifische Ziele und Massnahmen. Eine Übersicht der für die Nutzungsplanung massgebenden Ziele ist nachfolgend aufgeführt.

Das SEK formulierte folgende Planungsziele:

Fördern und weiterentwickeln

- Die hohe Siedlungsqualität der Gemeinde soll weiterentwickelt werden.
- Die demographische Durchmischung soll gefördert werden.
- Das Strassen- und Wegnetz der Gemeinde ist vollständig und der Verkehrssicherheit wird Rechnung getragen.
- Die Bevölkerung ist mit der geplanten Siedlungsentwicklung einverstanden.

Erhalten, sichern und schützen

- Der Dorfcharakter und das ländliche Erscheinungsbild sollen erhalten bleiben.
- Die Flächen für ein vielfältiges Gewerbe- und Dienstleistungsangebot sind an geeigneten Lagen gesichert.
- Die Flächen für die dörfliche Infrastruktur stehen an geeigneten Lagen zur Verfügung.

Reduzieren

- Das Potential für Bevölkerungswachstum soll reduziert und auf die Kapazität der bestehenden Infrastruktur ausgerichtet werden.

Um beim SEK und der nachfolgenden Nutzungsplanungsrevision eine hohe Akzeptanz zu erreichen, wurde die Bevölkerung vorgängig und nach Vollendung des SEKs mittels online Umfrage in den Planungsprozess miteinbezogen. Es resultierte ein hoher Rücklauf an Antworten und auch eine grosse Zustimmung zu den Zielen.

Zonenplan

Die bisherige Zoneneinteilung stimmt grundsätzlich mit den Zielen aus dem Siedlungsentwicklungskonzept überein. Die Revision sieht überwiegend nur untergeordnete Bereinigungen vor. Insbesondere sind aufgrund des Reduktionsziels keine Neueinzonungen oder Aufzonungen vorgesehen.

Änderungen Zonenbezeichnungen

Die Wohnzone W2.II wird zur Wohnzone W2a und die Wohnzone W2.I zur Wohnzone W2b umbenannt und damit an die gängigen Bezeichnungen angepasst.

Umzonung der Wohn- und Gewerbezone in eine reine Wohnzone

Die Wohn- und Gewerbezone WG2 wird heute de facto als Wohnzone genutzt und ist beinahe vollständig überbaut. Die bestehenden gewerblichen Nutzungen sind auch in einer reinen Wohnzone zonenkonform. Die bisherige Mischzone WG2 wird deshalb in eine reine Wohnzone vom Typ W2b umgewandelt.

Änderungen an den Zonenabgrenzungen

Die Zonengrenzen wurden auf ortsbauliche Zweckmässigkeit und Einfachheit im Vollzug überprüft. Grundstücke die mehreren Nutzungszonen angehören wurden soweit zweckmässig, einer Zone zugeteilt.

Parzelle (Kat.-Nr.)	Zonenzuteilung	Massnahme	Begründung
1411	WG2 / W2b	Aufhebung Zonengrenze	Folge aus Zusammenlegung der beiden Zonen
1410	W2.I / WG2 / KI	Zuweisen ganzes Grundstück an die Kernzone I	Untergeordnete Anpassung, Schutz der bestehenden inventarisierten Bauten mit ihrer Umgebung
362	KII / G	Zuweisen ganzes Grundstück an die Kernzone II	Untergeordnete Anpassung an bestehende Bebauung / Nutzung und Parzellierung

361	KII / G	Zuweisen ganzes Grundstück an die Gewerbezone	Untergeordnete Anpassung an bestehende Bebauung / Nutzung und Parzellierung
-----	---------	---	---

Kernzonenplan

Der Kernzonenplan wurde grundlegend überarbeitet. Die neu separat definierte Ersatzbaupflicht und das Ersatzbaurecht wurden verortet. Auch die für das Ortsbild wichtigen Firstlinien und Einzelobjekte (Brunnen) wurden im Kernzonenplan bezeichnet. Als Grundlage dienten dabei der bisherige Kernzonenplan und das aktuelle Inventar der Denkmalschutzobjekte. Die Abgrenzungen des Kernzonenplans werden beibehalten.

Änderungen Bauordnung

Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung werden die Baubegriffe und Messweisen im Baureglement an das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörigen Verordnungen angepasst (harmonisierte Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB). Die IVHB beinhaltet sowohl neue Begriffen als auch neue Messweisen. Der Kanton Zürich ist der IVHB nicht beigetreten, hat die Änderungen aber im Wesentlichen übernommen.

Reduktion des Bevölkerungspotentials

Ziel

Den Zielen des Siedlungsentwicklungskonzepts entsprechend soll das Bevölkerungspotenzial reduziert werden. Zu diesem Zweck wird in den Wohnzonen eine Ausnützungsziffer eingeführt und die Anzahl anrechenbare Dachgeschosse von zwei auf eines reduziert. Die Reduktion beschränkt sich auf die Wohnzone, weil die Dichte in der Kernzone im Wesentlichen über die Anforderungen des Heimatschutzes gesteuert wird, welche die bauliche Dichte im Einzelfall vorgeben.

Massnahmen – Einführen einer Ausnützungsziffer (AZ)

Nach umfassender Überprüfung aller zur Verfügung stehenden Regelungsmöglichkeiten zur Reduktion des Bevölkerungswachstums wird eine AZ in den Wohnzonen eingeführt. Aufgrund der vorhandenen, heterogenen Bebauungsstruktur lässt sich die gewünschte Reduktion des Bevölkerungspotentials über Gebäudemasse und Grenzabstände alleine nicht realisieren. So existieren z.B. in der Wohnzone W1 grosse Villen, deren Grundrisse denen von Mehrfamilienhäusern entsprechen. Diese Wohnform ist für die Gemeinde wichtig und soll auch weiterhin möglich bleiben, zumal sie auch mit den übergeordneten Zielen gut vereinbar ist.

Die AZ regelt das Dichtepotential direkt und wirksam. Mit einer AZ kann eine den Zielen des SEK widerlaufende, übermässig hohe Nutzungsdichte verhindert und gleichzeitig ein massvolles Entwicklungspotenzial für die Mehrheit der vorhandenen Liegenschaften sichergestellt werden. Im Vergleich zur Baumassenziffer ist die AZ deutlich einfacher anzuwenden. Mit der AZ besteht die grösste Praxiserfahrung in Neerach, da die BZO Neerach bis 1993 eine AZ kannte. Zudem ist die Vergleichbarkeit mit dem älteren Bestand relativ einfach möglich und es ist kein Bruch in der Gestaltung der Bauten zu erwarten.

Verzicht auf das zweite anrechenbare Dachgeschoss

Durch einen Verzicht auf das zweite (zum Wohnen) anrechenbare Dachgeschoss kann in Kombination mit einer für die jeweilige Zone relativ hohen Ausnützungsziffer eine massvolle Reduktion des Bevölkerungspotentials erzielt werden. Das zweite anrechenbare Dachgeschoss gelangt überwiegend in grösseren Mehrfamilienhäusern zur Anwendung. Insbesondere durch Maisonettwohnungen in den

Dachgeschossen lässt sich die Wohnungsanzahl in Mehrfamilienhäusern deutlich erhöhen. In Einfamilienhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern wird es eher selten realisiert, weil die Wohnqualität im zweiten Dachgeschoss oft eingeschränkt ist und die Gebäudebreite vielfach ein zweites Dachgeschoss verhindert.

Höhe der Ausnützungsziffer

Die Neueinführung einer Dichteziffer ist nicht problemlos. Zu berücksichtigen sind namentlich die verfassungsmässige Eigentums garantie und der Aspekt der Baurechtswidrigkeit von bestehenden Bauten. Dies setzt eine sorgfältige Abwägung im Spannungsfeld «Dichtepotential reduzieren» und «Entwicklung ermöglichen» voraus.

Berechnungen der AZ bei einer Auswahl von neueren Bauten unter Berücksichtigung der verschiedenen Typologien zeigen, dass diverse neuere Bauten ein Dichtemass aufweisen, das an der oberen Grenze der zonengemässen Ausnützungsziffern nach PBG oder sogar noch höher liegt. Unter Abwägung der Anforderungen und unter Berücksichtigung des Ist-Zustands sieht die Vorlage vor, dass die AZ in der W1 gleich hoch wie früher und in den zweigeschossigen Wohnzonen an der oberen Grenze des PBG angesetzt wird.

Sicherung Grünräume im Siedlungsgebiet

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass der Versiegelungsgrad im Siedlungsgebiet mit der Innenverdichtung stetig gestiegen ist. Um einen ausreichenden Grünanteil innerhalb des Siedlungsgebiets zu sichern, wird eine Grünflächenziffer (GFZ) eingeführt.

Einführung einer GFZ in den Wohnzonen

In der Wohnzone soll künftig eine GFZ eingeführt werden. Die Höhe der Ziffer basiert auf Modellrechnungen.

Die geplante GFZ (W1 45% und W2 40%) lässt Spielraum für Gestaltung des Umschwungs und sichert trotzdem den Erhalt der Durchgründung im Siedlungsgebiet. Sonderfällen, wie zum Beispiel eine erforderliche grundstückinterne Zufahrt, kann durch Ausnahmegewilligungen Rechnung getragen werden. Durch die Einführung der GFZ kann das Ziel des Siedlungsentwicklungskonzepts, nämlich der Erhalt des durchgrüntes Siedlungsgebiets erreicht werden.

Verzicht auf GFZ ausserhalb der reinen Wohnzonen

Die Einführung einer GFZ in der Kernzone wird nicht als sinnvoll erachtet, weil die Gestaltung der Freiflächen über die Kernzonenvorschriften in Kombination mit dem Denkmalschutzinventar situationsgerechter gesteuert werden kann. Zudem können gewerbliche Nutzungen eine Versiegelung bedingen.

In der Gewerbezone ist eine GFZ aufgrund des erhöhten Bedarfs an Zugangs-, Lager- und Abstellflächen nicht zweckmässig.

Auch in der in der Zone für öffentliche Bauten soll auf die Einführung einer GFZ verzichtet werden. Die Gemeindeversammlung entscheidet fallweise über die Projekte und die Begrünung.

Siedlungsrand

Die Einführung von speziellen Bestimmungen zur Eingliederung von Bauten und Anlagen am Siedlungsrand wird in der ländlichen geprägten Siedlung als nicht notwendig erachtet. Zudem fehlt derzeit noch eine Rechtsgrundlage für Bestimmungen zur Sicherung der ökologischen Vielfalt innerhalb der Bauzone.

Mikroklima

Aufgrund der offenen Körnung und niedrigen Gebäude werden die natürlichen Windströme nicht massgeblich beeinflusst. Die offene Bebauungsstruktur wird durch die neuen Bestimmungen zur geschlossenen Bauweise gesichert. Die Bestimmungen zur Begrünung der Vorgartenbereiche und die Grünflächenziffer fördern das Mikroklima.

Mehrwertausgleich

Gemäss der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen alle Gemeinden in Anwendung von Art. 5 RPG eine kommunale Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen einführen. Planungsvorteil (= Mehrwert) ist die Differenz der Verkehrswerte eines Grundstücks vor und nach Planung. Einzonungen, Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Entschädigungen für Auszonungen fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich. Die kommunale Mehrwertabgabe wird für Auf- und alle übrigen Umzonungen erhoben.

Die Gesamtrevision regelt den kommunalen Mehrwertausgleich. Der Abgabesatz beträgt 20%. Dies entspricht dem Minimum gemäss den bundesrechtlichen Vorgaben und der derzeitigen Rechtsprechung. Gemäss § 19 Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) wird die Abgabe auf dem um CHF 100'000.00 gekürzten Mehrwert erhoben. Die Freifläche beträgt 2'000 m² pro Grundstück. Dies entspricht dem höchsten zulässigen Wert gemäss MAG. Mehrwerte auf Grundstücken bis zu einer Fläche von 2'000 m² werden nur erhoben, wenn der Mehrwert mehr als CHF 250'000.00 beträgt.

Mehrwertprognose (§ 8 Mehrwertausgleichsverordnung MAV)

Der voraussichtliche Mehrwert der Gesamtrevision ist vor der öffentlichen Auflage für alle betroffenen Grundstücke gesamthaft bekannt zu geben.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung löst gemäss Berechnung mit dem kantonalen eMWA-Tool gesamthaft eine Mehrwertabgabe in der Höhe von CHF 0.00 aus. Weil keine Einzonungen oder Umzonungen einer Zone für öffentliche Bauten vorgesehen sind, fällt keine kantonale Mehrwertabgabe an. Die Umzonung der bisherigen Wohn- und Gewerbezone WG2 in eine reine, zweigeschossige Wohnzone schafft keine erheblichen Mehrwerte, weil bereits in der Mischzone 100% Wohnanteil zulässig waren. Zudem werden die Grundmasse durch die Umzonung nicht erhöht, es wird neu eine Ausnutzungsziffer eingeführt und das Gebiet der ehemaligen WG2 gilt gemäss dem verwendeten Landpreismodell als lärmbelastet. Bei den übrigen Umzonungen handelt es sich um flächenmässig untergeordnete Bereinigungen der Zonengrenzen unterhalb der Freigrenzen.

Wesentliche Änderungen an einzelnen Bestimmungen

Die wesentlichen Änderungen an einzelnen Bestimmungen sind in der synoptischen Darstellung der neuen Bauordnung und im Erläuternden Bericht aufgeführt.

Mitwirkung

Testprojekte

Um die Auswirkungen der neuen Vorschriften zu überprüfen, wurden in den ein- und zweigeschossigen Wohnzonen Testprojekte erstellt. Dazu wurden vier repräsentative Grundstücke mit unterschiedlichen Formen, Hangneigungen, Expositionen und massgeblichen Abständen gewählt. Lokal tätige Architekturbüros wurden damit beauftragt, die Grundstücke zu beplanen, wobei jedes Büro jeweils ein eingeschossiges und ein zweigeschossiges Grundstück zur Bearbeitung zugeteilt erhielt.

Die vier Projekte wurden nach der Eingabe baurechtlich geprüft. Die Prüfung ergab, dass die Bestimmungen mehrheitlich stimmig und im Vollzug gut anwendbar sind. Die Architekten gelangten zum Schluss, dass mit den neuen Bestimmungen marktgerechte Bebauungen realisierbar sind. Vereinzelt Bestimmungen wurden aufgrund der Erkenntnisse angepasst und die Testprojekte entsprechend nochmals überarbeitet.

Informationsveranstaltung

An einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 3. Oktober 2022 wurden die wichtigsten Änderungen der Revision präsentiert. Im Anschluss hatte die Bevölkerung die Möglichkeit, Fragen zu stellen.

Bevölkerungsumfrage

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung wurde vom 4. Oktober bis 7. November 2022 eine Online-Umfrage mit den Revisionsinhalten für die Bevölkerung aufgeschaltet (Link auf Gemeinde-website). Somit hatte die Bevölkerung bereits die Möglichkeit die Revision im Detail durchzusehen und weitere Rückmeldungen zu geben. Grundsätzliche Vorbehalte grösserer Gruppen traten dabei nicht zutage.

Die Ziele und Absichten sowie die detaillierten Erläuterungen zu den einzelnen Änderungen sind im Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV (eidgenössische Raumplanungsverordnung) beschrieben. Zudem verfügt die BZO-Synopse ebenfalls über eine Kommentarspalte mit Erläuterungen zum Änderungsinhalt.

Erwägungen

Zuständigkeit BZO-Revision

Nach Art. 10 Ziff. 2 der Gemeindeordnung der Politischen Gemeinde Neerach ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung und Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) zuständig.

Verfahren BZO-Revision

Gemäss § 7 PBG sind bei der Aufstellung und Änderung der Richt- und Nutzungspläne die nach- und nebengeordneten Planungsträger rechtzeitig anzuhören (Nachbargemeinden Bachs, Hochfelden, Höri, Niederglatt, Stadel und Steinmaur als nebengeordnete Planungsträgerinnen und die Planungsgruppe Zürcher Unterland als übergeordnete Planungsträgerin). Die Pläne sind vor der Festsetzung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), öffentlich aufzulegen. Innert 60 Tagen nach der Bekanntmachung kann sich jedermann zum Planinhalt schriftlich äussern. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung an der Gemeindeversammlung entschieden.

Die öffentliche Auflage erfolgt von Freitag, 9. Juni 2023. Gleichzeitig wird das Planungsdossier dem ARE zur Vorprüfung eingereicht.

Für die Vorprüfung, Anhörung und öffentliche Auflage ist gemäss Art. 47 RPV ein Planungsbericht notwendig. Dieser beinhaltet die Erläuterungen mit Angabe der Zielsetzungen zu den im Rahmen der Revision vorgesehenen Änderungen und liegt bereits vor.

Nach der öffentlichen Auflage sind die eingegangenen Einwendungen zu prüfen und je nachdem bei den im Rahmen der Revision vorgesehenen Änderungen zu berücksichtigen. Der Umgang mit den Einwendungen ist in einem eigenen Bericht zu dokumentieren.

Der Erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV und die zugehörigen Unterlagen BZO, Zonenplan und Kernzonenplan, werden dem ARE zur Vorprüfung zugestellt.

Der Gemeinderat beschliesst:

1. Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Neerach (BZO) bestehend aus:
 - Zonenplan, datiert vom 27. März 2023
 - Kernzonenplan, datiert vom 23. Februar 2023
 - Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung, datiert vom 23. April 2023
 - Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV, datiert vom 23. April 2023wird zuhanden der Vorprüfung durch die Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet.
2. Die öffentliche Auflage während 60 Tagen dauert vom Freitag, 9. Juni 2023 bis Dienstag, 8. August 2023.
3. Die Politischen Gemeinden Bachs, Hochfelden, Höri, Niederglatt, Stadel und Steinmaur als nebengeordnete Planungsträgerinnen und die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) als übergeordnete Planungsträgerin werden im Sinne von § 7 PBG zur Anhörung eingeladen.
4. Einwendungen gegen die geplante Änderung der Nutzungsplanung der Politischen Gemeinde Neerach sind schriftlich und begründet innerhalb der Auflagefrist vom Freitag, 9. Juni bis Dienstag, 8. August 2023 (Datum Poststempel massgebend) an den Gemeinderat Neerach, Binzmühlestrasse 14, 8173 Neerach, zu senden. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

5. Die Gemeindeverwaltung, Abteilung Bau und Infrastruktur wird mit der amtlichen Publikation, der öffentliche Auflage und dem Sammeln allfälliger Einwendungen der Gesamtrevision der BZO beauftragt.
6. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Öffentliche Auflage Gesamtrevision BZO Neerach; 2 Exemplare
 - B1.03.2 Gesamtrevision BZO Neerach

Mitteilung via WebTransfer (<https://webtransfer.zh.ch>) elektronisch an:

- Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, Postfach, 8090 Zürich; Unterlagen: Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenplan und Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Mitteilung durch Protokollauszug (Downloadmöglichkeit Unterlagen Gesamtrevision BZO Neerach unter www.neerach.ch) elektronisch an:

- Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf
- Planungsgruppe Zürcher Unterland, c/o Geschäftsstelle, Gemeindeverwaltung Eglisau, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau; pzu@eglisau.ch
- Gemeinderat Bachs, c/o Gemeindeschreiber, Gemeindhusweg 8, 8164 Bachs; adrian.wild@bachs.ch
- Gemeinderat Hochfelden, c/o Gemeindeschreiberin, Gemeindehausstrasse 4, 8192 Hochfelden; beatrice.wuethrich@hochfelden.ch
- Gemeinderat Höri, c/o Gemeindeschreiber, Wehntalerstrasse 46, 8181 Höri; heidi.beugger@hoeri.ch
- Gemeinderat Niederglatt, c/o Gemeindeschreiber, Grafschaftstrasse 55, 8172 Niederglatt; werner.wegmann@niederglatt-zh.ch
- Gemeinderat Stadel, c/o Gemeindeschreiber, Zürcherstrasse 15, 8174 Stadel; manuel.frei@stadel.ch
- Gemeinderat Steinmaur, c/o Gemeindeschreiberin, Hauptstrasse 22, 8162 Steinmaur; edith.lee@steinmaur.ch
- Gemeindepräsident Markus Zink
- Hochbau- und Planungsvorsteher, Gemeinderat Willy Breiter
- Werkvorsteher, Gemeinderat Martin Engelhard
- Finanz- und Liegenschaftenvorsteher, Gemeinderat Jan Vollenweider
- Abteilung Bau und Infrastruktur
- Akten öffentliche Auflage Gesamtrevision BZO Neerach
- B1.03.2 Gesamtrevision BZO Neerach

Für die Richtigkeit des Protokollauszugs



Marc Bernasconi
Gemeindeschreiber

Versand: 9. Juni 2023