Kanton Zürich
Baudirektion
Verfügung
Amt für Raumentwicklung
Raumplanung

Nr. KS-0090 / 25

vom 13. Juni 2025

Referenz-Nr.: KS ARE 25-0090

Kontakt: Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 54 10, www.zh.ch/are

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung «IVHB und kommunaler Mehrwertausgleich» – Genehmigung

Gemeinde **Rheinau**

Massgebende Unterlagen
- Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 7. März 2025
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 7. März 2025

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Rheinau setzte mit Beschluss vom 3. Dezember 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Andelfingen vom 23. Januar 2025 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde Rheinau beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

1. Zusammenfassung der Vorlage

Das Hauptziel der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die Bau- und Zonenordnung (BZO) auf die Begriffsdefinitionen gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anzupassen und den kommunalen Mehrwertausgleich zu regeln.

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe von 20% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts und eine Freifläche von 1'200 m^2 festgelegt. Weiter werden untergeordnete Präzisierungen der Bauvorschriften vorgenommen. Der Zonenplan bleibt unverändert.

2. Genehmigungsprüfung

Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 4. Mai 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

D. Rechtsmittel

Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

E. Publikation und Auflage

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit der geprüften Planung samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

F. Weiteres

Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG entspricht.

Die Baudirektion verfügt:

I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung «IVHB und kommunaler Mehrwertausgleich», welche die Gemeindeversammlung der Gemeinde Rheinau mit Beschluss vom 3. Dezember 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.

II. Die Gemeinde Rheinau wird eingeladen

- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
- diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation (via KatasterprozesseZH) mitzuteilen;
- den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;

III. Mitteilung an

- Gemeinde Rheinau (unter Beilage von drei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)

- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 13. JUNI 2025

Amt für Raumentwicklung
Für den Auszug:

GEMEINDE RHEINAU

Kanton Zürich

Teilrevision

Bau- und Zonenordnung

Synoptische Darstellung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 3. Dezember 2024

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident:	Die Gemeindeschreiberin:
Andreas Jenni	Kim Treibenreif

Genehmigung durch die Baudirektion am

Für die Baudirektion:	BDV-Nr.

INGESA AG
INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.
Landstrasse 51 | 8450 Andelfingen
052 305 22 55 | andelfingen@ingesa.ch

421.116.0012

	Links: **Gültige Bau- und Zonenordnung Rheinau**	Mitte: **Entwurf harmonisiert** rot / ~~durchgestrichen~~: Änderungen gegenüber gültiger BZO	Rechts: **Bemerkungen / Hinweise**

Revision, Status	Autor	Datum
Entwurf	Daniel Steinlin (std)	01.12.2022
Verabschiedung zuhanden Gemeinderat und Vorprüfung	std	05.12.2022
Bereinigung nach kant. Vorprüfung und öffentliche Auflage	std	30.06.2023
Bereinigung nach der öffentlichen Auflage	std	03.05.2024
Verabschiedung zuhanden Gemeinderat	std	28.08.2024
Verabschiedung zuhanden Gemeindeversammlung	Gemeinderat	17.09.2024
Eingabe zur Genehmigung (keine inhaltliche Änderungen)	std	07.03.2025

I. Zonen und Zonenplan

Art. 1 Zonen	Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt: 1. Bauzonen a) Kernzonen - Kernzone 1 Klosterbezirk K1 ES III - Kernzone 2 K2 ES III - Kernzone 3 K3 ES III b) Wohnzonen - eingeschossige Wohnzone W1/20 ES II - eingeschossige Wohnzone W1/25 ES II - zweigeschossige Wohnzone W2/30 ES II - zweigeschossige Wohnzone W2/35 ES II - mässig störendes Gewerbe zulässig WG2/35 ES III c) Zone für öffentliche Bauten öB - Mehrzweckgebäude ES III - Sportanlagen, Schwimmbad ES III - Kläranlage ES III - Klinik Neu-Rheinau ES II - Gemeinde- und Schulhaus ES III 2. Weitere Zonen d) Freihaltezone F --- e) Reservezone R --- f) Landwirtschaftszone L ES III	Das Gemeindegebiet ist in folgende Zonen eingeteilt, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen ist oder es sich um Wald handelt: 1. Bauzonen a) Kernzonen - Kernzone 1 Klosterbezirk K1 ES III - Kernzone 2 K2 ES III - Kernzone 3 K3 ES III b) Wohnzonen - eingeschossige Wohnzone W1/20 ES II - eingeschossige Wohnzone W1/25 ES II - zweigeschossige Wohnzone W2/30 ES II - zweigeschossige Wohnzone W2/35 ES II - mässig störendes Gewerbe zulässig WG2/35 ES III c) Zone für öffentliche Bauten öB - Mehrzweckgebäude ES III - Sportanlagen, Schwimmbad ES III - Kläranlage ES III - Klinik Neu-Rheinau ES II - Gemeinde- und Schulhaus ES III 2. Weitere Zonen d) Freihaltezone F --- e) Reservezone R --- f) Landwirtschaftszone L ES III	Freihaltezone in § 39ff PBG, Reservezone in § 65 PBG, und Landwirtschaftszone in § 36 PBG und im RPG geregelt. Keine zusätzlichen Regelungen in der kommunalen BZO nötig.
Art. 2 Zonenplan	Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.	Für die Abgrenzung der Zonen und Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Datensatz der amtlichen Vermessung massgebend. Andere zur Orientierung abgegebene Zonenpläne sind rechtlich nicht verbindlich.	

II. Bestimmungen für die Bauzonen

Kernzone 1 Klosterbezirk

Art. 3 Grundsatz	In der Kernzone des Klosterbezirkes, der die Rheininsel sowie den Bereich Klosterplatz (Gasthaus und Ökonomiebauten) des ehemaligen Klosters umfasst, sind bauliche Änderungen zulässig, welche die barocke und ursprüngliche Klosterbauweise weder innen noch aussen beeinträchtigen.	In der Kernzone des Klosterbezirkes, der die Rheininsel sowie den Bereich Klosterplatz (Gasthaus und Ökonomiebauten) des ehemaligen Klosters umfasst, sind bauliche Änderungen zulässig, welche die barocke und ursprüngliche Klosterbauweise weder innen noch aussen beeinträchtigen.

Kernzone 2

Art. 4 Grundsatz	[1] Die Kernzone 2 ist aus historischen, städtebaulichen und/oder architektonischen Gründen für die Entwicklung und das Erscheinungsbild von Rheinau bedeutungsvoll. Die prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten und behutsam zu erneuern. [2] Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.	[1] Die Kernzone 2 ist aus historischen, städtebaulichen und/oder architektonischen Gründen für die Entwicklung und das Erscheinungsbild von Rheinau bedeutungsvoll. Die prägenden Elemente und Merkmale sind zu erhalten und behutsam zu erneuern. [2] Bauten, Anlagen und Umschwung sind im Ganzen wie in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass der typische Gebietscharakter gewahrt bleibt und eine gute Gesamtwirkung erzielt wird.
Art. 5 Um- und Ersatzbauten	[1] Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können im Rahmen der Gestaltungsdetails sowie im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen. [2] Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden. [3] Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.	[1] Abweichungen gegenüber dem bisherigen Erscheinungsbild können im Rahmen der Gestaltungsdetails sowie im Zusammenhang mit einer anderen Nutzweise des Gebäudes bewilligt oder angeordnet werden, wenn sie der Erhaltung oder Verbesserung wesentlicher gestalterischer Elemente des Altbaus oder des Ortsbildes dienen. [2] Untergeordnete Abweichungen gegenüber der bisherigen Lage des Gebäudes sowie des bisherigen Gebäudeprofils können im Interesse der Hygiene und des Ortsbildschutzes bewilligt oder angeordnet werden. [3] Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen.

Art. 6 Neubauten / Grundmasse

Gestaltung

[1] Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung und Durchbildung von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in den Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Gebäude zu übernehmen.

Grundmasse

[2] Für Neu- oder Ersatzbauten die sich nicht ans bisherige Gebäudeprofil halten gelten folgende Grundmasse:

Geschosszahl	max. 2 Vollgeschosse max. 1 Dachgeschoss
Gebäudehöhe	max. 7.5 m
Gebäudelänge	max. 30 m
Kleiner Grenzabstand	min. 3.5 m
Grosser Grenzabstand	min. 8.0 m

[3] Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist.

Gestaltung

[1] Neubauten haben bezüglich ihrer Stellung und kubischen Gestaltung auf die bestehenden Bauten, den Frei- und Strassenraum besondere Rücksicht zu nehmen. Die gestalterische Gliederung ~~und Durchbildung~~ von Fassaden und Dächern hat gesamthaft und in den Details die Massstäblichkeit herkömmlicher Gebäude zu übernehmen.

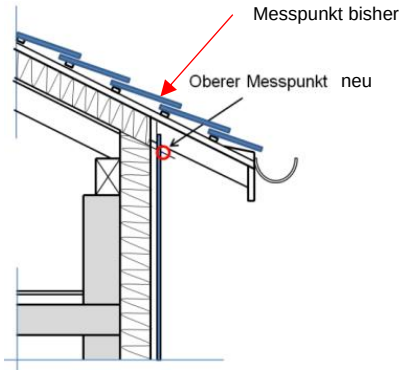
Grundmasse

[2] Für Neu- oder Ersatzbauten, die sich nicht ans bisherige Gebäudeprofil halten, gelten folgende Grundmasse:

Geschosszahl	max. 2 Vollgeschosse max. 1 Dachgeschoss
Fassadenhöhe (traufseitig)	max. 7.5 m
Gebäudelänge	max. 30 m
Kleiner Grenzabstand	min. 3.5 m
Grosser Grenzabstand	min. 8.0 m

[2bis] Vorspringende Gebäudeteile haben einen Grundabstand von mind. 2.5 m einzuhalten.

[3] ~~Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist.~~



Die **Fassadenhöhe** ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. → Die Bauten können aufgrund der neuen Messweise um das Mass der Dachkonstruktion höher werden (ca. 30 cm – 50 cm).

Neu ist im PBG zusätzlich eine **giebelseitige Fassadenhöhe** definiert: Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass der (traufseitigen) Fassadenhöhe um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebenden Höhe, höchstens aber um 7 m (§ 280 Abs. 1 PBG). Die Gemeinden können das Höchstmass der giebelseitigen Fassadenhöhe in der Bau- und Zonenordnung festlegen. Subsidiär gilt die Regelung in § 280 Abs. 1 PBG. → keine Festlegung in der BZO erforderlich.

Die **Gebäudelänge** ist die längere Seite des flächenkleinsten Rechtecks, welches die projizierte Fassadenlinie umfasst. Durch die gelockerte Regelung für vorspringende Gebäudeteile können Gebäude visuell bis zu 2 m länger wirken → keine Anpassung; im Sinne des Nachbarschaftsschutzes wird dafür in Abs. 2bis der minimale Grenzabstand vergrössert.

Neu ist für **vorspringende Gebäudeteile** eine Unterschreitung des Grundabstandes um 2 m möglich, dadurch würden sich in der Kernzone jedoch feuerpolizeiliche und oder wohnhygienische Probleme ergeben.

Die Bestimmung ist überflüssig, weil gemäss Abs. 2 nur ein Dachgeschoss zugelassen ist.

Art. 7 Gestaltungsdetails	**Fassaden** *Materialien* [1] Wo Art und Charakter der Baute es rechtfertigt und gestattet, ist die Fassade als Fachwerk zu gestalten. *Balkone* [2] Balkone und Lauben haben sich einwandfrei einzuordnen. Sie sind nur auf der Traufseite gestattet und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. *Fenster, Türen* [3] Grösse und Proportionen der Fenster müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassade stehen. Wo es dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung entspricht, haben die Fenster eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind mit aussenliegender Sprossenteilung und Fenstergewänden zu versehen. [4] Fensterläden, Fenstergewände und Türen sind in Form und Material auf die gesamte Fassadengestaltung und das Ortsbild abzustimmen. **Dächer** *Dachneigung* [5] Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 36° bis maximal 45 ° zulässig, wobei im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind. Für besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs.3 PBG sind auch Pultdächer zulässig. *Bedachung* [6] Die Dächer sind mit Tonziegeln und, wo Art und Stellung des Gebäudes es rechtfertigen, mit Biberschwanzziegeln zu decken. Ortgangziegel sind nicht zulässig.	**Fassaden** *Materialien* [1] Wo Art und Charakter der Baute es rechtfertigt und gestattet, ist die Fassade als Fachwerk zu gestalten. *Balkone* [2] Balkone und Lauben haben sich einwandfrei einzuordnen. Sie sind nur auf der Traufseite gestattet und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen. *Fenster, Türen* [3] Grösse und Proportionen der Fenster müssen in einem ausgewogenen Verhältnis zur Fassade stehen. Wo es dem Charakter des Gebäudes und der Umgebung entspricht, haben die Fenster eine hochrechteckige Form aufzuweisen und sind mit aussenliegender Sprossenteilung und Fenstergewänden zu versehen. [4] Fensterläden, Fenstergewände und Türen sind in Form und Material auf die gesamte Fassadengestaltung und das Ortsbild abzustimmen. **Dächer** *Dachneigung* [5] Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer mit beidseits gleicher Neigung von mindestens 36° bis maximal 45 ° zulässig, wobei im unteren Teil des Daches konstruktiv bedingte Reduktionen der Dachneigung (Aufschieblinge) gestattet sind. Für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sind auch Pultdächer zulässig. *Bedachung* [6] Die Dächer sind mit Tonziegeln und, wo Art und Stellung des Gebäudes es rechtfertigen, mit Biberschwanzziegeln zu decken. Ortgangziegel sind nicht zulässig.	**Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude"** durch "Kleinbauten und Anbauten" → Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m^2 nicht überschreiten.

Dachvorsprünge [7] Das Dach ist allseitig vorspringend zu gestalten. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten. *Dachaufbauten* [8] Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken. [9] Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Lukarnen zulässig, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Die einzelnen Dachaufbauten sind klein zu halten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. *Dacheinschnitte* [10] Dacheinschnitte sind nicht gestattet. *Dachflächenfenster* [11] Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.50 m^2 Lichtfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 1.5 % der Dachfläche betragen. [12] Andere Belichtungsflächen im Dach sind im gleichen Ausmass nur zulässig, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten. *Garagen Autoabstellplätze* [13] Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind möglichst unauffällig einzugliedern. Autoabstellplätze und Zufahrten sind zu chaussieren oder zu pflästern.	*Dachvorsprünge* [7] Das Dach ist allseitig vorspringend zu gestalten. Trauf- und Ortgesimse sind schlank zu gestalten. *Dachaufbauten* [8] Dachaufbauten für technische Ausrüstungen sind auf ein Mindestmass zu beschränken. [9] Für die Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses sind Dachaufbauten in der Form von Schleppgauben oder Lukarnen zulässig, sofern sie die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören und ansprechend gestaltet und verteilt sind. Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten müssen in Farbe und Material auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Für Dachaufbauten soll dasselbe Bedachungsmaterial verwendet werden wie für das Hauptdach. Die Trauflinie des Hauptdaches darf nicht unterbrochen werden. Die einzelnen Dachaufbauten sind klein zu halten. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/4 der betreffenden Fassadenlänge betragen. *Dacheinschnitte* [10] Dacheinschnitte sind nicht gestattet. *Dachflächenfenster* [11] Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.50 m^2 Lichtfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 1.5 % der Dachfläche betragen. [12] Andere Belichtungsflächen im Dach sind im gleichen Ausmass nur zulässig, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten. *Garagen Autoabstellplätze* [13] Garagen, Autoabstellplätze und Zufahrten sind möglichst unauffällig einzugliedern. Autoabstellplätze und Zufahrten sind zu chaussieren oder zu pflästern.	Wo die Bau- und Zonenordnung nichts Abweichendes vorsieht, dürfen Dachaufbauten (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten) insgesamt nicht breiter als die Hälfte – **bisher nicht mehr als ein Dritte**l – der betreffenden Fassadenlänge sein. Die 1/4 - Regelung wird beibehalten, um die Kontinuität in der Kernzone 2 zu gewährleisten.

Kernzone 3

Art. 8 Grundsatz	Die Kernzone 3 ist geprägt durch einen typischen Gebietscharakter mit strukturbildenden Merkmalen wie Grösse, Form und Stellung der Gebäude und der Aussenräume. Für die Erneuerung und Entwicklung der Kernzone 3 ist in erster Linie die Beachtung der genannten Merkmale und nicht die Erhaltung der einzelnen Bauten von Bedeutung.	Die Kernzone 3 ist geprägt durch einen typischen Gebietscharakter mit strukturbildenden Merkmalen wie Grösse, Form und Stellung der Gebäude und der Aussenräume. Für die Erneuerung und Entwicklung der Kernzone 3 ist in erster Linie die Beachtung der genannten Merkmale und nicht die Erhaltung der einzelnen Bauten von Bedeutung.	
Art. 9 Grundmasse	[1] Für Neu- oder Ersatzbauten die sich nicht ans bisherige Gebäudeprofil halten gelten folgende Grundmasse:	[1] Für Neu- oder Ersatzbauten, die sich nicht ans bisherige Gebäudeprofil halten, gelten folgende Grundmasse:	Rein grammatikalische Anpassung
	Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse max. 2 Dachgeschoss	Geschosszahl: max. 2 Vollgeschosse max. 2 Dachgeschoss	
	Gebäudehöhe: max. 8.1 m	Fassadenhöhe (traufseitig): max. 8.1 m	
	Gebäudelänge: max. 30 m Kleiner Grenzabstand: min. 3.5 m Grosser Grenzabstand: min. 8.0 m	Gebäudelänge: max. 30 m Kleiner Grenzabstand: min. 3.5 m Grosser Grenzabstand: min. 8.0 m	Grenzabstand, Gebäudelänge, Gebäudehöhe →Siehe Art. 6, Kernzone 2
		[1bis] Vorspringende Gebäudeteile haben einen Grundabstand von mind. 2.5 m einzuhalten.	Neu ist für **vorspringende Gebäudeteile** eine Unterschreitung des Grundabstandes um 2 m möglich, dadurch würden sich in der Kernzone jedoch feuerpolizeiliche und oder wohnhygienische Probleme ergeben.
	[2] Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist.	[2] Das zweite Dachgeschoss darf nur soweit ausgebaut werden, als die notwendige Belichtung über die Giebelfassaden möglich ist.	
Art. 10 Gestaltungsdetails	*Dachgestaltung*	*Dachgestaltung*	
	[1] Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer von mindestens 36° bis maximal 45° Neigung zulässig.	[1] Bei Hauptgebäuden sind nur Satteldächer von mindestens 36° bis maximal 45° Neigung zulässig.	
	[2] Die Firstrichtungen sind so anzuordnen, dass sie sich besonders gut ins Ortsbild einfügen.	[2] Die Firstrichtungen sind so anzuordnen, dass sie sich besonders gut ins Ortsbild einfügen.	
	[3] Unter der Voraussetzung der guten Einordnung sind Pult- und Flachdächer für besondere Gebäude zulässig.	[3] Unter der Voraussetzung der guten Einordnung sind Pult- und Flachdächer für Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV zulässig.	**Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude"** durch "Kleinbauten und Anbauten" → Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten.

	[4] Dachaufbauten sind nur für das erste Dachgeschoss und in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. [5] Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.50 m^2 Lichtfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 2% der Dachfläche betragen. Andere Belichtungsflächen im Dach sind im gleichen Ausmass nur zulässig, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten. *Fassadengestaltung* [6] Materialien, Formen und Farben der Fassadenelemente, Balkone und Lauben sind so zu wählen, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen. [7] Aus Gründen des Ortsbildschutzes können verlangt werden: - Fenster in Form eines stehenden Rechtecks - Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein - aussenliegende Sprossenteilung - Fensterläden	[4] Dachaufbauten sind nur für das erste Dachgeschoss und in Form von Schleppgauben oder Giebellukarnen zulässig. Dacheinschnitte sind unzulässig. Die Gesamtlänge der Dachaufbauten darf max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen. [5] Einzelne Dachflächenfenster sind bis zu einer Grösse von höchstens 0.50 m^2 Lichtfläche zulässig, sofern sie gesamthaft nicht mehr als 2% der Dachfläche betragen. Andere Belichtungsflächen im Dach sind im gleichen Ausmass nur zulässig, wenn sie das Dach in seiner flächigen Eigenart nicht verändern und von aussen möglichst nicht in Erscheinung treten. *Fassadengestaltung* [6] Materialien, Formen und Farben der Fassadenelemente, Balkone und Lauben sind so zu wählen, dass sie sich gut ins Ortsbild einfügen. [7] Aus Gründen des Ortsbildschutzes können verlangt werden: - Fenster in Form eines stehenden Rechtecks - Fenster mit Einfassungen aus Holz oder Stein - aussenliegende Sprossenteilung - Fensterläden	Wo die Bau- und Zonenordnung nichts Abweichendes vorsieht, dürfen Dachaufbauten, (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten) insgesamt nicht breiter als die Hälfte – **bisher nicht mehr als ein Dritte**l – der betreffenden Fassadenlänge sein. Die 1/3 - Regelung wird beibehalten, um die Kontinuität in der Kernzone 3 zu gewährleisten.

Gemeinsame Bestimmungen für die Kernzonen 2 und 3

Art. 11 Nutzweise **Art. 12 Kernzonenplan**	In der Kernzone 2 und 3 sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störendes Gewerbe zulässig. [1] Die im Kernzonenplan bezeichneten Elemente sind bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung zwingend zu berücksichtigen. [2] Dies gilt für a) die Grösse, Form und Stellung von Bauten, b) die Firstrichtungen c) und die Mantellinien. [3] Die bezeichneten Freihaltebereiche sind von Bauten freizuhalten. Besondere Gebäude im Sinn von § 273 PBG sind nicht zulässig.	In der Kernzone 2 und 3 sind Wohnungen, Büros, Praxen und mässig störendes Gewerbe zulässig. [1] Die im Kernzonenplan bezeichneten Elemente sind bei der Gestaltung von Bauten, Anlagen und Umschwung zwingend zu berücksichtigen. [2] Dies gilt für a) die Grösse, Form und Stellung von Bauten, b) die Firstrichtungen c) und die Mantellinien. [3] Die bezeichneten Freihaltebereiche sind von Bauten freizuhalten. Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV sind nicht zulässig.	**Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude"** durch "Kleinbauten und Anbauten" → Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m^2 nicht überschreiten.

	[4] Für die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude gelten die Vorschriften der Kernzone 2. [5] Innerhalb der schraffierten Fläche im Schwaderloch dürfen Gebäude, Gebäudeteile, Terrainveränderungen, Bepflanzungen und Einfriedungen eine horizontale Ebene 1.0 m über dem Niveau des Rotlaubenweges nicht übersteigen.	[4] Für die im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude gelten die Vorschriften der Kernzone 2. [5] Innerhalb der schraffierten Fläche im Schwaderloch dürfen Gebäude, Gebäudeteile, Terrainveränderungen, Bepflanzungen und Einfriedungen eine horizontale Ebene 1.0 m über dem Niveau des Rotlaubenweges nicht übersteigen.	
Art. 13 Fachgutachten	Unter Vorlage eines externen Fachgutachtens kann der Gemeinderat Abweichungen von den Gestaltungs- und Massvorschriften zulassen. Es ist nachzuweisen, dass ein städtebaulich und architektonisch besseres Ergebnis erzielt wird, als nach den Regelbauvorschriften möglich wäre.	Unter Vorlage eines externen Fachgutachtens kann der Gemeinderat Abweichungen von den Gestaltungs- und Massvorschriften zulassen. Es ist nachzuweisen, dass ein städtebaulich und architektonisch besseres Ergebnis erzielt wird, als nach den Regelbauvorschriften möglich wäre.	
Art. 14 Abstände, Grenzbau	*Besondere Gebäude* [1] Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, sofern sie an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der gemeinschaftlichen Grenze beanspruchen. *Abstand Rebberg* [2] Längs der Parzellengrenze gegen den Rebberg Chorb, von der Bergkirche bis zum Aussichtspunkt Gotthard, haben Neubauten einen Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten. *Strassenabstand* [3] Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit. *Grenzbau* [4] Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge erlaubt, wenn dadurch eine aus der Sicht des Ortsbildschutzes gute Lösung erreicht wird.	*Kleinbauten und Anbauten* [1] Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV dürfen seitlich wie rückwärtig an die Grenze gestellt werden, sofern sie an ein bestehendes Gebäude anlehnen oder nicht mehr als einen Drittel der gemeinschaftlichen Grenze beanspruchen. Vorsprünge dürfen die Grenze nicht überstellen. *Abstand Rebberg* [2] Längs der Parzellengrenze gegen den Rebberg Chorb, von der Bergkirche bis zum Aussichtspunkt Gotthard, haben Neubauten einen Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten. *Strassenabstand* [3] Das Bauen bis auf die Strassengrenze ist gestattet, wenn dadurch eine bessere Wirkung für das Ortsbild erreicht wird. Vorbehalten bleibt die Erhaltung einer genügenden Verkehrssicherheit. *Grenzbau* [4] Der Grenzbau ist bis zur maximalen Gebäudelänge erlaubt, wenn dadurch eine aus der Sicht des Ortsbildschutzes gute Lösung erreicht wird.	**Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude"** durch "Kleinbauten und Anbauten" → Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m^2 nicht überschreiten. Bemerkung zu Art. 14 Abs. 1: Vordächer und dgl. dürfen die Grenze nicht überstellen. Andernfalls müsste ein privat-rechtliches Überbaurecht im Grundbuch eingetragen werden.
Art. 15 Umgebungsgestaltung	*Umgebung* [1] In der Kernzone 2 sowie der Kernzone 3 entlang der Poststrasse ist die traditionelle Erscheinung der Umgebung zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte	*Umgebung* [1] In der Kernzone 2 sowie der Kernzone 3 entlang der Poststrasse ist die traditionelle Erscheinung der Umgebung zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte	

	oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.	oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.	
	[2] Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.	[2] Am massgebenden Terrain sind möglichst wenige Veränderungen vorzunehmen.	Verwendung des neuen Begriffs von § 5 Abs. 1 ABV: massgebendes Terrain = natürlich gewachsener Geländeverlauf
	Bepflanzung	*Bepflanzung*	
	[3] Es sollen nur einheimische, standortgerechte Baumarten verwendet werden.	[3] Es sollen nur einheimische, standortgerechte Baumarten verwendet werden.	
	Garagenabfahrten	*Garagenabfahrten*	Bemerkung zu Garagenabfahrten: Gute Einordnung gilt in der Kernzone zwar ohnehin, mit der ausdrücklichen Erwähnung besteht jedoch mehr Klarheit für den Planer, dass «normale» Tiefgaragenabfahrten nicht als «gut» beurteilt werden.
	[4] Garagenabfahrten sind nur gestattet, wenn sie sich gut einordnen.	[4] Garagenabfahrten sind nur gestattet, wenn sie sich gut einordnen.	
Art. 16 Reklamen	Es ist nur unaufdringliche, auf die Liegenschaft bezogene Eigenwerbung, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigt, zulässig.	Es ist nur unaufdringliche, auf die Liegenschaft bezogene Eigenwerbung, die den Charakter von Strassenzügen und Aussenräumen nicht beeinträchtigt, zulässig.	
Art. 17 ~~Energiegewinnungsanlagen~~	Einrichtungen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie sich architektonisch und konstruktiv gut in die Dachlandschaft einpassen.	~~Einrichtungen zur Energiegewinnung sind zulässig, wenn sie sich architektonisch und konstruktiv gut in die Dachlandschaft einpassen.~~	Auf Stufen Bund und Kanton abschliessend geregelt: Art. 32a Abs. 1 RPV und § 238 Abs. 4 PBG
Art. 18 Abbrüche	Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.	Der Abbruch von Gebäuden ist gestattet, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Ersatz- oder Neubaus gesichert ist.	
Art. 19 Renovationen, nicht bewilligungspflichtige Massnahmen	Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen als Richtlinien massgebend.	Die Gestaltungsdetails sind auch für Renovationen und andere nicht bewilligungspflichtige Massnahmen als Richtlinien massgebend.	
Art. 20 Inventar- und Schutzobjekte	Bei Schutzobjekten bleiben Bewilligungen für Dachelemente und Energiegewinnungsanlagen vorbehalten.	Bei Inventar- und Schutzobjekten bleiben Bewilligungen für Dachelemente und Energiegewinnungsanlagen vorbehalten.	Inventarobjekte ergänzt, sonst unverändert

E. Wohnzonen

Art. 21 Grundmasse

Zone		W1/20	W1/25	W2/30	W2/35 WG2/35
Ausnützungsziffer	max. %	20	25	30	35
Kleiner Grenzabstand	min. m	3.5	3.5	3.5	3.5
Grosser Grenzabstand	min. m	7.0	7.0	7.0	7.0
Vollgeschosse	max.	1	1	2	2
Dachgeschosse anrechenbar	max.	1	1	1	1
Untergeschosse anrechenbar	max.	1	1	1	0
Gebäudelänge	max. m	25	25	30	30
Gebäudehöhe	max. m	4.5	4.5	7.5	7.5

[1] Es gelten folgende Grundmasse:

Zone		**W1/20**	**W1/25**	**W2/30**	**W2/35 WG2/35**
Ausnützungsziffer	max. %	20	25	30	35
Kleiner Grenzabstand	min. m	3.5	3.5	3.5	3.5
Grosser Grenzabstand	min. m	7.0	7.0	7.0	7.0
Vollgeschosse	max.	1	1	2	2
Dachgeschosse anrechenbar	max.	1	1	1	1
Attikageschosse	max.	1	1	1	1
Untergeschosse anrechenbar	max.	1	1	1	1
Gebäudelänge	max. m	25	25	30	30
Fassadenhöhe (traufseitig)	max. m	4.5	4.5	7.5	7.5

[1bis] Vorspringende Gebäudeteile haben einen Grundabstand von mind. 2.5 m einzuhalten.

Fassadenhöhenzuschlag

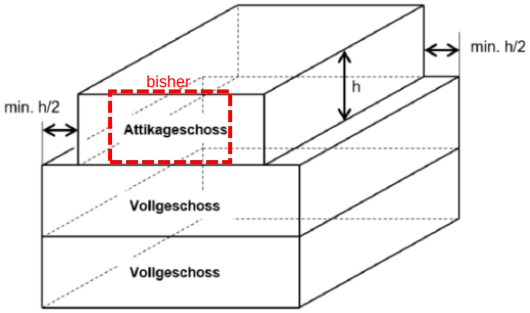
[2] Wird bei Flachdachbauten mit Attikageschoss eine offene oder verglaste Absturzsicherung (Brüstung / Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe (traufseitig) um max. 1 m erhöht werden.

Die Definition der Ausnützungsziffer ändert bezüglich der **anrechenbaren Grundstücksfläche** (§ 259 PBG):

- Neu: Nur noch Hauszufahrten als anrechenbare Erschliessung. Anlagen der Feinerschliessung dürfen nicht angerechnet werden.
- Waldabstandsflächen und offene Gewässer dürfen angerechnet werden, wenn sie in der Bauzone sind.

keine Anpassung der Ausnützungsziffer, da in Rheinau nur einzelne Grundstücke betroffen sind.

Grenzabstand, Gebäudelänge, Gebäudehöhe →Siehe Art. 6



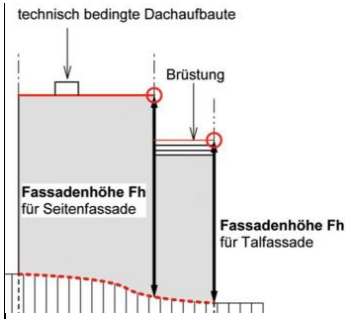
Geschosse:

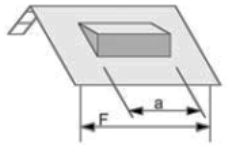
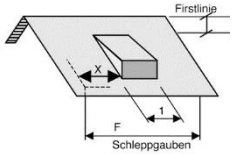
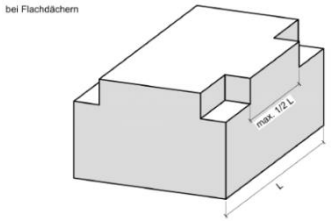
Bisher: **Attikageschoss** (= Dachgeschoss), zurückversetzt um 45° (bzw. das Mass der Höhe)

Neu: Einführung Begriff „Attikageschoss“

- Zurückversetzt um 1/2 Mass der Höhe
- Attikageschosse treten stärker in Erscheinung

Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden müssen, wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet sind, wird ein Höhenzuschlag gewährt.

			 Fassadenhöhe für Seitenfassade = Fassadenhöhe traufseitig + 3.3 m → im PBG § 280 Abs. 2 geregelt
Art. 22 Gestaltung	[1] Flachdächer und Schrägdächer mit einer Neigung von 20° - 45° sind zulässig. Andere Dachformen sind für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer grössten Höhe von weniger als 4.0 m zulässig.	[1] Flachdächer und Schrägdächer mit einer Neigung von 20° - 45° sind zulässig. Andere Dachformen sind für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit einer grössten Höhe von weniger als 4.0 m zulässig.	
	[2] Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind im anrechenbaren Dachgeschoss zulässig, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.	[2] Dachaufbauten, Dacheinschnitte und Dachflächenfenster sind im anrechenbaren Dachgeschoss zulässig~~, sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind und die Geschlossenheit der Dachfläche nicht zerstören~~. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf max. 1/2 der betreffenden Fassadenlänge betragen. [2bis] In Attikageschossen darf die Gesamtbreite der Dachaufbauten max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betragen.	Die Einordnung und Gestaltung in Wohnzonen ist übergeordnet in § 238 PBG abschliessend geregelt. **Dachaufbauten** (§ 292 PBG) **Bisher**: Dachaufbauten sind bis **1/3** der Fassadenlänge zulässig.
	[3] In Wohnzonen mit Gestaltungsplanpflicht können abweichende Dachformen bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung nachgewiesen wird.	[3] In Wohnzonen mit Gestaltungsplanpflicht können abweichende Dachformen bewilligt werden, sofern eine gute Einordnung nachgewiesen wird.	**Neu**: sind Dachaufbauten bis **1/2** der Fassadenlänge zulässig Bei Attikageschossen wird der Drittel beibehalten, weil sonst aufgrund der neuen Attikageschossdefinition ein Attikageschoss optisch als Vollgeschoss wirkt.
	[4] Gegenüber der Kernzone ist entlang der Poststrasse die traditionelle Erscheinung der Umgebung zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.	[4] Gegenüber der Kernzone ist entlang der Poststrasse die traditionelle Erscheinung der Umgebung zu erhalten und bei Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Insbesondere sind nach Möglichkeit offene, chaussierte oder gepflästerte Hauszugänge sowie mit niedrigen Sockelmäuerchen und/oder ortsüblichen Zäunen eingefasste Vorgärten zu schaffen bzw. zu erhalten.	

			 1/2  1/3  1/2
Art. 23 Nutzweise	[1] In den Zonen W1/20, W1/25, W2/30 und W2/35 ist nicht störendes Gewerbe zulässig, wobei jedoch mindestens die Hälfte der Geschossfläche der Wohnnutzung dienen muss. [2] In der Zone WG2/35 ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.	[1] In den Zonen W1/20, W1/25, W2/30 und W2/35 ist nicht störendes Gewerbe zulässig, wobei jedoch mindestens die Hälfte der Geschossfläche der Wohnnutzung dienen muss. [2] In der Zone WG2/35 ist auch mässig störendes Gewerbe zulässig.	

F. Zone für öffentliche Bauten

Art. 24 Grundmasse	[1] Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände, aber ohne Berücksichtigung von Mehrhöhenzuschlägen, der betreffenden Zone einzuhalten. [2] Im Gemeinde- und Schulareal haben Neubauten gegenüber dem Rebberg Chorb einen Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten. [3] Die zulässige Gebäudehöhe beträgt 11.40 m.	[1] Gegenüber privaten Nachbargrundstücken sind die Grenz- und Gebäudeabstände, aber ohne Berücksichtigung von Mehrhöhenzuschlägen, der betreffenden Zone einzuhalten. [2] Im Gemeinde- und Schulareal haben Neubauten gegenüber dem Rebberg Chorb einen Grenzabstand von 8.0 m einzuhalten. [3] Die zulässige Fassadenhöhe (traufseitig) beträgt 11.40 m.	Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Bauten können aufgrund der neuen Messweise um das Mass der Dachkonstruktion höher werden (ca. 30 cm - 50 cm). Die bisherige Mass der Gebäudehöhe wird für die Fassadenhöhe übernommen. Dadurch werden verbesserte (höhere) Wärmedämmungen nicht benachteiligt. Im Siedlungsbild wird das kaum sichtbar sein.

III. Weitere materielle Bestimmungen

Art. 25 Abstandsvorschriften	*Grosser Grenzabstand* [1] Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Hauptwohnseite einzuhalten. *Besondere Gebäude* [2] Besondere Gebäude im Sinne von § 49 Abs. 3 PBG haben einen Grenz- oder Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten. *Kleinbauten* [3] Kleinbauten wie Gartenhäuser und Schöpfe, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, haben einen Grenzabstand von 2 m einzuhalten, wenn ihre Grundfläche 10 m^2 und ihre grösste Höhe 3 m nicht übersteigen. *Unterirdische Gebäude* [4] Unterirdische Gebäude haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.	*Grosser Grenzabstand* [1] Der grosse Grenzabstand ist gegenüber der Hauptwohnseite einzuhalten. *Kleinbauten und Anbauten* [2] Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV haben einen Grenz- oder Gebäudeabstand von 3.5 m einzuhalten. ~~*Kleinbauten*~~ [3] Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV, deren Gesamthöhe nicht mehr als 3 m beträgt und die eine Bodenfläche von maximal 10 m^2 überlagern, haben einen Grenz- oder Gebäudeabstand von 2 m einzuhalten. *Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten* [4] Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben gegenüber Strassen und Wegen ohne Baulinien einen Abstand von 3.5 m einzuhalten.	Veränderte Definition der Kleinbauten Ersatz des Begriffs "Besondere Gebäude" durch "Kleinbauten und Anbauten" → Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m^2 nicht überschreiten. Formulierung angepasst Neu: Unterscheidung in «Unterirdische Bauten (UIB)» und «Unterniveaubaute (UNB)» - UIB liegen unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain (Abgrabungen haben Auswirkungen bzw. Aufschüttung können nicht «heilen» - UNB ragen bis max. 0.5 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinaus Festlegung unterschiedlicher Abstandsregelungen in BZO theoretisch möglich.
Art. 26 Geschlossene Bauweise	[1] Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der maximalen zonengemässen Gebäudelänge gestattet. [2] Das Zusammenbauen an einer Grenze ist nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn zulässig.	[1] Das Zusammenbauen mehrerer Gebäude ist im Rahmen der maximalen zonengemässen Gebäudelänge gestattet. [2] Das Zusammenbauen an einer Grenze ist nur unter der Voraussetzung von § 287 PBG und nur mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn zulässig.	§ 286 Abs. 1 PBG: «Wo nichts anderes bestimmt ist, sind Gebäude in offener Überbauung zu erstellen.» → Regelung in BZO erforderlich Offene Überbauung = allseitig freistehende Einzelhäuser Geschlossene Überbauung = seitlich an der Grenze aneinandergebaute Gebäude
Art. 27 Abstellplätze	*Wohnen* [1] Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt: - freistehende Einfamilienhäuser 2 Plätze pro Haus - Reiheneinfamilienhäuser 1.5 Plätze pro Haus	*Wohnen* [1] Die Anzahl der erforderlichen Autoabstellplätze beträgt: - freistehende Einfamilienhäuser 2 Plätze pro Haus - Reiheneinfamilienhäuser 1.5 Plätze pro Haus	

	- Mehrfamilienhäuser 1 Platz pro Wohnung	- Mehrfamilienhäuser 1 Platz pro Wohnung	
	[2] Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4 m beträgt.	[2] Ein Garagenvorplatz wird nur als Autoabstellplatz angerechnet, wenn seine Breite mehr als 4 m beträgt.	
	[3] Pro 3 Reiheneinfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz vorzusehen und speziell zu markieren. Teilflächen über ½ Abstellplatz sind aufzurunden.	[3] Pro 3 Reiheneinfamilienhäuser bzw. 3 Wohnungen ist je 1 zusätzlicher Besucherabstellplatz vorzusehen und speziell zu markieren. Teilflächen über ½ Abstellplatz sind aufzurunden.	
	Andere Nutzungen	*Andere Nutzungen*	
	[4] In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs der Baudirektion.	[4] In allen anderen Fällen von Grundstücksnutzungen, die eine Abstellplatzpflicht auslösen, bestimmt sich die Platzzahl nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen und nach der Wegleitung zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs der Baudirektion.	
	Gestaltung	~~*Gestaltung*~~	
	[5] Autoabstellplätze und Garagenzufahrten sind mit dichten Belägen (Pflästerungen, Asphalt), Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.	[5] ~~Autoabstellplätze und Garagenzufahrten sind mit dichten Belägen (Pflästerungen, Asphalt), Rasengittersteinen oder Schotterrasen zu befestigen.~~	Es macht wenig Sinn die Belagsarten aufzuzählen. Bezüglich Versickerung ist die AWEL-Richtlinie massgebend. Andere Beläge werden zudem ausgeschlossen (z.B. Rasenliner).
	Kinderwagen Zweiradabstellplätze	*Kinderwagen Zweiradabstellplätze*	
	[6] Bei Mehrfamilienhäusern sind an gut zugänglichen Orten überdeckte Kinderwagen- und Zweiradabstellplätze vorzusehen, und zwar mindestens 1 Kinderwagen- und 2 Zweiradabstellplätze pro Wohneinheit.	[6] Bei Mehrfamilienhäusern sind ab 3 Wohneinheiten an gut zugänglichen Orten überdeckte Kinderwagen- und Zweiradabstellplätze vorzusehen, und zwar mindestens 1 Kinderwagen- und 2 Zweiradabstellplätze pro Wohneinheit.	Bei Zweifamilienhaus bezüglich Anzahl unbedeutend.
Art. 28 Kehrichtabstellplätze	Bei Mehrfamilienhäusern sind Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen.	Bei Mehrfamilienhäusern sind ab 3 Wohneinheiten Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen.	Bei Zweifamilienhaus bezüglich Menge unbedeutend.
Art. 29 Kinderspielplätze	Bei Mehrfamilienhäusern sind an ruhiger, verkehrssicherer Lage Kinderspielplätze vorzusehen und angemessen mit Spielgeräten auszustatten.	Bei Mehrfamilienhäusern sind ab 3 Wohneinheiten an ruhiger, verkehrssicherer Lage Kinderspielplätze vorzusehen und angemessen mit Spielgeräten auszustatten.	Bei Zweifamilienhaus in Verantwortung Eigentümer (analog Einfamilienhaus).
Art. 30 Antennenanlagen	Antennenanlagen haben sich gut einzuordnen.	Antennenanlagen haben sich gut einzuordnen.	
Art. 31 Aussichtsschutz	Entlang des Aussichtschutzes „Chorb – Kloster“ sind Hochbauten und Bepflanzungen jeglicher Art, die den freien Blick aufs Kloster behindern, untersagt.	Entlang des Aussichtschutzes „Chorb – Kloster“ sind Hochbauten und Bepflanzungen jeglicher Art, die den freien Blick aufs Kloster behindern, untersagt.	

IV. Mehrwertabgabe

Art. 31a Erhebung		[1] Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben. [2] Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 1'200 m^2. [3] Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.	Mit der vorliegenden Teilrevision schafft die Gemeinde die notwendige rechtliche Grundlage, um bei Um- oder Aufzonungen und Sondernutzungsplänen entstehende Mehrwerte ausgleichen zu können. Die Gemeinde legt eine Mehrwertabgabe von 20 % und eine Freifläche von 1'200 m^2 fest.
Art. 31b Verwendung der Erträge		Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	

V. Schlussbestimmungen

Art. 32 Inkraftsetzung	[1] Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. [2] Der Gemeinderat ist berechtigt, sachliche und/oder örtliche Teilgenehmigungen einzuholen. Von der Gemeindeversammlung am 28. September 2011 festgesetzt. Von der Baudirektion des Kantons Zürich am 31. Oktober 2012 mit Beschluss Nr. 1104 genehmigt.	[1] Diese Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft. ~~[2] Der Gemeinderat ist berechtigt, sachliche und/oder örtliche Teilgenehmigungen einzuholen.~~ Von der Gemeindeversammlung am 28. September 2011 festgesetzt. Von der Baudirektion des Kantons Zürich am 31. Oktober 2012 mit Beschluss Nr. 1104 genehmigt.	Rechtlich nicht statthaft

Nutzungsplanung

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV

INGESA AG
INGENIEURE. FORMEN. LEBENSRAUM.

Landstrasse 51 | 8450 Andelfingen
052 305 22 55 | andelfingen@ingesa.ch

Gemeinde Rheinau

Schulstrasse 11, 8462 Rheinau
Tel: 052 305 40 80
gemeinde@rheinau.ch / www.rheinau.ch

Inhalt

1 Einleitung ... 3
1.1 Berichterstattung nach Art. 47 RPV ... 3
1.2 Beschreibung des Planungsprozesses ... 3
1.2.1 Anlass ... 3
1.2.2 Gegenstand der Planung ... 3
2 Übergeordnete Planungsgrundlagen ... 4
2.1 Nationale Ebene ... 4
2.1.1 Bundesinventar der Landschaften von Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN ... 4
2.1.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS ... 4
2.1.3 Berücksichtigung nationaler Planungen ... 5
2.2 Kantonale Ebene ... 5
2.2.1 Mehrwertausgleich ... 5
2.2.2 Raumordnungskonzept Kanton Zürich ... 6
2.2.3 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte ... 7
2.2.4 Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) ... 7
2.2.5 Richtplankarten ... 8
2.3 Regionale Richtplanung ... 10
2.4 Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objeke ... 10
3 Analyse der Entwicklung der Gemeinde Rheinau ... 12
3.1 Bevölkerungsentwicklung ... 12
3.2 Siedlungsentwicklung ... 13
3.2.1 Bestehende Bauzone ... 13
3.2.2 Bauzonenentwicklung ... 14
3.2.3 Geschossflächenreserven ... 15
3.2.4 Berechnung Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität ... 17
3.2.5 Gebäudealter ... 17
4 Inhalt der Teilrevision ... 19
4.1 Mehrwertausgleich ... 19
4.1.1 Gesetzliche Grundlage ... 19
4.1.2 Grundstücksanalyse ... 19
4.1.3 Freifläche und Abgabesatz ... 20
4.1.4 Verwendungszweck ... 20
4.2 Änderungen in den Bauvorschriften ... 21
4.2.1 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ... 21
4.2.2 Erläuterungen zu den harmonisierten Regelungen in der Bau- und Zonenordnung ... 21
4.2.3 Änderungen in der Bau- und Zonenordnung ... 25

5 Auswirkungen der Teilrevision 29
5.1.1 Gemeindeentwicklung 29
5.1.2 Harmonisierung der Baubegriffe 29
5.1.3 Mehrwertausgleich 29
5.1.4 Übereinstimmung mit Art. 15 RPG 29
6 Verfahren 30
6.1 Kantonale Vorprüfung 30
6.1.1 Ausklammerung Teilrevision Kernzonenplan 30
6.1.2 Teilrevision Bau- und Zonenordnung 30
6.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkung gemäss §7 PBG 31
6.2.1 Öffentliche Auflage 31
6.2.2 Anhörung 31
6.2.3 Bericht zu den Einwendungen 31
6.3 Gemeindeversammlung 31

Revision, Status	Autor	Datum
Entwurf	Daniel Steinlin (std)	01.12.2022
Verabschiedung zuhanden Gemeinderat und Vorprüfung	std	05.12.2022
Bereinigung nach kant. Vorprüfung und öffentliche Auflage	lid / std	30.06.2023
Bereinigung nach der öffentlichen Auflage	std	03.05.2024
Verabschiedung zuhanden Gemeinderat	std	28.08.2024
Verabschiedung zuhanden Gemeindeversammlung	Gemeinderat	17.09.2024
Eingabe zur Genehmigung (keine inhaltliche Änderungen)	std	07.03.2024

1 Einleitung

Dieser Bericht richtet sich an die interessierte Bevölkerung und dient u.a. den kantonalen Instanzen bei der Beurteilung der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung. Im Bericht werden die Änderungen an der Bau- und Zonenordnung aufgezeigt und begründet. Ausserdem werden die Änderungen in den Kontext der verschiedenen übergeordneten und sonstigen Anforderungen gesetzt.

1.1 Berichterstattung nach Art. 47 RPV

Die Raumplanungsverordnung (RPV) verlangt in Art. 47 von der Behörde, welche die Nutzungspläne erlässt, dass sie zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde (Art. 26 Abs. 1 RPG) darüber Bericht erstattet, wie die Nutzungspläne die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und den kantonalen Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt, und wie sie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung tragen. Sie legt auch dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.

Diesem Bericht kommt keine Rechtsverbindlichkeit zu und er hat lediglich informativen Charakter. Verbindlich sind die Bau- und Zonenordnung sowie die Zonenpläne.

1.2 Beschreibung des Planungsprozesses

1.2.1 Anlass

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau (BZO) stammt aus dem Jahr 2011. Aufgrund der Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben ist eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung notwendig:

- Die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) muss bis 2025 auf Gemeindeebene eingeführt sein.
- Der Ausgleich auf durch Planungsmassnahmen geschaffene Mehrwerte von Grundstücken ist ebenfalls bis 2025 auf kommunaler Stufe zu regeln.

1.2.2 Gegenstand der Planung

Der Gemeinderat Rheinau hat das Ingenieurbüro INGESA AG beauftragt, die Bau- und Zonenordnung zu überarbeiten. Die Teilrevision umfasst folgende Unterlagen:

- Bau- und Zonenordnung
- Bericht nach Art. 47 RPV
- Reglement Mehrwertausgleich

2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Die vorliegende kommunale Planung setzt die Vorgaben der kantonalen und regionalen Richtpläne um und verfolgt deren raumplanerischen Zielsetzungen.

2.1 Nationale Ebene

2.1.1 Bundesinventar der Landschaften von Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung BLN

Ein grosser Teil des nördlichen Gemeindegebiets liegt im BLN-Gebiet. Im BLN-Gebiet gelten erhöhte Anforderungen bezüglich Bauvorhaben, v.a. ausserhalb der Bauzone.

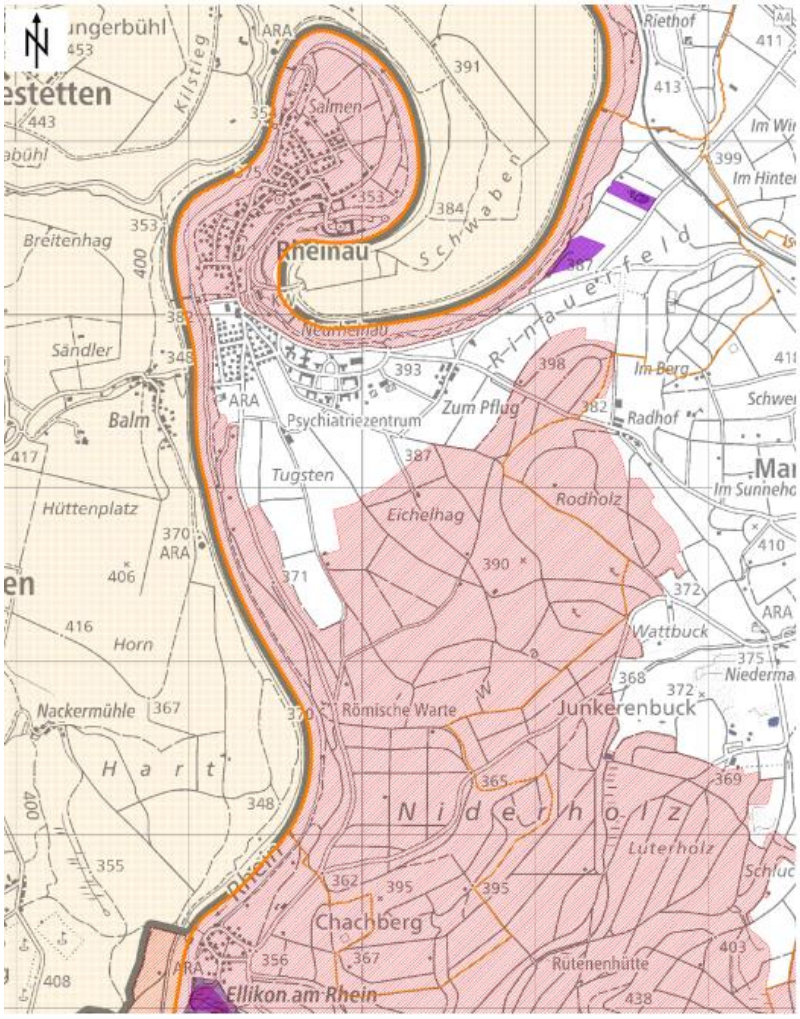


Abbildung 1: Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), Auszug Gemeinde Rheinau (GIS-ZH)

2.1.2 Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz ISOS

Der Ortskern von Rheinau ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt.

Abbildung 2: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder 2013, Auszug für die Gemeinde Rheinau (GISOS-BAK)

2.1.3 Berücksichtigung nationaler Planungen

Im Hinblick auf die vorliegende «light»-Revision der Bau- und Zonenordnung, die lediglich Anpassungen an die IVHB und die Regelungen zum Mehrwertausgleich umfasst, sind die Planungsgrundlagen des Bundes nicht unmittelbar relevant. Erst im Rahmen der geplanten Überarbeitung des Kernzonenplans und der Kernzonenvorschriften sind diese Grundlagen einzubeziehen und die kommunalen Vorschriften und Pläne gegebenenfalls anzupassen.

2.2 Kantonale Ebene

2.2.1 Mehrwertausgleich

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie insbesondere erhebliche planungsbedingte Vorteile, sogenannte Mehrwerte, ausgleichen. Der Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Dieses räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen und traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Die Gemeinden müssen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung mit einer Frist bis zum 1. März 2025 die entsprechenden Vorschriften erlassen.

Zwischenzeitlich war ein kommunaler Verzicht aufgrund des Bundesgerichtsurteils «Meikirch» vom 5. April 2022 nicht mehr möglich. Aufgrund der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) ist es wieder möglich, auf den kommunalen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen zu verzichten.

2.2.2 Raumordnungskonzept Kanton Zürich

Basierend auf den Zielen und Grundsätzen des Raumplanungsgesetzes sowie des Verfassungsgrundsatzes der Nachhaltigkeit, soll die Entwicklung im Kanton Zürich schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr ausgerichtet werden. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern, die grenzüberschreitende Zusammenarbeit ist auf allen Ebenen zu unterstützen. Räumliche Entwicklungen müssen sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit orientieren.

Gemäss diesen Leitlinien für die räumliche Entwicklung des Kantons Zürich werden im Raumordnungskonzept verschiedene Handlungsräume unterschieden (siehe Abbildung 3). Das Gemeindegebiet von Rheinau ist im Raumordnungskonzept grösstenteils als Kulturlandschaft bezeichnet.

Für die Kulturlandschaften weist das Raumordnungskonzept folgenden Handlungsbedarf aus:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen.
- Nutzung brachliegender Gebäude ermöglichen, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte.
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten.
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten.
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten.
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken.
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern.

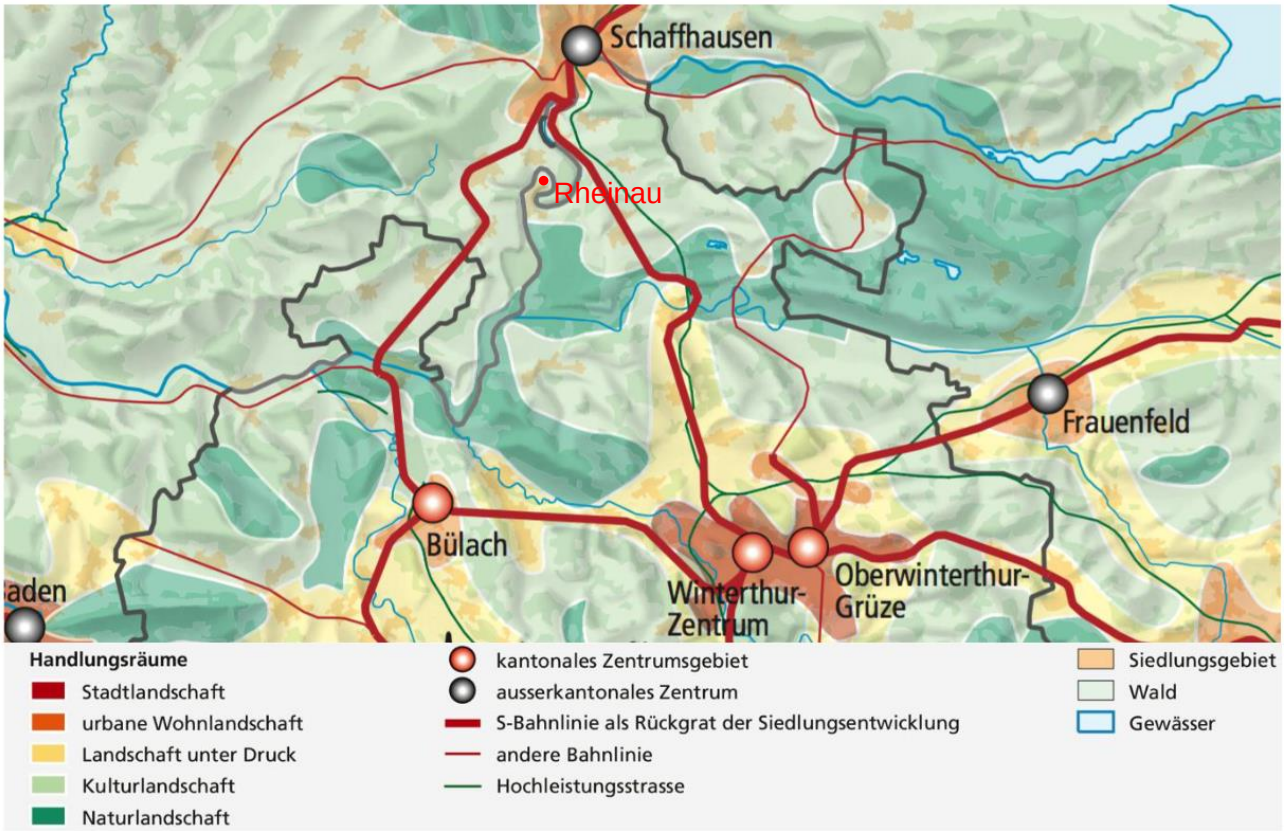


Abbildung 3: Handlungsräume des kantonalen Raumordnungskonzeptes (GIS-ZH)

2.2.3 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Das Inventar der Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung, festgesetzt am 14. Januar 2023, zeigt die einzigartigen, wertvollen und prägnanten Landschaften im Kanton Zürich, bei denen eine Schutzvermutung vorliegt. Die Bezeichnung potenzieller Schutzobjekte in Inventaren sichert die frühzeitige Abstimmung der verschiedenen öffentlichen und privaten Interessen bei späteren Entwicklungsprozessen.

In der Gemeinde Rheinau befinden sich die Inventarobjekte Nr. 1520 (Zürcher Rheinufer und Rheinfall), Nr. 3018 (Hochstammobstlandschaften Chorb) und Nr. 4018 (Reblandschaft Chorb).

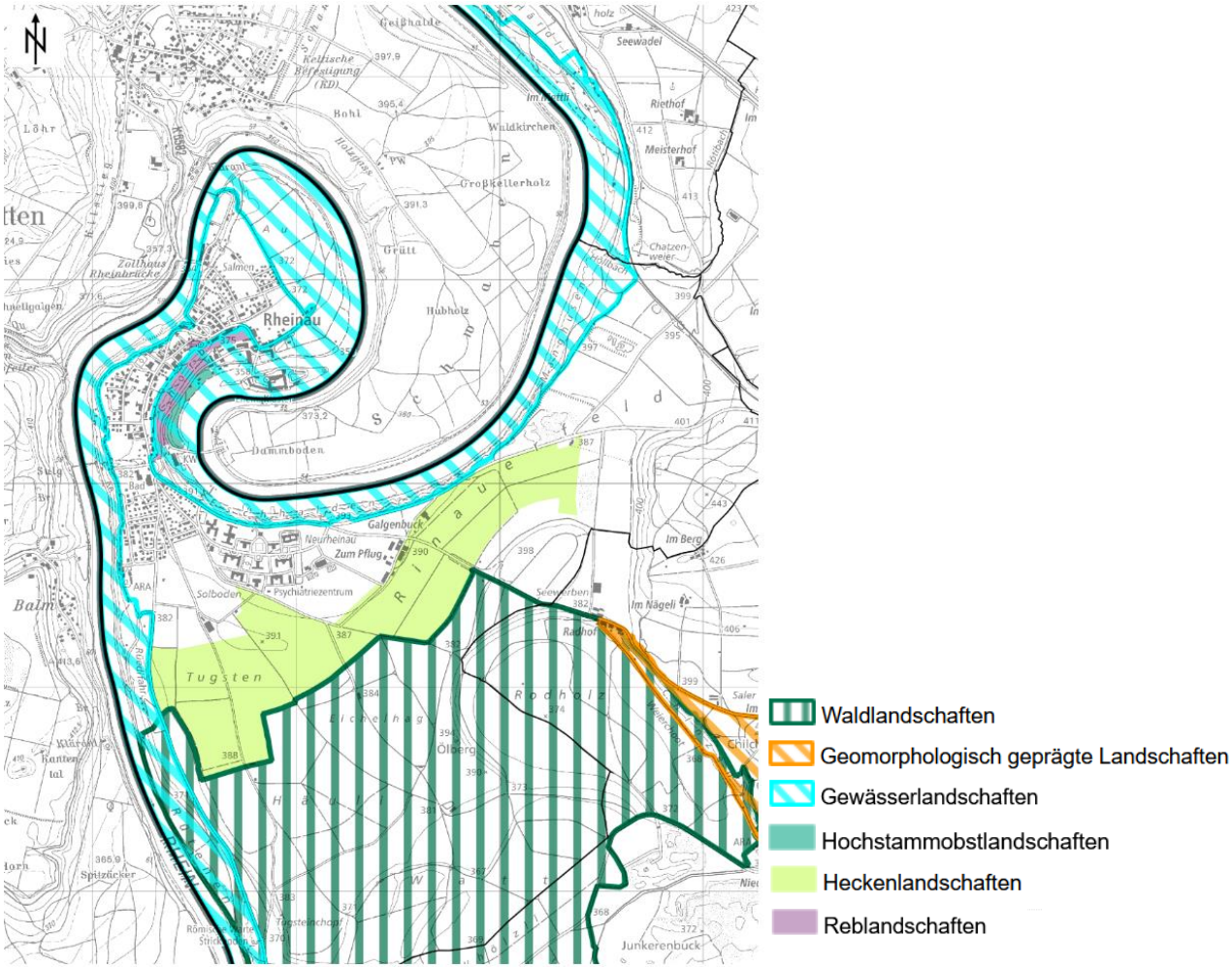


Abbildung 4: Planausschnitt kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte (GIS-ZH)

2.2.4 Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS)

Im IVS erfasste Wege nationaler Bedeutung mit sichtbarer historischer Wegsubstanz stehen unter besonderem Schutz. Nationale Objekte «mit viel Substanz» sollen ungeschmälert, solche «mit Substanz» in ihren wesentlichen Elementen erhalten bleiben. Für Wege regionaler und lokaler Bedeutung sind die Kantone zuständig. Die Zollbrücke (IVS-Objekt ZH 902.1.2) ist als Objekt von nationaler Bedeutung (historischer Verlauf mit viel Substanz) im Bundesinventar enthalten.

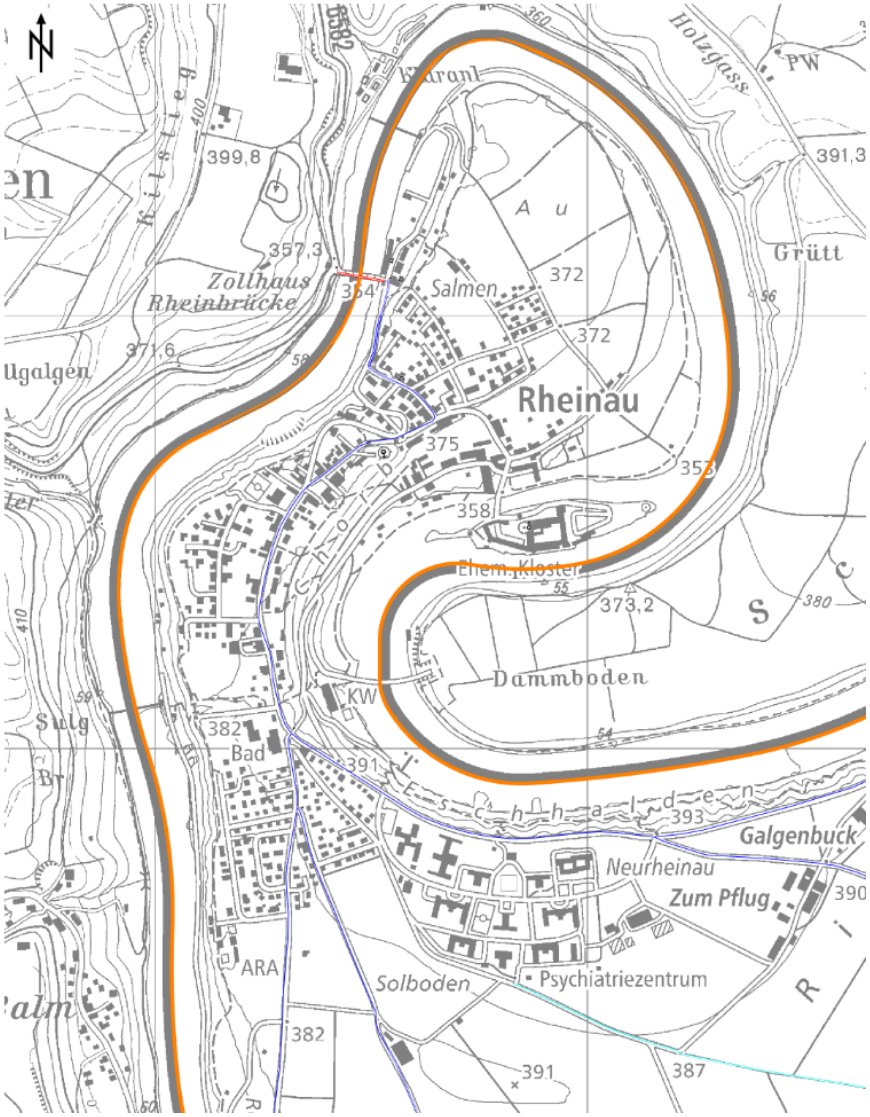


Abbildung 5: Planausschnitt Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (GIS-ZH)

2.2.5 Richtplankarten

Am 18. März 2014 wurde die Gesamtüberprüfung des Kantonalen Richtplans durch den Kantonsrat festgesetzt. Dieser Beschluss wurde am 28. März 2014 im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht und ist für alle Behörden im Kanton Zürich verbindlich. Der Richtplan wurde vom Bundesrat am 29. April 2015 genehmigt und wurde somit für den Bund und die Nachbarkantone verbindlich.

Das im Kantonalen Richtplan (siehe Abbildung 6) bezeichnete Siedlungsgebiet kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden. Gemäss kantonalem Richtplan soll die Kulturlandschaft erhalten werden.

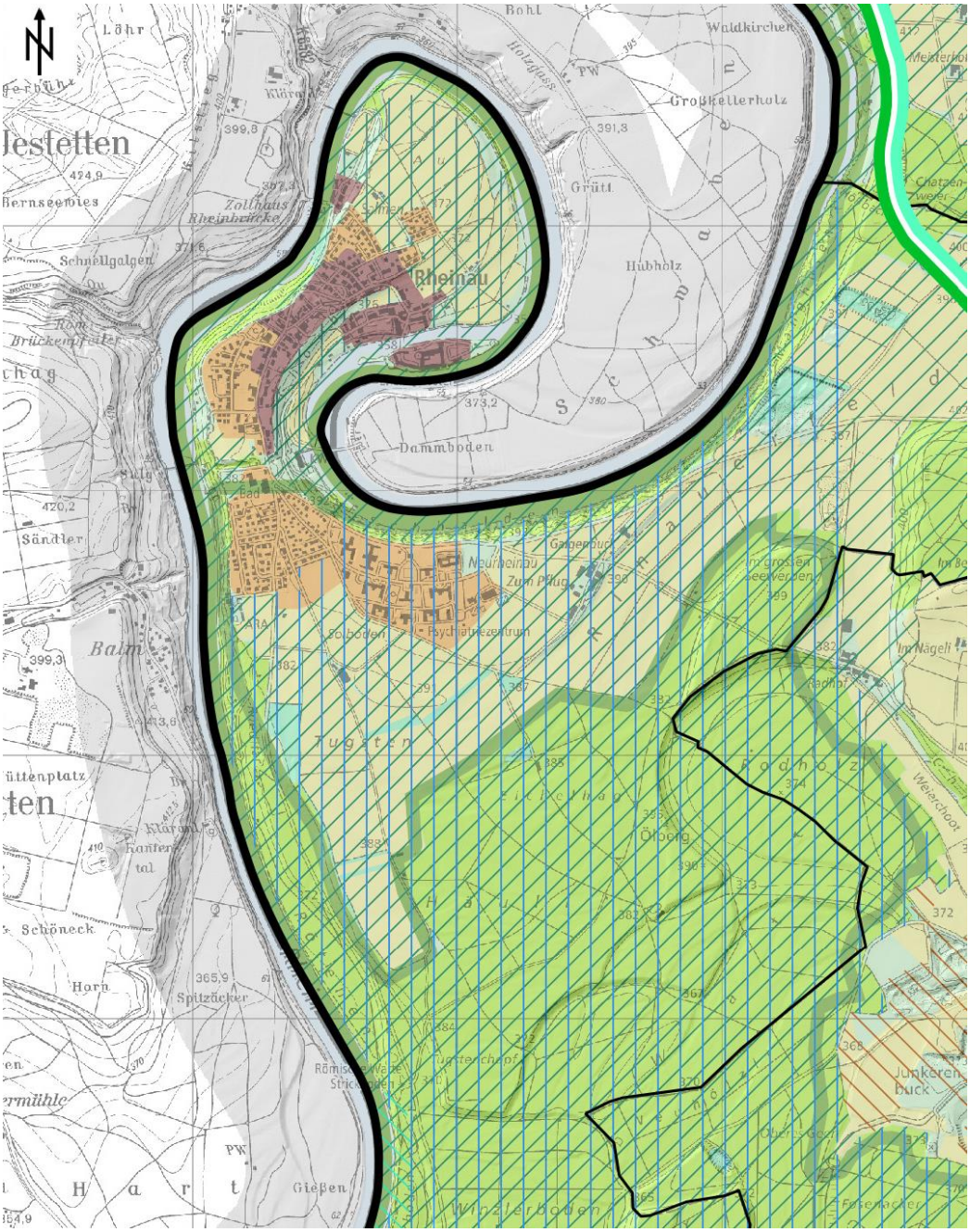


Abbildung 6: Richtplanausschnitt Siedlung und Landschaft der Gemeinde Rheinau (GIS-ZH)

Siedlung

bestehend	geplant	
		Siedlungsgebiet
		Zentrumsgebiet
		Schutzwürdiges Ortsbild

Landschaft

2.3 Regionale Richtplanung

Der regionale Richtplan der Regionalplanung Weinland konkretisiert den kantonalen Richtplan. Der regionale Richtplan Siedlung bezeichnet dabei vor allem Arbeitsplatzgebiete von regionaler Bedeutung, Gebiete für stark verkehrserzeugende Nutzungen und definiert die bauliche Dichte in Gebieten innerhalb der Gemeinden. Ebenfalls Richtplaninhalte sind Verkehr, Landschaft, Ver- und Entsorgung und öffentliche Bauten und Anlagen. Der aktuelle regionale Richtplan (Abbildung 7) wurde vom Regierungsrat am 17. März 2021 festgesetzt.

2.4 Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objeke

Gemäss § 203 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) haben Gemeinden über die Schutzobjekte einstweilige Inventare zu erstellen. Inventare bilden dabei die Grundlage für die Arbeit der Denkmalpflege. Das Inventar listet Bauten und Anlagen auf, die aufgrund ihrer historischen Bedeutung wichtige Zeugen vergangener Epochen sind. Mit der Aufnahme ins Inventar wird ein Objekt nicht unter Schutz gestellt, sondern eine Schutzvermutung festgehalten. Die Gemeinde Rheinau verfügt über ein kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte. Das im Inventarblatt aufgeführte Schutzziel hält in allgemeiner Art und Weise fest, wie der Charakter der Bauten bewahrt werden kann.

Ein Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte wird von der Gemeinde Rheinau nicht geführt.

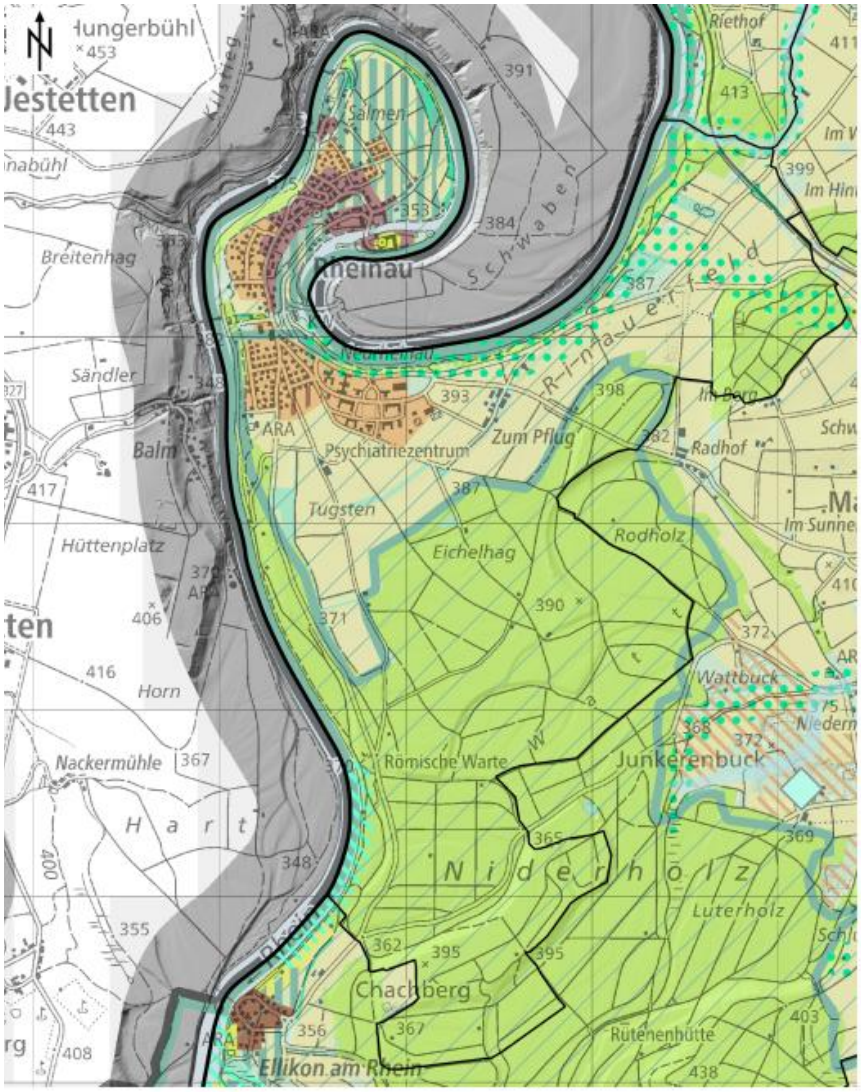


Abbildung 7: Ausschnitt aus dem regionalen Richtplan (GIS-ZH)

3 Analyse der Entwicklung der Gemeinde Rheinau

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Rheinau verzeichnete im Jahr 2021 eine Bevölkerungszahl von 1295 Einwohner. Im Vergleich zum Jahr 1990 entspricht das einer Zunahme von 58 Einwohner/-innen (1990: 1237). Die Bevölkerungsentwicklung der Gemeinde Rheinau liegt damit unter jener der Region Weinland und dem Durchschnitt des gesamten Kantons Zürich. Wie in Abbildung 8 ersichtlich, stagniert nach einem starken Wachstum zwischen 1994 und 2000 die Einwohnerzahl in der Gemeinde Rheinau.

Beim Blick auf die Altersstruktur der Gemeinde Rheinau (Abbildung 9) fällt auf, dass es unterdurchschnittlich wenige Einwohner und Einwohnerinnen im Alter zwischen 20 und 30 Jahren gibt. Hingegen ist die Bevölkerungsgruppe im Alter zwischen 50 und 70 Jahren deutlich grösser als im kantonalen Durchschnitt.

Die Statistik der Beschäftigtenentwicklung (Abbildung 10) zeigt, dass die Anzahl der Personen im Beschäftigungsverhältnis in der Zeitspanne zwischen 2011 und 2018 anstieg. Der Anstieg ist durch den dritten Sektor (Dienstleistungssektor) begründet. Insbesondere in den Jahren 2016 bis 2018 gab es ein überdurchschnittliches Wachstum im Vergleich zur Region Weinland und zum Kanton Zürich.

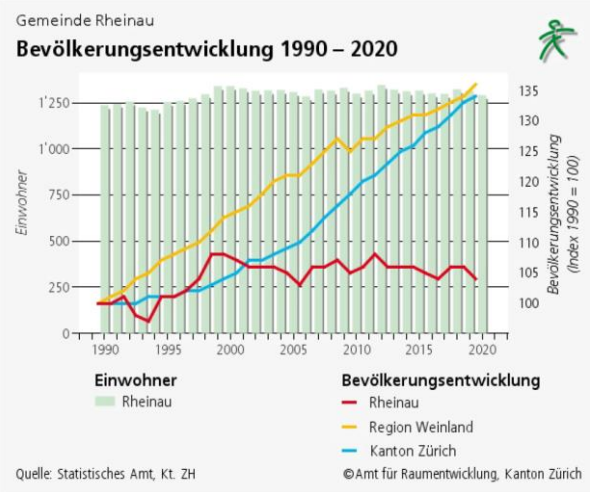


Abbildung 8: Bevölkerungsentwicklung (Raumbeobachtung ZH)

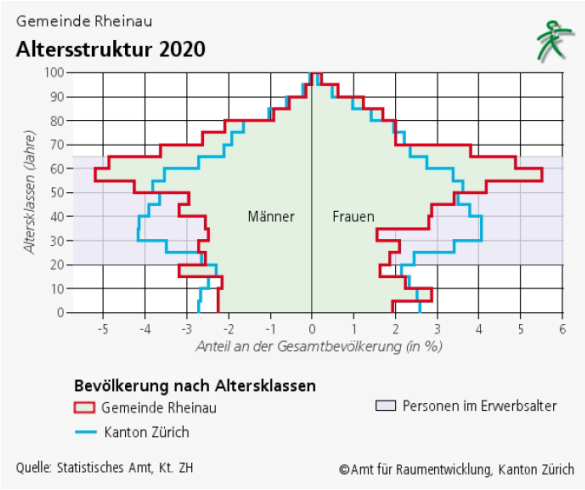


Abbildung 9: Altersstruktur (Raumbeobachtung ZH)

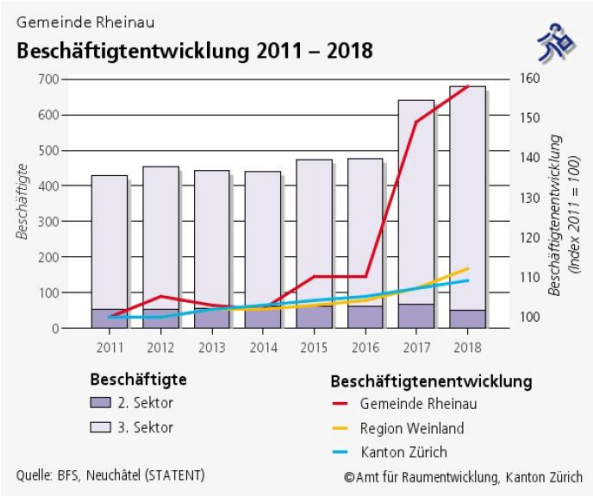


Abbildung 10: Beschäftigtenentwicklung der Gemeinde Rheinau 2011 bis 2018 (Raumbeobachtung ZH)

3.2 Siedlungsentwicklung

Dieses Kapitel setzt die Ergebnisse aus der Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung in Relation zu den vorhandenen Bauland- und Geschossflächenreserven und damit zu den in der Gemeinde Rheinau vorhandenen Kapazitäten, weitere Einwohner- und Einwohnerinnen aufnehmen zu können.

3.2.1 Bestehende Bauzone

Im folgenden Abschnitt wird die in der Gemeinde Rheinau vorhandene Bauzone und deren Unterteilung analysiert.

Wie in Abbildung 11 dargestellt, sind in der Gemeinde Rheinau insgesamt 65.2 ha Bauzonen vorhanden (Stand 2020). Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen und die Wohn- und Mischzonen teilen die Bauzone relativ gleichmässig unter sich auf. Die Wohn- und Mischzonen sind dabei fast vollständig überbaut (Abbildung 12). Der grösste Anteil an unüberbauter Fläche weist die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen auf. Die genauen Zahlen sind aus Tabelle 1 ersichtlich.

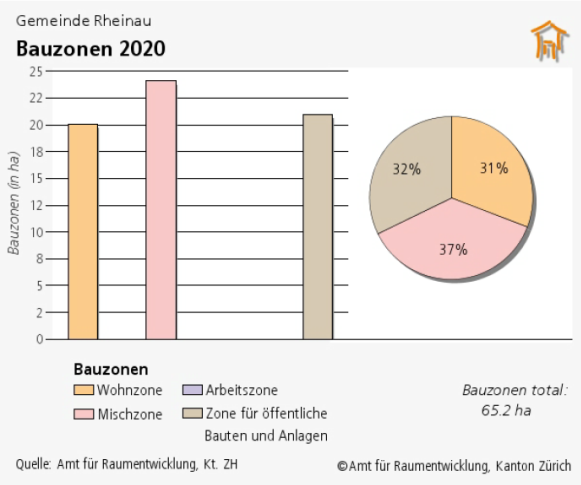


Abbildung 11: Verteilung Bauzone in der Gemeinde Rheinau 2020 (Raumbeobachtung ZH)

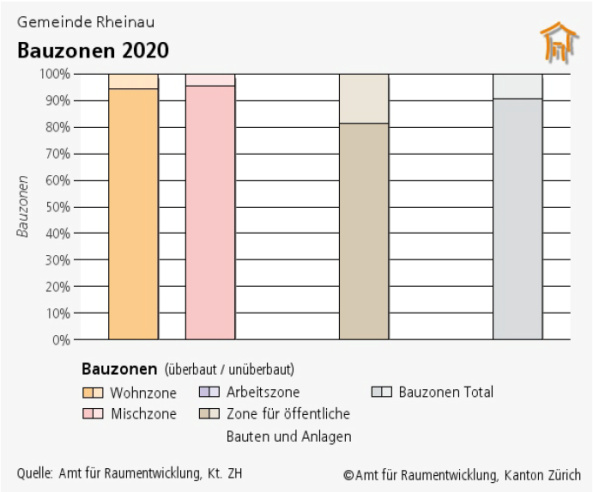


Abbildung 12: Verhältnis überbaut / unüberbaut in der Bauzone (Raumbeobachtung ZH)

Bauzonen (in ha)

	Bezeichnung		Bauzonen	überbaut	nicht überbaut	
	Gde	*ARE*	*Total*	*Total*	*Total*	*baureif*
Wohnzonen						
	W1/20	W1b	2.0	2.0	0.1	0.1
	W1/25	W1b	3.5	3.1	0.5	0.5
	W1/25/GP	W1b	0.9	0.9		
	W2/30	W2b	12.9	12.3	0.5	0.5
	W2/30/GP	W2b	0.0	0.0		
	W2/35	W2b	0.8	0.8		
Total			***20.1***	***19.0***	***1.1***	***1.1***
Mischzonen						
	K1	K	3.5	3.5		
	K1/GP	K	0.6	0.6		
	K2	K	8.5	8.5		
	K3	K	6.2	5.7	0.4	0.4
	K3/GP	K	2.6	2.6		
	WG2/35	WG2b	2.9	2.3	0.7	0.7
Total			***24.1***	***23.0***	***1.1***	***1.1***
Zone fur offentl. Bauten						
	oB	Oe	5.5	5.0	0.5	0.5
	oB/GP	Oe	15.5	12.1	3.4	3.4
Total			***21.0***	***17.0***	***3.9***	***3.9***
Total Bauzonen			**65.2**	**59.1**	**6.1**	**6.1**

Tabelle 1: Bauzonenreserven Gemeinde Rheinau (Quelle: Amt für Raumentwicklung)

3.2.2 Bauzonenentwicklung

Der Überbauungsgrad, welcher das Verhältnis von überbauten Bauzonen zur gesamten Bauzone wiedergibt, ist in der Gemeinde Rheinau seit 1991 bis zum Jahr 2005 stetig gestiegen und beträgt seither konstant um die 90%. Damit liegt er leicht über dem Überbauungsgrad der Region Weinland und leicht unter dem des Kantons.

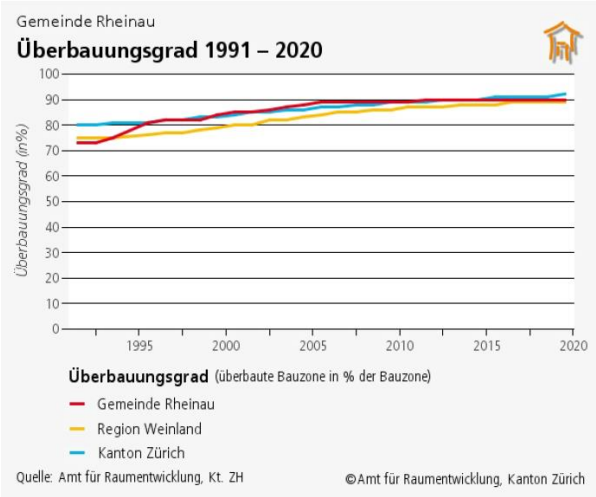


Abbildung 13: Verlauf Überbauungsgrad Gemeinde Rheinau (Raumbeobachtung ZH)

Eine Möglichkeit, wie der zukünftige Bauzonenverbrauch und die damit verbundenen erforderlichen Bauzonenreserven für die nächsten 15 Jahre abgeschätzt werden kann, stellt der Blick in die Vergangenheit dar (Abbildung 14 und Abbildung 15). Der durchschnittliche Jahresverbrauch der Bauzone schwankte zwischen 2006 und 2020 zwischen 0.1 und 2.0 ha. Der Höchstwert von 2.0 ha wurde im Jahr 2006 erreicht und bildet mit Abstand den grössten Wert. Insgesamt wurden 3.0 ha in 15 Jahren überbaut. Betrachtet man dies als Richtmass für die Einschätzung der Bauzonenreserven für die nächsten 15 Jahren, dann reicht die Bauzonenreserve von 6.1 ha aus.

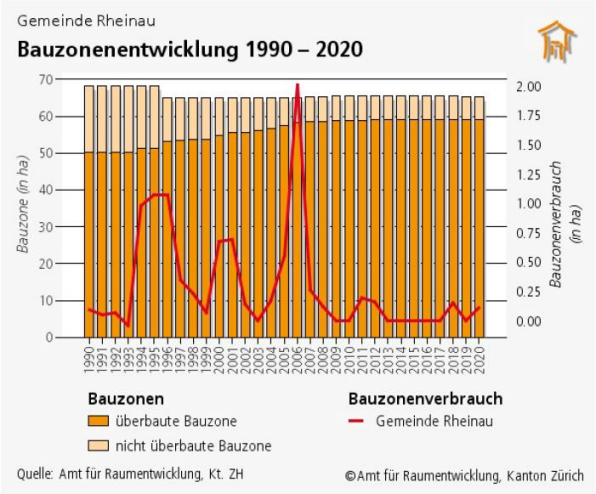


Abbildung 14: Bauzonenentwicklung der Gemeinde Rheinau (Amt für Raumentwicklung ZH)

Bauzonen-Verbrauch (ha)

JAHR	W	M	A	AD	ÖB	Total
2006	0.4	0.5			1.1	2.0
2007	0.3					0.3
2008	0.1					0.1
2009						
2010						
2011	0.2					0.2
2012	0.2					0.2
2013						
2014						
2015						
2016						
2017						
2018	0.1					0.1
2019						
2020	0.1	0.0				0.1

Abbildung 15: Verbrauch der Bauzone der letzten 15 Jahre (Amt für Raumentwicklung ZH)

3.2.3 Geschossflächenreserven

Die vorhandenen Baulandreserven sind nur ein Indikator, um das Siedlungsentwicklungspotenzial der Gemeinde abzuschätzen. Die Geschossflächenreserven (GFR) berücksichtigen sowohl das vorhandene Potenzial für die Erstellung zusätzlicher Geschossflächen innerhalb der unbebauten sowie der bereits überbauten Bauzone. Die GFR sind ein durch das ARE ZH ermittelter Schätzwert der potenziell verfügbaren Wohnfläche und stellen die Differenz der theoretisch gemäss Bau- und Zonenordnung zulässigen Geschossflächen und der tatsächlich gebauten Geschossfläche (GWR) dar.

In der Gemeinde Rheinau beträgt die GFR total 126'000 m^2. Rund zwei Drittel dieser Reserven (68%) liegen in der Mischzone. Das weitere Drittel (32%) befindet sich in der Wohnzone (Abbildung

16). Wie in Abbildung 17 dargestellt, befindet sich die grosse Mehrheit (~90%) der GFR in der überbauten Bauzone.

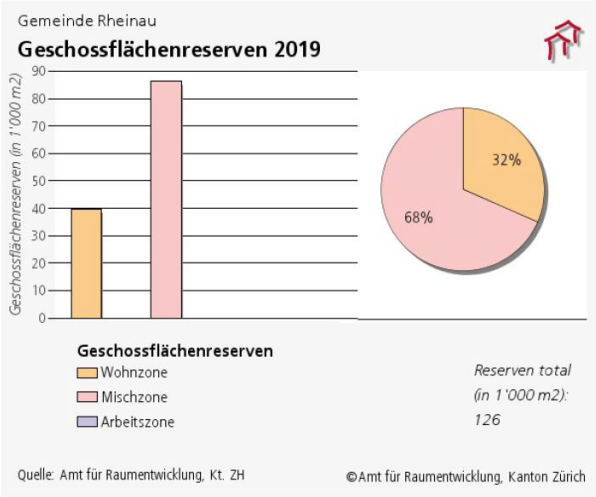


Abbildung 16: Anzahl Geschossflächenreserven

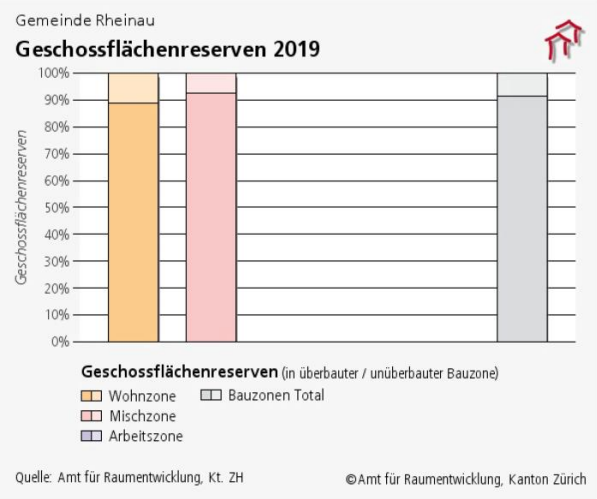


Abbildung 17: Verhältnis Geschossflächenreserven

Es kann aber nicht davon ausgegangen werden, dass die gesamte Anzahl an verfügbaren GFR in den nächsten 15-20 Jahren ausgeschöpft wird. Der Ausbaugrad stellt das Verhältnis der gebauten zur zulässigen Geschossfläche dar und liegt zurzeit zwischen 50% und 55% (Abbildung 18). Dies bedeutet, dass in der überbauten Bauzone theoretisch fast doppelt so viel Geschossflächen gebaut werden könnten. Damit befindet sich der Ausbaugrad für die Gemeinde Rheinau auf gleichem Niveau, wie jener der Region Weinland. Verglichen mit dem Kanton Zürich liegt der Ausbaugrad rund 20% tiefer. Die Dichte der Einwohner und Beschäftigten liegt für beide Werte unter 40 Personen pro ha. Damit befindet man sich auch unter dem Durchschnitt von Region und Kanton (Abbildung 19).

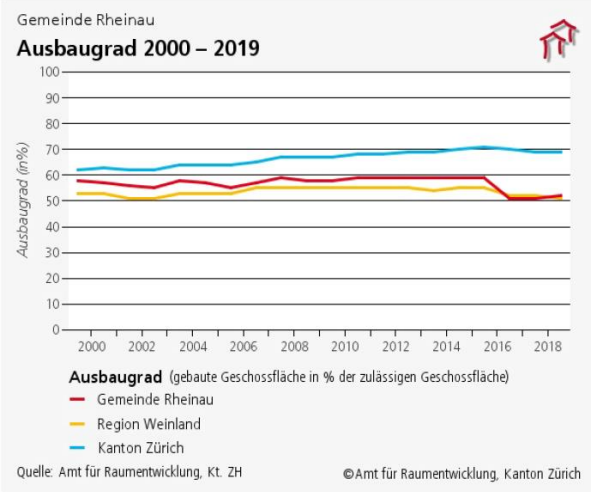


Abbildung 18: Verlauf Ausbaugrad

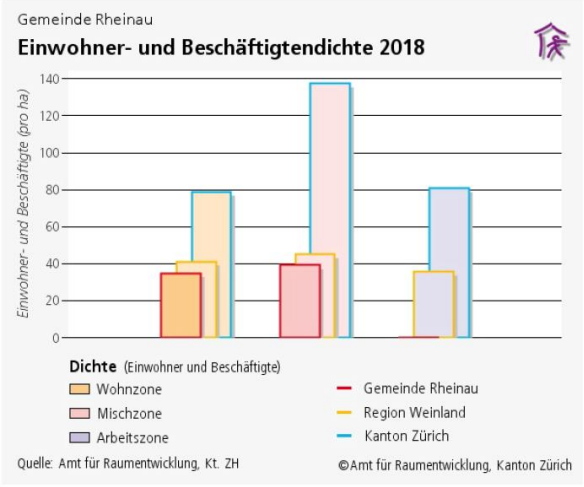


Abbildung 19: Vergleich bauliche Dichte

3.2.4 Berechnung Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die Kapazität für neue Einwohner- und Einwohnerinnen in der Gemeinde Rheinau kann anhand der GFR und dem Ausbaugrad berechnet werden. Für die Berechnung wird von einem Flächenverbrauch von 50 m^2 pro Person ausgegangen.

Für die Berechnung wird zudem davon ausgegangen, dass durch Verdichtung in den überbauten Bauzonen weitere 20% der verfügbaren GFR ausgeschöpft werden können. Im Bereich der unbebauten Bauzone wird angenommen, dass 60% der GFR ausgeschöpft wird.

		Kapazität überbaut (20%) / Verdichtung	**Kapazität unbebaut (60%) / Neubauten**
Wohnzonen	**GFR total**	36'288 m^2	4'032 m^2
	GFR effektiv	7'257 m^2 (20%)	2'419 m^2 (60%)
	Einwohnerkapazität	145 EW	48 EW
Mischzonen	**GFR total**	77'112 m^2	8'568 m^2
	GFR effektiv	15'422 m^2 (20%)	5'140 m^2 (60%)
	Einwohnerkapazität	308 EW	103 EW
	Kapazität Einwohner in heutiger Bauzone	**604 EW**	

Die mögliche Kapazität für zusätzliche Einwohner- und Einwohnerinnen liegt bei rund 600 Personen. **Die prognostizierte Entwicklung kann ohne Anpassung der Bau- und Zonenordnung bereits zum aktuellen Zeitpunkt stattfinden.** Dies setzt aber voraus, dass die vorhandenen GFR in Zukunft ausgeschöpft werden können und auf den bereits überbauten Grundstücken zusätzliche Wohneinheiten geschaffen werden.

3.2.5 Gebäudealter

Im Vergleich mit dem Kanton (33.2%) stehen in der Gemeinde unterdurchschnittlich wenige Gebäude (19.1%) mit Baujahr vor 1945. Rund ein Viertel (26.6%) der Gebäude wurde in den Jahren zwischen 1946 bis 1980 erbaut und ebenfalls ca. ein Viertel (26.7%) weisen ein Baujahr zwischen 1981 bis 2000 auf.

Danach wurden nur noch 10.4% der bestehenden Bauten gebaut. Im Vergleich zum Kanton Zürich, wo insgesamt 18.11% der bestehenden Bauten nach 2000 erstellt wurden. Eine Übersicht des Gebäudealters mit der Hauptnutzung Wohnen ist in Abbildung 20 ersichtlich. Insbesondere für Bauten vor 1980 könnte bald eine erneute Sanierung anfallen. **Das Potenzial der inneren Verdichtung kann bei Sanierungen oder Umbauten genutzt werden.**

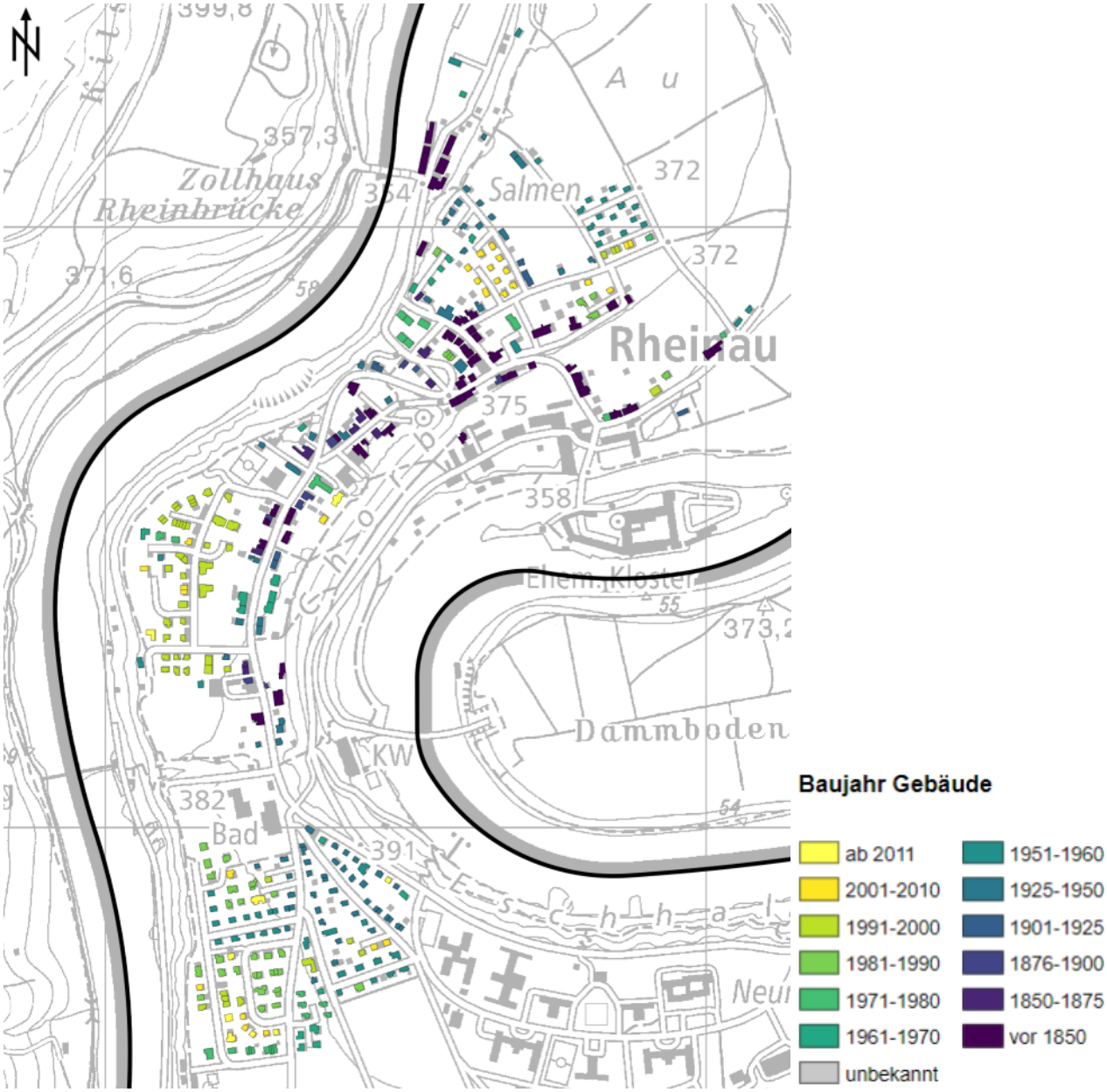


Abbildung 20: Gebäudealter im Bereich Wohnen, Quelle: maps.zh.ch

4 Inhalt der Teilrevision

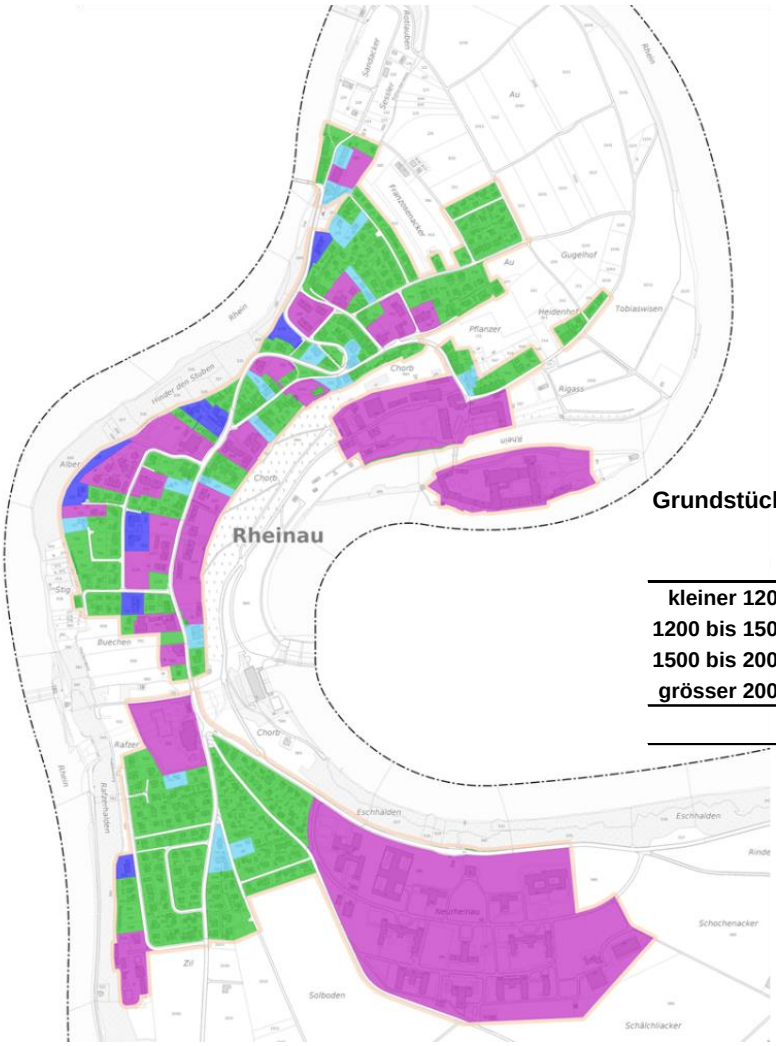
4.1 Mehrwertausgleich

4.1.1 Gesetzliche Grundlage

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie insbesondere erhebliche planungsbedingte Vorteile, sogenannte Mehrwerte, ausgleichen. Der Kantonsrat verabschiedete am 28. Oktober 2019 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG). Dieses räumt den Gemeinden die Möglichkeit ein, bei Um- und Aufzonungen eine kommunale Abgabe zu erheben. Die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) wurde am 30. September 2020 vom Regierungsrat erlassen. MAG und MAV regeln den Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen bei Ein-, Um- und Aufzonungen und traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Die Gemeinden müssen in der kommunalen Bau- und Zonenordnung mit einer Frist bis zum 1. März 2025 die entsprechenden Vorschriften erlassen.

Mit der vorliegenden Teilrevision schafft die Gemeinde die kommunale Grundlage, bei Um- oder Aufzonungen sowie Sondernutzungsplänen entstehende Mehrwerte auszugleichen.

4.1.2 Grundstücksanalyse



Grundstücke in Bauzone

	Anzahl	Anteil [%]	Total Fläche [m²]
kleiner 1200m²	382	87	216’917
1200 bis 1500m²	19	4	24’784
1500 bis 2000m²	10	2	17’895
grösser 2000m²	28	7	332’806
	439	100	592’402

Legende

- Bauzone
- Grundstücksflächen kleiner 1200m²
- Grundstücksflächen 1200 bis 1500m²
- Grundstücksflächen 1500 bis 2000m²
- Grundstücksflächen grösser als 2000m²

Abbildung 21: Übersicht Grundstücke nach Flächengrösse

Die Analyse der Grundstücksgrössen in der Bauzone zeigt, dass rund 87% der Grundstücke aufgrund ihrer Grösse (unter 1'200 m^2) nicht für die Mehrwertabgabe in Frage kommen. Diese Grundstücke machen auch einen grossen Teil der gesamten Bauzonenfläche aus (216'917 m^2).

Die restlichen 13% der Grundstücke weisen für die Mehrwertabgabe relevante Flächen von 1'200 m^2 bis über 2'000 m^2 auf:

- 4% der Grundstücke (24'784 m^2) haben eine Fläche zwischen 1'200 m^2 und 1'500 m^2.
- 2% der Grundstücke (17'895 m^2) haben eine Fläche zwischen 1'500 m^2 und 2'000 m^2.
- 7% der Grundstücke (332'806 m^2) sind grösser als 2'000 m^2. Sie sind hauptsächlich in der Kern- und öffentlichen Zone konzentriert.

4.1.3 Freifläche und Abgabesatz

Mit dieser Teilrevision wird das Mehrwertausgleichsgesetz kommunal verankert. Die Gemeinde erhebt bei künftigen Auf- und Umzonungen und Gestaltungsplänen, die eine Mehrausnützung ermöglichen, eine Abgabe von 20% auf den um CHF 100'000 gekürzten Mehrwert. Es wird eine Freifläche von 1'200 m^2 festgelegt. Alle Grundstücke, ausser den grün eingefärbten, sind abgabepflichtig (siehe Abbildung 20).

Auf die planerischen Massnahmen dieser Teilrevision werden keine Mehrwertabgaben fällig.

4.1.4 Verwendungszweck

Die Mehrwertabgaben fliessen in einen kommunalen Fonds und stehen der Gemeinde zur Verfügung, um den öffentlichen Raum wie z. B. Park- und Grünanlagen und Plätze zu gestalten oder soziale Treffpunkte, Erholungsräume oder ausserschulische Einrichtungen zu erstellen. Dieser Verwendungszweck richtet sich nach Art. 3 Abs. 3 RPG bzw. nach § 37 MAV. Die Verwendung der Mittel wird in einem Fondsreglement präzisiert, muss jedoch innerhalb des gesetzlichen Rahmens liegen. Das Reglement für den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds wurde auf der Basis des kantonalen Musterreglements erarbeitet.

4.2 Änderungen in den Bauvorschriften

Die Vorschriften in der Bauordnung erfahren grundsätzlich keine gravierenden Änderungen. Es werden folgende wichtige übergeordneten Anpassungen vorgenommen:

- Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

4.2.1 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen mehreren Kantonen (Konkordat) mit dem Zweck, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen in der gesamten Schweiz zu vereinheitlichen. Ein Beitritt zum IVHB wurde vom Kantonsrat des Kantons Zürich zwar verworfen, die Harmonisierung der Baubegriffe soll jedoch trotzdem umgesetzt werden. Deshalb mussten Änderungen am Planungs- und Baugesetz (PBG) und an der Allgemeine Bauverordnung (ABV) vorgenommen werden. Zudem wurden auch die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) an die neuen Begriffe angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. In den einzelnen Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert haben.

Folgende neuen Begriffe erfordern eine entsprechende Anpassung in der Bauordnung oder eine neue Praxis im Baubewilligungsverfahren:

- Höhenmasse (Gesamthöhe, giebelseitige / traufseitige Fassadenhöhe, massgebendes Terrain)
- Attikageschosse
- Vorspringende Gebäudeteile
- Dachaufbauten
- Nutzungsziffern
- Unterniveaubauten und unterirdische Bauten
- Kleinbauten und Anbauten

4.2.2 Erläuterungen zu den harmonisierten Regelungen in der Bau- und Zonenordnung

Höhenmasse

Anstelle der Gebäudehöhe und der Firsthöhe wird neu die Bestimmung einer Gesamthöhe und einer traufseitigen und giebelseitigen Fassadenhöhe möglich sein, wobei nur die traufseitige Fassadenhöhe in der Bauordnung bestimmt werden muss. Die Fassadenhöhe ersetzt den Begriff der Gebäudehöhe. Für den oberen Messpunkt ist jedoch nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (ohne Isolation und Dachhaut) massgebend. Aufgrund der neuen Messweise kann ein Gebäude effektiv bis zu 0.5 m höher werden als dies die Gesamthöhe vorgibt (Abbildung 22). Es ist zu prüfen, ob deshalb eine Reduktion der Höhenmasse erforderlich ist.

Die Gesamthöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunter liegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain und kann als Summe der bisherigen Gebäudehöhe und bisherigen Fristhöhe verstanden werden.

Das massgebende Terrain ersetzt den Begriff des gewachsenen Bodens. Im Vergleich zur bisherigen Regelung wird neu immer auf den gewachsenen Geländeverlauf abgestellt und nicht auf den bestehenden Verlauf des Bodens bei Einreichung des Baugesuchs. Das massgebende Terrain wird weder durch Abgrabungen noch Aufschüttungen verändert.

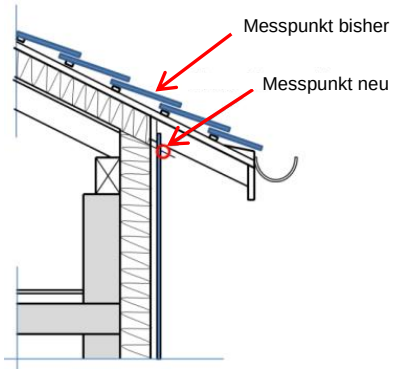


Abbildung 22: Vergleich neuer und alter Messpunkt für das Höhenmass

Attikageschoss

Der Begriff Attikageschoss bezeichnet das auf einem Flachdach aufgesetzte zusätzliche Geschoss. Bisher wurden Attikageschosse nicht erwähnt, da diese unter dem Begriff des Dachgeschosses miteinbegriffen waren. Durch die neue gesetzliche Regelung dürfen Attikageschosse eine erheblich grössere Grundfläche aufweisen und dadurch stärker in Erscheinung treten als bisher. Der traufseitige Rückversatz beträgt nur noch die halbe Geschosshöhe. Zuvor musste ein Attikageschoss mindestens um seine ganze Geschosshöhe rückversetzt sein (Abbildung 23). In der Gemeinde Rheinau werden nur in der Wohnzone Bauten mit Flachdächern zugelassen.

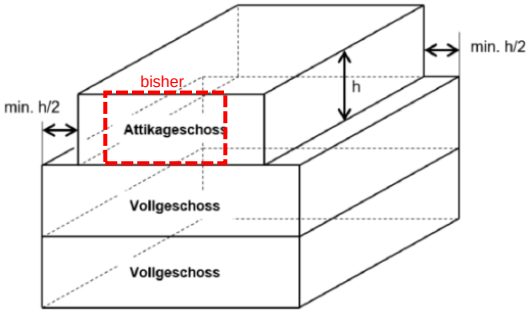


Abbildung 23: Vergleich neuer und alter Rückversatz Attikageschoss

Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile können bereits aktuell bis zu 2 m in den Grenzabstand hineinragen. In Zukunft darf dies jedoch auf 1/2 statt auf 1/3 der zugehörigen Fassadenlänge erfolgen und die Vorsprünge dürfen auf dem Terrain stehen. Bezüglich der Breite werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auch dann zusammengezählt, wenn sie auf unterschiedlichen Stockwerken versetzt angeordnet sind (Abbildung 24). Für Dachvorsprünge gilt die Beschränkung in der Breite bzw. des Anteils am Fassadenabschnitt nicht.

In der Kernzone wird die bisherige Regelung (1/4 der Fassadenlänge in der Kernzone 2 und 1/3 in der Kernzone 3) beibehalten, um die Kontinuität der Kernzone zu gewährleisten. In der Wohnzone von Rheinau wird ein Grundabstand für vorspringende Gebäudeteile von 2.5 m definiert.

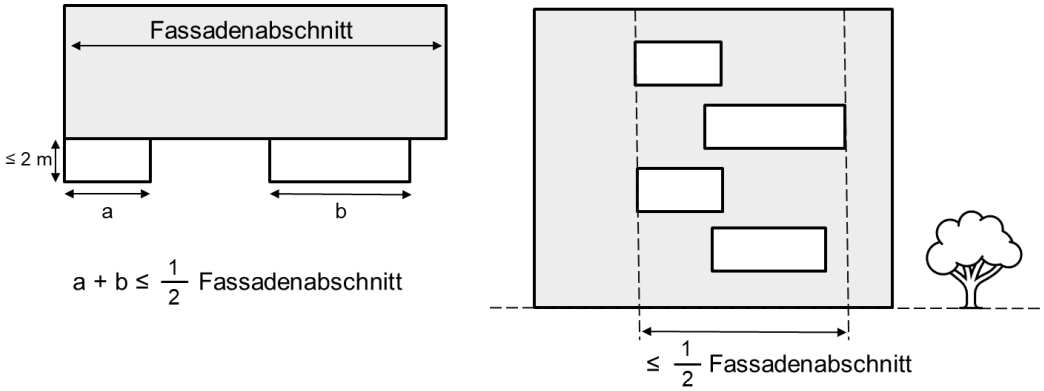


Abbildung 24: Berechnung für zulässiges Mass an vorspringenden Gebäudeteilen

Dachaufbauten

Dachaufbauten dürfen nach den neuen Bestimmungen 1/2 der betreffenden Fassadenlänge einnehmen. In der Kernzone wird die bisherige Regelung (1/4 der Fassadenlänge in der Kernzone 2 und 1/3 in der Kernzone 3) beibehalten, um die Kontinuität der Kernzone zu gewährleisten. In der Wohnzone werden die Änderungen übernommen, allerdings nicht für Attikageschosse. Bei Attikageschossen wird der Drittel beibehalten, weil die Regelungen für Attikageschosse bereits in der neuen Definition des Attikageschosses gelockert wurden und diese nicht als Vollgeschosse in Erscheinung treten sollen.

Nutzungsziffer

Die Berechnungsweisen für Nutzungsziffern werden zum Teil angepasst. Für die Gemeinde Rheinau ist die Ausnützungsziffer relevant. Für die Berechnung der anrechenbaren Grundstücksfläche werden neu die Abstandsflächen ebenfalls angerechnet. Dies führt vor allem bei Grundstücken, die an den Wald oder an ein Gewässer angrenzen zu einer Erhöhung gegenüber dem Bestand. In Fällen, wo die Feinerschliessung angerechnet wurde, führt dies zu einer Verringerung der anrechenbaren Grundstücksfläche.

Unterniveaubauten und unterirdische Bauten

Bisher war bei der Beurteilung von unterirdischen Gebäuden ausschliesslich relevant, ob diese unter dem gewachsenen Boden liegen, ohne nachträgliche Abtragungen zu berücksichtigen. Auch oberirdische Gebäudeteile, welche das gewachsene Terrain um maximal 0.5 m überragen, müssen wie unterirdische Gebäude keinen Grenzabstand einhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes vorsieht.

Neu ist sowohl das massgebende Terrain als auch das tiefer gelegte Terrain dafür massgebend, ob es sich um ein unterirdisches Gebäude handelt. Ragt ein Gebäudeteil mehr als 0.5 m über das massgebende oder das tiefergelegte Terrain hinaus, gilt dieser als oberirdisch und ist von den Abstandsprivilegien gemäss § 269 PBG ausgenommen. Aufgrund von Terrainabtragungen kann, unabhängig vom Verlauf des massgebenden Terrains, aus einer unterirdischen Baute eine oberirdische Baute entstehen und damit können die Abstandprivilegien entfallen.

Der Begriff des «unterirdischen Gebäudes» wird zudem ersetzt durch die Begriffe «Unterirdische Bauten» und «Unterniveaubauten» (Abbildung 25). Unterniveaubauten ragen teilweise über dem massgebenden oder tiefergelegten Terrain heraus. Unterirdische Bauten befinden sich, mit Ausnahme der Erschliessung, vollständig unter dem massgebenden respektive tiefer gelegten Terrain.

Die Bauordnung der Gemeinde Rheinau regelt für beide Typen den gleichen Abstand.

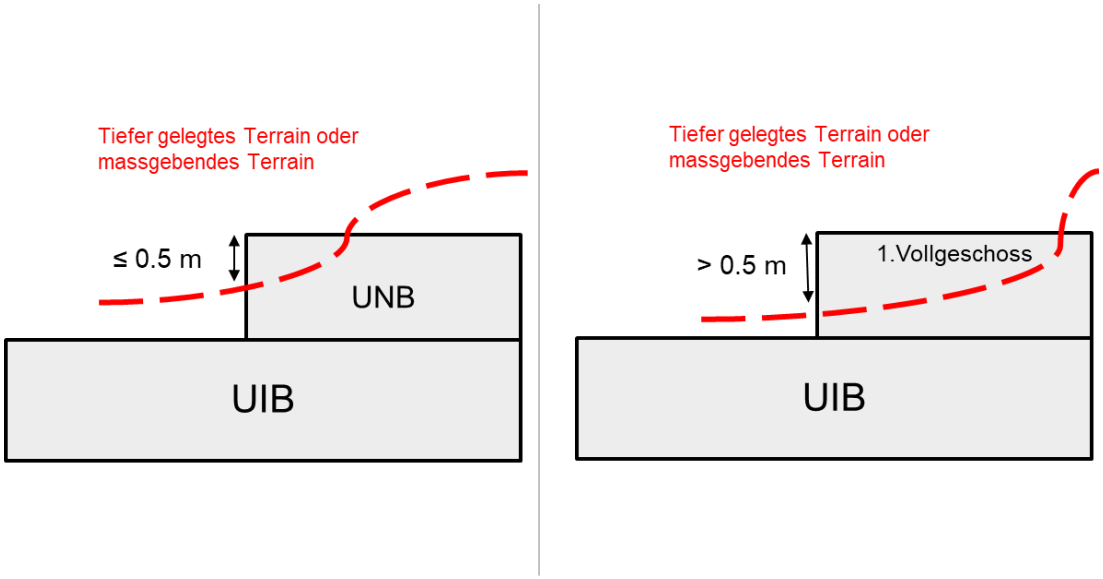


Abbildung 25: Unterscheidung Unterniveaubaute (UNB) und unterirdische Baute (UIB)

Kleinbauten und Anbauten

Bisher konnten für besondere Gebäude im Sinne von § 273 des PBG welche nicht dem dauernden Aufenthalt dienten und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m nicht übersteigt, in einem Abstand von 3.5 m von anderen Gebäuden errichtet werden. In der neuen Fassung des PBG ist diese Definition nicht mehr vorhanden. Besondere Gebäude gibt es nicht mehr, diese werden neu in § 2a der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) als Kleinbauten und Anbauten definiert. Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m^2, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten. Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m^2, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten (Abbildung 26). Gegenüber der bisherigen Regelung für besondere Gebäude ist die Grundfläche nun mit maximal 50 m^2 für solche Nutzungen beschränkt.

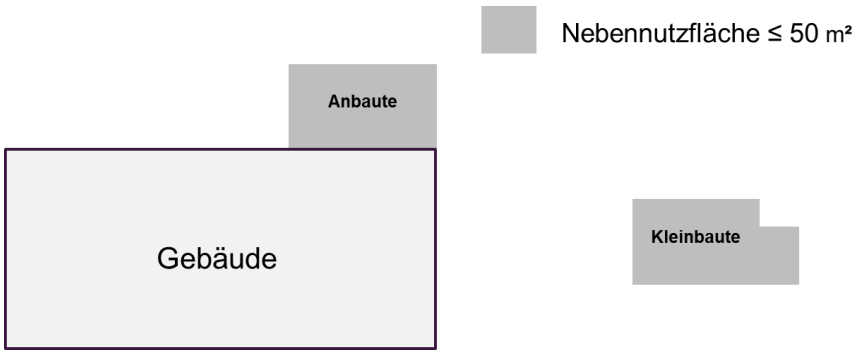


Abbildung 26: Vergleich Klein- und Anbaute

4.2.3 Änderungen in der Bau- und Zonenordnung

Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen in der Bau- und Zonenordnung sind inklusive der entsprechenden Erläuterungen nachfolgend und aus der Synopse (Gegenüberstellung der bisherigen und neuen BZO) im Detail ersichtlich.

Kernzonen

- **Art. 6 Abs. 1:** Die Bezeichnung «und Durchbildung» wird im Text ersatzlos gestrichen, weil die Bedeutung des Begriffs nicht genau bekannt ist.
- **Art. 6 Abs. 2:** Der Begriff der Gebäudehöhe wird durch den Begriff der Fassadenhöhe (traufseitig) ersetzt, damit wird der neue kantonale Baubegriff übernommen. Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Bauten können aufgrund der neuen Messweise um das Mass der Dachkonstruktion höher werden (ca. 30 cm - 50 cm). Die bisherige Mass der Gebäudehöhe wird für die Fassadenhöhe übernommen. Dadurch werden verbesserte (höhere) Wärmedämmungen nicht benachteiligt. Im Siedlungsbild wird das kaum sichtbar sein.
- **Art. 6 Abs. 2bis:** Der Kanton hat die Regelung für vorspringende Gebäudeteile gelockert. Vorspringende Gebäudeteile sind zwar Bestandteile eines Gebäudes, können in der Tiefe jedoch bis zu 2 m über die Fassadenflucht hinausragen. Deshalb können vorspringende Gebäudeteile eine Unterschreitung des Grundabstandes um 2 m ermöglichen und Gebäude visuell bis zu 2 m länger wirken lassen. Dadurch würden sich in der Kernzone jedoch feuerpolizeiliche und oder wohnhygienische Probleme ergeben. Aus diesem Grund vergrössert die Gemeinde Rheinau in Abs. 2bis den minimalen Grundabstand für vorspringende Gebäudeteile auf mind. 2.5 m.
- **Art. 6 Abs. 3:** Die Bestimmung ist überflüssig, weil gemäss Abs. 1 nur ein Dachgeschoss zugelassen ist. Sie kann daher ersatzlos gestrichen werden.
- **Art. 7 Abs. 5:** Der Begriff des «besonderen Gebäudes» wird durch den Begriff «Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV» ersetzt. Der Begriff des besonderen Gebäudes gibt es aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe nicht mehr. Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m^2 nicht überschreiten.
- **Art. 9 Abs. 1:** Der Begriff der Gebäudehöhe wird durch den Begriff der Fassadenhöhe (traufseitig) ersetzt. Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Bauten können aufgrund der neuen Messweise um das Mass der Dachkonstruktion höher werden (ca. 30 cm - 50 cm). Die bisherige Mass der Gebäudehöhe wird für die Fassadenhöhe übernommen. Dadurch werden verbesserte (höhere) Wärmedämmungen nicht benachteiligt. Im Siedlungsbild wird das kaum sichtbar sein.
- **Art. 9 Abs. 1bis:** Der Kanton hat die Regelung für vorspringende Gebäudeteile gelockert. Vorspringende Gebäudeteile sind zwar Bestandteile eines Gebäudes, können in der Tiefe jedoch bis zu 2 m über die Fassadenflucht hinausragen. Deshalb können vorspringende Gebäudeteile eine Unterschreitung des Grundabstandes um 2 m ermöglichen und Gebäude visuell bis zu 2 m länger wirken lassen. Dadurch würden sich in der Kernzone jedoch feuerpolizeiliche und oder wohnhygienische Probleme ergeben. Aus diesem Grund vergrössert die Gemeinde Rheinau in Abs. 1bis den minimalen Grundabstand für vorspringende Gebäudeteile auf mind. 2.5 m.
- **Art. 10 Abs. 3:** Der Begriff des «besonderen Gebäudes» wird durch den Begriff «Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV» ersetzt. Der Begriff des besonderen Gebäudes gibt es aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe nicht mehr. Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m^2 nicht überschreiten.

- **Art. 12 Abs. 3:** Der Begriff des «besonderen Gebäudes» wird durch den Begriff «Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV» ersetzt. Der Begriff des besonderen Gebäudes gibt es aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe nicht mehr. Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m^2 nicht überschreiten.
- **Art. 14 Überschrift:** Die Überschrift wird von Besondere Gebäude zu Kleinbauten und Anbauten geändert.
- **Art. 14 Abs. 1:** Der Begriff des «besonderen Gebäudes» wird durch den Begriff «Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV» ersetzt. Der Begriff des besonderen Gebäudes gibt es aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe nicht mehr. Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m^2 nicht überschreiten. Die Bestimmung wird wie folgt konkretisiert: «Vorsprünge dürfen die Grenze nicht überstellen.»
- **Art. 15 Abs. 2:** Der Begriff «gewachsenes Terrain» wird den neuen Bestimmungen von § 5 Abs. 1 ABV angepasst und durch «massgebendes Terrain» ersetzt. Als massgebendes Terrain gilt der natürlich gewachsene Geländeverlauf.
- **Art. 17:** Die Bestimmung ist überflüssig, weil die Vorschriften zur Energiegewinnungsanlagen (Solaranlagen) weitgehend übergeordnet geregelt sind. Sie kann daher ersatzlos gestrichen werden.
- **Art. 20:** Neu werden in dieser Bestimmung auch explizit die Inventarobjekte erwähnt, d.h. neu gilt «Bei Inventar- und Schutzobjekten ...».

Wohnzonen

- **Art. 21 Abs. 1:** Der Einleitungssatz «Es gelten folgende Grundmasse:» wird analog den Formulierungen für die Kernzonen ergänzt.
- **Art. 21 Abs. 1:** Die Definition der Ausnützungsziffer ändert bezüglich der anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Neu gelten nur noch Hauszufahrten als anrechenbare Erschliessung. Anlagen der Feinerschliessung dürfen nicht angerechnet werden. Waldabstandsflächen und offene Gewässer dürfen angerechnet werden, wenn sie in der Bauzone sind. In der Bau- und Zonenordnung erfolgt keine Reduktion der Ausnützungsziffer, da durch die kantonale Lockerung keine wesentlichen Nachteile für das örtliche Erscheinungsbild ersichtlich sind.
- **Art. 21 Abs. 1:** Die Bestimmungen werden mit den Vorschriften bezüglich Attikageschossen ergänzt. In allen Wohnzonen ist maximal 1 Attikageschoss zulässig. Bisher galt ein um 45° zurückversetztes Attikageschoss (bzw. um das Mass der Höhe) als Dachgeschoss. Neu muss das Dachgeschoss nur um das halbe Mass der Höhe zurückversetzt werden, somit treten Attikageschoss stärker in Erscheinung. Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden müssen, wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet sind, wird ein Höhenzuschlag gewährt (siehe Abs. 2).
- **Art. 21 Abs. 1:** Der Begriff der Gebäudehöhe wird durch den Begriff der Fassadenhöhe (traufseitig) ersetzt. Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Bauten können aufgrund der neuen Messweise um das Mass der Dachkonstruktion höher werden (ca. 30 cm - 50 cm). Die bisherige Mass der Gebäudehöhe wird für die Fassadenhöhe übernommen. Dadurch werden verbesserte (höhere) Wärmedämmungen nicht benachteiligt. Im Siedlungsbild wird das kaum sichtbar sein.
- **Art. 21 Abs. 1bis:** Der Kanton hat die Regelung für vorspringende Gebäudeteile gelockert. Vorspringende Gebäudeteile sind zwar Bestandteile eines Gebäudes, können in der Tiefe jedoch bis zu 2 m über die Fassadenflucht hinausragen. Deshalb können vorspringende Gebäudeteile eine Unterschreitung des Grundabstandes um 2 m ermöglichen und Gebäude visuell bis zu 2 m länger wirken lassen. Dadurch können sich feuerpolizeiliche und oder wohnhygienische Probleme ergeben. Aus diesem Grund vergrössert die Gemeinde Rheinau

in Art. 21 Abs. 1bis den minimalen Grundabstand für vorspringende Gebäudeteile auf mind. 2.5 m.

- **Art. 21 Abs. 2:** Da ein Dachgeschoss neu nur um das halbe Mass der Höhe zurückversetzt werden muss, treten Attikageschoss stärker in Erscheinung. Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden müssen, wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet sind, wird ein Höhenzuschlag gewährt.
- **Art. 22 Abs. 2:** Gemäss Art. 50 Abs. 3 PBG darf die Gemeinde die äussere Erscheinung der Bauten nur in den Kernzonen näher bestimmen, für Wohnzonen gilt hinsichtlich Einordnung § 238 PBG abschliessend, wonach «Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben». Daher ist der Teilsatz «sofern sie ansprechend gestaltet und gut unterteilt sind» zu löschen, dieser ist nicht rechtens.
- **Art. 22 Abs. 2:** Die Bestimmung bezüglich den Dachaufbauten wird durch die kantonalen Vorschriften gelockert. Bisher sind Dachaufbauten bis 1/3 der Fassadenlänge zulässig. Neu sind Dachaufbauten in der Wohnzone bis 1/2 der Fassadenlänge zulässig. Diese Lockerung wird übernommen.
- **Art. 22 Abs. 2bis:** Bei Attikageschossen wird der Drittel bezüglich der maximal zulässigen Breite von Dachaufbauten beibehalten, weil sonst aufgrund der neuen Attikageschossdefinition ein Attikageschoss optisch als Vollgeschoss in Erscheinung tritt.

Zone für öffentliche Bauten

- **Art. 24 Abs. 3:** Der Begriff der Gebäudehöhe wird durch den Begriff der Fassadenhöhe (traufseitig) ersetzt. Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie. Die Bauten können aufgrund der neuen Messweise um das Mass der Dachkonstruktion höher werden (ca. 30 cm - 50 cm). Die bisherige Mass der Gebäudehöhe wird für die Fassadenhöhe übernommen. Dadurch werden verbesserte (höhere) Wärmedämmungen nicht benachteiligt. Im Siedlungsbild wird das kaum sichtbar sein.

Weitere materielle Bestimmungen

- **Art. 25 Abs. 2 Überschrift:** Die Überschrift wird von «Besondere Gebäude» zu «Kleinbauten und Anbauten» geändert.
- **Art. 25 Abs. 2:** Der Begriff des «besonderen Gebäudes» wird durch den Begriff «Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV» ersetzt. Der Begriff des besonderen Gebäudes gibt es aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe nicht mehr. Kleinbauten und Anbauten dürfen eine Grundfläche von 50 m^2 nicht überschreiten.
- **Art. 25 Abs. 3 Überschrift:** Die Überschrift «Kleinbauten» wird ersatzlos gestrichen.
- **Art. 25 Abs. 3:** Die Bestimmung wird ebenfalls an die neuen Begriffe «Kleinbauten und Anbauten im Sinne von § 2a ABV» angepasst.
- **Art. 25 Abs. 4 Überschrift:** Die Überschrift wird von «Unterirdische Gebäude» zu «Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» angepasst.
- **Art. 25 Abs. 4:** Analog zur Überschrift wird der Begriff «Unterirdische Gebäude» zu «Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten» angepasst. Unterirdische Bauten liegen unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain (Abgrabungen haben Auswirkungen bzw. Aufschüttung können nicht «heilen»). Unterniveaubauten ragen bis max. 0.5 m über das massgebende oder tiefer gelegte Terrain hinaus.
- **Art. 27 Abs. 5 Überschrift:** Die Überschrift «Gestaltung» wird ersatzlos gestrichen, da der darauffolgende Abs. 5 wegfällt.

- **Art. 27 Abs. 5:** Bezüglich der Versickerung sind die Richtlinien der Baudirektion Kanton Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) massgebend. Daher ist diese Bestimmung ersatzlos aufzuheben.
- **Art. 27 Abs. 6:** Die Vorschrift wird konkretisiert, so dass neu erst bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten überdeckte Kinderwagen- und Zweiradabstellplätze vorzusehen sind. Bei Zweifamilienhäuser gelten weiterhin dieselben Vorschriften.
- **Art. 28:** Die Vorschrift wird konkretisiert, so dass neu erst bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten Abstellplätze für das Abfuhrgut vorzusehen sind.
- **Art. 29:** Die Vorschrift wird konkretisiert, so dass neu erst bei Mehrfamilienhäusern ab 3 Wohneinheiten an ruhiger, verkehrssicherer Lage Kinderspielplätze vorzusehen und angemessen mit Spielgeräten auszustatten sind.

Mehrwertabgabe

- **Art. 31a:** Die Bestimmung wird zum Ausgleich von durch Planungsmassnahmen geschaffenen Mehrwerte neu in die Bau- und Zonenordnung aufgenommen. Die Gemeinde erhebt bei künftigen Auf- und Umzonungen und Gestaltungsplänen, die eine Mehrausnützung ermöglichen, eine Abgabe von 20% auf den um CHF 100'000 gekürzten Mehrwert. Es wird eine Freifläche von 1'200 m^2 festgelegt.
- **Art. 31b:** Die Mehrwertabgaben fliessen in einen kommunalen Fonds und stehen der Gemeinde zur Verfügung, um den öffentlichen Raum wie z. B. Park- und Grünanlagen und Plätze zu gestalten oder soziale Treffpunkte, Erholungsräume oder ausserschulische Einrichtungen zu erstellen. Dieser Verwendungszweck richtet sich nach Art. 3 Abs. 3 RPG bzw. nach § 37 MAV. Die Verwendung der Mittel wird in einem Fondsreglement präzisiert und muss innerhalb des gesetzlichen Rahmens liegen.

Schlussbestimmungen

- **Art. 32 Abs. 2:** Der Absatz muss aufgehoben werden, weil er rechtlich nicht statthaft ist.

5 Auswirkungen der Teilrevision

5.1.1 Gemeindeentwicklung

Aufgrund der Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre ist davon auszugehen, dass die Reserven innerhalb der bestehenden Bauzonen für die Weiterentwicklung der nächsten 15 Jahre ausreichen.

5.1.2 Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der Teilrevision wird möglichst der Status quo gesichert und die übergeordneten Vorgaben bezüglich der Harmonisierung der Baubegriffe umgesetzt.

5.1.3 Mehrwertausgleich

Der Mehrwertausgleich wird gemäss dem übergeordneten Gesetz eingeführt. Die Freifläche wird auf 1’200 m^2 und der Abgabesatz auf 20% festgelegt. Die Höhe der Erträge, welche in den Mehrwertausgleichfonds fliessen werden, können zum aktuellen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden. Dies ist erst möglich, wenn mehrwertabgabepflichtige Planungsmassnahmen wie Auf-, Umzonungen oder Sondernutzungsplanungen vorgenommen werden.

Mit der vorliegenden Teilrevision der Bau- und Zonenordnung erfolgt keine abgabepflichtige Planungsmassnahme. Sie schafft lediglich die gesetzlichen Rahmenbedingungen, welche beim Ausgleich von künftig entstehenden Mehrwerten gelten.

5.1.4 Übereinstimmung mit Art. 15 RPG

Die Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG erfüllt. Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Der im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «Kulturlandschaft» vorgegebene Handlungsbedarf zum Erhalt von unverbauten Landschaftskammern wird nicht tangiert. Es werden keine zusätzlichen Reserven geschaffen. Die Teilrevisionsinhalte erforderten keine besondere vorgängige Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg. Die Nachbargemeinden konnten sich im Rahmen der Anhörung zu den Teilrevisionsinhalten äussern.

6 Verfahren

Dieses Kapitel behandelt die verschiedenen Planungsphasen, in welchen eine Mitwirkung durch die Bevölkerung, die Nachbargemeinden und Planungsverbände sowie den kantonalen Instanzen erfolgt ist.

6.1 Kantonale Vorprüfung

Mit Gemeinderatsbeschluss vom 10. Januar 2023 hat der Gemeinderat die Planvorlage zur Vorprüfung beim Amt für Raumentwicklung ARE verabschiedet. Die Rückmeldung zur Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung ist am 4. Mai 2023 erfolgt. Im Rahmen der Planungsgruppe hat sich die Gemeinde eingehend mit dem Vorprüfungsbericht auseinandergesetzt und die Planungsvorlage entsprechend angepasst.

6.1.1 Ausklammerung Teilrevision Kernzonenplan

Im Vorprüfungsberichts wird empfohlen, die Aktualisierung des Kernzonenplans und der Kernzonenvorschriften aus der Teilrevision auszuklammern und in einem separaten Verfahren zu einem späteren Zeitpunkt zu behandeln. In der aktuellen Teilrevision werden daher lediglich die IVHB-Anpassung und die Regelung des Mehrwertausgleichs vorgenommen. Eine weitere Vorprüfung ist aufgrund der Ausklammerung nicht notwendig.

Dieses Vorgehen ermöglicht eine fristgerechte Umsetzung der gesetzlich erforderlichen Änderungen und Anpassungen, während die Möglichkeit der umfassenderen Überarbeitung des Kernzonenplans erhalten bleibt.

6.1.2 Teilrevision Bau- und Zonenordnung

Die Artikel der Bau- und Zonenordnung wurden mehrheitlich gemäss den Anträgen der Vorprüfung überarbeitet. Die Empfehlungen wurden bei den folgenden Artikeln sorgfältig geprüft, jedoch aufgrund nachfolgender Begründungen nicht umgesetzt:

- Art. 27 – Abstellplätze: Gemäss Vorprüfung wurde empfohlen, die erforderliche Zahl der Abstellplätze für Velos auf die Richtwerte der VSS Norm SN 640065-2011 «Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen» zu verwenden. Diese Richtwerte beziehen sich vor allem auf Mehrfamilienhäuser und grössere Überbauungen. Bezogen auf Einfamilienhäuser und kleinere Überbauungen führt die empfohlene Berechnungsweise zu einer Verkomplizierung. In der Gemeinde Rheinau ist in Zukunft nicht mit grösseren Überbauungen zu rechnen. In erster Linie beziehen sich die Bauvorhaben der Gemeinde Rheinau auf Einfamilienhäuser. Es liegt häufig im Interesse der beteiligten Akteure, genügend Abstellplätze für Velos zu schaffen. Die bisher angewandte Berechnung hat sich bewährt und wird beibehalten.
- Einführung Grünflächenziffer: Für den Erhalt der Vielfalt von Flora und Fauna innerhalb des Siedlungsgebietes ist es sinnvoll, ökologische Massnahmen aufzuführen. Empfohlen werden, hierfür eine minimale Grünflächenziffer einzuführen (§ 49 PBG) sowie eine ökologisch wertvolle und extensive Begrünung von Flachdächern (§ 76 PBG) zu verlangen. Die Gemeinde Rheinau verzichtet auf die Einführung dieser Massnahmen. Die Anzahl der Grünflächen ist bereits auf einem sehr hohen Niveau, so dass es nicht zwingend notwendig ist, Massnahmen einzuführen.

6.2 Öffentliche Auflage und Mitwirkung gemäss §7 PBG

6.2.1 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Rheinau, bestehend aus:

- Teilrevision BZO Synoptische Darstellung vom 30. Juni 2023
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 30. Juni 2023
- Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich der Gemeinde Rheinau vom 8. November 2022

wurde gemäss § 7 Abs. 1 und 2 PBG während 60 Tagen vom 2. November 2023 bis 22. Januar 2024 öffentlich aufgelegt. Während dieser Frist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und Einwendungen vorbringen. Es gingen keine Einwendungen ein.

6.2.2 Anhörung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden die nach- und nebengeordneten Planungsträger (Region und Nachbargemeinden) angehört.

Die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) nimmt zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Rheinau Stellung. Sie unterstützt die Revision grundsätzlich, beanstandet jedoch das Fehlen von Aussagen zur Innenentwicklung und Verdichtung sowie die ungenügende Berücksichtigung altersgerechten und diversifizierten Wohnens. Die ZPW empfiehlt die Erarbeitung einer räumlichen Entwicklungsstrategie und eine verstärkte Berücksichtigung klimaangepasster Gestaltung in den Vorschriften.

Von den zur Anhörung eingeladenen Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen eingereicht.

6.2.3 Bericht zu den Einwendungen

Der separate Bericht zu den Einwendungen zeigt auf, wie die Einwendungen und die Anhörung behandelt wurden.

6.3 Gemeindeversammlung

Die Stimmbevölkerung hat am 3. Dezember 2024 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie dem Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleich zugestimmt. Gegen den Beschluss der Gemeindeversammlung wurde kein Rechtsmittel eingelegt.