

MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Gemeinde Neerach

Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung 2023

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Vorprüfung / öffentliche Auflage und Anhörung

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) von Neerach wurde 1993 letztmalig revidiert. Da Bau- und Zonenordnungen einen Planungshorizont von 15 Jahren aufweisen, wurde eine Gesamtrevision angestoßen. Als Grundlage dient das zuvor erstellte Siedlungsentwicklungskonzept (SEK), das in der Bevölkerung breit abgestützte Zustimmung fand. Neben den kantonalen Vorgaben, die eine Revision erfordern, namentlich die Harmonisierung der Baubegriffe und die Einführung eines Mehrwertausgleichs, formuliert das SEK folgende Planungsziele: Hohe Siedlungsqualität, Reduktion des Bevölkerungsentwicklungspotenzials, Erhalt des Ortsbildes, Erhalt der gewerblichen Flächen und der Flächen für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben sowie die Förderung der demographischen Durchmischung.

Auf Basis dieser Ziele wurde die Bau- und Zonenordnung überarbeitet, anhand von Testprojekten geprüft und die Ergebnisse an einer Informationsveranstaltung der Bevölkerung präsentiert. In der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung kann sich jedermann während 60 Tagen schriftlich zur Revision äussern. Zeitgleich wird die Revision dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung fliessen vor der Gemeindeversammlung in die Planung ein. Über nicht berücksichtigte Einwendungen aus der Bevölkerung wird gesamthaft bei der Festsetzung entschieden. Die Nutzungsplanung wird im Anschluss durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

Müller Ingenieure AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Projekt

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung

Auftraggeber

Gemeinde Neerach
Binzmühlestrasse 14, 8173 Neerach

Termine / Zuständigkeiten

Erstausgabe 27.03.2023, MJ/TF
Revidiert

Projektorganisation

Projektleiter	Tony Furger (TF) T 043 422 10 04 t.furger@mueller-ing.ch
Sachbearbeiterin	Mirjam Junod (MJ)
Zeichner	Christian Blaser (CBL)
Projektausschuss	Gemeindepräsident Markus Zink Gemeinderat Willy Breiter* Gemeinderat Karl-Heinz Meyer (bis 30.06.2022) Gemeinderat Jan Vollenweider Rico Kuhn, Abteilungsleiter Bau und Infrastruktur Marc Bernasconi, Gemeindeschreiber * Ressortvorsteher Raumplanung

Projekt-Nr. 98.0819

Datei

H:\Neerach\98.08\98.0819 BZO Revision\5-BZO Revision\1-Planungsbericht\Erläuternder Bericht.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	4
1.1 Anlass	4
1.2 Zentrale Themen der Revision	4
1.3 Bestandteile der Vorlage	4
1.4 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung	4
2 Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
2.1 Kantonale Ebene	5
2.2 Regionale Ebene	6
2.3 Kommunale Ebene	7
3 Siedlungsentwicklungskonzept	8
4 Änderungen Pläne	9
4.1 Zonenplan	9
4.2 Ergänzende Pläne	11
5 Änderungen Bau- und Zonenordnung	13
5.1 Harmonisierung der Baubegriffe	13
5.2 Reduktion des Bevölkerungspotentials	13
5.3 Sicherung Grünräume im Siedlungsgebiet	15
5.4 Mehrwertausgleich	16
5.5 Wesentliche Änderungen an einzelnen Vorschriften	17
6 Auswirkungen der Revision	22
6.1 Zielüberprüfung des Siedlungsentwicklungskonzepts	22
6.2 Siedlungsentwicklung	23
6.3 Weitere übergeordnete Vorschriften	25
7 Mitwirkung	28
7.1 Testprojekte	28
7.2 Informationsveranstaltungen	28
7.3 Bevölkerungsumfrage	29
7.4 Gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkung	29
8 Planungsablauf	30
9 Anhang	31
9.1 Berechnung ÖV-Güteklassen (gemäss Grundlage ARE)	31

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Neerach stammt von 1993. Sie ist an die zukünftigen Bedürfnisse und aktuellen Rahmenbedingungen anzupassen.

Als Grundlage für die Revision der Bau- und Zonenordnung liess der Gemeinderat 2020 ein Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) erstellen. Mit dem kommunalen Denkmalschutzinventar von 2020 liegt zudem eine aktuelle Grundlage für die Kernzonen vor. Auf übergeordneter Stufe bedingen insbesondere das revidierte Raumplanungsgesetz, die geänderten kantonalen und regionalen Richtpläne, der Mehrwertausgleich sowie das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz mit geänderten Baubegriffen und Messweisen eine gesamthafte Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung.

1.2 Zentrale Themen der Revision

Die Gesamtrevision der Ortsplanung 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 dem Siedlungsentwicklungskonzept

1.3 Bestandteile der Vorlage

Es wird eine Gesamtrevision der allgemeinen Bau- und Zonenordnung in der Gemeinde Neerach durchgeführt.

Die Vorlage beinhaltet folgende Bestandteile:

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

1.4 Rechtskräftige Bau- und Zonenordnung

Revisionen	Gemeindeversammlung	Genehmigung Regierungsrat	In Kraft
Bau- und Zonenordnung Gemeinde Neerach	30.04.1985	06.11.1985	07.11.1985

Teilrevisionen	Beschluss Gemeinderat	Genehmigung Regierungsrat	In Kraft
Bau- und Zonenordnung Gemeinde Neerach	05.07.1993	24.11.1993	29.12.1993

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Kantonale Ebene

Kantonaler Richtplan

Siedlung

Im kantonalen Richtplan ist im Bereich «Siedlung» das Siedlungsgebiet für die Gemeinde ausgewiesen. Daraus lässt sich ableiten, wo in Neerach noch Entwicklungspotenzial besteht und wo nicht. Dabei ist Entwicklungspotenzial besonders in den Gebieten «Homatt» und «Sandbuck» vorhanden.

Landschaft

Neerach gehört mit Bachs, Regensberg und Boppelsen zu den wenigen Gemeinden im Zürcher Unterland, die vollständig von Landschaftsschutzgebieten (Neeracherried) und Landschaftsförderungsgebieten kantonaler Bedeutung umgeben sind. Diese Schutzgebiete überlagern Fruchtfolgeflecken im Landwirtschaftsgebiet. Bei der Umsetzung der für diese Schutzgebiete formulierten Ziele sollen die Interessen der Landwirtschaft sachgerecht berücksichtigt werden.

Fluglärm

Innerhalb der Abgrenzungslinie dürfen keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Bestehende Bauzonen, welche noch nicht erschlossen sind, dürfen unabhängig ihrer Lage innerhalb oder ausserhalb der Abgrenzungslinie erschlossen werden, solange die Immissionsgrenzwerte (IGW) nur in der ersten Nachtstunde überschritten werden. In Neerach sind alle Bauzonen erschlossen. Die Lage der Abgrenzungslinie ist durch den kantonalen Richtplan abschliessend festgesetzt.

In wenigen Liegenschaften am äussersten Nordoststrand der Kernzone Neerach wird der IGW in der ersten Nachtstunde überschritten. Auf diesen Parzellen sind die Erleichterungen von Art. 31 a LSV im Baubewilligungsverfahren anwendbar.



Kantonaler Richtplan Kanton Zürich

(Quelle: maps.zh.ch)



Blau: Abgrenzungslinie; Violett schraffiert: Höhere Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm; Grün: Immisionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten (Quelle: maps.zh.ch)

2.2 Regionale Ebene

Regionaler Richtplan

Strategien

Um die Ziele aus dem Raumordnungskonzept zu erreichen, werden in Neerach die Strategien «Bewahren» und „Weiterentwickeln“ verfolgt. Der Ortsteil Neerach ist hauptsächlich zu bewahren, Riedt soll im Süden und Nordwesten weiterentwickelt werden. Hingegen im Zentrum und im Nordosten des Ortsteils sollen die bisherigen Strukturen bewahrt werden.

Bewahren:

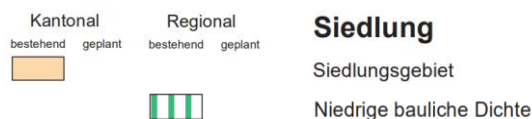
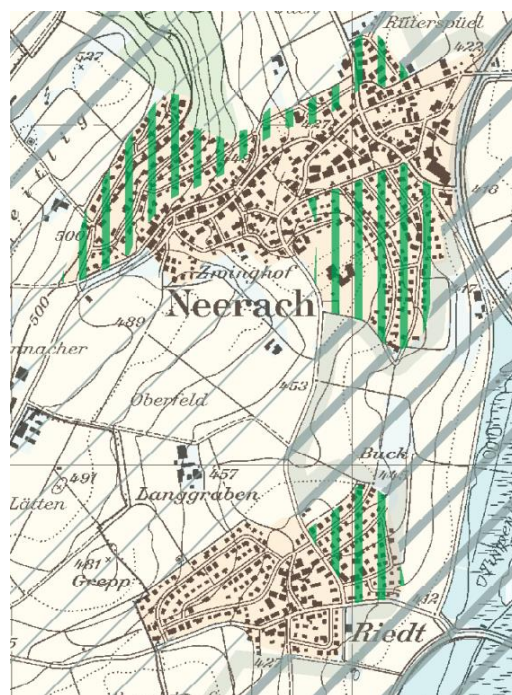
Veränderungen in diesen Gebieten sollen gewährleisten, dass die qualitativ hochwertigen baulichen Strukturen (Kernzone) und die besonders sensiblen Landschaftsbilder (Hanglage) erhalten bleiben.

Weiterentwickeln:

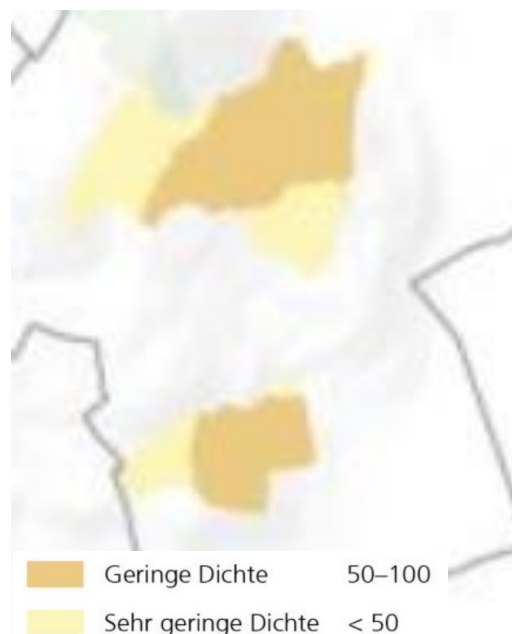
Die weitgehend bebauten Gebiete sollen weiterentwickelt und an neue Anforderungen angepasst werden, dabei sind die bestehenden quartierspezifischen Qualitäten zu erhalten. Wo die gebaute Struktur und die bestehende Bau- und Zonenordnung die beabsichtigten Dichten unterschreiten, können höhere Dichten geprüft werden.

Nutzungsichte und bauliche Dichte

Für das Gemeindegebiet Neerach wird eine Nutzungsichte von einer sehr geringen bis zu einer geringen Dichte vorgegeben. Dies bedeutet weniger als 50 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar in den Hanglagen und 50-100 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar im übrigen Gemeindegebiet. Auch betreffend baulicher Dichte werden Vorgaben gemacht. So sollen an den gekennzeichneten Hanglagen nicht mehr als 2 Vollgeschosse erstellt werden. Die minimale Ausnutzungsziffer gemäss Planungs- und Baugesetz Art. 49a, welche mindestens 20% in der eingeschossigen Wohnzone und 30% in der zweigeschossigen Wohnzone vorsieht, darf in diesen Gebieten ausdrücklich unterschritten werden.



Regionaler Richtplan Zürcher Unterland (Quelle: maps.zh.ch)



Verortung Nutzungsichte und bauliche Dichte (Quelle: Regionaler Richtplan Zürcher Unterland)

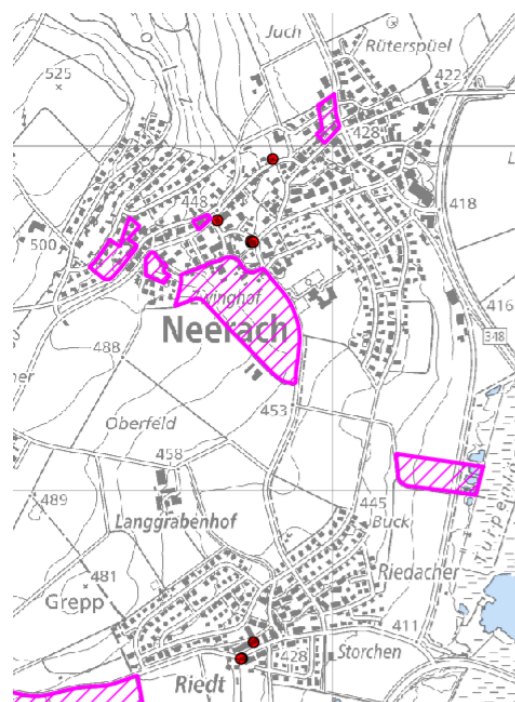
Regionales Inventar

Auf dem Gemeindegebiet sind verschiedene Inventarobjekte von regionaler Bedeutung. Nachfolgend eine Übersicht:

Vers.-Nr.	
54	Ehem. Vielzweckbauernhaus
91	Ehem. Speicher
93	Ehem. Speicher
380	Altes Schulhaus
400	Ehem. Kleinbauernhaus
406	Mühlengebäude «Gigenmüli»

Archäologische Zonen

Weiter sind in Neerach mehrere archäologische Zonen ausgemessen. Wird in diesen Bereichen gebaut, sind umfangreiche Abklärungen notwendig, da dort archäologische Funde vermutet werden.



Übersicht

- Denkmalschutzobjekt
- ▨ Archäologische Zonen

Denkmalpflege und archäologische Zonen (Quelle: maps.zh.ch)

2.3 Kommunale Ebene

Siedlungsentwicklungskonzept (SEK)

Die Inhalte des Siedlungsentwicklungskonzepts sind im nächsten Kapitel abgehandelt.

Kommunaler Richtplan (Verkehr)

Der kommunale Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 1993 entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand und muss überarbeitet werden. Es besteht kein dringender Handlungsbedarf, er wird daher nachgelagert zur BZO-Revision überarbeitet.

Kommunales Inventar über Heimatschutz und Denkmalpflege

Das kommunale Inventar wurde im Jahr 2020 überarbeitet und durch den Gemeinderat festgesetzt.

3 Siedlungsentwicklungskonzept

Um die Stossrichtung für die bevorstehende Gesamtrevision zu definieren, wurde ein Siedlungsentwicklungskonzept 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 Bau- und Zonenordnung zonenspezifische Ziele und Massnahmen. Eine Übersicht der für die Bau- und Zonenordnung massgebenden Ziele ist nachfolgend aufgeführt.

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 beachtlicher Rücklauf an Antworten und auch eine grosse Zustimmung zu den Zielen.

4 Änderungen Pläne

4.1 Zonenplan

Generell

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 von Zonenbezeichnung

Es werden folgende Änderungen vorgenommen (vgl. beiliegende Pläne):

	Bisherige Bez.	Neue Bezeichnung	Begründung
1	W2.II	W2a	Anpassung an gängige Bezeichnungen
2	W2.I	W2b	Anpassung an gängige Bezeichnungen

Umzonung der Wohn- und Gewerbezone in eine reine Wohnzone

Die Wohn- und Gewerbezone WG2 wird heute de facto als Wohnzone genutzt und ist nahezu 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.

	Bisherige Zone	Neue Zone	Begründung
3	WG2	W2b	Die Quartiere weisen ähnliche Dichten auf und sind zusammengewachsen. Die WG hat sich zu einer reinen Wohnzone entwickelt.

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.

In den nachfolgenden Tabellen sind alle Änderungen an Zonenabgrenzungen mit der jeweiligen Begründung aufgeführt.

	Betroffene Parzelle (Kat.-Nr.)	Zonenzuteilung bisher	Massnahme	Begründung
4	1411	WG2 / W2.1	Aufhebung Zonen-grenze	Folge aus Zusammenlegung der beiden Zonen W2.1 und WG2 in neue Zone W2b
5	1410	W2.1/WG2/KI	Zuweisen ganzes Grundstück an KI	Untergeordnete Anpassung , Schutz der bestehenden inventarisierten Bauten mit ihrer Umgebung
6	362	KII/G	Zuweisen ganzes Grundstück an KII	Untergeordnete Anpassung an bestehende Bebauung / Nutzung und Parzellierung
7	361	KII/G	Zuweisen ganzes Grundstück an G	Untergeordnete Anpassung an bestehende Bebauung / Nutzung und Parzellierung

Gegenüberstellung alte und neue Zonierung

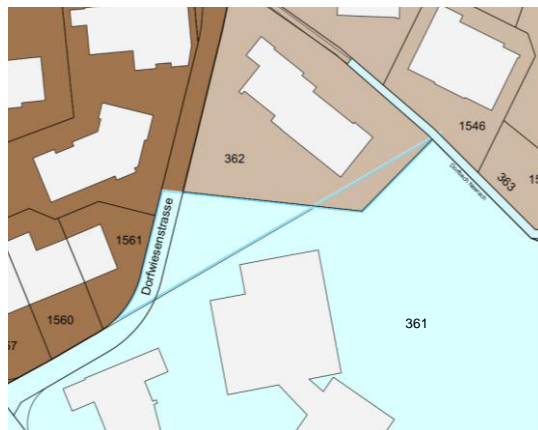
Kat.-Nr. 1411



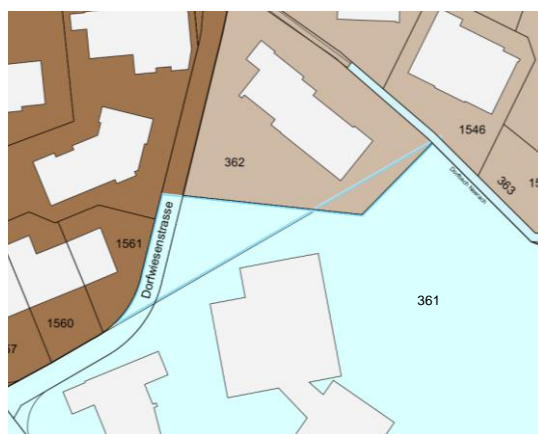
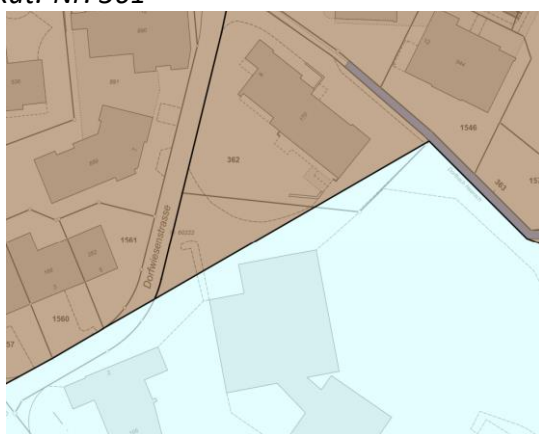
Kat.-Nr. 1410



Kat.-Nr. 362



Kat.-Nr. 361







4.2 Ergänzende Pläne

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. Die Anpassungen sind in den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich.

Alter Kernzonenplan

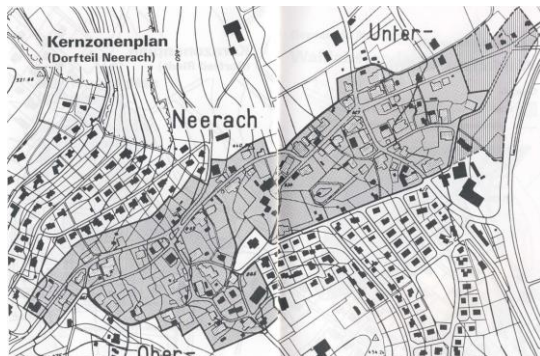
Legende

	Kernzone I
	Kernzone II
	Gebäude gemäss Artikel 3 BZO Abs. 1
	Gebäude gemäss Artikel 3 BZO Abs. 2

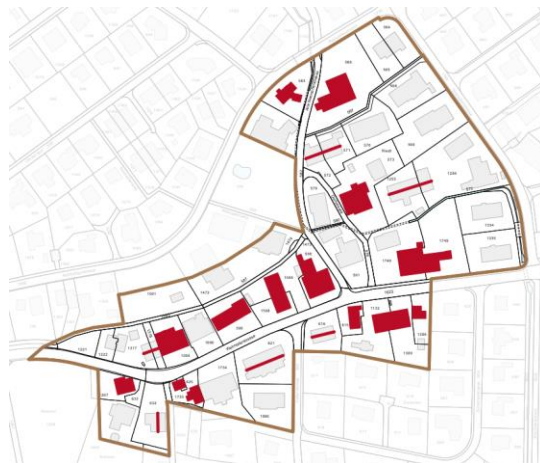
Neuer Kernzonenplan

	Kernzonenplan Perimeter
	Ersatzbaupflicht
	Pflichtfirstrichtungen
	Einzelobjekte

Kernzonen Neerach



Kernzone Riedt



Waldabstandslinie

Die bestehenden Waldabstandslinien wurden überprüft und für vollständig und zweckmässig befunden. Sie sind neu im Zonenplan dargestellt, auf einen separaten Plan wird verzichtet.

5 Änderungen Bau- und Zonenordnung

5.1 Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der Gesamtrevision werden die Baubegriffe und Messweisen in der Bau- und Zonenordnung 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 Begriffe als auch neue Messweisen. Der Kanton Zürich ist der IVHB nicht beigetreten, hat die Änderungen aber im Wesentlichen übernommen.

5.2 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 Wohnzonen, 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

Nach umfassender Überprüfung aller zur Verfügung stehenden Regelungsmöglichkeiten zur Reduktion des Bevölkerungswachstums wird wieder eine Ausnützungsziffer in den Wohnzonen eingeführt, wie dies bis 1993 der Fall war. 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 Ausnützungsziffer (AZ) regelt das Dichtepotential direkt und wirksam. Mit einer AZ kann eine den Zielen des SEK wiederlaufende, 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 bereits 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 Ausnutzungsziffer

Die Neueinführung einer Dichteziffer ist nicht problemlos. Zu berücksichtigen sind namentlich die verfassungsmässige Eigentumsgarantie 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 Ausnutzungsziffern 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.

Nachfolgend sind die früheren Ausnutzungsziffern von 1985 bis 1993, die neueren Entwicklungen in der Zeit ohne Ausnutzungsziffer zwischen 1993 und 2020 sowie die neue Ausnutzungsziffer dargestellt. Die Wirkung der dichterduzierenden Massnahmen ist gesamthaft im Kapitel 6.2 dargestellt.

Gebiet	1985 - 1993		1993 - 2020		2022	
	Zone	AZ	Zone	Ø AZ (neuere Beispiele)	Zone	AZ
Häldeli	E1	25%	W1	22%	W1	25%
Hohmatt	E1	25%	W1	29%	W1	25%
Obere Rebhalden	E1	25%	W1	19%	W1	25%
Gentsch	W2/30 (empf.)*	30%	W2.II	30%	W2a	40%
Halden	W2/30 (empf.)	30%	W2.II	45%	W2a	40%
Untere Rebhalden	W2/30 (empf.)	30%	W2.II	56%	W2a	40%
Riedacher	W2/30 (empf.)	30%	W2.II	18%	W2a	40%
Züriacher	W2/30	30%	W2.II	41%	W2a	40%
Juch	W2/40	40%	W2.I	43%	W2b	45%
Rüterspüel	WG2	40%	WG2	55%	W2b	45%

*empf. = empfindlich

Übersicht der AZ 1985- 2022 (Detailberechnungen der AZ 1993-2020 siehe Anhang) Quelle: eigene Darstellung

5.3 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 Grünflächenziffer in den Wohnzonen

In den Wohnzonen soll künftig eine Grünflächenziffer eingeführt werden. Die Höhe der Ziffer basiert auf Modellrechnungen. In der nachfolgenden Tabelle ist diese Bedarfsabschätzung aufgeführt.

	W1	W2a / W2b
Grundstücksfläche	1000 m ²	1000 m ²
Ausnutzungsziffer AZ	25%	40%
Geschosszahl	1 VG	2 VG
Max. Grundfläche Gebäude	250 m ²	200 m ²
Parkplätze oder Garage (2-4)	30 m ²	60 m ²
Vorplatz	30 m ²	60 m ²
Sitzplatz	25 m ²	50 m ²
Fusswege (5-10 % der Grundstücksfläche)	50 m ²	100 m ²
Pool	50 m ²	50 m ²
Restfläche	565 m ² -> GFZ: 56.5%	480 m ² -> GFZ: 48 %
Grünflächenziffer GFZ gewählt	45%	40%

Die geplante Grünflächenziffer lässt Spielraum für Gestaltung des Umschwungs und sichert trotzdem den Erhalt der Durchgründung im Siedlungsgebiet. Sonderfällen, wie zum Beispiel eine erforderliche grundstücksinterne Zufahrt, kann durch Ausnahmegewilligungen Rechnung getragen werden. Durch die Einführung der GFZ kann das Ziel des Siedlungsentwicklungskonzepts, nämlich der Erhalt des durchgrünten Siedlungsgebiets, erreicht werden.

Verzicht auf Grünflächenziffer ausserhalb der reinen Wohnzonen

Die Einführung einer Grünflächenziffer 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 Grünflächenziffer aufgrund des erhöhten Bedarfs an Zugangs-, Lager- und Abstellflächen nicht zweckmässig.

Auch 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 Vorschriften 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 Vorschriften 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 Vorschriften zur geschlossenen Bauweise gesichert. Die Vorschriften zur Begrünung der Vorgartenbereiche und die Grünflächenziffer fördern das Mikroklima.

5.4 Mehrwertausgleich

Gemäss der aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichts müssen alle Gemeinden in Anwendung von Art. 5 Raumplanungsgesetz des Bundes (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 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 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 Bau- und Zonenordnung 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 Ausnützungsziffer 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.

5.5 Wesentliche Änderungen an einzelnen Vorschriften

Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen ergänzend zur Synopse erläutert.

Kernzone KI und KII

- Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst.
- Es werden präzisierende Vorschriften zur Fassaden- und Umgebungsgestaltung erlassen.
- Es darf neu von den Kernzonen Vorschriften abgewichen werden, sofern die Architektur nachweislich besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet. Die Qualität wird in der Regel durch einen Architekturwettbewerb, mindestens aber durch ein unabhängiges Fachgutachten zu belegen sein.

Wohnzone W1 und W2

- Die WG2 wird der W2b zugeordnet (Erläuterung siehe Kapitel 4.1).
- Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst.
- Es wird eine Ausnützungsziffer eingeführt (Erläuterungen siehe Kapitel 5.2).
- Das anrechenbare 2. Dachgeschoss ist in allen Wohnzonen nicht mehr zulässig.
- Um die Durchgrünung sicherzustellen, wird eine Grünflächenziffer eingeführt (Erläuterungen siehe Kapitel 5.3)
- Die geschlossene Bauweise wird eingeschränkt, um eine ländliche Bebauung sicherzustellen (Erläuterungen siehe nachfolgende Abschnitte «Art. 18 Bauweise»)

Art. 18 Bauweise

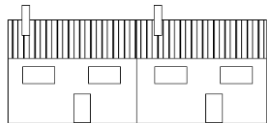
Als idealer Gebäudetyp wurde im SEK für die W1 ein grosszügiges freistehendes Haus mit Sattel- oder Walmdach mit maximal 36° Neigung, einem Vollgeschoss, einem Dachgeschoss und einem Untergeschoss definiert (Einfamilienhausvilla, allenfalls mit Einliegerwohnung). Das Gebäude fügt sich bestmöglich in das natürliche Terrain ein. Die grosszügige Grünfläche soll das Gebäude möglichst vollständig umgeben und bis an die Strasse reichen, so dass der Eindruck eines grünen Quartiers mit Gebäuden, welche von grosszügigen Gärten umgeben sind, erhalten bleibt und gestärkt wird.

Wie bisher bleibt die geschlossene Bauweise (Zusammenbau) grundsätzlich gestattet. In der Wohnzone W1 wird der Zusammenbau aber auf maximal zwei Wohneinheiten, d.h. ein Doppel- oder Dreifamilienhaus begrenzt. Mit dieser Massnahme soll der Einfamilienhausquartier-Charakter der Wohnzone W1 erhalten bleiben.

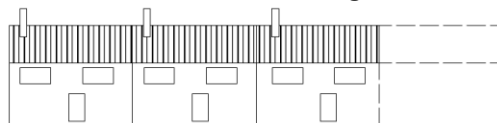
In den übrigen Wohnzonen bleibt die Anzahl zusammengebaute Wohneinheiten unbegrenzt. Reiheneinfamilienhäuser mit mehr als zwei Wohneinheiten sind weiterhin möglich. Zusammengebaute Wohneinheiten müssen aber zukünftig in einer Reihe angeordnet sein. «Clusterhäuser», wie sie in den letzten Jahren entstanden, sind neu aufgrund der zum Teil eingeschränkten ortsbaulichen- und Wohnqualitäten nicht mehr zulässig. Mit dieser Massnahme soll die Qualität im Dorf durchgehend auf einem hohen Niveau gehalten werden.

Zusammenbau von Reihenhäusern:

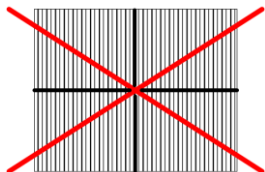
W1: maximal 2 Einheiten in einer Reihe bis zur maximalen Gebäudelänge



Alle Zonen ausser W1: beliebige Anzahl bis zur maximalen Gebäudelänge



Clusterhäuser sind neu nicht mehr zulässig



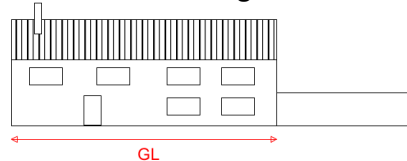
Mehrfamilienhäuser mit Etagenwohnungen sind in allen Wohnzonen weiterhin realisierbar, um z.B. die Realisierung von altersgerechten Etagenwohnungen zu ermöglichen. Insbesondere die neuen Ausnützungsziffern und die Grünflächen stellen sicher, dass der jeweilige Quartiercharakter und das ländliche Erscheinungsbild erhalten bleiben.

Art. 19 Mehrlängenzuschlag / Gebäudelänge

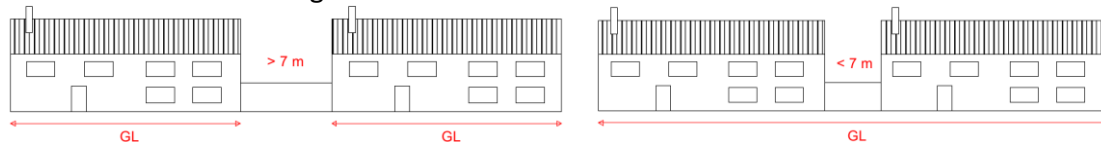
In den Wohnzonen W2a und W2b gilt wie bisher ein Mehrlängenzuschlag. Bei Fassadenlängen von mehr als 20 m vergrössert sich der Grenzabstand um $\frac{1}{4}$ der Mehrlänge. Der maximale Mehrlängenzuschlag von 5 m wird aufgehoben. Dieses Mass konnte schon bisher nicht erreicht werden, weil vorher die maximale Gebäudelänge greift.

Neu werden Hauptgebäude, die weniger als 7 m Abstand voneinander aufweisen, für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags zusammengezählt. Die BZO enthielt dazu bisher keine Regelung. Gemäss Gerichtspraxis liegt eine geschlossene Bauweise bei weniger als 3.5 m Abstand zwischen Hauptgebäuden vor. Mit der neuen Regelung soll die lockere Bauungsstruktur in den Wohnzonen erhalten bleiben. Die Regelung zum Mehrlängenzuschlag gilt auch für die Vorschrift der Gebäudelänge. Anbauten werden nicht an die Gebäudelänge angerechnet. Diese Vorschrift greift nur grundstückintern oder wenn die Grenzabstände über privatrechtliche Vereinbarungen unterschritten werden.

Gebäude mit Garage



Zusammenbau mit Garage



Art. 21 Stützmauern und Einfriedungen

Auf Grund der Entwicklung der letzten Jahre besteht ein Bedarf an Vorschriften für Stützmauern und Einfriedungen gegenüber den Strassenräumen. Die nachfolgenden Bilder zeigen diese Entwicklung.



Herkömmliches Strassenbild, Quelle: eigene Aufnahme

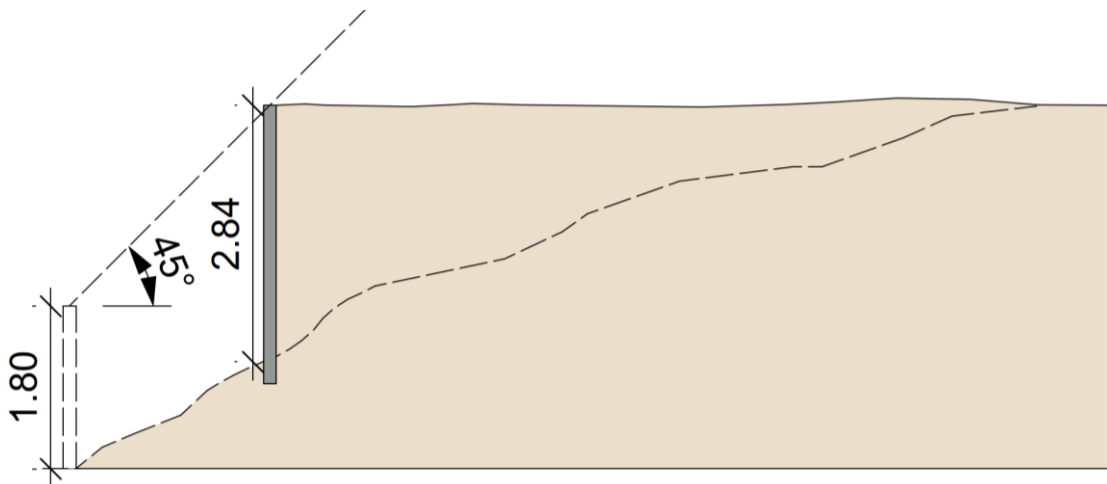


Vereinzelte Sichtschutzmauern, Quelle: eigene Aufnahme



Bewilligte Einfriedung mit Sichtschutzmauer, Quelle: eigene Aufnahme

Mit den neuen Vorschriften dürfen Einfriedungen entlang von Strassen eine maximale Höhe von 1.80 m aufweisen. Stützmauern dürfen auch höher sein, müssen aber so gegliedert werden, dass die 45° Ebene ab der Oberkante der Mauer nicht durchstossen wird (siehe nachfolgende Abbildung). Die Vorschrift gilt im Gegensatz zu den privatrechtlichen Vorschriften des EG ZGB ausschliesslich gegenüber öffentlichen Strassen. Mit der Vorschrift werden die Anforderungen an eine befriedigende Gestaltung von Mauern und Einfriedungen im Strassenraumbereich konkretisiert. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Vorschriften zur Verkehrssicherheit.



Vorschriften zu den Stützmauern, Quelle: eigene Darstellung

Zudem wird für Mauern ein Abstand von 50 cm zur Parzellengrenze gegenüber von Strassen und Trottoir festgesetzt. Dieser ist für den Strassenunterhalt und die Sanierung der Abschlüsse sowie den Unterhalt notwendig.

Gewerbezone G

- Die Grundmasse für Neubauten werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst.
- Weitere Dachformen werden zugelassen.

Zone für öffentliche Bauten Oe

- Auf kommunale Vorschriften wird verzichtet, wie dies heute üblich ist. Der Souverän (Urne oder Gemeindeversammlung) entscheidet fallweise über das jeweilige Projekt.
- Die Vorschriften zu den Grenzabständen bleiben erhalten.

Waldabstand

- Die Waldabstände sind planlich fixiert und werden deshalb neu nicht mehr in der Bau- und Zonenordnung erwähnt.

Ergänzende Bauvorschriften

Art. 26 Abgrabungen und Aufschüttungen

Die jetzige Abgrabungsvorschrift lässt Abgrabungen bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs und bis zu einem Meter Abgrabungshöhe zu. Zudem sind grössere Abgrabungen für Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge und Garageneinfahrten zulässig. Vereinzelt wurden Kellerzugänge so angeordnet, dass die Untergeschosse grossumfänglich abgegraben und

so mehr Wohnfläche generiert werden konnte. Durch die neuen Vorschriften wird die Nutzung des Kellergeschosses zu Wohn- und Arbeitszwecken über den Mechanismus «genügende Belichtung durch ohne Abgrabungen realisierbare Fensterfläche» begrenzt und die Abgrabungsvorschriften können so nicht mehr umgangen werden.

Art. 27 Begrünung der Vorgartenbereiche

Um eine angemessene Begrünung und befriedigende Gestaltung des Vorgartenbereichs sicherzustellen, wird eine quartierübliche Bepflanzung vorgeschrieben. Damit soll das grüne Erscheinungsbild der Quartiere gesichert werden. Die Vorschrift konkretisiert im Vorgartenbereich die Anforderungen an die Gestaltung gemäss § 238 PBG.

Art. 28 Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Es besteht ein erhöhter Bedarf an Parkierungsmöglichkeiten innerhalb des Siedlungsgebietes. Rund 1/3 des Siedlungsgebiets liegt ausserhalb einer ÖV-Güteklasse (*Berechnungen siehe Anhang 9.1*). Die Bewohnerinnen und Bewohner sind somit auf ein Auto angewiesen. Der Mangel an Abstellplätzen für Bewohnende hat sich vor allem bei Mehrfamilienhäusern gezeigt. Besucherparkfelder fehlen dagegen vor allem in den Wohnzonen mit Einfamilienhäusern. Denn dort mussten bisher keine Besucherparkfelder erstellt werden. Die Vorschriften werden angepasst, um den Bedarf zukünftig zu decken.

Zum einen wird sichergestellt, dass Wohnungen ab 50 m² zwei Parkfelder zur Verfügung haben. Dies deckt sowohl für Einfamilienhäuser als auch für Mehrfamilienhäuser den Bedarf ab. Zum anderen wird der Pflichtbedarf an Besucherparkfeldern auf die Einfamilienhäuser ausgeweitet. Der Anteil von 10% Besucherfeldern im Verhältnis zu den Parkfeldern für Bewohnerinnen und Bewohner bleibt indes erhalten.

6 Auswirkungen der Revision

6.1 Zielüberprüfung des Siedlungsentwicklungskonzepts

Ziele SEK	Wichtigste Massnahme
FÖRDERN UND WEITERENTWICKELN	
Die hohe Siedlungsqualität der Gemeinde soll weiterentwickelt werden.	– Gezielte Präzisierung der Vorschriften wo Handlungsbedarf erkannt wurde, Balance in den Vorschriften zwischen Einschränkung und Eigenverantwortung
Die demographische Durchmischung soll gefördert werden.	– Erhalt der verschiedenen Zonierungen, um eine durchmischte Bebauungsstruktur und somit Demografie zu erreichen
Das Strassen- und Wegnetz der Gemeinde ist vollständig und der Verkehrssicherheit wird Rechnung getragen.	– Revision Verkehrsrichtplan (separate Planung eingeleitet)
Die Bevölkerung ist mit der geplanten Siedlungsentwicklung einverstanden.	– Infoveranstaltung und Umfrage ergaben hohe Zustimmungsraten – Revision aufbauend auf dem SEK
ERHALTEN, SICHERN UND SCHÜTZEN	
Der Dorfcharakter und das ländliche Erscheinungsbild sollen erhalten bleiben.	– Präzisierung der Kernzonenvorschriften – Einführung Grünflächenziffer – Artikel zur Aussenraumgestaltung einführen
Die Flächen für ein vielfältiges Gewerbe- und Dienstleistungsangebot sind an geeigneten Lagen gesichert.	– Vollständiger Erhalt der Gewerbezone, keine zusätzlichen Einschränkungen
Die Flächen für die dörfliche Infrastruktur stehen an geeigneten Lagen zur Verfügung.	– Teilrevision Zonenplan (separate Planung bei Bedarf einleiten)
REDUZIERN	
Das Potential für Bevölkerungswachstum soll reduziert und auf die Kapazität der bestehenden Infrastruktur ausgerichtet werden.	– Wiedereinführung einer Ausnützungsziffer in den Wohnzonen – 2. DG in der W2 streichen

Die Ziele des Siedlungsentwicklungskonzepts können im Rahmen des Möglichen der Bau- und Zonenordnung erfüllt werden.

6.2 Siedlungsentwicklung

Massgeschneiderte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen

Im Zuge der Revision werden keine Einzonungen vorgenommen. Dadurch wird die Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert. Die Qualität wird durch die präzisierenden Vorschriften für die Umgebungsgestaltung und den Erhalt des Ortsbildes gestärkt. Namentlich sind dies die Grünflächenziffer, Abgrabungsvorschriften, Regelungen über den Zusammenbau und Vorschriften zu Einfriedungen entlang von Strassen sowie die überarbeiteten Kernzonenvorschriften.

Abstimmung von Siedlung und Verkehr

Durch die Begrenzung des Bevölkerungswachstums wird auch die Verkehrsentwicklung eingeschränkt.

Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Da die Bevölkerungsdichte gemäss Siedlungsentwicklungskonzept und regionalem Richtplan reduziert werden soll, sind keine Mobilisierungsmassnahmen vorgesehen.

Reduktion Bevölkerungspotential / Überkommunal abgestimmte Siedlungskapazität

Zonentyp	Bevölkerungspotential		Reduziertes Einwohnerpotential
	Einwohner (vor Revision)	Einwohner (nach Revision)	Reduktion
Wohnzone	3'923	3'062	-22%
Mischzone*	2'975	2'524	-15%
Total	6'898	5'586	-19%

* Die bisherige Mischzone WG2 ist neu der Wohnzone zugeordnet. In der Mischzone verbleiben daher nur Kernzone KI und KII.

Zonentyp	Einwohnerdichte [Einwohner pro Hektare]		Reduziertes Dichtepotential
	Einwohnerdichte (vor Revision)	Einwohnerdichte (nach Revision)	Reduktion
Wohnzone	84 EW/ha	61 EW/ha	-27%
Mischzone*	112 EW/ha	112 EW/ha	±0%

* Die bisherige Mischzone WG2 ist neu der Wohnzone zugeordnet. In der Mischzone verbleiben daher nur Kernzone KI und KII.

Das Einwohnerpotential wurde im Siedlungsentwicklungskonzept auf knapp 7'000 Einwohnerinnen und Einwohner geschätzt. Aus den geplanten Reduktionsmassnahmen in den Wohnzonen resultiert ein reduziertes Potential von rund 5'600 Personen. Dies entspricht einer Reduktion um knapp 20%. Nicht eingerechnet ist eine Reduktion des Potentials in den Kernzonen. Es ist davon auszugehen, dass die erhöhten Anforderungen des Heimatschutzes auch das Potential in der Kernzone reduzieren.

Der regionale Richtplan sieht für die Wohnzone W1 eine Dichte von weniger als 50 EW/ha (sehr geringe Dichte) und für die W2 eine Dichte von 50-100 EW/ha (geringe Dichte) vor. In Anbetracht der existierenden baulichen Dichte erscheinen die Ziele der Richtplanung

nicht realistisch bzw. wäre deren vollumfängliche Umsetzung mit erheblichen Eingriffen in die Eigentumsrechte verbunden. Die geplante Dichteregulierung reduziert das Potenzial jedoch deutlich, ohne eine materielle Enteignung anzustossen. Sie stellt zudem sicher, dass nicht zu viele Bauten rechtswidrig werden. Die neue Dichteregulierung ist unter den vorliegenden Gegebenheiten zweckmässig und verhältnismässig.

In welchem Mass und Zeitraum das Bevölkerungspotential tatsächlich ausgeschöpft wird, hängt massgeblich von der Verfügbarkeit von Wohnflächen, der Nachfrage und dem Flächenbedarf pro Einwohner ab. Im Zeitraum von 2010 bis 2022 wuchs die Bevölkerung von 2'969 auf 3'316 Personen. Dies entspricht einem mittleren Wachstum von 29 Personen pro Jahr. Ein weiterhin gleich hohes Wachstum angenommen, nimmt die Bevölkerung in den nächsten 15 Jahren auf rund 3'750 Personen zu. Das Potential würde damit in der nächsten Planungsperiode zu rund 67% ausgeschöpft. Bei weiterhin linearem Wachstum, was aufgrund der Standortqualitäten und dem örtlichen Preisniveau zumindest nicht unplausibel erscheint, ist absehbar, dass die Reserven auch für die übernächste Planungsperiode genügen.

Koordination Schulraumplanung

Die Bevölkerungsentwicklung wird Auswirkungen auf die Schulraumplanung haben. Dies ist in einem separaten Verfahren zu prüfen und der Schulraum weiterzuentwickeln.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Arbeitsplatzkapazität in der Gewerbezone und in der Kernzone bleibt unverändert. Die bisherige WG2 entfällt zwar, weil aber kein Mindestgewerbeanteil definiert war, wurde das Potential de facto nie genutzt. Nicht störende gewerbliche Nutzungen in den Wohnzonen bleiben gemäss übergeordneter Gesetzgebung weiterhin zulässig.

Erschliessung

Die Verkehrserschliessung genügt grundsätzlich für die nächste Planungsperiode den gesetzlichen Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung. Diverse Schwachstellen in den Bereichen Sicherheit und Behindertentauglichkeit wurden in den letzten Jahren behoben. Der kommunale Richtplan Verkehr ist veraltet. Eine Aktualisierung ist vorgesehen und soll im Nachgang zur Revision der Bau- und Zonenordnung erfolgen.

Das generelle Wasserversorgungsprojekt GWP stammt von 2018. Die darin erkannten Schwachstellen werden mit dem laufenden Projekt «Reservoir und Transportleitung Laubrig» behoben.

Die Generelle Entwässerungsplanung GEP ist derzeit in Überarbeitung. Die massgeblichen Abflussbeiwerte werden dabei auf die zu erwartenden bauliche Dichten abgestimmt. Nicht verschmutztes Abwasser ist wie bisher zu versickern. Wo dies nicht möglich ist, sind lokal Rückhaltmassnahmen zu treffen.

Bei konsequenter Umsetzung der massgeblichen Vorschriften im Baubewilligungsverfahren genügt die Erschliessung den Anforderungen für die nächste Planungsperiode.

Ortsbild, Heimatschutz

Der mit dem aktuellen Denkmalschutzinventar abgeglichen Kernzonenplan sorgt für mehr Planungs- und Vollzugssicherheit und stellt zusammen mit den Kernzonenvorschriften den Erhalt des herkömmlichen Ortsbilds sicher.

6.3 Weitere übergeordnete Vorschriften

Lärm

Entlang der Hauptachsen ist die Lärmbelastung durch den Strassenverkehr erhöht, es sind jedoch keine Planungs- oder Grenzwerte überschritten.

Erhebliche Teile von Neerach sind hingegen lärmrechtlich vom Fluglärm betroffen (Immissionsgrenzwertüberschreitungen). Die Flughafen Zürich AG lässt derzeit in den lärmempfindlichen Räumen Schallschutzfenster einbauen. Von Grenzwertüberschreitungen betroffene Neubauten benötigen Fenstermotoren an den Lüftungsfenstern. Die Umsetzung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Luft- und Geruchsemissionen

In Neerach gibt es keine luftverschmutzenden Betriebe. Es sind auch keine schädlichen oder störenden Luft- oder Geruchsemissionen bekannt.

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Es sind keine Planungen in der Gemeinde vorhanden. Im Einzelfall wird die nichtionisierende Strahlung im Baubewilligungsverfahren abgehandelt.

Energie

Es sind keine Planungen in der Gemeinde vorhanden.

Störfallversorgung

Es sind keine störfallrelevanten Betriebe in der Gemeinde vorhanden.

Abfälle

Neerach hat eine Wertstoffsammelstelle, die jedoch langsam an ihre Kapazitätsgrenze stösst. Die Notwendigkeit eines Ausbaus ist daher absehbar. Die Standortevaluation und Erweiterung wird in einem separaten Verfahren abgehandelt.

Belastete Standorte

Belastete Standorte sind innerhalb der Bauzone keine bekannt. Ausserhalb der Bauzone erfolgt die Überwachung respektive Sanierung gemäss den gesetzlichen Anforderungen.

Bodenschutz

Im Rahmen dieser Revision werden keine Fruchtfolgeflächen beansprucht. Grössere Flächen in den Bauzonen in ehemaligen Rebbau-Gebieten an den Hanglagen und rund 15 m breite Streifen entlang den Kantonsstrassen sind im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen verzeichnet. Die Kontrolle der Verschiebung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Neobiota

Akuter Handlungsbedarf besteht zurzeit keiner. Weitere Standorte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geprüft und bei Bedarf behoben.

Natur und Landschaft

Das Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte ist zurzeit in Überarbeitung. Ein Handlungsbedarf besteht im Rahmen der BZO-Revision nicht.

Wald

Die Waldgrenzen in der Gemeinde Neerach sind rechtskräftig statisch festgesetzt. Mit der Festsetzung der statischen Waldgrenzen wurden die überkommunalen Nutzungszonen überprüft und wo nötig angepasst. Sie sind im revidierten Zonenplan informativ dargestellt.

Gemäss Überprüfung im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) sind aufgrund der neuen statischen Waldgrenzen keine Anpassungen an kommunalen Zonen nötig (keine Zonenlücken).

Die Waldabstandslinien sind vollständig ausgeschieden, eine Handlungsbedarf für Änderungen besteht nicht.



Wassernutzung/Gewässerschutz

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand der dieser Vorlage, sondern wird in einem separaten Verfahren durchgeführt.

Hochwasserschutz

Starkniederschläge in den vergangenen Jahren zeigten, dass Oberflächenabflüsse aus dem Landwirtschaftsgebiet ein ernstzunehmendes Gefährdungspotential für das Siedlungsgebiet darstellen. Gebiete mit erheblichen Gefährdungen (Verbotbereich) sind im Gemeindegebiet gemäss Gefahrenkarte jedoch keine verzeichnet. In der kommunalen Massnahmenplanung von 2016 sind die nötigen Schutzmassnahmen aufgezeigt. Mehrere bauliche Massnahmen wurden bereits getroffen bzw. werden im Rahmen des Gewässerunterhalts laufend umgesetzt. Im Übrigen erfolgt der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren.

Archäologie

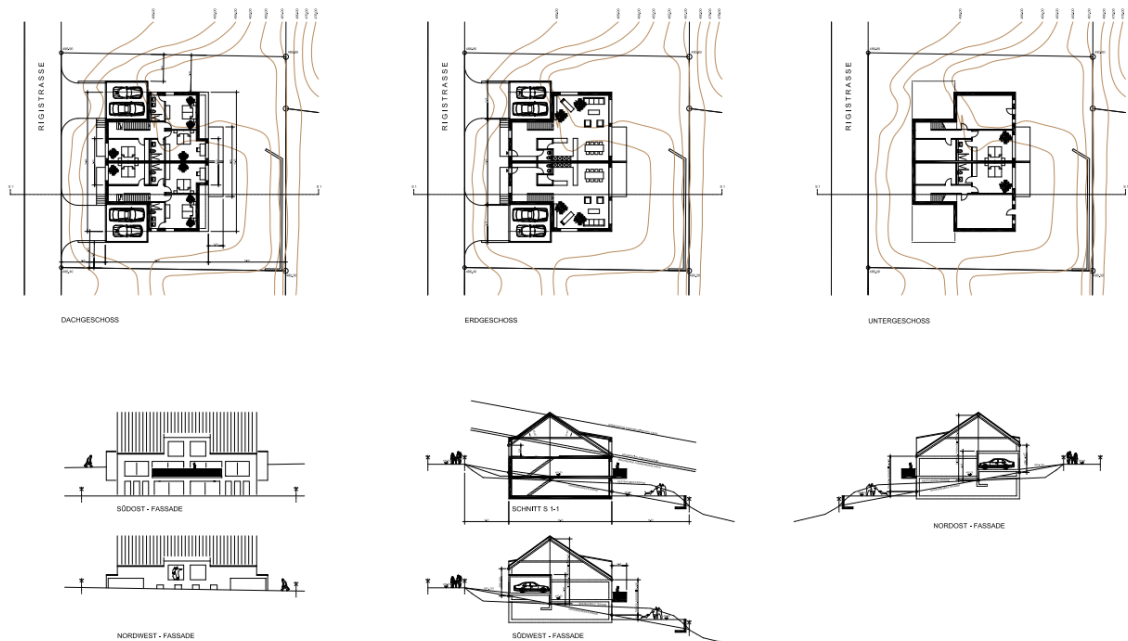
Archäologische Zonen bestehen in Neerach (Heitlig, Gentsch, Vogtmühle, Juchstrasse/Kaiserstuhlstrasse). Die nötigen Schutzmassnahmen werden durch die kantonalen Behörden im Baubewilligungsverfahren festgelegt.

7 Mitwirkung

7.1 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. Regional 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 Vorschriften mehrheitlich stimmig und im Vollzug gut anwendbar sind. Die Architekten gelangten zum Schluss, dass mit den neuen Vorschriften marktgerechte Bebauungen realisierbar sind. Vereinzelt Vorschriften wurden aufgrund der Erkenntnisse angepasst und die Testprojekte entsprechend nochmals überarbeitet.



Ergebnisse Testprojekte Doppelfamilienhaus, W1, Kat.-Nr. 121 (Quelle: Architekturbüro Adrian Mäder)

Fazit

Es hat sich gezeigt, dass die Testprojekte erfolgreich waren und die Ziele erreicht werden konnten. Die Ergebnisse der Testprojekte wurden an der Informationsveranstaltung präsentiert.

7.2 Informationsveranstaltungen

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

7.3 Bevölkerungsumfrage

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung wurde eine Online-Umfrage mit den Revisionsinhalten aufgeschaltet. 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.

7.4 Gesetzlich vorgeschriebene Mitwirkung

[Inhalte zur öffentliche Auflagungen und Vernehmlassung sowie zum Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen werden nach der Vorprüfung eingefügt.]

8 Planungsablauf

Nach Verabschiedung des kommunalen Siedlungsentwicklungskonzepts wird gemäss folgendem Planungsablauf die bestehende Bau- und Zonenordnung gesamthaft revidiert.

Planungsablauf	
Startsitzung Gesamtrevision	Oktober 2020
Entwurf Planungsunterlagen	Okt 2020 – Juli 2021
Erarbeitung Testprojekte	Juli-Sept 2021
Überarbeitung Planungsunterlagen (Input Testprojekte)	Okt-Dez 2021
Verabschiedung Gemeinderat z.H. Informations- veranstaltung	Juli 2022
Informationsveranstaltung	03.10.2022
Bevölkerungsumfrage	04.10.2022-07.11.2022
Auswertung Bevölkerungsumfrage	Nov 2022
Überarbeitung Planungsunterlagen (Input Bevölkerungsumfrage)	Dez-Jan 2022/23
Kommentierte Übergabe an Kanton	11.01.2023
Überarbeitung Planungsunterlagen (Input kommentierte Übergabe)	Jan-April 2023
Verabschiedung Gemeinderat z.H. kant. Vorprüfung und öffent. Auflage und Anhörung	
Kantonale Vorprüfung	
Anhörung und öffentliche Auflage	
Evtl. Gespräche mit Grundeigentümer auf Grund Einwendungen	
Überarbeitung Planungsunterlagen (Input kant. Vorprüfung / öffentliche Auflage)	
Verabschiedung Gemeinderat z.H. GV	
Festsetzung durch GV	
Genehmigung Baudirektion, Publikation	
Rekursfrist 30 Tage, Inkraftsetzung	

9 Anhang

9.1 Berechnung ÖV-Güteklassen (gemäss Grundlage ARE)

Verkehrsmittelgruppe und Haltestellenkategorie

Haltestellenkategorie	Art der Verkehrsmittel			
	Verkehrsmittelgruppe A		VM-Gruppe B	VM-Gruppe C
Kursintervall	Bahnknoten	Bahnlinien	Trams, Busse, Postautos, Rufbusse und Schiffe	Seilbahnen
< 5 Min.	I	I	II	V
>= 5 bis < 10 Min.	I	II	III	V
>= 10 bis < 20 Min.	II	III	IV	V
>= 20 bis < 40 Min.	III	IV	V	V
>= 40 bis <= 60 Min.	IV	V	V	V

Übersicht Verkehrsmittelgruppen und Haltestellenkategorien; Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE

	510 Flughafen - Kaiserstuhl	515 Bülach – Stadel b.N.	535 Bülach - Oberglatt	50 (Nachtbus, Ober- glatt – Bachs)	Sonderbus Kantonsschule Bülach
Riedt b. N. Storchen	-	-	-	-	zeitweise
Riedt b. N. Riedacher	30' -Takt	-	-	60' -Takt	
Neerach, Gemeinde- haus	30' -Takt	-	-	60' -Takt	
Neerach, Post	30' -Takt	60' -Takt	60' -Takt	60' -Takt	

Übersicht ÖV-Linien in Neerach und Riedt; Quelle: fahrplanfelder.ch

ÖV-Güteklasse

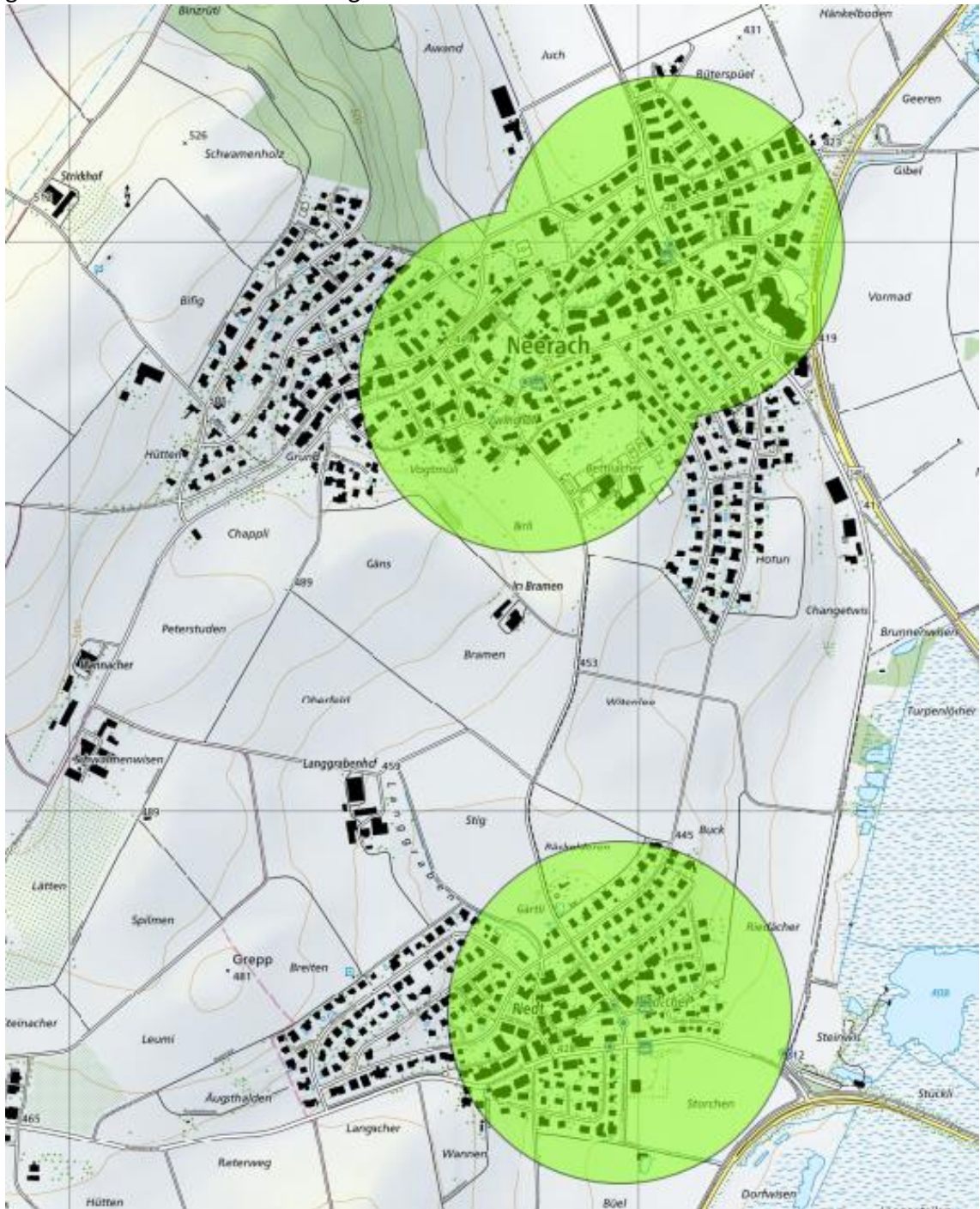
Die Güteklassen werden nach folgender Tabelle ermittelt:

ÖV-Güteklasse	Distanz zur Haltestelle			
	< 300 m	300 – 500 m	501 – 750 m	751 – 1000 m
I	A	A	B	C
II	A	B	C	D
III	B	C	D	keine
IV	C	D	keine	keine
V	D	keine	keine	keine

Übersicht ÖV-Güteklasse; Quelle: Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Die Haltestellen in Neerach weisen alle eine Verkehrsgruppe B und eine Haltestellenkategorie V aus. Daraus ergibt sich für den 300 m Radius von Haltestellen eine ÖV-Güteklasse

D «geringe Erschliessung» und für das übrige Gemeindegebiet keine ÖV-Erschliessung. Abgebildet ist dies auf der nachfolgenden Karte.



ÖV-Güteklassen Neerach und Riedt, grün = ÖV-Güteklasse D, restliches Gemeindegebiet = keine ÖV-Güteklasse, Hintergrund: maps.ch

