



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0178

Kontakt: Annette Spörri, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 41 99, www.zh.ch/are

1/8

Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Oberembrach**

- Massgebende Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 20. April 2023
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 29. September 2023
 - Ergänzungsplan Kernzone Dorf Mst. 1:1000 vom 20. April 2023
 - Ergänzungsplan Weilerkernzone Mühlberg Mst. 1:1000 vom 20. April 2023
 - Ergänzungsplan Weilerkernzone Obermettmenstetten Mst. 1:1000 vom 20. April 2023
 - Ergänzungsplan Weilerkernzone Oberwagenburg Mst. 1:1000 vom 20. April 2023
 - Ergänzungsplan Weilerkernzone Rotenfluh Mst. 1:1000 vom 20. April 2023
 - Ergänzungsplan Weilerkernzone Sonnenbühl Mst. 1:1000 vom 20. April 2023
 - Ergänzungsplan Weilerkernzone Stiegen Mst. 1:1000 vom 20. April 2023
 - Bericht nach Art. 47 RPV vom 29. September 2023
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen vom 29. September 2023
- Ergänzende Unterlagen
- Quartierleitbild Oberembrach vom 29. September 2023
 - Synopse Bau- und Zonenordnung (BZO), ohne Datum
 - Verwaltungsrechtlicher Vertrag betreffend Einzonung Neuwis-Hinterhag

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Gemeinde passt die Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 1994 an die aktualisierten übergeordneten Grundlagen und die veränderten Bedürfnisse an, um die Voraussetzungen für ein moderates Wachstum und eine Siedlungsentwicklung nach innen zu schaffen. Als Grundlage für die Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat die Gemeinde den kommunalen Richtplan überarbeitet.

Mit der Gesamtrevision des kantonalen Richtplans 2014 erhielt die Gemeinde zusätzliches Siedlungsgebiet zugesprochen, da sie über wenig innere Reserven verfügt. Im Gebiet Neuwis-Hinterhag werden knapp 1 ha Land eingezont, um Alterswohnungen zu realisieren und damit den Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren zu fördern. Die qualitätsvolle Entwicklung im Dorfzentrum wird mittels Vorgaben zur Überbauung des Gebiets Mühlwiese gestärkt. Zudem werden die Vorschriften an die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst und der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt. Die ursprünglich geplanten Anpassungen der Weilerkernzonen werden auf eine spätere Teilrevision verschoben.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Oberembrach setzte mit Beschluss vom 22. November 2023 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Bülach vom 12. Februar 2024

keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Februar 2024 beantragt die Gemeinde Oberembrach die Genehmigung der Vorlage. Ebenfalls festgesetzt und zur Genehmigung eingereicht wurde die Revision der kommunalen Richtplanung (separate Verfügung).

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 6. Juni 2024 wurde die Gemeinde Oberembrach angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 20. Juni 2024 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Das Gebiet Neuwis-Hinterhag wird eingezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Für das Gebiet Mühliwiese im Dorfzentrum wird ebenfalls eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Der Kernzonenplan Dorf wird aktualisiert. Die Kernzonenpläne der Weiler werden als Teil der Gesamtrevision ebenfalls neu festgesetzt. Anstelle der Ausnützungsziffer gilt neu die Baumassenziffer. Bei den Vorschriften werden einige Lockerungen unter Qualitätsvorgaben sowie neuen Vorschriften zum Erhalt des Ortsbilds umgesetzt. Das öffentliche Interesse an der Gestaltungsplanpflicht im Zentrum und im Neubaugebiet kommt in zahlreichen Vorschriften zum Ausdruck. Die Baubegriffe werden harmonisiert und der kommunale Mehrwertausgleich verankert.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Für das Gebiet Neuwis-Hinterhag werden Geschosswohnungsbau und vorwiegend altersgerechte Wohnungen sowie eine hindernisfreie Umgebung eingefordert (Art. 33 BZO). Im Gestaltungsplangebiet Mühliwiese sind publikumsorientierte wie auch Wohnnutzungen und ein platzartiger Freiraum umzusetzen (Art. 32 BZO).

Im Kernzonenplan Dorf werden mehrere ortsbildprägende Bauten («orange Gebäude») gestrichen. Die Kernzonenpläne der Weiler werden inhaltlich unverändert, jedoch mit harmonisierten Baubegriffen und aktualisierten Artikelverweisen als Teil der Gesamtrevision neu festgesetzt.

Als Nutzungsmass wird neu die Baumassenziffer anstelle der Ausnützungsziffer eingeführt (Art. 20, 21, 25 BZO). Die Geschossvorgaben fallen weg. Die Kernzonenvorschriften werden durch die Kategorie «graue Gebäude» ergänzt (Art. 10 BZO). Bei dieser Kategorie besteht Wahlfreiheit, ob nach Regelung der «orangenen Gebäude» (Art. 9 BZO) oder nach Regelbauweise für Neu- und Ersatzbauten der jeweiligen Kernzone gebaut wird. Die Vorschriften zu den Kernzonen erlauben generell mehr Spielraum im Rahmen der Einzelfallbetrachtung.

Die kommunale Mehrwertabgabe wird bei einer Freifläche von 2000 m² bei 20 Prozent festgesetzt (Art. 4 BZO).

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfungen des Amtes für Raumentwicklung vom 13. September 2018, 11. Oktober 2018, 21. Januar 2020, 20. Juni 2022 sowie 29. März 2023 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde mehrheitlich entsprochen.

Einzonung Neuwis-Hinterhag Die Einzonung im Gebiet Neuwis-Hinterhag erfüllt die Bedingungen von Art. 15 Abs. 4 des Raumplanungsgesetzes (RPG). Die Grundlage für die Einzonung wurde im Rahmen der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans 2014 geschaffen, indem der Kantonsrat das Siedlungsgebiet in Oberembrach ausweitete. Das Wohnungsangebot der Gemeinde sollte damit um das Segment der Mehrfamilienhäuser erweitert werden, da die Nutzungsreserven weitgehend ausgeschöpft sind und die Gemeinde nahezu ausschliesslich über Einfamilienhausquartiere verfügt. Mit der Erstellung von Alterswohnungen soll der Generationenwechsel in den Einfamilienhausquartieren gefördert werden. Verfügbarkeit, Erschliessung und Überbauung der Flächen werden über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag sichergestellt. Die Vorgaben zur Einzonung sind im Zweckartikel der Gestaltungsplanpflicht abgebildet. Die einzuzonende Fläche weicht leicht vom nicht parzellenscharf dargestellten Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan ab. Dies lässt sich im Rahmen des Anordnungsspielraums vertreten. Die Einzonung berücksichtigt die bestehenden Parzellengrenzen und führt somit zu einer sinnvollen Abgrenzung der Bauzone.

Quartierleitbild Mühlwiese Art. 32 Abs. 3 BZO schreibt vor, dass bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans Mühlwiese der Richtplan Siedlung inklusive zugehörigem Quartierleitbild Mühlwiese zu berücksichtigen sind. Gemäss Erläuterungstext ist das Quartierleitbild Mühlwiese Bestandteil des kommunalen Richtplans und damit behördenverbindlich. Im kommunalen Richtplan Siedlung werden die Quartierleitbilder als «wegweisend» und nicht als behördenverbindliche kommunale Festlegungen bezeichnet. Die Regelungskompetenz der Gemeinde in der Bau- und Zonenordnung ist im Planungs- und Baugesetz (PBG) eng umschrieben. Informelle Fachplanungen wie Quartierleitbilder können nicht mit der BZO generell als verbindlich erklärt werden. Dazu fehlt im PBG die gesetzliche Grundlage. Zudem handelt es sich beim Richtplan um ein behördenverbindliches Instrument, welches über einen Verweis in der BZO nicht als eigentümerverbindlich erklärt werden kann. Art. 32 Abs. 3 BZO ist somit nicht rechtmässig und daher zu streichen. Die Gemeinde hat die Umsetzung der Richtplanvorgaben bzw. des Quartierleitbilds im Gestaltungsplanverfahren sicherzustellen.

Die Gemeinde stimmt gemäss Schreiben vom 20. Juni 2024 der Streichung zu. Die Qualitäten aus dem Quartierleitbild können im Gestaltungsplanverfahren grundeigentümerverbindlich gesichert werden.

Einordnung von Alternativenenergieanlagen Art. 40 BZO erweist sich als nicht genehmigungsfähig und ist zu streichen, da er im Widerspruch zu übergeordneten gesetzlichen Grundlagen steht. § 238 Abs. 4 PBG gibt vor, dass genügend angepasste Solaranlagen bewilligt werden. Diese Bestimmung gilt auch für Kernzonen und in Arealüberbauungen. Die Begriffe «genügend angepasst» werden für Dächer (generell) in Art. 32a Abs. 1 der Raumplanungsverordnung (RPV), für Flachdächer in Art. 32a Abs. 1 oder Art. 32a Abs. 1bis RPV und für Fassaden in § 2a Abs. 1 Bst. b der Bauverfahrensverordnung (BVV) abschliessend definiert. Eine Verschärfung

des übergeordneten Rechts zur Einpassung von Solaranlagen ist nicht rechtmässig. Art. 40 BZO ist zu streichen.

Die Gemeinde stimmt gemäss Schreiben vom 20. Juni 2024 der Streichung zu. Eine genügend angepasste Gestaltung von Alternativenergieanlagen kann gestützt auf § 238 Abs. 4 PBG eingefordert werden.

Begrünung
Strassenräume Art. 47 BZO erweist sich als nicht genehmigungsfähig und ist zu streichen. Die Formulierung «von Fassade zu Fassade» impliziert, dass generell sowohl private Grundstücke wie öffentliche und private Strassen betroffen sind. Dies steht im Widerspruch zu § 76 PBG, wonach der Erhalt von Baumbeständen näher zu bezeichnen ist, sowie zu den Abstandsvorschriften gemäss Verkehrserschliessungsverordnung (VERV). Für den generellen Erhalt von Grünflächen müsste die Grünflächenziffer eingeführt werden. Zudem kann gemäss § 238 Abs. 3 PBG direkt im Baubewilligungsverfahren verlangt werden, dass vorhandene Bäume bestehen bleiben, neue Bäume und Sträucher gepflanzt sowie Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs als Grünfläche erhalten oder hergerichtet werden. Zusätzlich problematisch sind die «Soll-Bestimmung» im ersten Satz (denkbar wäre nur eine «Muss-Bestimmung») sowie der schwammige Begriff «möglichst klein zu halten».

Die Gemeinde stimmt gemäss Schreiben vom 20. Juni 2024 der Streichung zu. Die Einführung einer Grünflächenziffer wird vorläufig nicht in Betracht gezogen. Der Erhalt von Bäumen und Grünflächen kann gestützt auf § 238 Abs. 3 PBG im Baubewilligungsverfahren eingefordert werden.

Kernzonenplan Dorf Im Kernzonenplan Dorf besteht auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1235 in der Wohnzone W 2.4 ein «grau bezeichnetes Gebäude». In der Wohnzone sind keine besonderen Vorschriften über die Stellung, die Masse oder die Erscheinung der Bauten zulässig. Die Festlegung als «grau bezeichnetes Gebäude» ist nicht rechtmässig und somit zu streichen. Das Gebäude ist wie die übrigen Gebäude in der Wohnzone darzustellen.

Die Gemeinde erläutert im Schreiben vom 20. Juni 2024, dass die Gebäude mit den Vers.-Nrn. 104 und 105 zusammen erbaut wurden und als Einheit betrachtet werden, obwohl sie in unterschiedlichen Zonen liegen. Die Gemeinde ist einverstanden, dass das Gebäude mit Vers.-Nr. 105 wie die anderen Gebäude in der Wohnzone dargestellt wird.

Thematik der
Kleinsiedlungen Mit Kreisschreiben der Baudirektion vom 24. August 2021 wurden die Gemeinden darauf hingewiesen, dass das Amt für Raumentwicklung (ARE) die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets umfassend überprüft und allenfalls erforderliche Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des Planungs- und Baugesetzes vorschlagen wird. Aufgrund der in Aussicht stehenden Anpassungen wurde den Gemeinden empfohlen, keine BZO-Revisionen mehr vorzunehmen, welche Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets betreffen. Mit Kreisschreiben vom 18. März 2022 wurden die Gemeinden darüber informiert, dass die Ausgestaltung von Kernzonen im Zusammenhang mit Weilern als Nichtbauzonen wegen der abschliessenden Aufzählung der zulässigen Zonenarten im PBG nicht rechtmässig ist. Aus diesem Grund wurden sie am 18. März 2022 angewiesen, ab sofort keine Planungsakte mehr festzusetzen, die Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets betreffen. Den



Gemeinden wurde aber in Aussicht gestellt, dass Nutzungsplanungsrevisionen, welche aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe durchgeführt werden, auch genehmigt werden, wenn Kleinsiedlungen ausserhalb des grafischen Siedlungsgebiets betroffen sind. Mit Kreisschreiben vom 17. März 2023 wurde nochmals bestätigt, dass planungsrechtliche Anpassungen bei den Weilern aktuell nicht genehmigungsfähig sind.

Im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der BZO werden an den Kernzonen KB für die Kleinsiedlungen Obermettmenstetten, Oberwagenburg, Rotenfluh, Sonnenbühl und Stiegen sowie an der Kernzone KC der Kleinsiedlung Mühlberg keine materiellen Änderungen vorgenommen (vgl. Art. 6 Abs. 1, Art. 21 sowie 22 bis 24 BZO), welche über die Harmonisierung der Baubegriffe hinausgehen. Die Bedingungen aus den genannten Kreisschreiben sind demnach erfüllt.

Die vorliegende Situation kann aber dazu führen, dass die Kernzonenbestimmungen für die Kleinsiedlungen Mühlberg, Obermettmenstetten, Oberwagenburg, Rotenfluh, Sonnenbühl und Stiegen durch die Einführung der vom Regierungsrat am 7. März 2023 beschlossenen Verordnung über die Kleinsiedlungen im Kanton Zürich übersteuert werden (Inkrafttreten ausstehend). Dementsprechend kann aus der vorliegenden Genehmigung kein Anspruch auf Vertrauensschutz oder eine Neubeurteilung der Kleinsiedlungen (in Abweichung von der Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone sowie zur Teilrevision des kantonalen Richtplans 2022) abgeleitet werden. Für die in der Verordnung als Weiler festgelegten Kleinsiedlungen wird somit ab deren Inkraftsetzung in erster Linie die Verordnung massgebend sein und die BZO höchstens ergänzend zur Anwendung gelangen. Bis zu deren Inkraftsetzung gilt im Übrigen die negative Vorwirkung.

Die Gemeinde Oberembrach wird dazu eingeladen, sich in einer künftigen Teilrevision der Nutzungsplanung im Lichte der dannzumal voraussichtlich angepassten übergeordneten Vorgaben mit den Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets auseinanderzusetzen.

Bis auf weiteres sind Baugesuche in Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets entsprechend den Kreisschreiben über die kantonale Leitstelle für Baubewilligungen zur Einholung der notwendigen Zustimmung des ARE als zuständige Behörde einzureichen.

IVHB In den Artikeln 16 Abs. 1 und 37 Abs. 2 BZO wird nach wie vor der Begriff «gewachsener Boden» verwendet. Dieser ist durch «massgebendes Terrain» zu ersetzen.

Gemäss Schreiben vom 20. Juni 2024 wird die Gemeinde den Begriff in der BZO gemäss IVHB anpassen.

Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) In den Ergänzungsplänen der Weilerkernzonen hat die Legende die Plandarstellungen als «Festlegungen» auszuweisen (vgl. § 5 Abs. 3 VDNP). Die Legenden der Weilerkernzonen sind entsprechend anzupassen.

Gemäss Schreiben vom 20. Juni 2024 wird die Gemeinde die Legenden zu den Kernzonenplänen anpassen.

Stellungnahme Gemeinde (Anhörung) Zusammenfassend wird festgehalten, dass die Gemeinde gemäss Schreiben vom 20. Juni 2024 den Begründungen zu den nichtgenehmigungsfähigen Bestandteilen zustimmt. An der teilweisen Nichtgenehmigung der Nutzungsplanungsrevision wird festgehalten.

C. Ergebnis

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

Nicht genehmigt werden:

- Art. 32 Abs. 3 BZO – Gestaltungsplanpflicht Mühlwiese, Richtplan und Quartierleitbild
- Art. 40 BZO – Einordnung von Alternativenergieanlagen
- Art. 47 BZO – Begrünung Strassenräume
- «Grau bezeichnetes Gebäude» auf Grundstück Kat.-Nr. 1235 im Kernzonenplan Dorf

Durch diese Nichtgenehmigung entsteht im genehmigungsfähigen Teil der Vorlage keine Regelungslücke, weshalb diese genehmigt werden kann (Dispositiv I).

Art. 16 Abs. 1 und Art. 37 Abs. 2 BZO (IVHB) sowie die Legenden der Ergänzungspläne Weilerkernzone (VDNP) sind gemäss den Erwägungen anzupassen.

Hinweise zur Ergreifung von allfälligen Rechtsmitteln

In Bezug auf die allfällige Ergreifung von Rechtsmitteln ergehen folgende Hinweise:

Durch die genehmigten Festlegungen (Dispositiv I) ist die Gemeinde nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II bis IV) ist die Gemeinde zum Rekurs legitimiert. Scheitert eine Planänderung im Genehmigungsverfahren, hängen die Anfechtungsmöglichkeiten von rekurslegitimierten Dritten davon ab, ob die Nichtgenehmigung eine zwingende Nachfolgefestlegung auslöst (§§ 19 Abs. 1 lit. a in Verbindung mit § 19a Abs. 1 Verwaltungsrechtspflegegesetz [VRG]; BRGE IV Nr. 0150/2016 vom 24. November 2016). Die Nichtgenehmigung kann jedoch durch Dritte angefochten werden, wenn der Zwischenentscheid einen nicht wiedergutzumachenden Nachteil bewirken kann bzw. wenn die Gutheissung des Rekurses sofort einen Endentscheid herbeiführen und damit einen bedeutenden Aufwand an Zeit oder Kosten für ein weitläufiges Beweisverfahren ersparen würde (§ 19a Abs. 2 VRG). Das Baurekursgericht prüft die formellen Voraussetzungen von Amts wegen.

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen. Die Gemeinde wird eingeladen, im Publikationstext Hinweise anzubringen, inwieweit die teilweise nichtgenehmigten Inhalte eine verfahrensabschliessende Anordnung darstellen.

Sofern für eine Nachfolgeregelung ein Ermessensspielraum verbleibt oder keine Einräumung der Kompetenzdelegation durch die Gemeindeversammlung erfolgt ist, obliegt die erneute Festsetzung der Gemeindeversammlung (§ 88 PBG; Verwaltungsgerichtsentcheid VB.2007.00300). Die Nachfolgeregelung ist der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Der Gemeinderat wird eingeladen, Art. 32 Abs. 3, Art. 40 und Art. 47 BZO im Sinne der Erwägungen anzupassen. Die Anpassung bedarf keiner erneuten Genehmigung.

IVHB 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 übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Oberembrach mit Beschluss vom 22. November 2023 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II bis IV genehmigt.
- II. Die Bestimmung Art. 32 Abs. 3 BZO wird nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- III. Die Bestimmungen Art. 40 und 47 BZO werden nicht genehmigt (Nachfolgeregelung möglich).
- IV. Die Festlegung des Gebäudes auf Grundstück Kat.-Nr. 1235 als «grau bezeichnetes Gebäude» wird nicht genehmigt (keine Nachfolgeregelung möglich).
- V. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- VI. Die Gemeinde Oberembrach wird eingeladen
 - Dispositiv I bis IV sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen sowie sicherzustellen, dass bei der Auflage gemäss § 5 Abs. 3 PBG der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufgelegt wird;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amtes für

Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;

- Art. 32 Abs. 3, Art. 40, Art. 47, Art. 16 Abs. 1 und Art. 37 Abs. 2 BZO im Sinne der Erwägungen anzupassen;
- den Kernzonenplan Dorf sowie die Ergänzungspläne Weilernkernzone im Sinne der Erwägungen anzupassen;
- die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

VII. Mitteilung an

- Gemeinde Oberembrach (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)
- Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

Im Auftrag der Baudirektion

i.v. 

VERSENDET AM - 9. AUG. 2024

Zonenplan



1:5000

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023 bis am: 02.08.2023

Beschluss der Gemeindeversammlung vom: 22.11.2023

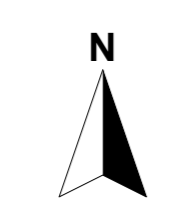
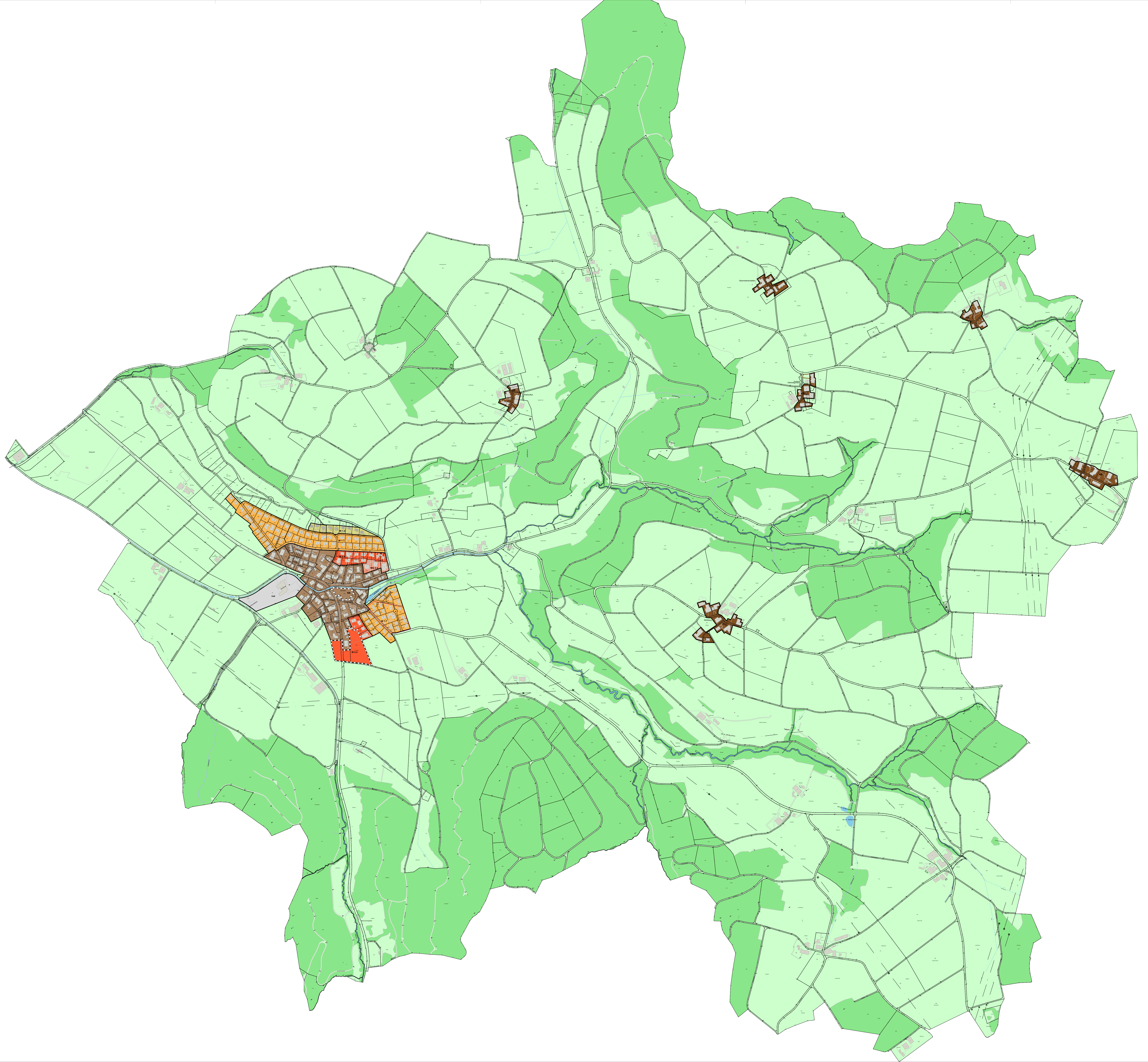
Beschluss der Baudirektion (KS-0178 / 24) vom: 09.08.2024

Inkraftsetzung am: 11.10.2024



Format: 1:20 / 0.90	Plan-Nr.: 21.01.0042-01	swrplus AG / Landis AG
Bearbeitung: VLo	Freigabe: Ve	Stenhalderstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc: 21.01.0042	Datum: 12.12.2017	TEL 043 500 45 82
Rev. 20.04.2023		info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch

- Festlegungen**
- | | | | |
|--|-------|---------------------------------------|-----|
| | W 1.2 | Wohnzone 1.2 | II |
| | W 1.7 | Wohnzone 1.7 | II |
| | W 2.4 | Wohnzone 2.4 | II |
| | KA | Kernzone A, Dorf | III |
| | KB/KC | Weilerkernzone | III |
| | Oe | Zone für öffentliche Bauten | III |
| | | Wohnzone 2.4 mit Gewerbeerleichterung | III |
| | | Gestaltungsplanpflicht | |
| | | Aussichtsschutz (Art. 34 BZO) | |
| | | Aussichtsschutz (Art. 34 BZO) | |
- Kommunale Informationsinhalte**
- Bestehender Quartierplan
 - Gewässer / eingedolter Bach
- Überkommunale Informationsinhalte**
- Landwirtschaftszone
 - Wald
- Ergänzungspläne**
- Kernzone A "Dorf", beschlossen am 22.11.2023, kant. Beschluss vom 09.08.2024
 - Kernzone C "Mühlberg", beschlossen am 22.11.2023, kant. Beschluss vom 09.08.2024
 - Kernzone B "Obermettmenstetten", beschlossen am 22.11.2023, kant. Beschluss vom 09.08.2024
 - Kernzone B "Oberwagenburg", beschlossen am 22.11.2023, kant. Beschluss vom 09.08.2024
 - Kernzone B "Rothenfluh", beschlossen am 22.11.2023, kant. Beschluss vom 09.08.2024
 - Kernzone B "Sonnenbühl" beschlossen am 22.11.2023, kant. Beschluss vom 09.08.2024
 - Kernzone B "Sliegen" beschlossen am 22.11.2023, kant. Beschluss vom 09.08.2024



Exemplar der Gemeinde

Zonenplan



1:5000

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.23

Die Gemeindepräsidentin:
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindeschreiber:
Frank Meyenberg

V Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
F BDV Nr. KS-0178 / 24 vom 9. August 2024

Für die Baudirektion:



swr+

entwickeln gestalten bauen

Format: 1.20 / 0.90

Plan-Nr: 21.01.0042 - 01

swrplus AG / Landis AG

Bearbeitung: DCh

Freigabe: Ve

Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil

PAcc: 21.01.0042

Datum: 12.12.2017

TEL 043 500 45 82

Rev. 20.04.2023

info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch

Zonenplan



1:5000

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023 bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.23

Die Gemeindepräsidentin: Verena Koch Hanselmann
Der Gemeindegeschreiber: Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt am: BDV Nr.
Für die Baudirektion



Format: 1:20 / 0:90 Plan-Nr.: 21.01.0042-01 swrplus AG / Landis AG
Bearbeitung: DCh Freigabe: Ve Steinhaldestrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc: 21.01.0042 Datum: 12.12.2017 TEL 043 500 45 82
Rev. 20.04.2023 info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch

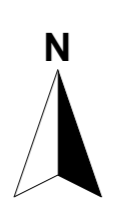
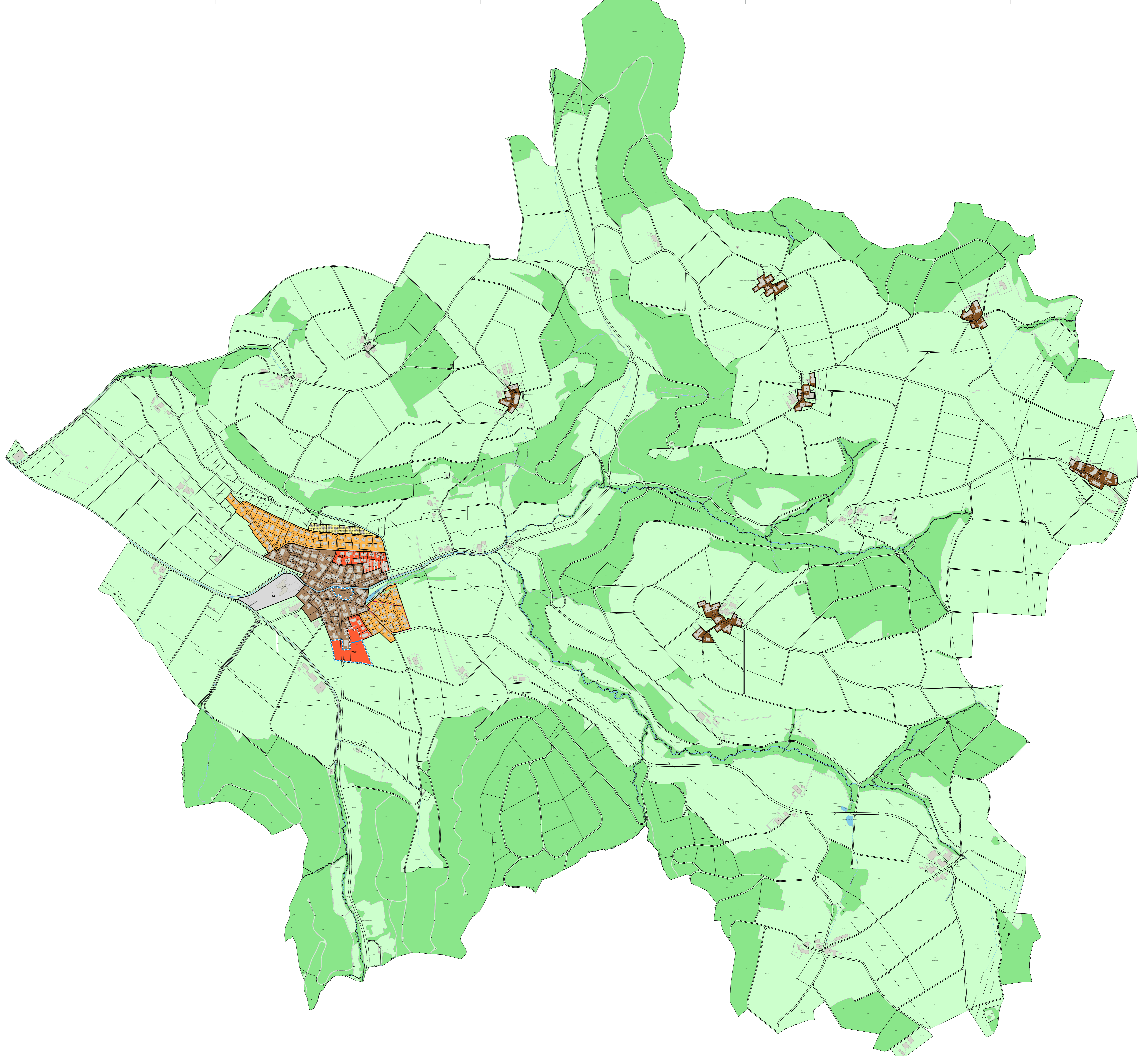
Festlegungen		ES
	W 1.2 Wohnzone 1.2	II
	W 1.7 Wohnzone 1.7	II
	W 2.4 Wohnzone 2.4	II
	KA Kernzone A, Dorf	III
	KB/KC Weilerkernzone	III
	Oe Zone für öffentliche Bauten	III
	WG 2.4 Wohnzone 2.4 mit Gewerbebeileichterung	III
	Gestaltungsplanpflicht	
	Aussichtsschutz (Art. 34 BZO)	
	Aussichtsschutz (Art. 34 BZO)	

Kommunale Informationsinhalte	
	Bestehender Quartierplan
	Gewässer / eingedolter Bach

Überkommunale Informationsinhalte	
	Landwirtschaftszone
	Wald

Ergänzungspläne
 Kernzone A "Dorf", festgesetzt xx.xx.xxxx, genehmigt xx.xx.xxxx
 Kernzone C "Mühlberg", festgesetzt xx.xx.xxxx, genehmigt xx.xx.xxxx
 Kernzone B "Obermettmenstetten", festgesetzt xx.xx.xxxx, genehmigt xx.xx.xxxx
 Kernzone B "Oberwagenburg", festgesetzt xx.xx.xxxx, genehmigt xx.xx.xxxx
 Kernzone B "Rothenfluh", festgesetzt xx.xx.xxxx, genehmigt xx.xx.xxxx
 Kernzone B "Sonnenbühl" festgesetzt xx.xx.xxxx, genehmigt xx.xx.xxxx
 Kernzone B "Stiegen" festgesetzt xx.xx.xxxx, genehmigt xx.xx.xxxx

Temporäre Festlegung
 beantragte Festlegung



Ergänzungsplan Kernzone A "Dorf"



1:1000

Der Ergänzungsplan Kernzone A "Dorf" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.2023

Die Gemeindepräsidentin:
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindegemeinder:
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0178 / 24 vom 9. August 2024



Für die Baudirektion:

swr+

entwickeln gestalten bauen

Format: 0.30 / 0.62

Plan-Nr: 21.01.0042 - 01

swrplus AG / Landis AG

Bearbeitung: DCh

Freigabe: DCh

Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil

PAcc: 21.01.0042

Datum: 06.02.2020

TEL 043 500 45 82

Rev. 20.04.2023

info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch

Ergänzungsplan Kernzone A

"Dorf"



1:1000

Der Ergänzungsplan Kernzone A "Dorf" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023 bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.2023

Die Gemeindepräsidentin:
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindevorsteher:
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion

BDV Nr.



Format:	0.30 / 0.62	Plan-Nr:	21.01.0042 - 01	swrplus AG / Landis AG
Bearbeitung:	DCh	Freigabe:	DCh	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc:	21.01.0042	Datum:	06.02.2020	TEL 043 500 45 82
Rev.	20.04.2023			info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch



Legende

Festlegungen

- Bauflucht (Art. 12 BZO)
- Firstrichtung (Art. 10 BZO)
- orange bezeichnete Gebäude (Art. 9 BZO)
- grau bezeichnete Gebäude (Art. 10 BZO)

Informationsinhalte

- Kernzone A, Dorf
- Gewässer



Ergänzungsplan Weilerkernzone "Mühlberg"



1:1000

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Mühlberg" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.2023

Die Gemeindepräsidentin:
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindegemeinsamer:
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0178 / 24 vom 9. August 2024



Für die Baudirektion:

SWR+

entwickeln gestalten bauen

Format:	A3	Plan-Nr:	-	swrplus AG / Landis AG
Bearbeitung:	DCh	Freigabe:	Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc:	21.01.0042	Datum:	04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev.	20.04.2023			info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch

Ergänzungsplan Weilerkernzone "Mühlberg"



1:1000

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Mühlberg" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

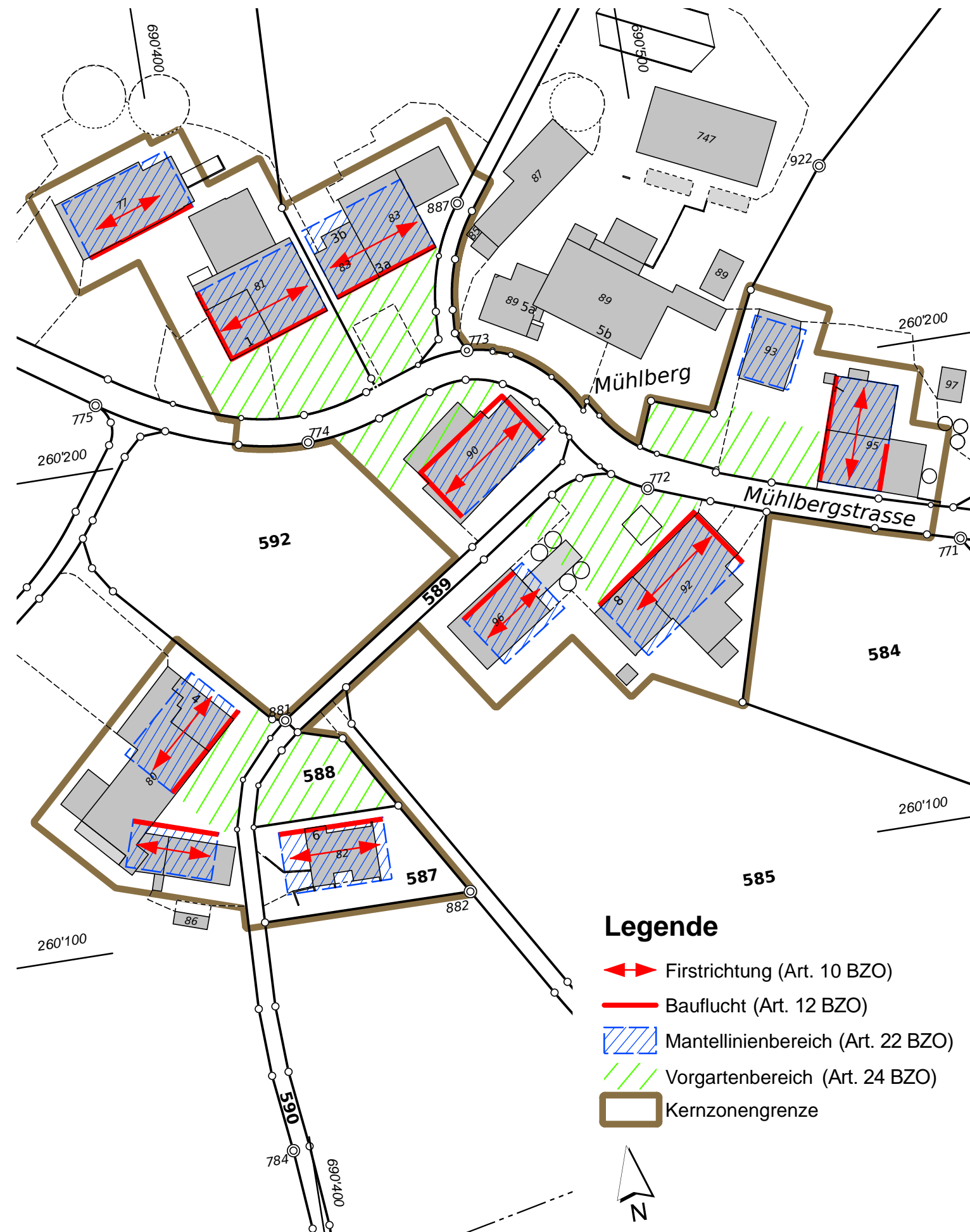
Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.2023

Die Gemeindepräsidentin:
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindegemeinschafter:
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion

BDV Nr.



Legende

- Firstrichtung (Art. 10 BZO)
- Bauflucht (Art. 12 BZO)
- Mantellinienbereich (Art. 22 BZO)
- Vorgartenbereich (Art. 24 BZO)
- Kernzonengrenze



Format:	A3	Plan-Nr:	-	swrplus AG / Landis AG
Bearbeitung:	DCh	Freigabe:	Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc:	21.01.0042	Datum:	04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev.	20.04.2023			info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch

Ergänzungsplan Weilerkernzone "Obermettmenstetten"



1:1000

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Obermettmenstetten" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.2023

Die Gemeindepräsidentin:

Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindegeschreiber:

Frank Meyenberg

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0178 / 24 vom 9. August 2024



Für die Baudirektion:

SWR+

entwickeln gestalten bauen

Format:	A3	Plan-Nr:	-	swrplus AG / Landis AG
Bearbeitung:	DCh	Freigabe:	Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc:	21.01.0042	Datum:	04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev.	20.04.2023			info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch

Ergänzungsplan Weilerkernzone "Obermettmenstetten"



1:1000

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Obermettmenstetten" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.2023

Die Gemeindepräsidentin:
Verena Koch Hanselmann

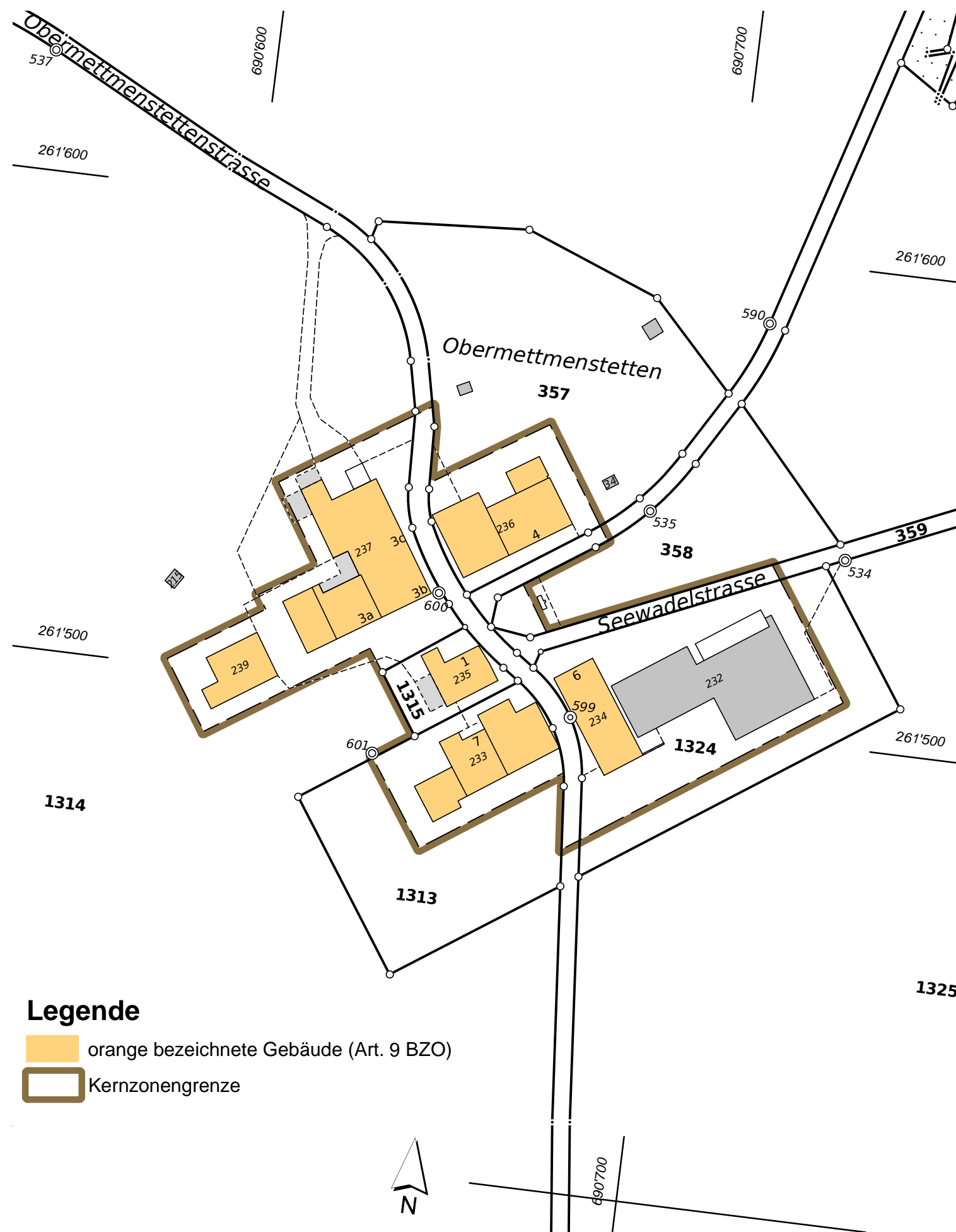
Der Gemeindegemeinschafter:
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion

BDV Nr.



Format:	A3	Plan-Nr:	-	swrplus AG / Landis AG
Bearbeitung:	DCh	Freigabe:	Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc:	21.01.0042	Datum:	04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev.	20.04.2023			info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch



Legende

- orange bezeichnete Gebäude (Art. 9 BZO)
- Kernzonengrenze

Ergänzungsplan Weilerkernzone "Oberwagenburg"



1:1000

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Oberwagenburg" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.2023

Die Gemeindepräsidentin:
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindegemeinschreiber:
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0178 / 24 vom 9. August 2024

Für die Baudirektion:



Ergänzungsplan Weilerkernzone "Oberwagenburg"



1:1000

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Oberwagenburg" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.2023

Die Gemeindepräsidentin:
Verena Koch Hanselmann

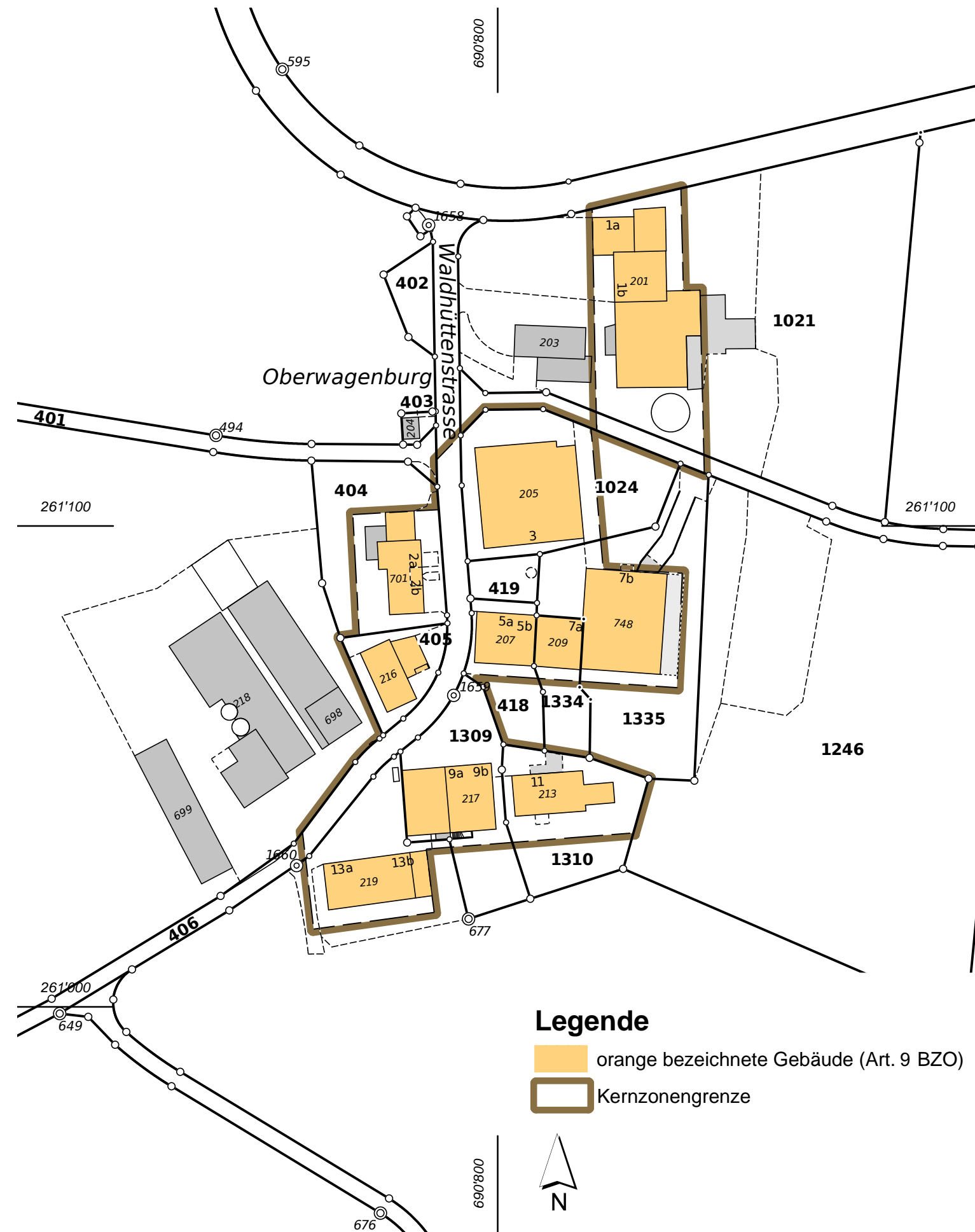
Der Gemeindegemeinder:
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion

BDV Nr.



Format: A3	Plan-Nr: -	swrplus AG / Landis AG
Bearbeitung: DCh	Freigabe: Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc: 21.01.0042	Datum: 04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev. 20.04.2023		info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch



Legende

- orange bezeichnete Gebäude (Art. 9 BZO)
- Kernzonengrenze

Exemplar der Gemeinde

Ergänzungsplan Weilerkernzone "Rotenfluh"



1:1000

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Rotenfluh" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.2023

Die Gemeindepräsidentin:
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindegemeinsamer:
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0178 / 24 vom 9. August 2024



Für die Baudirektion:

SWR+

entwickeln gestalten bauen

Format:	A3	Plan-Nr:	-	swrplus AG / Landis AG
Bearbeitung:	DCh	Freigabe:	Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc:	21.01.0042	Datum:	04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev.	20.04.2023			info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch

Ergänzungsplan Weilerkernzone "Rotenfluh"



1:1000

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Rotenfluh" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.2023

Die Gemeindepräsidentin:
Verena Koch Hanselmann

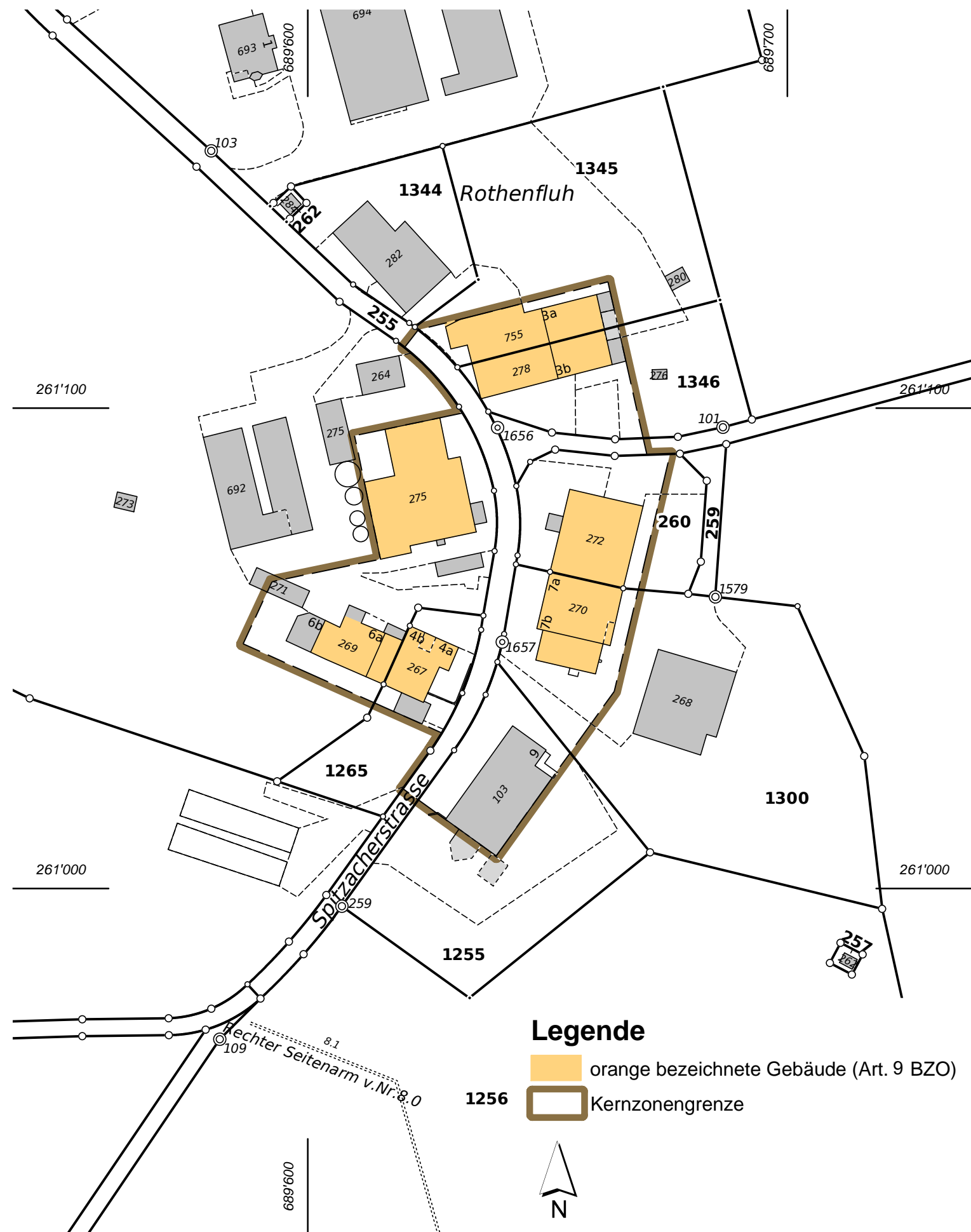
Der Gemeindegemeinder:
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion

BDV Nr.



Format:	A3	Plan-Nr:	-	swrplus AG / Landis AG
Bearbeitung:	DCh	Freigabe:	Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc:	21.01.0042	Datum:	04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev.	20.04.2023			info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch



Ergänzungsplan Weilerkernzone "Sonnenbühl"



1:1000

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Sonnenbühl" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.2023

Die Gemeindepräsidentin:
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindeschreiber:
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0178 / 24 vom 9. August 2024

Für die Baudirektion:

**SWR+**

entwickeln gestalten bauen

Format:	A3	Plan-Nr:	-	swrplus AG / Landis AG
Bearbeitung:	DCh	Freigabe:	Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc:	21.01.0042	Datum:	04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev.	20.04.2023			info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch

Ergänzungsplan Weilerkernzone "Sonnenbühl"



1:1000

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Sonnenbühl" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.2023

Die Gemeindepräsidentin:
Verena Koch Hanselmann

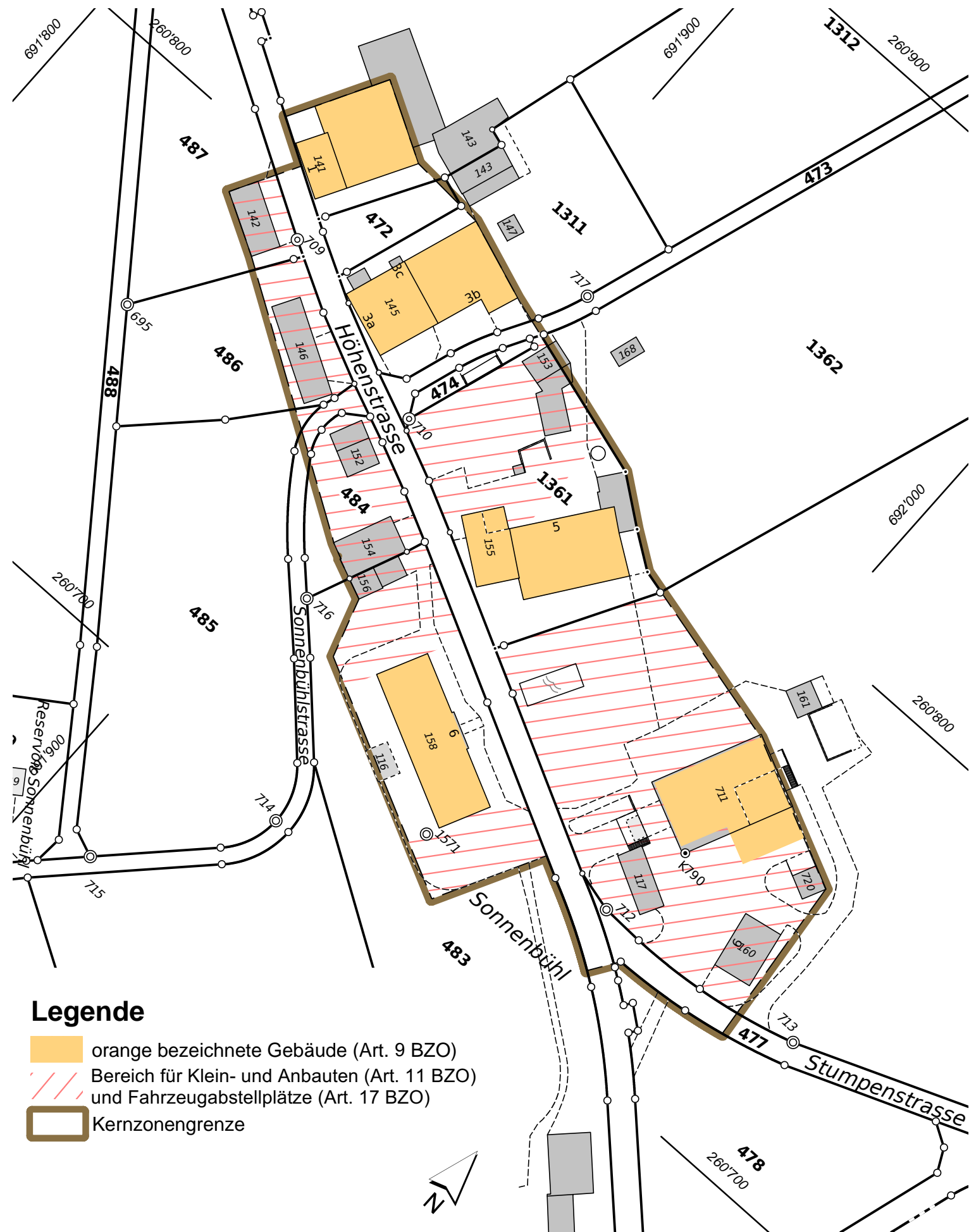
Der Gemeindegemeinschafter:
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion

BDV Nr.



Format:	A3	Plan-Nr:	-	swrplus AG / Landis AG
Bearbeitung:	DCh	Freigabe:	Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc:	21.01.0042	Datum:	04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev.	20.04.2023			info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch



Legende

- orange bezeichnete Gebäude (Art. 9 BZO)
- Bereich für Klein- und Anbauten (Art. 11 BZO) und Fahrzeugabstellplätze (Art. 17 BZO)
- Kernzonengrenze

Ergänzungsplan Weilerkernzone "Stiegen"



1:1000

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Stiegen" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.2023

Die Gemeindepräsidentin:
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindeschreiber:
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0178 / 24 vom 9. August 2024



Für die Baudirektion:

SWR+

entwickeln gestalten bauen

Format:	A3	Plan-Nr:	-	swrplus AG / Landis AG
Bearbeitung:	DCh	Freigabe:	Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc:	21.01.0042	Datum:	04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev.	20.04.2023			info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch

Ergänzungsplan Weilerkernzone "Stiegen"



1:1000

Der Ergänzungsplan Weilerkernzone "Stiegen" wird im Rahmen der BZO-Gesamtrevision neu festgesetzt. Die Änderungen betreffen IVHB-Begriffe und Verweise auf die neuen BZO-Artikel.

Öffentliche Auflage vom: 02.06.2023

bis am: 02.08.2023

Beschlossen von der Gemeindeversammlung am: 22.11.2023

Die Gemeindepräsidentin:
Verena Koch Hanselmann

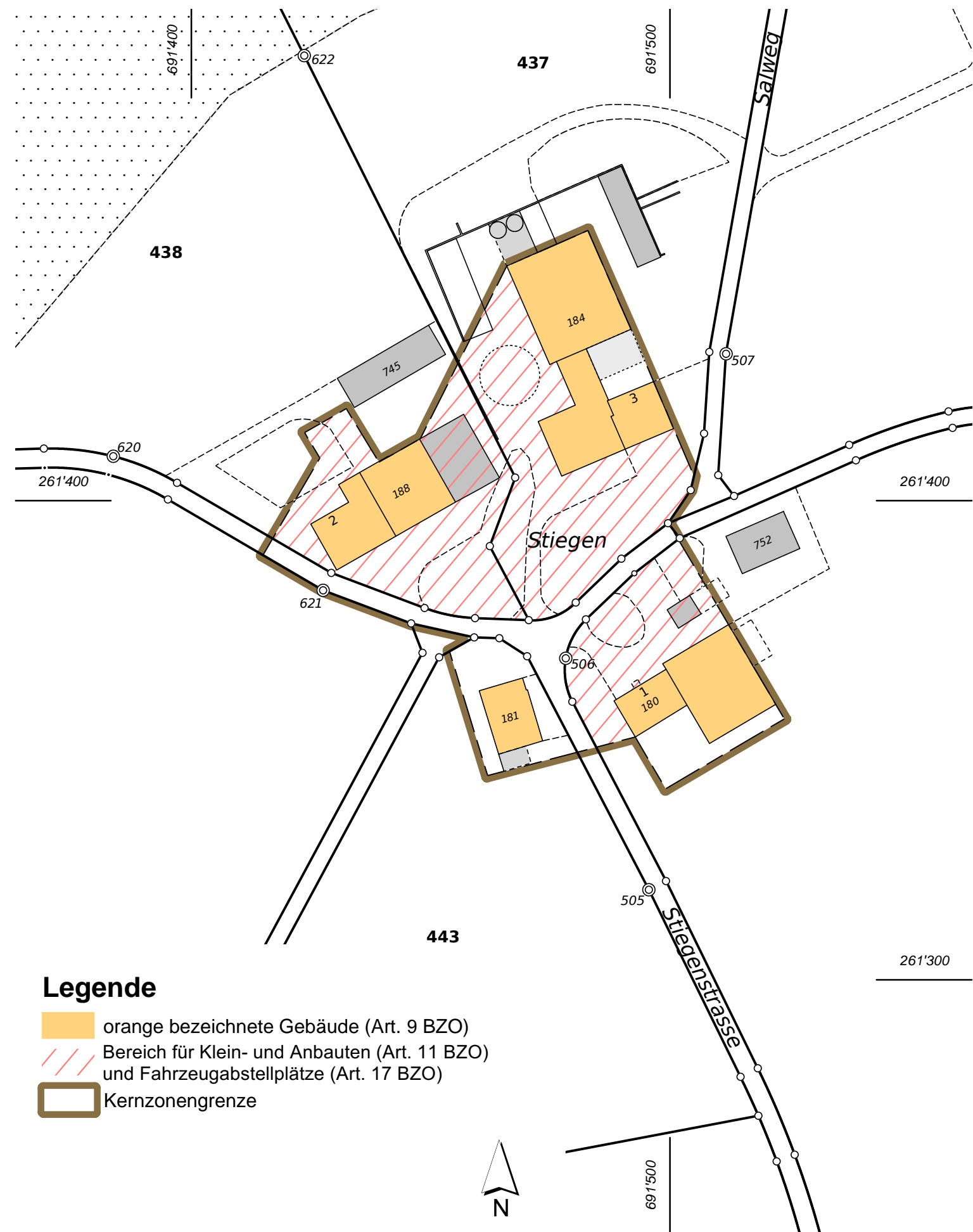
Der Gemeindegemeinder:
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt am:
Für die Baudirektion

BDV Nr.



Format:	A3	Plan-Nr:	-	swrplus AG / Landis AG
Bearbeitung:	DCh	Freigabe:	Ve	Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
PAcc:	21.01.0042	Datum:	04.04.2019	TEL 043 500 45 82
Rev.	20.04.2023			info@landis-ing.ch / www.landis-ing.ch



Legende

- orange bezeichnete Gebäude (Art. 9 BZO)
- Bereich für Klein- und Anbauten (Art. 11 BZO) und Fahrzeugabstellplätze (Art. 17 BZO)
- Kernzonengrenze



Gemeinde
Oberembrach

Kanton
Zürich



Bau- und Zonenordnung

Öffentliche Auflage vom: 2. Juni 2023 bis 2. August 2023

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 22. November 2023

Die Gemeindepräsidentin
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindeschreiber
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0178 / 24 vom 9. August 2024

Für die Baudirektion:

Inhaltsverzeichnis

1	Zonenordnung	1
Art. 1	Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung	1
Art. 2	Anordnung innerhalb der Zonen	1
Art. 3	Massgebliche Pläne	1
2	Kommunale Mehrwertabgabe	2
Art. 4	Mehrwertabgabe	2
Art. 5	Erträge	2
3	Bauzonen	2
3.1	Festlegungen für sämtliche Kernzonen	2
Art. 6	Ziel, Zweck und Nutzweise	2
Art. 7	Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren	2
Art. 8	Zusätzliche Bewilligungspflicht	2
Art. 9	Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten (orange bezeichnete Gebäude)	3
Art. 10	Graue Gebäude	3
Art. 11	Klein- und Anbauten	3
Art. 12	Baufluchten in den Kernzonen	3
Art. 13	Gestaltung der Bauten/Fassaden	3
Art. 14	Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung	4
Art. 15	Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster	4
Art. 16	Umgebungsgestaltung	4
Art. 17	Fahrzeugabstellplätze	4
Art. 18	Fachgutachten	4
3.2	Kernzone A, Dorf KA	5
Art. 19	Ziel, Zweck und Nutzweise	5
Art. 20	Neu- und Umbauten im Dorf	5
3.3	Kernzone B, Weiler KB	5
Art. 21	Neu- und Umbauten in den Weilern	5
3.4	Kernzone C, Weiler Mühlberg KC	6
Art. 22	Neubauten im Weiler Mühlberg	6
Art. 23	Sanierung und Umbauten	6
Art. 24	Vorgartenbereiche	6
3.5	Wohnzonen	7
Art. 25	Grundmasse	7
Art. 26	Dachgestaltung	7
Art. 27	Nutzweise/Gewerbeerleichterung	7
3.6	Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	7
Art. 28	Grundmasse	7
4	Besondere Institute	8
4.1	Arealüberbauung	8

Art. 29	Mindestarealfächen	8
Art. 30	Ausnützungszuschlag	8
Art. 31	Grenz- und Gebäudeabstand	8
4.2	Gestaltungspläne	8
Art. 32	Gestaltungsplanpflicht Gebiet Mühliwiese	8
Art. 33	Gestaltungsplanpflicht Gebiet Neuwis-Hinterhag	8
4.3	Aussichtsschutz	9
Art. 34	Aussichtsschutz	9
4.4	Fernsehtennen, Parabolspiegel	9
Art. 35	Fernsehtennen, Parabolspiegel	9
5	Ergänzende Bauvorschriften	9
Art. 36	Bauweise	9
Art. 37	Abgrabungen	10
Art. 38	Mehrlängenzuschlag	10
Art. 39	Kleinbauten und Anbauten	10
Art. 40	Einordnung von Alternativenergieanlagen	10
Art. 41	Kinderspielplätze und Ruheflächen	10
Art. 42	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	10
Art. 43	Kehrichtbeseitigung/Kompostierung	11
Art. 44	Parkierung	11
Art. 45	Anzahl Fahrzeugabstellplätze	11
Art. 46	Baulinien/Strassen- und Wegabstand	12
Art. 47	Begrünung Strassenräume	12
6	Festsetzung und Genehmigung	12
Art. 48	Inkrafttreten	12

1 Zonenordnung

Art. 1 Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung

Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen wird oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt, denen die nebenstehenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet werden:

Bauzonen:	Zone:	ES
- Kernzone A, Dorf	KA	III
- Kernzone B, Weiler	KB	III
- Kernzone C, Weiler Mühlberg	KC	III
- Wohnzone 1.2	W 1.2	II
- Wohnzone 1.7	W 1.7	II
- Wohnzone 2.4	W 2.4	II/III
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	III

Art. 2 Anordnung innerhalb der Zonen

Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:

- Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
- Aussichtsschutz

Art. 3 Massgebliche Pläne

¹ Für die Abgrenzung der einzelnen Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. Für die Anordnung von Bauten und für die Darstellung der besonderen Institute innerhalb der Kernzonen im Dorf und in den Weilern gelten die Ergänzungspläne "Dorf" und die Kernzonenpläne der Weiler "KB" und "KC" im Massstab 1:1000. Sie gehen diesbezüglich dem Zonenplan im Massstab 1:5000 vor.

² Soweit im Zonenplan eine Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen des jeweiligen Gestaltungsplanes (vgl. Art. 32 ff.). Wo eine zweckmässige Unterteilung möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.

2 Kommunale Mehrwertabgabe

Art. 4 Mehrwertabgabe

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 2'000 m².

³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.

Art. 5 Erträge

Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.

3 Bauzonen

3.1 Festlegungen für sämtliche Kernzonen

Art. 6 Ziel, Zweck und Nutzweise

¹ Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung sowie der Weiler.

² Es sind Wohnungen sowie mässig störende Betriebe zulässig.

Art. 7 Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren

¹ Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 ff PBG. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Kommunales Inventar) zu berücksichtigen.

² Bei inventarisierten Gebäuden bedingen Rückbau wie auch Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.

³ Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.

⁴ Bei bewilligungspflichtigen Projekten wird empfohlen, die örtliche Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen.

Art. 8 Zusätzliche Bewilligungspflicht

¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig.

² Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.

Art. 9 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten (orange bezeichnete Gebäude)

¹ Die in den Kernzonenplänen orange bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundrisse, kubische Gestaltung Ausbildung der Fassaden, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen an Gebäuden, die in den Kernzonenplänen orange bezeichnet sind, können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im öffentlichen Interesse, im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer effizienten energetischen Nutzung, des Gewässerraumes oder des Ortsbildschutzes liegt.

² Vorbehalten bleibt bei einem Ersatzbau eines inventarisierten, orangenen Gebäudes, ein weitergehender Schutz mittels Verfügung. Die Schutzwürdigkeit muss frühzeitig geprüft werden.

Art. 10 Graue Gebäude

¹ Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude dürfen gemäss den Vorschriften von Art. 9 um- oder wiederaufgebaut werden.

² Wird nicht nach den Vorschriften von Art. 9 gebaut, gelten die Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 20, 21, 22 oder 23.

³ Die in den Kernzonenplänen festgelegten Firstrichtungen sind einzuhalten.

⁴ Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze gestattet, wenn dadurch das Orts- und Strassenbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.

Art. 11 Klein- und Anbauten

¹ Es dürfen zusätzlich Klein- und Anbauten und einzelne Fahrzeugabstellplätze in den dafür vorgesehenen Bereichen erstellt werden; Zufahrten für Unterniveaugaragen sind zurückhaltend zu gestalten.

² Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Dimensionen, Gestaltung und Massstäblichkeit gut in das Ortsbild einzufügen. Als Anbauten dürfen sie die Gesamterscheinung der Gebäude nicht beeinträchtigen und dem Schutzzweck der Inventarobjekte nicht widersprechen.

Art. 12 Baufuchten in den Kernzonen

¹ Neu- und Ersatzbauten sind auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten Baufuchten zu stellen.

Art. 13 Gestaltung der Bauten/Fassaden

¹ Bauvorhaben haben sich in ihren Ausmassen, ihrer Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes gewahrt wird.

² Riegelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern.

³ Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, so dass gute Proportionen erreicht werden. Sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht, sind Fenster mit Einfassungen, Sprossen und Klappläden zu versehen.

⁴ Sprossen können aussenliegend oder zwischen den Fenstern angebracht werden. Sie sind so anzuordnen, dass die Fenster annähernd in Quadrate aufgeteilt werden.

⁵ Fensterausbrüche im Giebelfassadenbereich haben sich besonders gut einzuordnen.

⁶ Balkone sind laubenartig unter dem traufseitigen Dachvorsprung zulässig. Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Baubehörde gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und die Einordnung ortsbaulich vertretbar ist. Innenliegende Balkone sind trauf- und giebelseitig gestattet. Nur bei besonders guter Gestaltung sind giebelseitige abgestützte Balkone bis ins 1. Dachgeschoss zulässig. Frei auskragende Balkone, sowie Balkone im 2. Dachgeschoss sind nicht gestattet.

Art. 14 Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung

¹ Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 36° aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.

² Auf Klein- und Anbauten gem. § 2a ABV sind auch andere Dachformen wie Pult- oder Flachdächer möglich.

³ Flachdächer und geneigte Dächer bei angebauten Hauptgebäudeteilen bis zu einer Neigung von 8° und einer Gesamtfläche von über 20 m² sind im Minimum extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden.

⁴ Flachdächer haben sich besonders gut einzuordnen.

⁵ Die Hauptfirstrichtungen können nur dann verändert werden, wenn dadurch eine ortsbaulich mindestens gleich gute Lösung erreicht wird. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe zu decken.

Art. 15 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster

¹ Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen sind zur Belichtung und Belüftung bei Vollgeschossen und im ersten Dachgeschoss bis zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Dachaufbauten müssen mit der unterliegenden Fassade harmonisieren.

² Dachaufbauten in Form von Dachabsätzen mit zurückversetzter Verglasung mit einer maximalen Höhe von 1.00 m sind zur Belichtung und Belüftung bei Vollgeschossen und im ersten Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten müssen mit der unterliegenden Fassade harmonisieren. Der Abstand des Dachabsatzes zum seitlichen Dachrand muss mindestens 3.00 m betragen.

³ Einzelne, gut in die Dachfläche integrierte, Dachflächenfenster von höchstens 0.60 m² Lichtmass sind zulässig.

Art. 16 Umgebungsgestaltung

¹ Die Höhenlage der Gebäude und die Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.

² Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Vorplätze, Grünflächen uam.) ist zu erhalten. Bei Um- und Neubauten ist die ortsübliche Umgebungstypologie zu übernehmen.

Art. 17 Fahrzeugabstellplätze

Fahrzeugabstellplätze können in geringer Zahl zusammengefasst bewilligt werden. Sie sind mit einfachen ortsüblichen sickerfähigen Belägen gestalterisch in die ortstypische Umgebungsgestaltung zu integrieren.

Art. 18 Fachgutachten

¹ Die Baubehörde kann zur Beurteilung von Bauvorhaben, die bedeutende Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, ein Gutachten von Fachberatern einholen.

² Die Baubehörde kann gestützt auf ein Fachgutachten bei besonders guten Projekten in zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, begründete Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligen.

3.2 Kernzone A, Dorf KA

Art. 19 Ziel, Zweck und Nutzweise

Die Zonenvorschriften für die Kernzone A, Dorf, ermöglichen die Verdichtung des Dorfkernes und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.

Art. 20 Neu- und Umbauten im Dorf

Grundmasse:

- | | | |
|---|------|--------|
| - Baumassenziffer Hauptbauten bei Neubauten | min. | 2.0 |
| - Vollgeschosse | max. | 2 |
| - Anrechenbare Dachgeschosse | max. | 2 |
| - talseitig traufseitige Fassadenhöhe | max. | 7.50 m |
| - Gebäudelänge | max. | 35 m |
| - Grenzabstand | min. | 4 m |

3.3 Kernzone B, Weiler KB

Art. 21 Neu- und Umbauten in den Weilern

Grundmasse:

- | | | |
|---|------|--------|
| - Baumassenziffer Hauptbauten bei Neubauten | max. | 1.7 |
| - Vollgeschosse | max. | 2 |
| - Anrechenbare Dachgeschosse | max. | 2 |
| - talseitig traufseitige Fassadenhöhe | max. | 7.50 m |
| - Gebäudelänge | max. | 30 m |
| - Grenzabstand | min. | 4 m |

3.4 Kernzone C, Weiler Mühlberg KC

Art. 22 Neubauten im Weiler Mühlberg

¹ Neu- und Ersatzbauten sowie Erweiterungen dürfen nur in ortsüblichen Abmessungen und nur innerhalb der im Kernzonenplan Mühlberg eingetragenen Mantellinien erstellt werden. Wo Baufluchten festgelegt sind, sind die Gebäudefassaden darauf anzuordnen.

² Es gelten folgende Grundmasse:

- | | | |
|---------------------------------------|------|--------|
| - Vollgeschosse | max. | 2 |
| - Anrechenbare Dachgeschosse | max. | 2 |
| - talseitig traufseitige Fassadenhöhe | max. | 7.50 m |

³ Nur giebelseitig dürfen Balkone die Mantellinie um maximal 2.0 m überstellen und dort auch abgestützt werden.

⁴ Kleinbauten und Anbauten sind zusätzlich möglich. Es gelten die Anforderungen der Art. 16, 24 und 39 BZO.

⁵ Nicht für Besucher vorgesehene Garagenabstellplätze sind in der Regel innerhalb der Mantellinien oder unterirdisch anzuordnen.

⁶ Dachaufbauten sind nur in Form von Schleppgauben mit einer maximalen Höhe von 1.00 m, resp. bei besonders guter Gestaltung von 1.20 m, zulässig.

Art. 23 Sanierung und Umbauten

Die Sanierung und der Umbau bestehender Gebäude ist zulässig. Das bisherige Gebäudeprofil sowie das Erscheinungsbild müssen dabei gewahrt bleiben.

Art. 24 Vorgartenbereiche

¹ In den im Kernzonenplan Mühlberg bezeichneten Vorgartenbereichen dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.

² Abstellplätze für Besucher können bewilligt werden; Zufahrten für Unterniveaugaragen nur bei guter Einordnung und Gestaltung.

3.5 Wohnzonen

Art. 25 Grundmasse

¹ Grundmasse

		W 1.2	W2 1.7	W2 2.4
- Baumassenziffer Hauptbauten	max.	1.2	1.7	2.4
- Gebäudelänge	max.	25 m	30 m	35 m
- talseitig traufseitige Fassadenhöhe	max.	4.5 m	6.8 m	7.5 m
- Grenzabstand	min.	5 m	4 m	4 m
- Mehrlängenzuschlag		1/3	1/3	1/3
- Höchstmass für Mehrlängenzuschlag		9 m	9 m	9 m

² Es dürfen gesamthaft Klein- und Anbauten gemäss PBG mit Gebäudegrundflächen im Ausmass von maximal 7 % der anrechenbaren Grundstücksfläche erstellt werden, wobei ein Mindestanspruch von 40 m² gilt.

Art. 26 Dachgestaltung

¹ Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht zulässig. Dächer haben eine Mindestneigung von 15° aufzuweisen.

² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis insgesamt zu einem Zweitel der betreffenden Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind bei Vollgeschossen und im ersten Dachgeschoss zulässig.

³ Flachdächer und geneigte Dächer bei angebauten Hauptgebäudeteilen bis zu einer Neigung von 8° und einer Gesamtfläche von über 20 m² sind im Minimum extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden.

Art. 27 Nutzweise/Gewerbeerleichterung

¹ In den reinen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe bis maximal zu einem Drittel der Nutzfläche gestattet.

² Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterungen vorsieht, sind mässig störende Betriebe zulässig.

3.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

Art. 28 Grundmasse

Innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gilt ein Grenzabstand von 6.00 m. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 11.40 m.

4 Besondere Institute

4.1 Arealüberbauung

Art. 29 Mindestarealflächen

Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen zulässig. Die Mindestarealfläche beträgt jeweils 3'000 m².

Art. 30 Ausnützungszuschlag

Die Baumassenziffer kann um höchstens 0.3 erhöht werden.

Art. 31 Grenz- und Gebäudeabstand

Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstandsvorschriften einzuhalten.

4.2 Gestaltungspläne

Art. 32 Gestaltungsplanpflicht Gebiet Mühlwiese

¹ Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

² Für das Gestaltungsplangebiet «Mühlwiese» gelten die nachfolgenden Zielvorgaben:

- Mit dem Gestaltungsplan soll eine Zentrumsgestaltung geschaffen werden.
- Mit dem Gestaltungsplan ist die Einhaltung der Planungswerte gegenüber den Strassen und eine gute Wohnqualität in Bezug auf Lärm sicherzustellen.
- Der Gestaltungsplan soll die im Quartierleitbild angestrebte Wohnnutzung, publikumsorientierte Nutzung und den platzartigen Freiraum umsetzen.
- Das Gebiet soll über eine Tiefgarage erschlossen werden.
- Für die Bushaltestelle und den Standort der Waage ist eine Lösung aufzuzeigen.
- Die im Quartierleitbild angedeuteten Grünräume und enthaltenen Sichtbeziehungen sollen angemessen gesichert werden.

³ Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind der Richtplan Siedlung inklusive zugehörigem Quartierleitbild Mühlwiese zu berücksichtigen.

Art. 33 Gestaltungsplanpflicht Gebiet Neuwis-Hinterhag

¹ Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht.

- Die Gestaltungsplanpflicht kann durch einen privaten Gestaltungsplan erfüllt werden.
- Der Gestaltungsplan sichert die Erschliessung des gesamten Quartiers.
- Ist aufgrund einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie eine zweckmässige Unterteilung möglich und wird das übrige Gebiet in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt, können Teil-Gestaltungspläne aufgestellt werden.
- Das Quartier soll grundsätzlich verkehrsfrei sein. Die Parkierung ist möglichst zentral, gemeinschaftlich und unterirdisch zu organisieren.

- Wo im kommunalen Teilrichtplan Siedlung, Quartierleitbild Neuwis-Hinterhag, Zielvorgaben bestehen, ist diesen nachweislich Rechnung zu tragen.
- Im Gestaltungsplangebiet ist ausschliesslich Geschosswohnungsbau zulässig.
- Es sind vorwiegend altersgerechte Wohnungen zu erstellen.
- Bei der Umgebungsgestaltung soll auf die Hindernisfreiheit Rücksicht genommen werden.
- Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist auf die Umgebung abzustimmen. Für die Bepflanzung sind einheimische, standorttypische Pflanzen vorzusehen.
- Es soll eine Fusswegverbindung ins Zentrum geschaffen werden.

² Die in der BZO vorgesehene maximale Ausnützung ist mindestens zu realisieren.

³ Das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen soll zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abdecken, namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.

⁴ Der Hochwasserschutz ist im Gestaltungsplan zu berücksichtigen und soweit möglich, konkret zu regeln.

4.3 Aussichtsschutz

Art. 34 Aussichtsschutz

Auf den im Zonenplan bezeichneten Parzellen sind Anlagen und bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung sowie die Bepflanzung so anzuordnen, dass sie die Talsicht von der Paradiesstrasse aus nicht beeinträchtigen.

4.4 Fernsehantennen, Parabolspiegel

Art. 35 Fernsehantennen, Parabolspiegel

Fernsehantennen und Parabolspiegel sind gestattet, sofern sie sich gestalterisch gut einfügen.

5 Ergänzende Bauvorschriften

Art. 36 Bauweise

¹ Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet.

² Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.

Art. 37 Abgrabungen

¹ Abgrabungen zur Freilegung des ersten (nicht anrechenbaren) Untergeschosses sind gestattet, soweit sie für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen von max. 7 m Breite notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. Darüber hinaus sind nur untergeordnete Abgrabungen zur Verbesserung der Übergänge zur Umgebung erlaubt. Ein zweites Untergeschoss darf über dem gestalteten Terrain nicht in Erscheinung treten; davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Gartenausgänge.

² An Hanglagen sind im Bereich des tieferliegenden Terrains Abgrabungen des gewachsenen Bodens bis zu einer Abgrabungstiefe von 1.5 m und höchstens entlang der halben Länge der Fassadenlinie gestattet, wenn das Gelände in der Falllinie mind. 10° Neigung (an der Fassade gemessen) aufweist.

³ Abgrabungen haben sich gut in den Terrainverlauf einzuordnen.

Art. 38 Mehrlängenzuschlag

¹ Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, gilt der in Bruchteilen festgesetzte Mehrlängenzuschlag für die Mehrlänge der Fassade über 12.00 m. Grössere Abstände als die festgesetzten Höchstmasse müssen nicht beachtet werden.

² Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags massgeblichen Gebäudelängen werden zusammen gerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 5 m beträgt (§ 27 ABV).

³ In den Kernzonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.

Art. 39 Kleinbauten und Anbauten

¹ Kleinbauten und Anbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.00 m bei Schrägdächern 5.00 m, nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3.50 m zu Grenzen und Gebäuden erstellt werden, sofern ihre Grundfläche im einzelnen je 50 m² nicht übersteigt.

Art. 40 Einordnung von Alternativenergieanlagen

¹ In Kernzonen sowie bei Arealüberbauungen haben sich Alternativenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück besonders gut einzuordnen.

² Bei bewilligungspflichtigen Alternativenergieanlagen auf Flachdächern ist die wahrgenommene Höhe der Gebäude zu beachten, so dass die Anlage vom Strassenraum und den umliegenden Gebäuden möglichst wenig einsehbar ist: Aufgeständerte Anlagen sind vom Dachrand zurückzusetzen, um freie Randzonen zu schaffen. Können keine freien Randzonen geschaffen werden, sind entsprechend höhere Dachränder auszubilden.

Art. 41 Kinderspielplätze und Ruheflächen

¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen ab sechs Wohneinheiten sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.

² Die Spiel- und Ruheflächen haben gesamthaft mindestens 20 % der dem Wohnen dienenden Geschossflächen aufzuweisen.

Art. 42 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder

¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereit zu stellen.

² Bei Wohnbauten ist pro Zimmer ein Veloabstellplatz erforderlich.

³ Die erforderlichen Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

Art. 43 Kehrlichtbeseitigung/Kompostierung

¹ In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrlichts Container anzuschaffen, nämlich pro 4 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrlichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.

² Für die übrigen Bauten bestimmt die Baubehörde von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Containerabstellplätzen.

³ Ausserdem sind Wohnüberbauungen mit Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung und mit einem Kompostierplatz auszustatten.

Art. 44 Parkierung

¹ Autoabstellplätze sind möglichst unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung von Untergeschossen zu diesem Zweck ist im Rahmen von Art. 37 zulässig. Vorgärten dürfen nicht von Autoabstellplätzen verdrängt werden. Ausnahmsweise können diese in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.

² Im Interesse des Ortsbildes kann die Baubehörde die erforderliche Anzahl Abstellplätze reduzieren.

Art. 45 Anzahl Fahrzeugabstellplätze

¹ Berechnung Fahrzeugabstellplätze

Wohnhäuser (pro Wohnung)	bis 2 ½ Zimmerwohnungen	1.0
Wohnhäuser (pro Wohnung)	ab 3 Zimmern	1.5
Einfamilienhäuser	pro Gebäude mind.	2.0
Einfamilienhäuser	pro Einliegerwohnung	1.0
Büro- u. Geschäftshäuser	je 80 m ² massgebliche Geschossfläche	1.0
Läden, Kleingewerbe	je 60 m ² massgebliche Geschossfläche	1.0
Industrie- u. Gewerbebauten	je 150 m ² massgebliche Geschossfläche	1.0
Gastgewerbe (nur Besucher)	pro 4 Sitzplätze	1.0

Bruchteile ab 0.5 sind aufzurunden

² Bei Mehrfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohnungen zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist. Bei anderen Nutzungen (ohne Gastgewerbe) ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen.

³ Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in den Kernzonen, Rücksicht zu nehmen

Art. 46 Baulinien/Strassen- und Wegabstand

Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 5.00 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen von 3.50 m zu beachten. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben allgemein einen Abstand von 2.00 m einzuhalten.

Art. 47 Begrünung Strassenräume

Die Strassenräume sollen von Fassade zu Fassade mit Grünflächen, Sträuchern und Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten. In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.

6 Festsetzung und Genehmigung

Art. 48 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung in Kraft.

* * * * *



Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Vorprüfungsbericht vom: 29. März 2023

Öffentliche Auflage vom: 2. Juni 2023 bis 2. August 2023

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 22. November 2023

Die Gemeindepräsidentin:

Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindegemeinschreiber:

Frank Meyenberg

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0178 / 24 vom 9. August 2024

Für die Baudirektion:

Die Änderungen sind **rot** markiert und den heutigen Bestimmungen in synoptischer Darstellung gegenübergestellt.

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

1 Zonenordnung	1 Zonenordnung																																																	
Art. 1 Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung	Art. 1 Zonen- und Empfindlichkeitsstufeneinteilung																																																	
<p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen wird oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt, denen die nebenstehenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet werden:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Bauzonen:</th> <th>Zone</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Kernzone A, Dorf</td> <td>KA</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone B, Weiler</td> <td>KB</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone C, Weiler Mühleberg</td> <td>KC</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1 Geschoss, 20 %</td> <td>W1 20 %</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 2 Geschoss, 30 %</td> <td>W2 30 %</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 2 Geschoss, 45 %</td> <td>W2 45 %</td> <td>II/III</td> </tr> <tr> <td>- Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table>	Bauzonen:	Zone	ES	- Kernzone A, Dorf	KA	III	- Kernzone B, Weiler	KB	III	- Kernzone C, Weiler Mühleberg	KC	III	- Wohnzone 1 Geschoss, 20 %	W1 20 %	II	- Wohnzone 2 Geschoss, 30 %	W2 30 %	II	- Wohnzone 2 Geschoss, 45 %	W2 45 %	II/III	- Zone für öffentliche Bauten	Oe	III	<p>Das Gemeindegebiet wird, soweit es nicht kantonalen und regionalen Nutzungszonen zugewiesen wird oder Wald ist, in folgende Zonen eingeteilt, denen die nebenstehenden Empfindlichkeitsstufen zugeordnet werden:</p> <table border="0"> <thead> <tr> <th>Bauzonen:</th> <th>Zone</th> <th>ES</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>- Kernzone A, Dorf</td> <td>KA</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone B, Weiler</td> <td>KB</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Kernzone C, Weiler Mühleberg</td> <td>KC</td> <td>III</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1.2</td> <td>W 1.2</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 1.7</td> <td>W 1.7</td> <td>II</td> </tr> <tr> <td>- Wohnzone 2.4</td> <td>W 2.4</td> <td>II/III</td> </tr> <tr> <td>- Zone für öffentliche Bauten</td> <td>Oe</td> <td>III</td> </tr> </tbody> </table>	Bauzonen:	Zone	ES	- Kernzone A, Dorf	KA	III	- Kernzone B, Weiler	KB	III	- Kernzone C, Weiler Mühleberg	KC	III	- Wohnzone 1.2	W 1.2	II	- Wohnzone 1.7	W 1.7	II	- Wohnzone 2.4	W 2.4	II/III	- Zone für öffentliche Bauten	Oe	III	<i>Umstellung auf BMZ</i>
Bauzonen:	Zone	ES																																																
- Kernzone A, Dorf	KA	III																																																
- Kernzone B, Weiler	KB	III																																																
- Kernzone C, Weiler Mühleberg	KC	III																																																
- Wohnzone 1 Geschoss, 20 %	W1 20 %	II																																																
- Wohnzone 2 Geschoss, 30 %	W2 30 %	II																																																
- Wohnzone 2 Geschoss, 45 %	W2 45 %	II/III																																																
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	III																																																
Bauzonen:	Zone	ES																																																
- Kernzone A, Dorf	KA	III																																																
- Kernzone B, Weiler	KB	III																																																
- Kernzone C, Weiler Mühleberg	KC	III																																																
- Wohnzone 1.2	W 1.2	II																																																
- Wohnzone 1.7	W 1.7	II																																																
- Wohnzone 2.4	W 2.4	II/III																																																
- Zone für öffentliche Bauten	Oe	III																																																
	Art. 2 Anordnungen innerhalb der Zonen																																																	
	<p>Innerhalb der Zonen werden mit räumlich begrenztem Anwendungsbereich folgende weitere Anordnungen festgesetzt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht • Aussichtsschutz 																																																	

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
--------------------------------	---------------------	--------------------

Art. 2 Massgebliche Pläne	Art. 3 Massgebliche Pläne	
Für die Abgrenzung der einzelnen Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. Für die Anordnung von Bauten und für die Darstellung der besonderen Institute innerhalb der Kernzonen im Dorf und in den Weilern gelten die Ergänzungspläne "Dorf" und die Kernzonenpläne der Weiler "KB "und "KC" im Massstab 1:1000. Sie gehen diesbezüglich dem Zonenplan im Massstab 1:5000 vor.	¹ Für die Abgrenzung der einzelnen Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 massgebend. Für die Anordnung von Bauten und für die Darstellung der besonderen Institute innerhalb der Kernzonen im Dorf und in den Weilern gelten die Ergänzungspläne "Dorf" und die Kernzonenpläne der Weiler "KB "und "KC" im Massstab 1:1000. Sie gehen diesbezüglich dem Zonenplan im Massstab 1:5000 vor.	<i>gemäss VDNP ist der Zonenplan im Massstab 1:5000 der Zonenplan im Massstab 1:2500 wird beibehalten als «Arbeitsplan» Aufgrund der Überprüfung der Kleinsiedlungen dürfen keine materiellen Änderungen in den Weilern und somit an den genannten Kernzonenplänen vorgenommen werden. Trotzdem werden sie im Rahmen der Gesamtrevision neu festgesetzt.</i>
	² Soweit im Zonenplan eine Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes festgelegt ist, gelten die Bestimmungen des jeweiligen Gestaltungsplanes (vgl. Art. 32 ff.). Wo eine zweckmässige Unterteilung möglich ist, können mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden. Diese müssen nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festgesetzt werden.	
	2 Kommunale Mehrwertabgabe	
	Art. 4 Mehrwertabgabe	
	¹ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird eine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.	<i>Kommunaler Mehrwertausgleich</i>
	² Die Freifläche gemäss § 19 Abs. 2 MAG beträgt 2'000 m ² .	

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
	³ Die Mehrwertabgabe beträgt 20 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts.	
	Art. 5 Erträge	
	Die Erträge aus den Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds und werden nach Massgabe des Fondsreglements verwendet.	<i>Erträge</i>
2 Bauzonen	3 Bauzonen	
2.1 Festlegungen für sämtliche Kernzonen	3.1 Festlegungen für sämtliche Kernzonen	
Art. 3 Zweck / Nutzweise	Art. 6 Ziel, Zweck und Nutzweise	
Die Kernzonen bezwecken die Erhaltung und Ergänzung des Dorfkerns und der eingezonten Weiler in ihrer räumlichen und baulichen Struktur. Es sind Wohnungen und mässig störende Betriebe zulässig.	¹ Die Kernzonenvorschriften bezwecken den Erhalt von Einheit und Eigenart des gewachsenen Ortskernes und dessen Umgebung sowie der Weiler.	<i>Gemäss Leitfaden Kernzonen ARE</i>
	² Es sind Wohnungen sowie mässig störende Betriebe zulässig.	<i>Handels- und Dienstleistungsbetriebe müssen nur in Industrie- und Gewerbebezonen explizit zugelassen werden. Zonenkonformität der bestehenden Betriebe prüfen. ok, Besitzstand.</i>

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

	Art. 7 Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren	
	<p>¹Die Kernzonenvorschriften regeln die Belange des Ortsbildschutzes. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch Schutzmassnahmen gemäss § 205 ff PBG. Diese Schutzanordnungen gehen den Kernzonenvorschriften vor. Zudem sind die einschlägigen Inventare (Kommunales Inventar) zu berücksichtigen.</p>	<p><i>Gemäss Leitfaden Kernzonen ARE</i></p> <p><i>Das kommunale Inventar erhält durch diese Bestimmung mehr Gewicht.</i></p>
	<p>²Bei inventarisierten Gebäuden bedingen Rückbau wie auch Ersatzbau die Entlassung aus dem Inventar.</p>	
	<p>³Unterschutzstellungen bleiben vorbehalten.</p>	
	<p>⁴Bei bewilligungspflichtigen Projekten wird empfohlen, die örtliche Baubehörde bereits während der Projektierung beizuziehen.</p>	

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
--------------------------------	---------------------	--------------------

Art. 4 Zusätzliche Bewilligungspflicht	Art. 8 Zusätzliche Bewilligungspflicht	
Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig.	¹ Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen, Renovationen, Veränderungen von Fassaden- und Dachmaterialien oder deren Farbgebung, Änderungen an Fenstern, Türen, Toren und weiteren Fassadenelementen sowie die Gestaltung und Nutzweise des Umschwungs mit Vorplätzen, sind bewilligungspflichtig.	
Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.	² Der Abbruch von Gebäuden wird nur bewilligt, wenn die entstehende Lücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder die Erstellung eines Ersatzbaues gesichert ist.	
Art. 5 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten (orange bezeichnete Gebäude)	Art. 9 Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten (orange bezeichnete Gebäude)	
Die in den Kernzonenplänen orange bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundrisse, kubische Gestaltung Ausbildung der Fassaden, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen an Gebäuden, die in den Kernzonenplänen orange bezeichnet sind, können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt. Vorbehalten bleibt ein weitergehender Schutz mittels Verfügung.	¹ Die in den Kernzonenplänen orange bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen nur unter Beibehaltung der bisherigen Erscheinung (Lage, Grundrisse, kubische Gestaltung, Ausbildung der Fassaden, Dachform und Firstrichtung) umgebaut oder ersetzt werden. Abweichungen an Gebäuden, die in den Kernzonenplänen orange bezeichnet sind, können bewilligt oder angeordnet werden, wenn diese im öffentlichen Interesse , im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, einer effizienten energetischen Nutzung, des Gewässerraumes oder des Ortsbildschutzes liegt.	<i>Gemäss Leitfaden ARE</i>

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
	<p>²Vorbehalten bleibt bei einem Ersatzbau eines inventarisierten, orangen Gebäudes, ein weitergehender Schutz mittels Verfügung. Die Schutzwürdigkeit muss frühzeitig geprüft werden.</p>	<p><i>Ersatzbau: Bei einem orangen Gebäude, das ein komm. Inventarobjekt darstellt, muss zuerst die Schutzwürdigkeit abgeklärt werden.</i></p>
	<p>Art. 10 Graue Gebäude</p>	
	<p>¹Die im Kernzonenplan grau bezeichneten Gebäude dürfen gemäss den Vorschriften von Art. 9 um- oder wiederaufgebaut werden.</p>	<p><i>Definition der grauen Gebäude, Wahlfreiheit für die Bauherrschaft, ob nach Regelung der Orangen Gebäude in gleichem Volumen wieder aufgebaut wird oder die Regelbauweise für Neu-/Ersatzbauten der Weilerkernzone eingehalten werden soll.</i></p>
	<p>²Wird nicht nach den Vorschriften von Art. 9 gebaut, gelten die Vorschriften für Neubauten gemäss Art. 20, 21, 22 oder 23.</p>	<p><i>Aktualisierte Verweise</i></p>
	<p>³Die in den Kernzonenplänen festgelegten Firstrichtungen sind einzuhalten.</p>	
	<p>⁴Soweit der Kernzonenplan keine anderen Festlegungen trifft, ist das Bauen bis auf die Strassen-, Platz- oder Weggrenze gestattet, wenn dadurch das Orts- und Strassenbild bereichert und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.</p>	<p><i>Strassenabstand darf reduziert werden, wenn es für das Ortsbild wichtig ist.</i></p>

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
	Art. 11 Klein- und Anbauten	
	¹ Es dürfen zusätzlich Klein- und Anbauten und einzelne Fahrzeugabstellplätze in den dafür vorgesehenen Bereichen erstellt werden; Zufahrten für Unterniveaugaragen sind zurückhaltend zu gestalten.	<i>Mit der Ausscheidung von Flächen in den Kernzonen, wo Klein- und Anbauten erstellt werden dürfen, wird Klarheit betreffend den erlaubten Baubereichen für Klein- und Anbauten geschaffen.</i>
	² Klein- und Anbauten haben sich bezüglich Dimensionen, Gestaltung und Massstäblichkeit gut in das Ortsbild einzufügen. Als Anbauten dürfen sie die Gesamterscheinung der Gebäude nicht beeinträchtigen und dem Schutzzweck der Inventarobjekte nicht widersprechen.	
Art. 6 Baufluchten in den Kernzonen	Art. 12 Baufluchten in den Kernzonen	
Neu- und Ersatzbauten sind auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten Baufluchten zu stellen.	¹ Neu- und Ersatzbauten sind auf die in den Kernzonenplänen bezeichneten Baufluchten zu stellen.	
Art. 7 Gestaltung der Bauten / Fassaden	Art. 13 Gestaltung der Bauten/Fassaden	
Bauvorhaben haben sich in ihren Ausmassen, Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen, damit die ländliche Erscheinung des Ortsbildes gewahrt wird.	¹ Bauvorhaben haben sich in ihren Ausmassen, ihrer Form und Massstäblichkeit gut in die herkömmliche charakteristische Bausubstanz einzuordnen.	<i>Formelle Anpassung</i>

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
<p>Riegelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern. Für Neu- und Ersatzhauptbauten sind verputzte Fassaden zulässig, reine Holzausführungen oder Sichtmauerwerk sind nicht gestattet. Teilweise Holzverschalungen an Holzbauten sind soweit möglich, als dass sie in einem ortsüblichen Verhältnis zum verputzten Teil stehen. Reine Holzverschalungen sind nur für Nebengebäude erlaubt.</p>	<p>²Riegelfassaden sind zu erhalten oder zu erneuern.</p>	<p><i>Entscheid Nupla-Kommission: Es soll alles möglich sein. Die Gemeinde kann Einfluss nehmen über die Bestimmung zur Einpassung ins Ortsbild.</i></p>
<p>Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, so dass gute Proportionen erreicht werden. Sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht, sind Fenster mit Einfassungen, Sprossen und Klappläden zu versehen.</p>	<p>³Fenster haben in der Regel die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen, so dass gute Proportionen erreicht werden. Sofern dies dem Gebäudecharakter entspricht, sind Fenster mit Einfassungen, Sprossen und Klappläden zu versehen.</p>	
<p>Sprossen können aussenliegend oder zwischen den Fenstern angebracht werden. Sie sind so anzuordnen, dass die Fenster annähernd in Quadrate aufgeteilt werden.</p>	<p>⁴Sprossen können aussenliegend oder zwischen den Fenstern angebracht werden. Sie sind so anzuordnen, dass die Fenster annähernd in Quadrate aufgeteilt werden.</p>	
<p>Grossflächige Fensterausbrüche in Giebelfassaden sind unzulässig.</p>	<p>⁵Fensterausbrüche im Giebelfassadenbereich haben sich besonders gut einzuordnen.</p>	
<p>Balkone sind laubenartig unter dem traufseitigen Dachvorsprung zulässig. Innenliegende Balkone sind trauf- und giebelseitig gestattet. Nur bei besonders guter Gestaltung sind giebelseitige abgestützte Balkone bis ins 1. Dachgeschoss zulässig. Frei auskragende Balkone, sowie Balkone im 2. Dachgeschoss sind nicht gestattet.</p>	<p>⁶Balkone sind laubenartig unter dem traufseitigen Dachvorsprung zulässig. Abweichungen sind im Einvernehmen mit der Baubehörde gestattet, sofern der Zonenzweck gewahrt bleibt und die Einordnung ortsbaulich vertretbar ist. Innenliegende Balkone sind trauf- und giebelseitig gestattet. Nur bei besonders guter Gestaltung sind giebelseitige abgestützte Balkone bis ins 1. Dachgeschoss zulässig. Frei auskragende Balkone, sowie Balkone im 2. Dachgeschoss sind nicht gestattet.</p>	<p><i>Die Auskragung über den traufseitigen Dachvorsprung soll nicht generell erlaubt werden; aber der Gemeinderat wünscht sich mehr Spielraum in der Einzelfallbetrachtung oder wo eine andere Gestaltung ortsbaulich besser ist.</i></p>

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

Art. 8 Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung	Art. 14 Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung	
Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 36 ° aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.	¹ Hauptgebäude haben Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von mindestens 36° aufzuweisen. Aufschieblinge sind zulässig.	
Auf „besonderen Gebäuden“ gem. § 49 Abs. 3 PBG sind auch andere Dachformen wie Pult- oder Flachdächer möglich.	² Auf Klein- und Anbauten gem. § 2a ABV sind auch andere Dachformen wie Pult- oder Flachdächer möglich.	<i>Anpassung des Begriffs „besondere Gebäude“ an die IVHB.</i>
	³ Flachdächer und geneigte Dächer bei angebauten Hauptgebäudeteilen bis zu einer Neigung von 8° und einer Gesamtfläche von über 20 m² sind im Minimum extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden.	<i>Möglichkeit schaffen, für Anbauten mit Flachdach in Kernzone. Soll nur beim Anbau von Hauptgebäudeteilen zum Tragen kommen, da es sonst auch bei einfachen Holz-Carports oder ähnlichem angewendet werden muss, was konstruktiv/finanziell Probleme bietet. Die Gesamtfläche von 20m² entspricht ca. einem Wohnraum.</i>
	⁴ Flachdächer haben sich besonders gut einzuordnen.	
Die im Kernzonenplan bezeichneten Hauptfirstrichtungen sind verbindlich. Sie können nur dann verändert werden, wenn dadurch eine ortsbaulich mindestens gleich gute Lösung erreicht wird. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe zu decken.	⁵ Die Hauptfirstrichtungen können nur dann verändert werden, wenn dadurch eine ortsbaulich mindestens gleich gute Lösung erreicht wird. Die Dächer von Hauptgebäuden sind mit Ziegeln ortsüblicher Form und Farbe zu decken.	<i>Integration in Art. 10 bei grauen Gebäuden und orangen Gebäuden</i>

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

<p>Art. 9 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster</p>	<p>Art. 15 Dachaufbauten, Dacheinschnitte, Dachflächenfenster</p>	
<p>Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen sind zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses bis zu einem Viertel der betreffenden Fassadenlänge zulässig.</p>	<p>¹Dachaufbauten in der Form von Schleppegauben oder Giebellukarnen sind zur Belichtung und Belüftung bei Vollgeschossen und im ersten Dachgeschoss bis zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge zulässig. Dachaufbauten müssen mit der unterliegenden Fassade harmonieren.</p>	<p><i>Erhöhung der Länge der Dachaufbauten von einem Viertel auf einen Drittel.</i></p> <p><i>Präzisere Definition, dass bei Dachgeschossen die als Vollgeschoss ausgebaut werden ebenfalls die Beschränkung auf ein Drittel der Fassadenlinie gilt.</i></p> <p><i>Ungleichmässige vertikale Verteilung von Dachaufbauten verhindern können.</i></p>
<p>* Einzelne, gut in die Dachfläche integrierte Dachflächenfenster von höchstens 0.60 m² Lichtmass sind zulässig.</p>	<p>²Dachaufbauten in Form von Dachabsätzen mit zurückversetzter Verglasung mit einer maximalen Höhe von 1.00 m sind zur Belichtung und Belüftung bei Vollgeschossen und im ersten Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten müssen mit der unterliegenden Fassade harmonieren. Der Abstand des Dachabsatzes zum seitlichen Dachrand muss mindestens 3.00 m betragen.</p>	<p><i>ARE Studie 2010: Umnutzungsverdichtung und Verdichtungspotential in ländlichen Gemeinden; Beispiel Um- und Neubauten im Ortsbild S. 53 - 60.</i></p>
	<p>³Einzelne, gut in die Dachfläche integrierte, Dachflächenfenster von höchstens 0.60 m² Lichtmass sind zulässig.</p>	

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

Art. 10 Umgebungsgestaltung	Art. 16 Umgebungsgestaltung	
Die Höhenlage der Gebäude und die Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.	¹ Die Höhenlage der Gebäude und die Terraingestaltung dürfen keine wesentlichen Änderungen gegenüber dem gewachsenen Boden bewirken.	
Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Vorplätze, Grünflächen uam.) ist zu erhalten und bei Umbauten oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Fahrzeugabstellplätze und Zufahrten zu Garagen sind so anzulegen und zu gestalten, dass sie die für das Ortsbild wesentlichen Aussenräume nicht beeinträchtigen.	² Die traditionelle Umgebungsgestaltung (Vorgärten, Vorplätze, Grünflächen uam.) ist zu erhalten. Bei Um- und Neubauten ist die ortsübliche Umgebungstypologie zu übernehmen.	<i>Hinweis ARE: Gestaltung der Fahrzeugabstellplätze ist in separatem Art. zu regeln, siehe nachfolgender Artikel. Die Formulierung „möglichst weitgehend“ ist zu präzisieren.</i>
	Art. 17 Fahrzeugabstellplätze	
	Fahrzeugabstellplätze können in geringer Zahl zusammengefasst bewilligt werden. Sie sind mit einfachen ortsüblichen sickerfähigen Belägen gestalterisch in die ortstypische Umgebungsgestaltung zu integrieren.	<i>Fasst die Aussagen zu Fahrzeugabstellplätzen zusammen. Vorschlag ARE aus Vorprüfung übernommen.</i>

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
Art. 11 Fachgutachten	Art. 18 Fachgutachten	
Bauten, die Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, können fachlich begutachtet werden. Der Fachgutachter wird durch die Baubehörde bestimmt.	¹ Die Baubehörde kann zur Beurteilung von Bauvorhaben, die bedeutende Auswirkungen auf das Ortsbild erwarten lassen, ein Gutachten von Fachberatern einholen.	<p><i>Als Erwartung an die BZO-Revision wurde in der Ortsanalyse folgendes definiert:</i></p> <p><i>„Konkrete Bestimmungen in den Kernzonen mit Projektierungsspielraum bei besonders guter Einordnung oder offener formuliert mit der Möglichkeit von Fachgutachten (Abweichung möglich, wenn ortsbaulich besser und begründet)“.</i></p> <p><i>Die Kostenübernahme durch Private ist in einem separaten Reglement zu regeln.</i></p>
	² Die Baubehörde kann gestützt auf ein Fachgutachten bei besonders guten Projekten in zeitgenössischer Architektur, die das Ortsbild qualitativ weiterentwickeln, begründete Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligen.	<i>Konkrete Bestimmung für Abweichungen von Gestaltungsvorschriften durch Fachgutachten</i>
2.2 Kernzone A, Dorf KA	3.2 Kernzone A, Dorf KA	
	Art. 19 Ziel, Zweck und Nutzweise	
	Die Zonenvorschriften für die Kernzone A, Dorf, ermöglichen die Verdichtung des Dorfkernes und regeln die Einordnung von Um- und Neubauten.	

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

Art. 12 Neu- und Umbauten im Dorf	Art. 20 Neu- und Umbauten im Dorf	
<p>Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ausnutzungsziffer max. 50% - Vollgeschosse max. 2 - Anrechenbare Dachgeschosse max. 2 - Gebäudehöhe max. 7.50 m - Gebäudelänge max. 30 m - Grenzabstand min. 4m 	<p>Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baumassenziffer Hauptbauten bei Neubauten min. 2.0 - Vollgeschosse max. 2 - Anrechenbare Dachgeschosse max. 2 - talseitig traufseitige Fassadenhöhe max. 7.50 m - Gebäudelänge max. 35 m - Grenzabstand min. 4 m 	<p><i>Streichen der Ausnutzungsziffer, keine Festlegung der BMZ. Die max. Grösse der Gebäudevolumen ist durch die restlichen Grundmasse ausreichend geregelt. Die Nachverdichtung der Kernzone wurde in der Ortsanalyse als einer der wichtigsten Leitsätze der BZO-Revision festgelegt. Die minimale BMZ von 2.0 für Neubauten soll bewirken, dass die Reserven in der Kernzone Dorf besser ausgenützt werden. Anbauten und Erweiterungen werden ermöglicht.</i></p> <p><i>Anpassung an die IVHB: Ersatz des Begriffs „Gebäudehöhe“ durch „Fassadenhöhe“</i></p> <p><i>Anpassung der Gebäudelänge</i></p>

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
--------------------------------	---------------------	--------------------

2.3 Kernzone B, Weiler KB	3.3 Kernzone B, Weiler KB																									
Art. 13 Neu- und Umbauten in den Weilern	Art. 21 Neu- und Umbauten in den Weilern																									
<p>Grundmasse:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">-Ausnutzungsziffer</td> <td style="text-align: right;">max. 30 %</td> </tr> <tr> <td>-Vollgeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>-Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>-Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 7.50 m</td> </tr> <tr> <td>-Gebäuelänge</td> <td style="text-align: right;">max. 30 m</td> </tr> <tr> <td>-Grenzabstand</td> <td style="text-align: right;">min. 4 m</td> </tr> </table>	-Ausnutzungsziffer	max. 30 %	-Vollgeschosse	max. 2	-Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	-Gebäudehöhe	max. 7.50 m	-Gebäuelänge	max. 30 m	-Grenzabstand	min. 4 m	<p>Grundmasse:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Baumassenziffer</td> <td style="text-align: right; color: red;">max. 1.7</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>talseitig traufseitige Fassadenhöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 7.50 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäuelänge</td> <td style="text-align: right;">max. 30 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td style="text-align: right;">min. 4 m</td> </tr> </table>	Baumassenziffer	max. 1.7	Vollgeschosse	max. 2	Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	talseitig traufseitige Fassadenhöhe	max. 7.50 m	Gebäuelänge	max. 30 m	Grenzabstand	min. 4 m	<p><i>Streichen der Ausnutzungsziffer, keine Festlegung der BMZ. Die Grösse der Gebäudevolumen ist durch die restlichen Grundmasse ausreichend geregelt.</i></p> <p><i>Anpassung an die IVHB: Ersatz des Begriffs „Gebäudehöhe“ durch „Fassadenhöhe“</i></p> <p><i>Die Ausnutzungsziffer wird auf die Baumassenziffer angepasst (analog W1.7, vorher AZ 30%)</i></p>
-Ausnutzungsziffer	max. 30 %																									
-Vollgeschosse	max. 2																									
-Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																									
-Gebäudehöhe	max. 7.50 m																									
-Gebäuelänge	max. 30 m																									
-Grenzabstand	min. 4 m																									
Baumassenziffer	max. 1.7																									
Vollgeschosse	max. 2																									
Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																									
talseitig traufseitige Fassadenhöhe	max. 7.50 m																									
Gebäuelänge	max. 30 m																									
Grenzabstand	min. 4 m																									
2.4 Kernzone C, Weiler Mühlberg KC	3.4 Kernzone C, Weiler Mühlberg KC																									
Art. 14 Neubauten im Weiler Mühlberg	Art. 22 Neubauten im Weiler Mühlberg																									
<p>Neu- und Ersatzbauten sowie Erweiterungen dürfen nur in ortsüblichen Abmessungen und nur innerhalb der im Kernzonenplan Mühlberg eingetragenen Mantellinien erstellt werden. Wo Baufluchten festgelegt sind, sind die Gebäudefassaden darauf anzuordnen.</p>	<p>¹Neu- und Ersatzbauten sowie Erweiterungen dürfen nur in ortsüblichen Abmessungen und nur innerhalb der im Kernzonenplan Mühlberg eingetragenen Mantellinien erstellt werden. Wo Baufluchten festgelegt sind, sind die Gebäudefassaden darauf anzuordnen.</p>																									
<p>Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">Vollgeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>- Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>- Gebäudehöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 7.50 m</td> </tr> </table>	Vollgeschosse	max. 2	- Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	- Gebäudehöhe	max. 7.50 m	<p>²Es gelten folgende Grundmasse:</p> <table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 60%;">- Vollgeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>- Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td style="text-align: right;">max. 2</td> </tr> <tr> <td>- talseitig traufseitige Fassadenhöhe</td> <td style="text-align: right;">max. 7.50 m</td> </tr> </table>	- Vollgeschosse	max. 2	- Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2	- talseitig traufseitige Fassadenhöhe	max. 7.50 m	<p><i>Anpassung an die IVHB: Ersatz des Begriffs „Gebäudehöhe“ durch „talseitig traufseitige Fassadenhöhe“</i></p>												
Vollgeschosse	max. 2																									
- Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																									
- Gebäudehöhe	max. 7.50 m																									
- Vollgeschosse	max. 2																									
- Anrechenbare Dachgeschosse	max. 2																									
- talseitig traufseitige Fassadenhöhe	max. 7.50 m																									

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
Nur giebelseitig dürfen Balkone die Mantellinie um maximal 2.0 m überstellen und dort auch abgestützt werden.	³ Nur giebelseitig dürfen Balkone die Mantellinie um maximal 2.0 m überstellen und dort auch abgestützt werden.	
Besondere Gebäude sind zusätzlich möglich. Es gelten die Anforderungen der Art. 10, 16 und 29 BZO.	⁴ Kleinbauten und Anbauten sind zusätzlich möglich. Es gelten die Anforderungen der Art. 16, 24 und 39 BZO.	<i>Anpassung an die IVHB: Ersatz des Begriffs „Besondere Gebäude“ durch „Kleinbauten und Anbauten“. Redaktionelle Anpassung: Aktualisierte Artikelverweise</i>
Nicht für Besucher vorgesehene Garagenabstellplätze sind in der Regel innerhalb der Mantellinien oder unterirdisch anzuordnen.	⁵ Nicht für Besucher vorgesehene Garagenabstellplätze sind in der Regel innerhalb der Mantellinien oder unterirdisch anzuordnen.	
Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepptgauben mit einer maximalen Höhe von 1.00 m, resp. bei besonders guter Gestaltung von 1.20 m zulässig.	⁶ Dachaufbauten sind nur in Form von Schlepptgauben mit einer maximalen Höhe von 1.00 m, resp. bei besonders guter Gestaltung von 1.20 m, zulässig.	<i>Aufhebung aufgrund Art. 13 Abs. 1. Streichung der Aufhebung aufgrund der Überprüfung der Kleinsiedlungen durch den Kanton.</i>
Art. 15 Sanierung und Umbauten	Art. 23 Sanierung und Umbauten	
Die Sanierung und der Umbau bestehender Gebäude ist zulässig. Das bisherige Gebäudeprofil sowie das Erscheinungsbild müssen dabei gewahrt bleiben.	Die Sanierung und der Umbau bestehender Gebäude ist zulässig. Das bisherige Gebäudeprofil sowie das Erscheinungsbild müssen dabei gewahrt bleiben.	

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

Art. 16 Vorgartenbereiche	Art. 24 Vorgartenbereiche	
In den im Kernzonenplan Mühlberg bezeichneten Vorgartenbereichen dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.	¹ In den im Kernzonenplan Mühlberg bezeichneten Vorgartenbereichen dürfen keine oberirdischen Bauten erstellt werden.	
Abstellplätze für Besucher können bewilligt werden; Zufahrten für Unterniveaugaragen nur bei guter Einordnung und Gestaltung.	² Abstellplätze für Besucher können bewilligt werden; Zufahrten für Unterniveaugaragen nur bei guter Einordnung und Gestaltung.	

2.5 Wohnzonen	3.5 Wohnzonen																																																																																									
Art. 17 Grundmasse	Art. 25 Grundmasse																																																																																									
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>W1 20 %</th> <th>W2 30 %</th> <th>W2 45 %</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ausnützungsziffer</td> <td>max.</td> <td>20 %</td> <td>30 %</td> <td>45 %</td> </tr> <tr> <td>Vollgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>2</td> <td>2</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Dachgeschosse</td> <td>max.</td> <td>1</td> <td>1</td> <td>1</td> </tr> <tr> <td>Anrechenbare Untergeschosse</td> <td></td> <td>0</td> <td>0</td> <td>0</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>20 m</td> <td>25 m</td> <td>30 m</td> </tr> <tr> <td>Gebäudehöhe</td> <td>max.</td> <td>4.5 m</td> <td>6.8 m</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>min.</td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> <td>4 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag</td> <td></td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> </tr> <tr> <td>Höchstmass</td> <td></td> <td>9 m</td> <td>9 m</td> <td>9 m</td> </tr> </tbody> </table>			W1 20 %	W2 30 %	W2 45 %	Ausnützungsziffer	max.	20 %	30 %	45 %	Vollgeschosse	max.	1	2	2	Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	1	Anrechenbare Untergeschosse		0	0	0	Gebäudelänge	max.	20 m	25 m	30 m	Gebäudehöhe	max.	4.5 m	6.8 m	7.5 m	Grenzabstand	min.	5 m	4 m	4 m	Mehrlängenzuschlag		1/3	1/3	1/3	Höchstmass		9 m	9 m	9 m	¹ Grundmasse: <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th></th> <th>W 1.2</th> <th>W 1.7</th> <th>W 2.4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Baumassenziffer Hauptbauten</td> <td>max.</td> <td>1.2</td> <td>1.7</td> <td>2.4</td> </tr> <tr> <td>Gebäudelänge</td> <td>max.</td> <td>25 m</td> <td>30 m</td> <td>35 m</td> </tr> <tr> <td>talseitig traufseitige Fassadenhöhe</td> <td>max.</td> <td>4.5 m</td> <td>6.8 m</td> <td>7.5 m</td> </tr> <tr> <td>Grenzabstand</td> <td>min.</td> <td>5 m</td> <td>4 m</td> <td>4 m</td> </tr> <tr> <td>Mehrlängenzuschlag</td> <td></td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> <td>1/3</td> </tr> <tr> <td>Höchstmass für Mehrlängenzuschlag</td> <td></td> <td>9 m</td> <td>9 m</td> <td>9 m</td> </tr> </tbody> </table>						W 1.2	W 1.7	W 2.4	Baumassenziffer Hauptbauten	max.	1.2	1.7	2.4	Gebäudelänge	max.	25 m	30 m	35 m	talseitig traufseitige Fassadenhöhe	max.	4.5 m	6.8 m	7.5 m	Grenzabstand	min.	5 m	4 m	4 m	Mehrlängenzuschlag		1/3	1/3	1/3	Höchstmass für Mehrlängenzuschlag		9 m	9 m	9 m	<p><i>Wechsel von AZ auf BMZ</i></p> <p><i>Anpassung an die IVHB: Ersatz des Begriffs „Gebäudehöhe“ durch „Fassadenhöhe“</i></p> <p><i>Aufhebung der Geschosshöhenvorgaben</i></p> <p><i>Einführung eines anrechenbaren Untergeschosses. Dem Wohnen und Arbeiten dienende Räume im UG sind neu zulässig. Als flankierende Massnahme werden Abgrabungen auf 1.50 m Tiefe auf die halbe Länge der Fassadenlinie beschränkt (Art. 38 BZO).</i></p> <p><i>Erweiterung der Gebäudelänge</i></p>
		W1 20 %	W2 30 %	W2 45 %																																																																																						
Ausnützungsziffer	max.	20 %	30 %	45 %																																																																																						
Vollgeschosse	max.	1	2	2																																																																																						
Anrechenbare Dachgeschosse	max.	1	1	1																																																																																						
Anrechenbare Untergeschosse		0	0	0																																																																																						
Gebäudelänge	max.	20 m	25 m	30 m																																																																																						
Gebäudehöhe	max.	4.5 m	6.8 m	7.5 m																																																																																						
Grenzabstand	min.	5 m	4 m	4 m																																																																																						
Mehrlängenzuschlag		1/3	1/3	1/3																																																																																						
Höchstmass		9 m	9 m	9 m																																																																																						
		W 1.2	W 1.7	W 2.4																																																																																						
Baumassenziffer Hauptbauten	max.	1.2	1.7	2.4																																																																																						
Gebäudelänge	max.	25 m	30 m	35 m																																																																																						
talseitig traufseitige Fassadenhöhe	max.	4.5 m	6.8 m	7.5 m																																																																																						
Grenzabstand	min.	5 m	4 m	4 m																																																																																						
Mehrlängenzuschlag		1/3	1/3	1/3																																																																																						
Höchstmass für Mehrlängenzuschlag		9 m	9 m	9 m																																																																																						
	² Es dürfen gesamthaft Klein- und Anbauten gemäss PBG mit Gebäudegrundflächen im Ausmass von maximal 7 % der anrechenbaren Grundstücksfläche erstellt werden, wobei ein Mindestanspruch von 40 m ² gilt.				<p><i>Diese Regelung vereinfacht den Bauherren und der Baubehörde die Prüfung bei einzelnen Bauvorhaben für Kleinbauten (Carport, Gartenhaus etc.). Insbesondere beim Wechsel von der AZ zur BMZ lösen solche Kleinbauvorhaben keine neue Gesamtberechnung der BMZ aus.</i></p>																																																																																					

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

Art. 18 Dachgestaltung	Art. 26 Dachgestaltung	
Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht zulässig.	¹ Auf Hauptgebäuden sind Flachdächer nicht zulässig. Dächer haben eine Mindestneigung von 15° aufzuweisen.	<i>Bei eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer demzufolge zulässig. Definition der Mindestneigung von Dächern.</i>
Im ersten Dachgeschoss sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis insgesamt zu einem Drittel der betreffenden Fassadenlänge gestattet.	² Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind bis insgesamt zu einem Zweitel der betreffenden Fassadenlänge gestattet. Dachaufbauten sind bei Vollgeschossen und im ersten Dachgeschoss zulässig.	<i>Dachaufbauten bei als Vollgeschosse ausgebauten Dachgeschossen und beim ersten Dachgeschoss zulassen. Neu bis zu einem Zweitel der Fassadenlänge möglich.</i>
	³ Flachdächer und geneigte Dächer bei angebauten Hauptgebäudeteilen bis zu einer Neigung von 8° und einer Gesamtfläche von über 20 m ² sind im Minimum extensiv zu begrünen, soweit diese nicht als Terrasse genutzt werden.	<i>Begrünung soll nur beim Anbau von Hauptgebäudeteilen zum Tragen kommen, da es sonst auch bei einfachen Holz-Carports oder ähnlichem angewendet werden muss, was konstruktiv/finanziell Probleme bietet. Die Gesamtfläche von 20m² entspricht ca. einem Wohnraum.</i>
Art. 19 Nutzweise / Gewerbeerleichterung	Art. 27 Nutzweise/Gewerbeerleichterung	
In den reinen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe bis maximal zu einem Drittel der Nutzfläche gestattet.	¹ In den reinen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe bis maximal zu einem Drittel der Nutzfläche gestattet.	
Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterungen vorsieht, sind mässig störende Betriebe zulässig.	² Wo der Zonenplan Gewerbeerleichterungen vorsieht, sind mässig störende Betriebe zulässig.	

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

2.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	3.6 Zone für öffentliche Bauten und Anlagen	
Art. 20 Grundmasse	Art. 28 Grundmasse	
Innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gilt ein Grenzabstand von 6.00 m. Die maximale Gebäudehöhe beträgt 11.40 m.	Innerhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen gelten die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, gilt ein Grenzabstand von 6.00 m. Die maximale Fassadenhöhe beträgt 11.40 m.	<i>Anpassung an die IVHB: Ersatz des Begriffs „Gebäudehöhe“ durch „Fassadenhöhe“</i>
3 Besondere Institute	4 Weitere Festlegungen	
3.1 Arealüberbauung	4.1 Arealüberbauung	
Art. 21 Mindestarealfächen	Art. 29 Mindestarealfächen	
Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen zulässig. Die Mindestarealfäche beträgt jeweils 3'000 m ² .	Arealüberbauungen sind in den Wohnzonen zulässig. Die Mindestarealfäche beträgt jeweils 3'000 m ² .	

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

Art. 22 Ausnutzungszuschlag	Art. 30 Ausnutzungszuschlag	
Die Ausnutzungsziffer kann um höchstens einen Zehntel erhöht werden.	Die Baumassenziffer kann um höchstens 0.3 erhöht werden.	<i>Wechsel von AZ zu BMZ.</i>
Art. 23 Grenz- und Gebäudeabstand	Art. 31 Grenz- und Gebäudeabstand	
Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstandsvorschriften einzuhalten.	Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstandsvorschriften einzuhalten.	

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	---------------------	--------------------

	4.2 Gestaltungspläne	
	Art. 32 Gestaltungsplanpflicht Gebiet Mühlwiese	
	¹ Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht.	<i>Gestaltungsplanvorschriften gemäss Richtplan Siedlung, Quartierleitbild Mühlwiese und Zielvorgaben des ARE betreffend Zentrumsgestaltung</i>
	² Für das Gestaltungsplangebiet «Mühlwiese» gelten die nachfolgenden Zielvorgaben: <ul style="list-style-type: none"> • Mit dem Gestaltungsplan soll eine Zentrumsgestaltung geschaffen werden. • Mit dem Gestaltungsplan ist die Einhaltung der Planungswerte gegenüber den Strassen und eine gute Wohnqualität in Bezug auf Lärm sicherzustellen. • Der Gestaltungsplan soll die im Quartierleitbild angestrebte Wohnnutzung, publikumsorientierte Nutzung und den platzartigen Freiraum umsetzen. • Das Gebiet soll über eine Tiefgarage erschlossen werden. • Für die Bushaltestelle und den Standort der Waage ist eine Lösung aufzuzeigen. • Die im Quartierleitbild angedeuteten Grünräume und enthaltenen Sichtbeziehungen sollen angemessen gesichert werden. 	

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
	<p>³Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans sind der Richtplan Siedlung inklusive zugehörigem Quartierleitbild Mühlwiese zu berücksichtigen.</p>	<p><i>In der BZO ist festzuhalten, dass das Quartierleitbild Mühlwiese Bestandteil des kommunalen Richtplans und damit behördenverbindlich ist. Üblicherweise haben Leitbilder eher informellen Charakter, das ist hier nicht so.</i></p>

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

	Art. 33 Gestaltungsplanpflicht Gebiet Neuwis-Hinterhag	
	<p>¹Im speziell gekennzeichneten Gebiet gilt eine Gestaltungsplanpflicht.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Gestaltungsplanpflicht kann durch einen privaten Gestaltungsplan erfüllt werden. • Der Gestaltungsplan sichert die Erschliessung des gesamten Quartiers. • Ist aufgrund einer Bebauungs- und Erschliessungsstudie eine zweckmässige Unterteilung möglich und wird das übrige Gebiet in seiner Entwicklung nicht beeinträchtigt, können Teil-Gestaltungspläne aufgestellt werden. • Das Quartier soll grundsätzlich verkehrsfrei sein. Die Parkierung ist möglichst zentral, gemeinschaftlich und unterirdisch zu organisieren. • Wo im kommunalen Teilrichtplan Siedlung, Quartierleitbild Neuwis-Hinterhag, Zielvorgaben bestehen, ist diesen nachweislich Rechnung zu tragen. • Im Gestaltungsplangebiet ist ausschliesslich Geschosswohnungsbau zulässig. • Es sind vorwiegend altersgerechte Wohnungen zu erstellen. • Bei der Umgebungsgestaltung soll auf die Hindernisfreiheit Rücksicht genommen werden. • Die Gestaltung des Siedlungsrandes ist auf die Umgebung abzustimmen. Für die Bepflanzung sind einheimische, standorttypische Pflanzen vorzusehen. • Es soll eine Fusswegverbindung ins Zentrum geschaffen werden. 	<p><i>Gestaltungsplanvorschriften gemäss Richtplan Siedlung, Quartierleitbild Neuwis Hinterhag und Zielvorgaben des ARE betreffend Etappierung.</i></p> <p><i>Gestaltung Siedlungsrand/Übergang ins Kulturland: extensive Nutzung, Naherholung, Hochstammobstbäume. öffentlich zugänglich?</i></p> <p><i>Abstufung Neuwisbach zur Drainage, daher wird keine öffentliche Zugänglichkeit mehr gefordert.</i></p> <p><i>Umsetzung der Forderungen zur Einzonung (Hindernisfreiheit & ausschliesslich Mehrfamilienhäuser)</i></p>

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
	² Die in der BZO vorgesehene maximale Ausnützung ist mindestens zu realisieren.	<i>Mindestausnützung vorgeben, um Unternutzung vorzubeugen.</i>
	³ Das Spektrum der angebotenen Wohnungen und zugehörigen Einrichtungen soll zu einem angemessenen Anteil die Bedürfnisse verschiedener Generationen abdecken, namentlich in Bezug auf die Wohnungsgrösse und -ausstattung, interne Erschliessung sowie Gemeinschafts- und Aussenräume.	<i>Gewünschter Wohnungsmix</i>
	⁴ Der Hochwasserschutz ist im Gestaltungsplan zu berücksichtigen und soweit möglich, konkret zu regeln.	
3.2 Aussichtsschutz	4.3 Aussichtsschutz	
Art. 24 Aussichtsschutz	Art. 34 Aussichtsschutz	
Auf den im Ergänzungsplan bezeichneten Parzellen sind Anlagen und bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung sowie die Bepflanzung so anzuordnen, dass sie die Talsicht von der Paradiesstrasse aus nicht beeinträchtigen.	Auf den im Zonenplan bezeichneten Parzellen sind Anlagen und bauliche Bestandteile der Umgebungsgestaltung sowie die Bepflanzung so anzuordnen, dass sie die Talsicht von der Paradiesstrasse aus nicht beeinträchtigen.	<i>Signatur Aussichtsschutz neu im Zonenplan</i>
3.3 Sonnenkollektoren, Fernsehantennen, Parabolspiegel	4.4 Fernsehantennen, Parabolspiegel	<i>Solaranlagen werden neu als eigenes Thema Alternativenergieanlagen unter Art. 41 behandelt.</i>
Art. 25 Sonnenkollektoren, Fernsehantennen, Parabolspiegel	Art. 35 Fernsehantennen, Parabolspiegel	
Sonnenkollektoren, Fernsehantennen und Parabolspiegel sind gestattet, sofern sie sich gestalterisch gut einfügen.	Fernsehantennen und Parabolspiegel sind gestattet, sofern sie sich gestalterisch gut einfügen.	

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

4 Ergänzende Bauvorschriften	5 Ergänzende Bauvorschriften	
Art. 26 Bauweise	Art. 36 Bauweise	
Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet.	¹ Die geschlossene Bauweise ist bis zur zonengemässen Gebäudelänge gestattet.	
Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder der Nachbar schriftlich zustimmt.	² Der Grenzbau ist zulässig, wenn an ein bestehendes Gebäude angebaut wird oder die betroffenen Nachbarn schriftlich zustimmen.	
Art. 27 Abgrabungen	Art. 37 Abgrabungen	
Abgrabungen zur Freilegung des ersten (nicht anrechenbaren) Untergeschosses sind gestattet, soweit sie für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen von max. 5 m Breite notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. Darüber hinaus sind nur untergeordnete Abgrabungen zur Verbesserung der Übergänge zur Umgebung erlaubt. Ein zweites Untergeschoss darf über dem gestalteten Terrain nicht in Erscheinung treten; davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Gartenausgänge.	¹ Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses sind gestattet, soweit sie für Haus- und Kellerzugänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- und Sammelgaragen von max. 7 m Breite notwendig sind oder den Terrainverlauf ausgleichen. Darüber hinaus sind nur untergeordnete Abgrabungen zur Verbesserung der Übergänge zur Umgebung erlaubt. Ein zweites Untergeschoss darf über dem gestalteten Terrain nicht in Erscheinung treten; davon ausgenommen sind Kellerzugänge und Gartenausgänge.	<i>Anpassung infolge Aufhebung der Geschossvorschriften in der Wohnzone und Zulassen des anrechenbaren Untergeschosses.</i>
	² An Hanglagen sind im Bereich des tieferliegenden Terrains Abgrabungen des gewachsenen Bodens bis zu einer Abgrabungstiefe von 1.5 m und höchstens entlang der halben Länge der Fassadenlinie gestattet, wenn das Gelände in der Falllinie mind. 10° Neigung (an der Fassade gemessen) aufweist.	<i>Regelung zur Verhinderung zu grosser Abgrabungen und zu hoch erscheinender Gebäude in der Ebene.</i>

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
	³ Abgrabungen haben sich gut in den Terrainverlauf einzuordnen.	<i>Erhöhte Anforderungen; nur befriedigende Einordnung genügt nicht.</i>
Art. 28 Mehrlängenzuschlag	Art. 38 Mehrlängenzuschlag	
Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, gilt der in Bruchteilen festgesetzte Mehrlängenzuschlag für die Mehrlänge der Fassade über 12.00 m. Grössere Abstände als die festgesetzten Höchstmasse müssen nicht beachtet werden.	¹ Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, gilt der in Bruchteilen festgesetzte Mehrlängenzuschlag für die Mehrlänge der Fassade über 12.00 m. Grössere Abstände als die festgesetzten Höchstmasse müssen nicht beachtet werden.	
Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags massgeblichen Gebäudelängen werden zusammen gerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 7 m beträgt (§ 27 ABV).	² Die für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags massgeblichen Gebäudelängen werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 5 m beträgt (§ 27 ABV).	<i>Im Rahmen der Verdichtung wird der Abstand auf 5 m reduziert.</i>
In den Kernzonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.	³ In den Kernzonen sowie in der Zone für öffentliche Bauten kommt der Mehrlängenzuschlag nicht zur Anwendung.	
Art. 29 Besondere Gebäude	Art. 39 Kleinbauten und Anbauten	
Besondere Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.00 m bei Schrägdächern 5.00 m, nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3.50 m zu Grenzen und Gebäuden erstellt werden, sofern ihre Grundfläche im Einzelnen je 50 m ² nicht übersteigt.	¹ Kleinbauten und Anbauten , die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4.00 m bei Schrägdächern 5.00 m, nicht übersteigt, können in einem Abstand von 3.50 m zu Grenzen und Gebäuden erstellt werden, sofern ihre Grundfläche im Einzelnen je 50 m ² nicht übersteigt.	<i>Anpassung an die IVHB: Ersatz des Begriffs „Besondere Gebäude“ durch „Kleinbauten und Anbauten“</i>

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
Besondere Gebäude, welche an Hauptgebäude angebaut werden, sind mit ihrer halben Länge in die Gebäude- bzw. Fassadenlänge einzubeziehen.		<i>Aufhebung zur Lockerung der Bestimmung über Anbauten und besondere Gebäude. Ermöglicht grössere Anbauten.</i>
	Art. 40 Einordnung von Alternativenergieanlagen	
	¹ In Kernzonen sowie bei Arealüberbauungen haben sich Alternativenergieanlagen auf Dächern, an Fassaden oder auf dem Grundstück besonders gut einzuordnen.	
	² Bei bewilligungspflichtigen Alternativenergieanlagen auf Flachdächern ist die wahrgenommene Höhe der Gebäude zu beachten, so dass die Anlage vom Strassenraum und den umliegenden Gebäuden möglichst wenig einsehbar ist: Aufgeständerte Anlagen sind vom Dachrand zurückzusetzen, um freie Randzonen zu schaffen. Können keine freien Randzonen geschaffen werden, sind entsprechend höhere Dachränder auszubilden.	<i>Bewilligungspflichtig sind Solaranlagen u.a. dann wenn sie mehr als 20cm senkrecht zur Dachfläche aufstehen. Die wahrgenommene Gebäudehöhe auf niedrigen 1-geschossigen Flachdachanbauten soll durch diese Bestimmung beschränkt werden.</i>
Art. 30 Kinderspielplätze und Ruheflächen	Art. 41 Kinderspielplätze und Ruheflächen	
Bei Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen ab sechs Wohneinheiten sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.	¹ Bei Mehrfamilienhäusern und Reiheneinfamilienhaus-Siedlungen ab sechs Wohneinheiten sind besonnte Kinderspiel- und Ruheflächen abseits vom Verkehr anzulegen.	
Die Spiel- und Ruheflächen haben gesamthaft mindestens 20 % der dem Wohnen dienenden Geschossflächen aufzuweisen.	² Die Spiel- und Ruheflächen haben gesamthaft mindestens 20 % der dem Wohnen dienenden Geschossflächen aufzuweisen.	

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

Art. 31 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	Art. 42 Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder	
In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereit zu stellen.	¹ In Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellräume und -flächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder bereitzustellen.	
	² Bei Wohnbauten ist pro Zimmer ein Veloabstellplatz erforderlich.	<i>Formulierungsvorschlag gemäss «Velopflichtabstellplätze – Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen», Kt. ZH Veloverkehr, Sept. 2013 Verweis auf die Norm ist nicht zulässig, 1PP / Zimmer entspricht der Norm.</i>
	³ Die erforderlichen Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.	<i>Formulierungsvorschlag gemäss «Velopflichtabstellplätze – Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen», Kt. ZH Veloverkehr, Sept. 2013</i>

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

Art. 32 Kehrichtbeseitigung / Kompostierung	Art. 43 Kehrichtbeseitigung/Kompostierung	
In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrichts Container anzuschaffen, nämlich pro 4 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.	¹ In Mehrfamilienhäusern sind für die Bereitstellung des Kehrichts Container anzuschaffen, nämlich pro 4 Wohnungen 1 Container. Die Containerabstellplätze sind an für die Kehrichtabfuhr gut zugänglichen Orten zu erstellen.	
Für die übrigen Bauten bestimmt der Gemeinderat von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Containerabstellplätzen.	² Für die übrigen Bauten bestimmt die Baubehörde von Fall zu Fall den Standort und die Erstellungspflicht von Containerabstellplätzen.	<i>Ersatz des Begriffs «Gemeinderat» durch «Baubehörde»</i>
Ausserdem sind Wohnüberbauungen mit Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung und mit einem Kompostierplatz auszustatten.	³ Ausserdem sind Wohnüberbauungen mit Einrichtungen für die separate Abfallentsorgung und mit einem Kompostierplatz auszustatten.	
	Art. 44 Parkierung	
	¹ Autoabstellplätze sind möglichst unterirdisch oder in geschlossenen Gebäuden unterzubringen. Die Freilegung von Untergeschossen zu diesem Zweck ist im Rahmen von Art. 37 zulässig. Vorgärten dürfen nicht von Autoabstellplätzen verdrängt werden. Ausnahmsweise können diese in bestehende Vor- und Hofplätze integriert werden.	<i>Gemäss Leitfaden ARE</i> <i>Zusatz: Regelung bezüglich Begrünung Strassenräume Art. 48</i>
	² Im Interesse des Ortsbildes kann die Baubehörde die erforderliche Anzahl Abstellplätze reduzieren.	<i>Gem. Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen darf der PP-Bedarf in der Güteklasse D auf 85% gesenkt werden.</i>

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

Art. 33 Fahrzeugabstellplätze	Art. 45 Anzahl Fahrzeugabstellplätze																																																	
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Wohnhäuser (pro Wohnung)</td> <td>bis 2 1/2 Zimmerwohnungen</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Wohnhäuser (pro Wohnung)</td> <td>ab 3 Zimmer</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>pro Gebäude mind.</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>Pro Einliegerwohnung</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Büro- u. Geschäftshäuser</td> <td>je 80 m² Geschossfläche</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Läden, Kleingewerbe</td> <td>je 60 m² Geschossfläche</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Industrie- u. Gewerbebauten</td> <td>je 150 m² Geschossfläche</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Gastgewerbe (nur Besucher)</td> <td>pro 4 Sitzplätze</td> <td>1.0</td> </tr> </table> <p><i>Bruchteile ab 0.5 sind aufzurunden</i></p>	Wohnhäuser (pro Wohnung)	bis 2 1/2 Zimmerwohnungen	1.0	Wohnhäuser (pro Wohnung)	ab 3 Zimmer	1.5	Einfamilienhäuser	pro Gebäude mind.	2.0	Einfamilienhäuser	Pro Einliegerwohnung	1.0	Büro- u. Geschäftshäuser	je 80 m ² Geschossfläche	1.0	Läden, Kleingewerbe	je 60 m ² Geschossfläche	1.0	Industrie- u. Gewerbebauten	je 150 m ² Geschossfläche	1.0	Gastgewerbe (nur Besucher)	pro 4 Sitzplätze	1.0	<p>¹ Berechnung Fahrzeugabstellplätze</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>Wohnhäuser (pro Wohnung)</td> <td>bis 2 1/2 Zimmerwohnungen</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Wohnhäuser (pro Wohnung)</td> <td>ab 3 Zimmer</td> <td>1.5</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>pro Gebäude mind.</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>Einfamilienhäuser</td> <td>Pro Einliegerwohnung</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Büro- u. Geschäftshäuser</td> <td>je 80 m² massgebliche Geschossfläche</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Läden, Kleingewerbe</td> <td>je 60 m² massgebliche Geschossfläche</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Industrie- u. Gewerbebauten</td> <td>je 150 m² massgebliche Geschossfläche</td> <td>1.0</td> </tr> <tr> <td>Gastgewerbe (nur Besucher)</td> <td>pro 4 Sitzplätze</td> <td>1.0</td> </tr> </table> <p><i>Bruchteile ab 0.5 sind aufzurunden</i></p>	Wohnhäuser (pro Wohnung)	bis 2 1/2 Zimmerwohnungen	1.0	Wohnhäuser (pro Wohnung)	ab 3 Zimmer	1.5	Einfamilienhäuser	pro Gebäude mind.	2.0	Einfamilienhäuser	Pro Einliegerwohnung	1.0	Büro- u. Geschäftshäuser	je 80 m ² massgebliche Geschossfläche	1.0	Läden, Kleingewerbe	je 60 m ² massgebliche Geschossfläche	1.0	Industrie- u. Gewerbebauten	je 150 m ² massgebliche Geschossfläche	1.0	Gastgewerbe (nur Besucher)	pro 4 Sitzplätze	1.0	
Wohnhäuser (pro Wohnung)	bis 2 1/2 Zimmerwohnungen	1.0																																																
Wohnhäuser (pro Wohnung)	ab 3 Zimmer	1.5																																																
Einfamilienhäuser	pro Gebäude mind.	2.0																																																
Einfamilienhäuser	Pro Einliegerwohnung	1.0																																																
Büro- u. Geschäftshäuser	je 80 m ² Geschossfläche	1.0																																																
Läden, Kleingewerbe	je 60 m ² Geschossfläche	1.0																																																
Industrie- u. Gewerbebauten	je 150 m ² Geschossfläche	1.0																																																
Gastgewerbe (nur Besucher)	pro 4 Sitzplätze	1.0																																																
Wohnhäuser (pro Wohnung)	bis 2 1/2 Zimmerwohnungen	1.0																																																
Wohnhäuser (pro Wohnung)	ab 3 Zimmer	1.5																																																
Einfamilienhäuser	pro Gebäude mind.	2.0																																																
Einfamilienhäuser	Pro Einliegerwohnung	1.0																																																
Büro- u. Geschäftshäuser	je 80 m ² massgebliche Geschossfläche	1.0																																																
Läden, Kleingewerbe	je 60 m ² massgebliche Geschossfläche	1.0																																																
Industrie- u. Gewerbebauten	je 150 m ² massgebliche Geschossfläche	1.0																																																
Gastgewerbe (nur Besucher)	pro 4 Sitzplätze	1.0																																																
<p>Bei Mehrfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohnungen zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist. Bei anderen Nutzungen (ohne Gastgewerbe) ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen.</p>	<p>²Bei Mehrfamilienhäusern ist ab und pro vier Wohnungen zusätzlich ein Besucherabstellplatz zu erstellen, der als solcher zu bezeichnen und dauernd zu diesem Zweck freizuhalten ist. Bei anderen Nutzungen (ohne Gastgewerbe) ist zusätzlich eine angemessene Anzahl der verlangten Abstellplätze als Kunden- und Besucherabstellplätze zu bezeichnen. Die genaue Anzahl richtet sich nach den konkreten Bedürfnissen.</p>																																																	
<p>Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in den Kernzonen, Rücksicht zu nehmen.</p>	<p>³Auf die herkömmliche Umgebungsgestaltung ist, insbesondere in den Kernzonen, Rücksicht zu nehmen.</p>																																																	

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

Art. 34 Baulinien / Strassen-und Wegabstand	Art. 46 Baulinien/Strassen- und Wegabstand	
<p>Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 5.00 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen von 3.50 m zu beachten. Unterirdische Gebäude haben allgemein einen Abstand von 2.00 m einzuhalten.</p>	<p>Wo Baulinien entlang von Gemeindestrassen fehlen, ist für oberirdische Gebäude ein Strassenabstand von 5.00 m und ein Abstand zu öffentlichen und privaten Wegen von 3.50 m zu beachten. Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten haben allgemein einen Abstand von 2.00 m einzuhalten.</p>	<p><i>Anpassung an die IVHB: Ersatz des Begriffs „Unterirdische Gebäude“ durch „Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten“</i></p>
	<p>Art. 47 Begrünung Strassenräume</p>	
	<p>Die Strassenräume sollen von Fassade zu Fassade mit Grünflächen, Sträuchern und Bäumen gestaltet werden. Optische Aufweitungen für Zufahrten und Parkfelder sind möglichst klein zu halten. In speziellen Situationen sind Abweichungen möglich, namentlich dort, wo grössere Vorplätze typisch sind.</p>	<p><i>Erhalt von Vorplätzen / Grünräume (Strassenraumgestaltung)</i></p>

Rechtskräftige BZO 1995	Vorlage 2023	Bemerkungen
-------------------------	--------------	-------------

Festsetzung und Genehmigung	Festsetzung und Genehmigung	
Art. 35 Inkrafttreten	Art. 48 Inkrafttreten	
Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft. Sie ersetzt sämtliche Bau- und Zonenordnungen älteren Datums.	Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen kantonalen Genehmigung in Kraft.	
Teilrevisionen	Teilrevisionen	
<ul style="list-style-type: none"> • Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 11. Februar 1999 • Vom Regierungsrat des Kantons Zürich genehmigt mit Beschluss Nr. 915 vom 22. Juli 1999 • Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. Dezember 2004 • Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 1188 vom 4. August 2005 genehmigt. • Die vorstehende Bau- und Zonenordnung der Politischen Gemeinde Oberembrach wurde an den Gemeindeversammlungen vom 24. November 2010 und vom 21. November 2012 festgesetzt. • Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 40/2013 vom 1. März 2013 genehmigt. 		
Namens der Gemeindeversammlung	Namens der Gemeindeversammlung	
sig. Bernhard Haas Gemeindepräsident sig. Lea Gnädinger Gemeindeschreiberin	Verena Koch Hanselmann Gemeindepräsidentin Frank Meyenberg Gemeindeschreiber	



Kommunaler Siedlungsrichtplan

Erläuternder Bericht

Öffentliche Auflage vom: 2. Juni 2023 bis 2. August 2023

Von der Gemeindeversammlung beschlossen am: 22. November 2023

Die Gemeindepräsidentin

Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindeschreiber

Frank Meyenberg

Von der Baudirektion genehmigt mit BDV Nr. / am:

Verfasser: SWR INFRA AG / c/o Landis AG
Steinhaldenstrasse 28, 8954 Geroldswil
043 500 45 82 / info@landis-ing.ch

Datum: 27. Feb. 2020 / 29. Sept. 2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ANLASS.....	5
2.	STUFENGERECHTE RICHTPLANUNG	6
3.	BESTANDTEILE DES KOMMUNALEN SIEDLUNGSRICHTPLANS.....	6
	3.1 Der Kommunale Richtplan Siedlung	6
	3.1.1 Nachführung	6
	3.1.2 Festsetzung und Genehmigung	7
	3.1.3 Revision	7
4.	ENTWICKLUNGSGRUNDSÄTZE UND ZIELSETZUNGEN DER REVISION.....	7
5.	BEDEUTUNG DER FESTLEGUNGEN	7
6.	VERFAHREN	8
	6.1 Verfahrensschritte	8
	6.2 Vorprüfung	9
	6.3 Anhörung und öffentliche Auflage	9
7.	FESTSETZUNG UND GENEHMIGUNG.....	9
8.	GRUNDLAGENPLANUNGEN.....	10
	8.1 Quellen	10
	8.2 Räumliches Entwicklungskonzept Oberembrach	11
	8.3 Machbarkeitsstudie Mühlwiese und Neuwis-Hinterhag	11
	8.4 Über- und nebengeordnete Planungen	12
	8.4.1 Bundesinventare	12
	8.4.2 Gewässerschutzgesetz und Verordnung	12
	8.4.3 Kantonales Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980	12
	8.4.4 Kantonale Schutzverordnungen 1987 und schützenswerte Gebiete	13
	8.4.5 Kantonaler Richtplan: Handlungsraum	14
	8.4.6 Kantonaler Richtplan: Siedlungsgebiet	15
	8.4.7 Kantonaler Richtplan: Landwirtschaft	17

8.4.8	Kantonaler Richtplan: Wald	17
8.4.9	Kantonaler Richtplan: Gewässer	17
8.4.10	Kantonale Revitalisierungsplanung: Gewässer	17
8.4.11	Laufende Verfahren auf kantonaler Ebene	18
8.4.12	Revision regionaler Richtplan	18
8.5	Umsetzungsstand Kommunaler Richtplan (kommunaler Gesamtplan) 1981	21
8.5.1	Kommunale Leitlinien zur langfristigen ortsbaulichen Entwicklung	22
8.5.2	Inventar der schutzwürdigen Bauten von kommunaler Bedeutung	22
8.6	Bevölkerungsprognose	23
8.6.1	Bevölkerungsentwicklung 1986 - 2016	23
8.6.2	Bevölkerungsprognosen	23
8.7	Bauzonkapazität	24
8.7.1	Innere Reserven	24
8.7.2	Einwohnerpotential	25
8.7.3	Bauzonentwicklung	25
8.7.4	Bauliche Dichte im bestehenden Zonenplan	27
9.	SIEDLUNG	28
9.1	Strategie Siedlungsentwicklung	28
9.2	Siedlungsqualität	28
9.3	Erneuerung	28
9.4	Schutzwürdiges Ortsbild	29
9.4.1	Überkommunale Festlegungen	29
9.4.2	Kommunale Festlegungen	29
9.5	Wohngebiete mit geringer Nutzungsdichte	30
9.5.1	Überkommunale Festlegungen	30
9.5.2	Kommunale Festlegungen	30
9.6	Wohngebiete mit mittlerer Nutzungsdichte	31
9.6.1	Überkommunale Festlegungen	31
9.6.2	Kommunale Festlegungen	31
9.7	Mischgebiete	32
9.7.1	Überkommunale Festlegungen	32

9.7.2 Kommunale Festlegungen	32
9.8 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	32
9.8.1 Überkommunale Festlegungen	32
9.8.2 Kommunale Festlegungen	32
9.9 Aufwertung Zentrum	33
9.9.1 Überkommunale Festlegungen	33
9.9.2 Kommunale Festlegungen	33
9.10 Transformationsgebiete	34
9.10.1 Überkommunale Festlegungen	34
9.10.2 Kommunale Festlegungen Mühlwiese	34
9.10.3 Kommunale Festlegungen Neuwis Hinterhag	35
9.11 Strassenraumgestaltung	35
9.12 Quartierstrukturerhalt	36
9.12.1 Überkommunale Festlegungen	36
9.12.2 Kommunale Festlegungen	36
9.13 Aussichtsschutz	36
9.13.1 Überkommunale Festlegungen	36
9.13.2 Kommunale Festlegungen	36
9.14 Weiler	37
9.14.1 Überkommunale Festlegungen	37
9.14.2 Kommunale Festlegungen	37
9.15 Schiessstand	38
9.15.1 Überkommunale Festlegungen	38
9.15.2 Kommunale Festlegungen	38
10. LANDSCHAFT UND ERHOLUNG	38
10.1 Naturnahe Räume	38
10.2 Landwirtschaft	38
10.3 Freiraum im Siedlungsgebiet	39
10.4 Erholung	39
10.5 Gewässer	39
10.6 Wald	40

10.7	Siedlungsränder	40
11.	MITWIRKUNG	41
11.1	Behandlung der Einwendungen und Berücksichtigung der Vorprüfungen	41
12.	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	42
13.	AUFHEBUNG RICHTPLÄNE	43
14.	ANHANG	44
14.	ANHANG	
14.1	Anhang 1: Kapazitätsberechnungen	

1. ANLASS

Der geltende kommunale Richtplan wurde von der Gemeindeversammlung vom 9. März 1984 festgesetzt und besteht aus folgenden Teilrichtplänen:

- Siedlungs- und Landschaftsplan 1:5'000
- Verkehrsplan 1:5'000

In der Zwischenzeit gilt eine Planungspflicht lediglich noch für den Verkehrsrichtplan (inkl. Öffentlicher Verkehr). Die übrigen Richtpläne können ersatzlos aufgehoben werden. Aufgrund der im revidierten RPG im Vordergrund stehenden Innenentwicklung wurde entschieden, ebenfalls einen Siedlungsplan zu erarbeiten.

Der Gemeinderat hat im Jahr 2015 beschlossen, die Revision der Bau- und Zonenordnung BZO zu erarbeiten. Als Grundlage für die Revision wurden durch die im Mai 2016 eingesetzte BZO-Kommission Leitlinien für die langfristige räumliche Entwicklung definiert. Basierend auf den Leitlinien wurden die kommunalen Richtpläne neu erarbeitet.

Das Raumplanungsgesetz hält die Kantone seit dem 1. Januar 1980 an, einen angemessenen Ausgleich für planungsbedingte erhebliche Vor- und Nachteile zu schaffen. Dem Gesetzgebungsauftrag leisteten nur einzelne Kantone Folge und sorgten tatsächlich für einen Ausgleich des Mehrwerts. Seit dem 1. Mai 2014 gilt für die Kantone eine Frist von fünf Jahren, um die notwendigen Regelungen an die Hand zu nehmen.

Bis am 30. April 2019 müssen gemäss Vorgabe des Bundes alle Kantone ein Mehrwertausgleichsgesetz haben. Möglicherweise verhängt der Bund ein Einzonungsmoratorium für den Kanton Zürich bis ein Mehrwertausgleichsgesetz in Kraft tritt. Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat dafür ausgesprochen, den kommunalen Siedlungsrichtplan zusammen mit der Revision der Bau- und Zonenordnung und der Revision des Richtplan Verkehr zu überarbeiten und neu festsetzen zu lassen. Die Einzonung Neuwis-Hinterhag ist ebenfalls Bestandteil der Gesamtrevisionsvorlage, da zwischenzeitlich alle neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen hierzu geklärt und bekannt sind. Die Erarbeitung der Richtpläne und der Gesamtrevision erfolgte zusammenhängend. Der Verkehrsrichtplan ist grundsätzlich ebenfalls eingabefertig; die grosse Mehrheit der Gemeindebevölkerung von Oberembrach hat sich am 25. November 2018 für die Variante der Jakob Bosshart-Strasse ausgesprochen. Die finanzielle Beteiligung seitens des Kantons beträgt 50% der Erstellungskosten, jedoch im max. CHF 700'000. Der Siedlungs- und der Verkehrsrichtplan sind aufeinander abgestimmt. Der Verkehrsrichtplan soll jedoch aufgrund von neuen politischen Anstössen der Anrainergemeinden in Bezug auf eine Sperrung des Eigentals vorläufig nochmals zurückgestellt und in einer 2. Phase als Teilrevision beantragt werden.

2. STUFENGERECHTE RICHTPLANUNG

Die Richtplanung ist gemäss § 9 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) stufengerecht aufgebaut. Im kantonalen Richtplan wurden Festlegungen getroffen, die für den Kanton Zürich als Ganzes von Bedeutung sind, während die Region diejenigen Festlegungen veranlasste, welche die Region betreffen. Im kommunalen Richtplan sind nun noch diejenigen Festlegungen zu treffen, welche nur die Gemeinde Oberembrach betreffen. Dabei haben die unteren Stufen jeweils die Planungsvorgaben der vorgesetzten Stufe zu respektieren (§ 16 PBG).

Der kantonale und der regionale Siedlungsrichtplan geben gemäss §§ 22 und 30 PBG Aufschluss über das Siedlungsgebiet und scheiden Gebiete aus

- die aus kantonalen Sicht für die Bildung wirtschaftlicher und kultureller Zentren, für eine Wohn- oder gemischte Überbauung sowie für die industrielle und gewerbliche Nutzung bestimmt sind
- legt dabei die anzustrebende bauliche Dichte fest
- mit schutzwürdigen Ortsbildern von kantonalen Bedeutung

3. BESTANDTEILE DES KOMMUNALEN SIEDLUNGSRICHTPLANS

Der Siedlungsrichtplan besteht aus einem Situationsplan im Massstab 1:5'000, dem Richtplantext und dem vorliegenden erläuternden Bericht. Der Richtplantext enthält dabei die Festlegungen, die im erläuternden Bericht näher erklärt werden.

3.1 DER KOMMUNALE RICHTPLAN SIEDLUNG

Bezüglich des Inhalts von kommunalen Siedlungsplänen bestehen keine Vorgaben. Der Teilrichtplan Siedlung der Gemeinde Oberembrach ergänzt die übergeordneten Pläne insbesondere mit den kommunalen Dichtezielen hinsichtlich der Innenentwicklung, Bauzonenkapazität und Themen der Siedlungsqualität.

3.1.1 Nachführung

Die im Richtplan formulierten Massnahmen sind durch die Behörden gemäss den Handlungsanweisungen auszugestalten, umzusetzen und periodisch nachzuführen. Die Massnahmen können nach entsprechender Abstimmung parallel zur Umsetzung aktualisiert werden. Somit bleibt die Funktion als Führungs- und Koordinationsinstrument des Gemeinderates gewährleistet.

Einträge im Kommunalen Richtplan bilden die Basis zu Raumsicherung und allfälligem Landenerwerb.

3.1.2 Festsetzung und Genehmigung

Die Gemeindeversammlung setzt den Richtplan fest. Die Festsetzung benötigt die Genehmigung durch die kantonale Baudirektion. Der Richtplan hat für Grundeigentümer keine direkten rechtlichen Auswirkungen.

3.1.3 Revision

Der kommunale Richtplan bedarf einer Revision, sobald grundlegende Inhalte ändern, insbesondere wenn durch die Gemeindeversammlung abweichende Festlegungen getroffen werden.

4. ENTWICKLUNGSGRUNDSÄTZE UND ZIELSETZUNGEN DER REVISION

Bis zur BZO-Revision 2018 hatte die Gemeinde keine definierten kommunalen Leitlinien zur langfristigen ortsbaulichen Entwicklung. Im Rahmen der BZO-Revision 2018 wurden die Leitlinien definiert. Diese bilden die Grundlage für den kommunalen Richtplan. Die Schwerpunkte liegen auf Förderung der Innenentwicklung, Einzonung Neuwis-Hinterhag, Schutz der ursprünglichen Bebauung, Überprüfung der Schutzobjekte und Harmonisierung der Weilerkernzonen.

Der Kommunale Richtplan ist einerseits den veränderten übergeordneten Festlegungen anzupassen. Andererseits werden die bisherigen kommunalen Festlegungen überprüft und den geänderten Verhältnissen angepasst. Zudem wird überprüft, ob veränderte Verhältnisse neue Festlegungen nötig machen.

Folgende Ziele bezüglich Siedlung werden angestrebt:

- Abstimmung des Siedlungsplanes auf die neuen kantonalen und regionalen Siedlungspläne.
- Oberembrach entwickelt sich nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit.
- Oberembrach ist ein eigenständiges Dorf.
- Oberembrach bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität für alle.
- Oberembrach verfolgt das Ziel einer moderaten Verdichtung.
- Oberembrach denkt voraus und reagiert bedarfsgerecht auf die zukünftigen Herausforderungen bezüglich Bevölkerungsentwicklung.
- Oberembrach pflegt seine attraktiven Naherholungsgebiete und naturnahen Freiräume.

5. BEDEUTUNG DER FESTLEGUNGEN

Richtpläne sind behördenverbindlich (Art. 9 RPG). Sie sind weder parzellenscharf noch grundeigentümergebunden. Die für Grundeigentümer verbindliche Konkretisierung erfolgt mit den dafür vorgesehenen Instrumenten, insbesondere mit der Nutzungs-, Quartier- und Erschlies-

sungsplanung. Auch die Regelung der Finanzierung erfordert separate Beschlüsse gemäss den gesetzlichen Zuständigkeiten.

Die Festlegungen haben zunächst eine Wirkung auf die Landsicherung und sie sind die Grundlage für den Erlass von Baulinien, von Erschliessungs- und Werkplänen.

So richtet sich beispielsweise der Erschliessungsplan nach dem kommunalen Verkehrsrichtplan und definiert die Groberschliessungsanlagen. Der Erschliessungsplan zeigt auf, in welchen zeitlich bestimmten Etappen die Gemeinde die Groberschliessung durchführt. Es werden für die bevorstehende Etappe die Kosten ermittelt und mit der Festlegung des Erschliessungsplans die entsprechenden Ausgaben bewilligt (§ 90 ff PBG).

6. VERFAHREN

6.1 VERFAHRENSCHRITTE

Die Revision des Siedlungsrichtplanes wird unter folgenden Verfahrensschritten revidiert:

Verfahrensschritte der Revision des Siedlungsrichtplanes	Zeitraum
Vorplanung BZO Revision	Mai 2015 – November 2016
Gemeindeggespräch mit ARE	22. Januar 2016
Planerische Arbeit (Planungskommission)	Ab November 2016
Verabschiedung Gemeinderat zur 1. Vorprüfung	12. Juni 2018
1. Vorprüfung ARE	13. September 2018
Überarbeitung im Sinne der 1. Vorprüfung	31. Januar 2019
Verabschiedung Gemeinderat zur öffentlichen Auflage und 2. Vorprüfung (Mitwirkung)	19. Februar 2019 (mit Richtplan Verkehr)
2. Vorprüfung ARE	25. November 2019
Überarbeitung im Sinne der 2. Vorprüfung	27. Februar 2020
Öffentliche Auflage (60 Tage) (§ 7 Abs. 2 PBG)	2. Juni – 2. August 2023
Informationsveranstaltung Bevölkerung	29. Juni 2023
Anhörung der nebengeordneten Planungsträger (§ 7 Abs. 1 PBG)	September 2023
Überarbeitung / Bericht zu den Einwendungen	September 2023
Antrag Gemeinderat an Gemeindeversammlung	12. September 2023
Publikation Gemeindeversammlung (30 Tage)	20. Oktober 2023

Festlegung durch Gemeindeversammlung	22. November 2023
Publikation (Rekursfrist 30 Tage)	1. Dezember 2023
Genehmigung durch den Kanton	1. Quartal 2024

6.2 VORPRÜFUNG

Die Baudirektion (ARE) hat mit Schreiben vom 13. September 2018 die Revision des Siedlungsrichtplanes vorgeprüft. Die Gemeinde wird gebeten, die überarbeitete Vorlage vor der Festsetzung zur nochmaligen Durchsicht der Baudirektion einzureichen.

Die Anliegen des Vorprüfberichtes wurden grösstenteils im Richtplantext und im Richtplan sowie im erläuternden Bericht umgesetzt, wo dies möglich war.

Verschiedene Punkte wurden mit dem ARE vorgängig besprochen. Der Gemeinderat verabschiedet an seiner Sitzung vom 19. Februar 2019 die bereinigte Revisionsvorlage zusammen mit dem Verkehrsrichtplan zur 2. kantonalen Vorprüfung.

Die bereinigte Revisionsvorlage wurde zusammen mit der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung zu Händen der Gemeindeversammlung vom 22. November 2023 verabschiedet.

6.3 ANHÖRUNG UND ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Die Planungsvorlage wurde nach der 2. Vorprüfung am 26. Mai 2023 im Amtsblatt und Mitteilungsblatt publiziert. Die Akten wurden gemäss § 7 PBG Abs. 2 PBG, während 60 Tagen vom 2. Juni bis zum 2. August 2023 öffentlich aufgelegt. Zur Revision des Siedlungsrichtplanes sind von der Bevölkerung keine Einwendungen eingegangen.

Die über- und nebengeordneten Planungsträger, also die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) sowie die Nachbargemeinden, sind angehört worden. Von der PZU sind Anhörungshinweise eingegangen. Von den restlichen Nachbargemeinden sind keine Anträge oder Einwendungen eingegangen. Die Anhörungshinweise der PZU sind geprüft worden.

7. FESTSETZUNG UND GENEHMIGUNG

Die Revision des Siedlungsrichtplanes wurde von den Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 22. November 2023 festgesetzt.

Nach der Festsetzung ist der Siedlungsrichtplan durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen.

8. GRUNDLAGENPLANUNGEN

8.1 QUELLEN

- Kanton Zürich, Richtplan, Beschluss des Kantonsrates Stand: 18. September 2015
- Kanton Zürich, Kantonaler Richtplan Stand 18. September 2015
- Region Unterland, Regionaler Richtplan, 7. Februar 2018
- Runder Tisch Eigental, Eigental Verkehrskonzept Oberembrach – Kloten – Nürensdorf 26. März 2015
- Metron, Eigentalstrasse & flankierende Massnahmen, Verkehrsgutachten, Stadt Kloten & Gemeinde Oberembrach, 31. Mai 2016
- Metron, Tempo-30-Zone Jakob Bosshart-Strasse, Verkehrsgutachten, Gemeinde Oberembrach, 26. Oktober 2016
- SWR Infra AG, Räumliches Entwicklungskonzept Oberembrach, 21. Januar 2016
- SWR Infra AG, Bebauungsidee Mühlwiese und Quartier Neuwis Hinterhag 22. Januar 2016
- GEP Oberembrach – Hydraulik (2012/2018), GEP-Check vom 27. November 2018

8.2 RÄUMLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT OBEREMBRACH

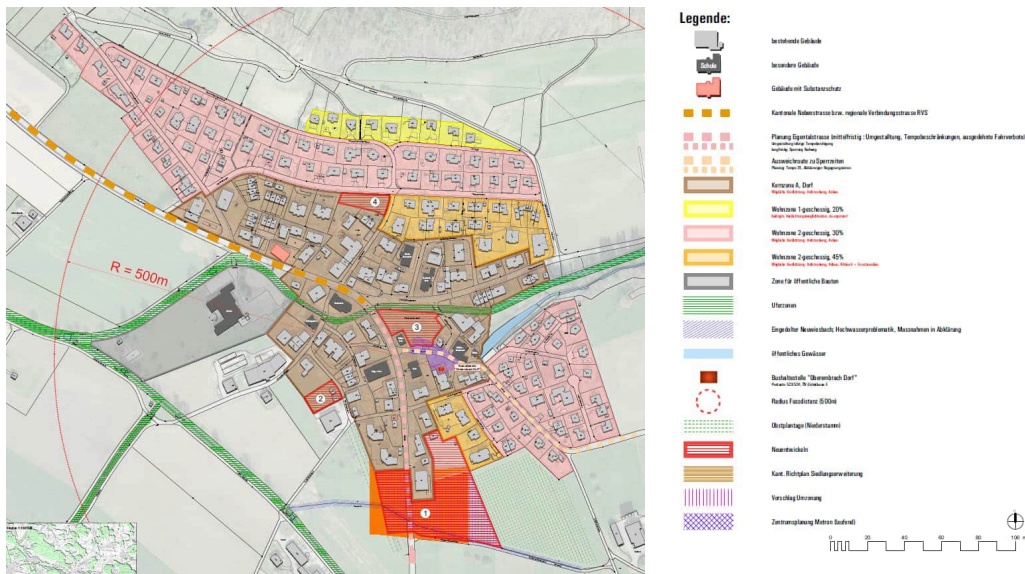


Abb. 1: Räumliches Entwicklungskonzept Oberembrach, SWR Infra AG 2016

Das räumliche Entwicklungskonzept zeigt auf, in welchen Gebieten und wie sich das Dorf Oberembrach baulich entwickeln soll. Die angedachte Einzoning am südlichen Dorfrand ist im Konzept ersichtlich und begründet sich mit der beinahe erschöpften Bauzonenkapazität des Bauzonenplan 1995. Das räumliche Entwicklungskonzept diene als Grundlage für den Siedlungsrichtplan.

8.3 MACHBARKEITSSTUDIE MÜHLIWIESE UND NEUWIS-HINTERHAG

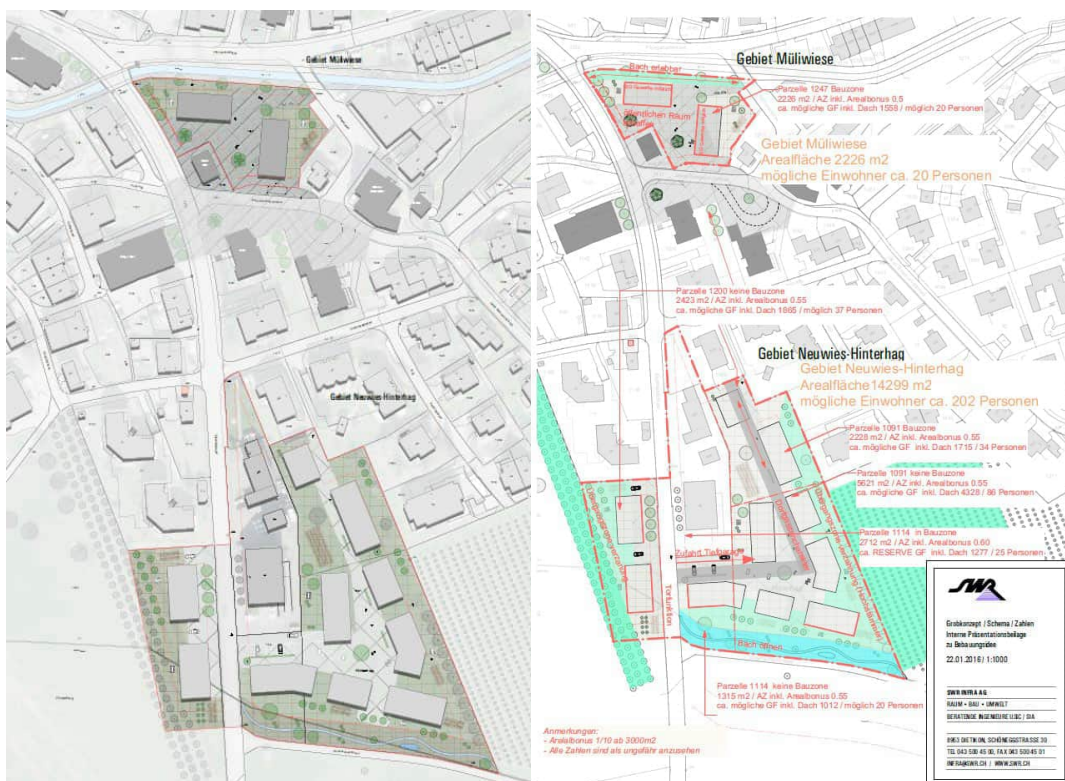


Abb. 2: Machbarkeitsstudie Mühlwiese und Neuwis- Hinterhag, SWR Infra AG 2016

Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, wie die beiden Gebiete bebaut werden könnten und eine angemessene Dichte erreicht werden kann. Die Machbarkeitsstudie diene als Grundlage zur Entwicklung der Quartierleitbilder. Der Übergang vom Siedlungsgebiet ins Kulturland wird ausdifferenziert dargestellt. Das Gebiet ist bei der zukünftigen Überbauung im Trennsystem zu entwässern. Das unverschmutzte Abwasser ist zu versickern oder direkt in den Vorfluter einzuleiten. Im Gebiet Neuwis Hinterhag befindet sich ein Abschnitt des eingedolten Neuwiesbaches, welcher im Rahmen der Erschliessung geöffnet werden soll (hochwassersicherer Ausbau und Revitalisierung).

Die Überbauung der Mühlwiese soll mit einer Platzgestaltung einhergehen, die mit dem Dorfplatz eine Einheit bildet. Es soll eine Begegnungszone entstehen.

8.4 ÜBER- UND NEBENGEORDNETE PLANUNGEN

8.4.1 Bundesinventare

Im Inventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN), in den nationalen Moorinventaren, im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) und im Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sind in Oberembrach keine Objekte bezeichnet.

8.4.2 Gewässerschutzgesetz und Verordnung

Der Raumbedarf für Fliessgewässer richtet sich nach der revidierten Gewässerschutzverordnung (04.05.2011). Bis zur definitiven Festlegung des Gewässerraumes nach Art. 41a GSchV im Rahmen der anstehenden Nutzungsplanungsrevision kommen Übergangsbestimmungen zur Anwendung. Die bauliche Nutzung und Gestaltung des Uferstreifens hat nach Art. 41c GSchV zu erfolgen und es ist sicherzustellen, dass er seine Funktion hinsichtlich Ökologie und Hochwasserschutz jederzeit erfüllen kann. Die Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken ist zu gewährleisten.

8.4.3 Kantonales Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980

Das Natur- und Landschaftsschutzinventar umfasst nicht parzellenscharfe Feuchtwiesen, Trockenwiesen und Kiesgruben, während unter dem Begriff Landschaftsschutz Objekte geologisch-geomorphologische Objekte, Findlinge, heckenreiche Hänge und lineare Gehölze (Hecken, Feldgehölze und Bachbestockungen) zusammengefasst werden (Abb. 3). Die einzelnen Objekte werden in einem Plan (Massstab 1:5'000) und einem Text genauer beschrieben. Das Inventar ist behördenverbindlich, hat jedoch keine öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen zur Folge und wird daher im Siedlungsrichtplan nicht abgebildet.

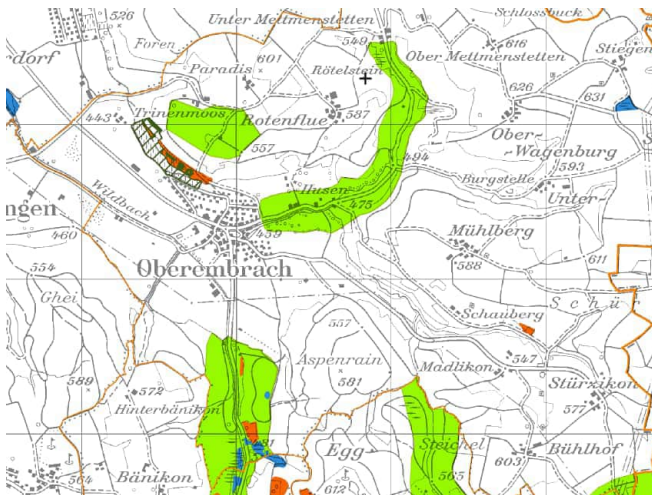


Abb. 3: Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980

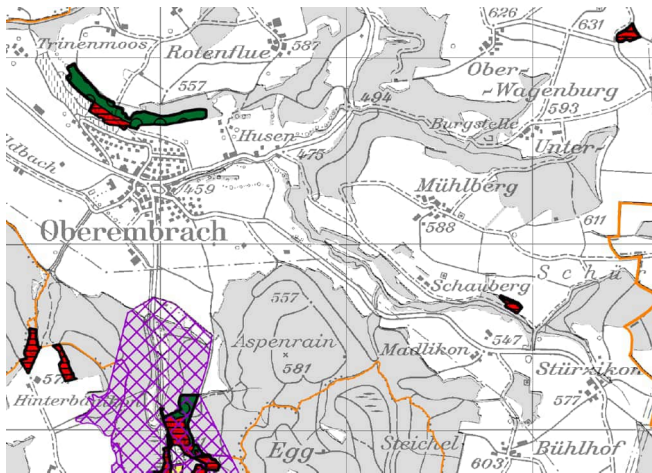


Abb. 4: Naturschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung 1967/1987

8.4.4 Kantonale Schutzverordnungen 1987 und schützenswerte Gebiete

Damit die gefährdeten Lebensräume und Landschaften langfristig erhalten werden können, werden seit 1980, basierend auf dem Inventar "Verordnungen über den Schutz von Natur- und Landschaftsschutzgebieten von überkommunaler Bedeutung", ausgearbeitet. In den Schutzverordnungen werden die Objekte parzellenscharf abgegrenzt und in verschiedene Naturschutz-zonen aufgeteilt. Im Verordnungstext werden zudem die mögliche Nutzung (durch Grundeigentümer und Öffentlichkeit) sowie Unterhalt und Pflege für die einzelnen Zonen festgelegt. Schutzverordnungen bestehen aus einem Plan (Massstab 1:5'000 mit Naturschutz-zonen) und aus dem Verordnungstext.

Für das Gemeindegebiet Oberembrach bestehen zwei Schutzverordnungen:

- Altrechtliche Schutzverordnung Eigental 1967
- Verordnung über den Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Oberembrach vom 18.5.1987 mit folgenden Objekten: Eigental, Inner Rain, Grosszelg/Chalberweidli, Ried/Weiher beim Weiler Stiegen

Im Siedlungsrichtplan werden nur die Schutzgebiete mit Schutzverordnung dargestellt.

8.4.5 Kantonaler Richtplan: Handlungsraum

Mit Beschluss des Kantonsrats vom 18.03.2014 wurde der revidierte kantonale Richtplan festgesetzt. Die Genehmigung des Bundesrats erfolgte am 18.09.2015.

Im kantonalen Richtplan wird das Erscheinungsbild eines Gebiets wesentlich durch das Verhältnis von bebautem Raum (Siedlung) und unbebautem Raum (Landschaft) geprägt. Der Kanton hat aufgrund von zu erhaltenden Qualitäten und Aufwertungspotential in den Bereichen Wohnen und Arbeiten fünf Handlungsräume definiert (Abb. 5). Oberembrach fällt in die Typologie Kulturlandschaft. Diese wird wie folgt charakterisiert:

„Die *Landwirtschaft* hat die Raumstruktur ganz wesentlich mitgeprägt, der anhaltende Strukturwandel verändert nun allerdings zunehmend den historischen Landschaftscharakter. Einerseits erlauben der höhere Mechanisierungsgrad und die mit der Zunahme der Betriebsgrösse verknüpften Arrondierungen eine effizientere Bodenbearbeitung. Andererseits gehen mit den gewandelten Anforderungen an die landwirtschaftlichen Betriebe Erweiterungen und Nutzungsänderungen von landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden einher, die sich nicht ohne weiteres in das Landschaftsbild einpassen lassen.

Prägend für die Kulturlandschaft sind sowohl kompakte Siedlungen mit einer klaren Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet als auch traditionelle Streusiedlungsgebiete in den Hügellagen. In den Dorfkernen liegen aufgrund des Wandels in der Landwirtschaft zum Teil beträchtliche Gebäudevolumen brach. Neben örtlichem Gewerbe und Einrichtungen für den täglichen Bedarf dominieren Wohnnutzungen. Die vergleichsweise tiefen Bodenpreise können vor allem mit der massgeblich durch den motorisierten Individualverkehr bestimmten Erschliessung und den längeren Reisezeiten in die Zentren begründet werden. Die Wohnflächenbeanspruchung liegt deutlich über dem kantonalen Mittel. In den zahlreichen *Kleinstgemeinden* wird das Angebot an öffentlichen Dienstleistungen vermehrt geprüft und reduziert. Die Aufgabenerfüllung erfordert eine Vielzahl funktionaler Verflechtungen zwischen den Gemeinden.

Für die Kulturlandschaften ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf: Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen, Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen. 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.“¹

¹ Kanton Zürich Richtplan (2014)

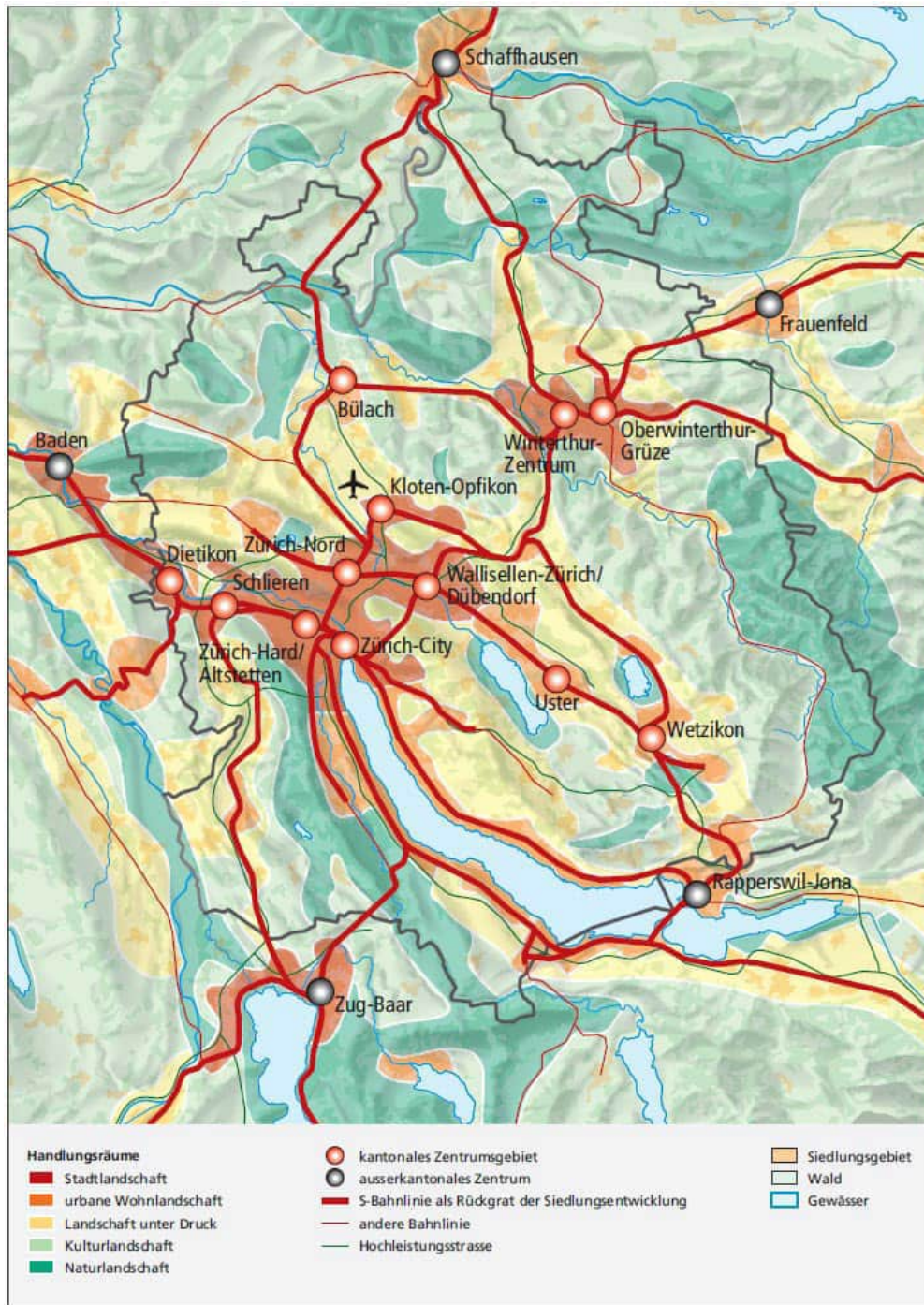


Abb. 5: Fünf Handlungsräume im Kanton Zürich (Kantonaler Richtplan 2014)

8.4.6 Kantonaler Richtplan: Siedlungsgebiet

Der kantonale Richtplan definiert Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet. Gemäss den Grundsätzen des kantonalen Raumordnungskonzepts werden im Kapitel Siedlung des kantonalen Richtplans folgende Ziele für die Siedlungsentwicklung festgelegt:

- Mit dem Boden haushälterisch umgehen
- Siedlung nach innen entwickeln

Bauzonen der Gemeinde Oberembrach mehrheitlich ab. Am Südrand der Gemeinde gibt es einige Abweichungen. Diese Abweichungen wurden im Siedlungsrichtplan detailliert betrachtet. Aus der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung und aus dem hohen Überbauungsgrad der Bauzonen resultierte der vorliegende Vorschlag zur Bauländerweiterung (Kapitel 8.2).

8.4.7 Kantonaler Richtplan: Landwirtschaft

Die Gemeinden gewährleisten, dass im Rahmen der Nutzungsplanung die Qualität der zu beanspruchenden Böden in die Interessensabwägung einbezogen wird. Einzonungen sollen vorrangig auf anthropogenen oder bereits belasteten Standorten gemäss Altlastenverordnung (AltIV) und belasteten Böden gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) stattfinden.

8.4.8 Kantonaler Richtplan: Wald

In Oberembrach gibt es nur wenig direkten „Kontakt“ zwischen Bauzonen und Wald. Deshalb existiert auch nur eine einzige festgestellte (statische) Waldgrenze im Bereich des Quartiers Im Mühlacher. Alle anderen Waldränder in der amtlichen Vermessung stammen aus der Neuvermessung nach der Melioration Embrachertal anfangs der 70er-Jahre. Sie wurden im Rahmen der Aktualisierung der AV-Daten vor rund 5 Jahren grob (d.h. mit Orthofotos) überprüft. In diesem Sinne handelt es sich bei fast allen Waldrändern im geltenden Zonenplan nur um eine informative Darstellung. Im Richtplan Siedlung und Landschaft wurden konsequent die Waldränder der amtlichen Vermessung übernommen.

Im Rahmen der BZO-Revision 2018 wird eine formelle „negative“ Waldfeststellung durchgeführt (vgl. Art. 10 Abs. 2 WaG).

8.4.9 Kantonaler Richtplan: Gewässer

In der aktuellen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde (2013) ist der Raumbedarf der ober- und unterirdischen Gewässer nicht gesichert. Im Richtplan Siedlung und Landschaft sind die Gewässerräume nicht ausgeschieden. Die Gemeinde wird vom Kanton angewiesen, wann die Gewässerräume festzulegen sind.

8.4.10 Kantonale Revitalisierungsplanung: Gewässer

Die kantonale Revitalisierungsplanung zeigt das Revitalisierungspotenzial von Gewässern auf. Der Nutzen für Natur und Landschaft wird im Verhältnis zum Aufwand aufgezeigt und die prioritären Revitalisierungsabschnitte bezeichnet. Die Daten stützen sich auf die ökomorphologischen Erhebungen ab. Die vorliegende Revitalisierungsplanung hat strategischen Charakter und ist nicht verbindlich. Sie ist als Grundlage zu verstehen und ist in der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Die Umsetzung erfolgt durch nachfolgende konkrete Projektvorhaben der Gemeinden oder des Kantons.

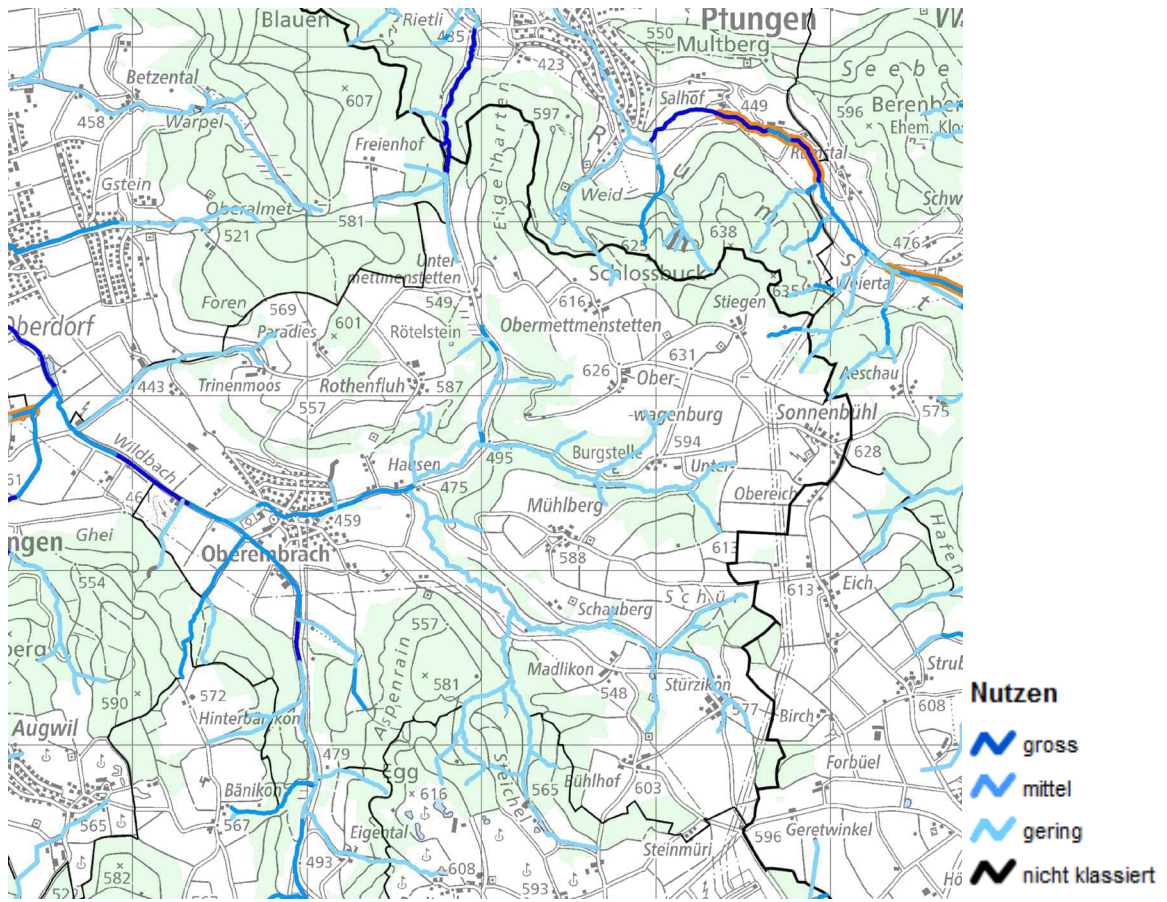


Abb. 7: Kantonale Revitalisierungsplanung, Quelle: GIS-Browser, 29.09.2023

8.4.11 Laufende Verfahren auf kantonaler Ebene

Auswirkungen auf Festlegungen im kommunalen Richtplan haben folgende Gesetzesrevisionen:

- Umsetzung Gewässerschutzgesetzgebung und Gewässerschutzverordnung
- Revidiertes Planungs- und Baugesetz (PBG)

8.4.12 Revision regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan werden das Siedlungs-, das Nichtsiedlungs- und die Erholungsgebiete konkretisiert. Gemäss dem neuen regionalen Richtplan (Stand: Einreichung zur Festsetzung 15. Mai 2017) sollen die attraktiven Landschaftsräume für die Bevölkerung gut zugänglich und für Erholungszwecke nutzbar sein. Gleichzeitig werden bedeutende naturnahe Räume gesichert, gefördert und durch die Erholungsnutzung nicht beeinträchtigt. Die landwirtschaftliche Produktion und die traditionellen Kulturlandschaften prägen das Zürcher Unterland auch künftig und bilden einen Teil der Identität der Region.

Gemäss regionalem Richtplan gehört Oberembrach zum erneuerten ländlichen Raum.

„In den mit öffentlichem und Individualverkehr gut an die Zentren angebundenen erneuerten ländlichen Räumen sind die bestehenden dörflichen Strukturen zu erhalten. Die bauliche Er-

neuerung und Anpassung der bestehenden Bauten ist eine wichtige Aufgabe, um die Attraktivität als hochwertiger Wohnstandort zu bewahren. Um die Funktionsfähigkeit in allen Gemeinden aufrecht zu erhalten, ist eine gewisse Entwicklung notwendig. Die Nutzung der inneren Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet ermöglicht eine bauliche Entwicklung. Dabei muss Rücksicht auf die gewachsenen Strukturen genommen werden. Baulücken werden geschlossen. Mass- und sinnvolle Arrondierungen können vorgenommen werden und müssen ebenfalls vom Kanton genehmigt werden.“³



Abb. 8: Dichtesprung von W2 Zonen zu Dichte-Zonen (Metron 2011)

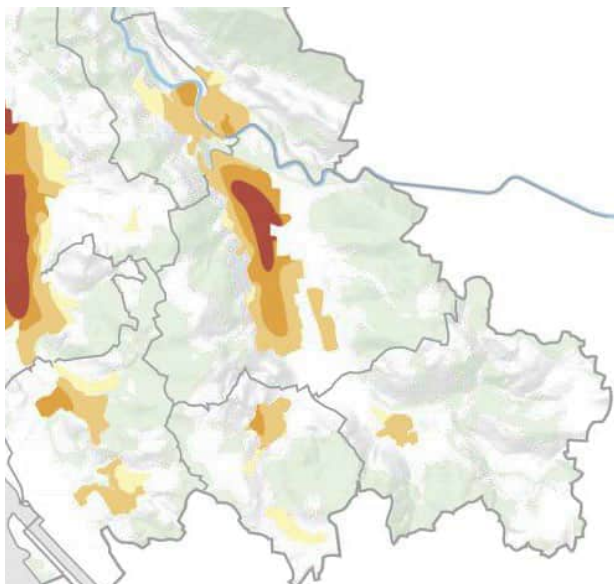


Abb. 9: Zielbild Nutzungsdichten (Reg. Richtplan 2018)

³ Regionaler Richtplan Unterland (2018)

REGIONALER RICHTPLAN: ZIELBILD NUTZUNGSDICHTEN 2030

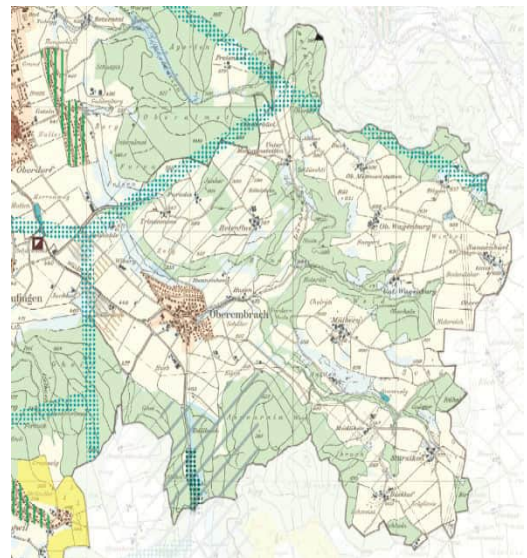
Die konkrete räumliche Differenzierung zeigt in Oberembrach ein Gebiet mit geringer Nutzungsdichte. Die bebauten Gebiete gilt es weiterzuentwickeln und an neue Anforderungen anzupassen. Dabei sind die bestehenden quartierspezifischen Qualitäten zu erhalten. Wo die Bauungsstruktur es erlaubt, können höhere Dichten unter Wahrung der Qualität geprüft werden, Dichtesprünge sollen jedoch vermieden werden.

Die bestehenden Strukturen sind von hoher Qualität oder sehr ortstypisch und damit wichtig für die lokale und regionale Identität.

In der Richtplankarte sind keine speziellen Verdichtungsziele im Gemeindegebiet Oberembrach verzeichnet. Es sind die baulichen Mindestdichten nach § 49a PBG einzuhalten. Arbeitsplatzgebiete mit mittlerer Dichte liegen an Randlagen und am Übergang zu Wohngebieten. Die maximalen Höhen und Nutzungsziffern sichern eine Einordnung in die Landschaft und in die angrenzende Siedlung.

Regionaler Richtplan: Landschaft

Die Gemeinden wirken bei ihren Planungen auf die formulierten Ziele hin. Mit der kommunalen Nutzungsplanung nehmen die Gemeinden Einfluss auf die Gestaltung der Siedlungsränder. Mit einer sorgfältigen Siedlungsbegrenzung und der Arrondierung des Siedlungskörpers schonen die Gemeinden die Landwirtschaftsböden.



Regionaler Richtplan: Naturschutz

Grosszelg / Chalberweidli ist als Trockenstandort ein Naturschutzgebiet von regionaler Bedeutung im regionalen Richtplan dargestellt. Grosse Teile der Gemeinde sind als Landschafts- und -fördergebiete dargestellt.

Im Siedlungsrichtplan werden nur die Schutzgebiete mit Schutzverordnung dargestellt.

Regionaler Richtplan: Landschaftsverbindungen

Der nationale Wildtierkorridor im Westen der Gemeinde ist als bestehende ökologische Vernetzung im regionalen Richtplan dargestellt.

Im Siedlungsrichtplan wird der Wildtierkorridor nicht dargestellt.

Regionaler Richtplan: Hochspannungsleitung

Im Osten der Gemeinde ist eine weitere Hochspannungsleitung geplant.

Hochspannungsleitungen werden nicht im kommunalen Richtplan dargestellt.

Regionaler Richtplan: Weitere öffentliche Dienstleistungen

Der Eintrag Schützenhaus Mettlen wird im kommunalen Richtplan Siedlung dargestellt; es ist vorgesehen, diesen Standort im regionalen Richtplan bei einer nächsten Teilrevision zur Löschung zu beantragen.

8.5 UMSETZUNGSSTAND KOMMUNALER RICHTPLAN (KOMMUNALER GESAMTPLAN) 1981

Der kommunale Richtplan 1981 wurde mit einem Bericht und den Teilplänen „Verkehr“ sowie „Siedlung, Landschaft und öffentliche Bauten und Anlagen“ erstellt. Die Gemeinde Oberembrach hatte im Jahr 2015 keine Kenntnis mehr über die Existenz des kommunalen Richtplans. Der kommunale Richtplan 1981 wurde nie aktualisiert. Der Bericht enthält ein Investitionsprogramm für 10 bis 15 Jahre, also bis 1996. Das Investitionsprogramm wurde umgesetzt.

Anlage / Objekt	Kosten in Fr.	
	bis 1990	nach 1990
<u>1. Oeffentliche Bauten und Anlagen</u>		
1.1 Erweiterung Schulhaus (2 Klassenzimmer)		350'000.-
1.2 Neubau Turnhalle (ohne Mehrzweckanlagen)	1'000'000.-	
Total Oeffentliche Bauten und Anlagen	1'000'000.-	350'000.-
<u>2. Verkehr</u>		
2.1 Fussweg Hinterreben-Hinterrüti (ca. 200 m)	25'000.-	
2.2 Fussweg Oberdorf-Halden (ca. 450 m)	zusammen mit Erschliessungsstrasse realisiert	
Total Verkehr	25'000.-	
<u>3. Versorgung</u>		
3.1 Wasserversorgung		
- Quellfassung Dürstental/Zuleitung Reservoir	280'000.-	
- Leitungssanierung Mühlestrasse	70'000.-	
- Leitungssanierung Kratzstrasse	80'000.-	
3.2 Abwasserbeseitigung		
- Kanalsanierung Kratzstrasse	150'000.-	
Total Versorgung	580'000.-	
ZUSAMMENFASSUNG		
1. Oeffentliche Bauten und Anlagen	1'000'000.-	350'000.-
2. Verkehr	25'000.-	.-
3. Versorgung	580'000.-	.-
GESAMTTOTAL ¹⁾	1'605'000.-	350'000.-
- Subventionen, Beiträge Kanton ²⁾	250'000.-	.-
- Anteil Politische Gemeinde/Schulgemeinde ³⁾	1'355'000.-	350'000.-
- ø jährliche Belastung (10-Jahresperiode)	140'000.-	35'000.-

1) ohne überkommunale/regionale Investitionsbeteiligungen

2) Annahme

3) ohne Grundeigentümerbeiträge

8.5.1 Kommunale Leitlinien zur langfristigen ortsbaulichen Entwicklung

Bis zur BZO-Revision 2018 hatte die Gemeinde keine definierten kommunalen Leitlinien zur langfristigen ortsbaulichen Entwicklung. Im Rahmen der BZO-Revision 2018 wurden die Leitlinien definiert. Diese bilden die Grundlage für den kommunalen Richtplan. Die Schwerpunkte liegen bei der Förderung der Innenentwicklung, der Einzonung Neuwis-Hinterhag, dem Schutz der ursprünglichen Bebauung und Überprüfung der Schutzobjekte und der Harmonisierung der Weilerkernzonen.

8.5.2 Inventar der schutzwürdigen Bauten von kommunaler Bedeutung

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung wurde 2016 bezüglich noch vorhandener Inventarobjekte überprüft. Es beschreibt grundsätzlich zu erhaltende Objekte in Bezug auf Stellung, Volumen und Erscheinungsbild und benennt wichtige Aussenräume und Fassadenfluchten. Wird neugebaut oder umgebaut, werden im Rahmen der Abklärungen zur

Schutzwürdigkeit zulässige Abweichungen vom Gemeinderat festgelegt. Das Inventar wird im Rahmen der laufenden Gesamtrevision neu erarbeitet.

8.6 BEVÖLKERUNGSPROGNOSE

8.6.1 Bevölkerungsentwicklung 1986 - 2016

Der Statistik des Amtes für Raumentwicklung ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Oberembrach von 2010 bis 2013 ein ähnliches Wachstum verzeichnete wie die Region Unterland. Die Wachstumsphase hat jedoch erst im Jahr 2010 nach einem leichten Bevölkerungsschwund eingesetzt und stagniert seit 2014 wieder und ist sogar leicht rückläufig. Das starke Wachstum ab 2011 ist auf die neue Überbauung „Rothuus“ zurückzuführen.

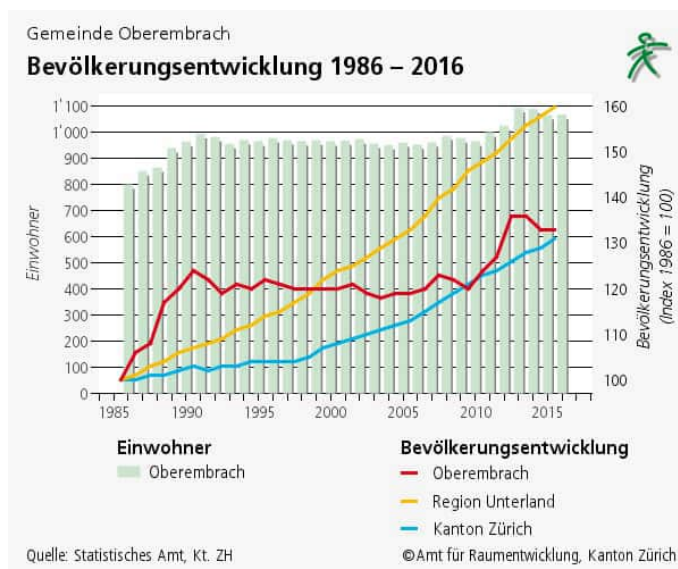


Abb. 11: Bevölkerungsentwicklung Oberembrach 1986 – 2016

8.6.2 Bevölkerungsprognosen

Gemäss der regionalisierten Bevölkerungsprognose des statistischen Amtes des Kantons Zürich⁴ wird die Bevölkerung in der Region Unterland vom Jahr 2017 bis ins Jahr 2040 um 18% wachsen.

⁴ Die Bevölkerungszahlen basieren auf den Angaben vom Statistischen Amt des Kantons Zürich. Diese Angaben können von der durch die Gemeinde Oberembrach veröffentlichten Zahlen abweichen, da in den Zahlen des Kantons Wochen- und Kurzeitaufenthalter sowie Asylsuchende nicht enthalten sind (Beispiel 2011: Kanton 17'256 Einwohner, Gemeinde: 17'600 Einwohner)

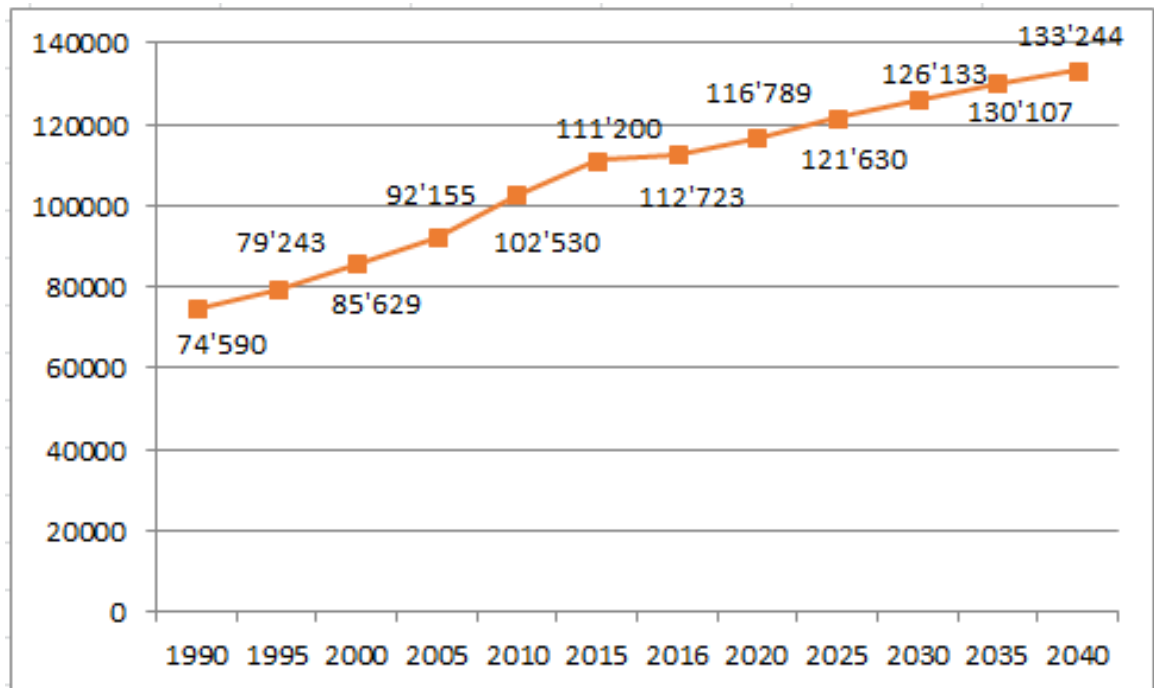


Abb.12: Regionalisierte Bevölkerungsprognosen für die Region Unterland: Prognoselauf 2017, Szenario „Trend ZHR“ (Mai 2017, STAT)

8.7 BAUZONENKAPAZITÄT

8.7.1 Innere Reserven

In den bestehenden Bauzonen wird die Kapazität auf 60 zusätzliche Einwohner geschätzt. Dies würde einem Bevölkerungswachstum von 7 % zur Bevölkerung 2016 von 1068 Einwohnern bedeuten. Um einen groben Überblick über das Fassungsvermögen des heutigen Zonenplanes (Dorf) zu erhalten, ohne Berücksichtigung von künftigen Auf- und Umzonungen, wurden die möglichen Baulücken und Nachverdichtungen beigezogen.

Die theoretische Abschätzung der Einwohnerkapazität wurde auf der Datengrundlage des ARE (Stand 2013/2016) und aufgrund von bekannten Erfahrungszahlen erstellt. Die detaillierten Tabellen befinden sich im Anhang. Gemäss den Daten des ARE wird für Oberembrach eine relativ hohe Geschossflächen-Reserve mit 35'059 m² in den überbauten Wohn- und Mischzonen ausgewiesen, was ungefähr einem Wohnungszuwachs von ca. 233 und ca. 470 Einwohnern entspricht. Dies ist jedoch in Bezug auf den Planungshorizont von 15 Jahren nicht realistisch.

Die Zunahme von Wohnungen durch Umbau oder Ersatzbau (Nachverdichtung) wird in Oberembrach gemäss jetzigem Verlauf auf ca. 2 % vom Gesamtwohnungsbestand innerhalb von 15 Jahren geschätzt. Im Jahr 2013 wurde ein für die letzten zehn Jahre aussergewöhnlich hoher Wohnungszuwachs von 41 Whg. verzeichnet, vom Jahr 2000 bis 2012 hingegen nur 54 Whg.

Innerhalb der Bauzonen des geltenden Zonenplans beträgt die zusätzliche Einwohnerkapazität geschätzt 60 Personen.

8.7.2 Einwohnerpotential

Einwohnerkapazität	Zuwachs	Einwohner
Einwohner ausserhalb der Bauzone (2018) Gemäss Gemeinde Mai 2018		129
Einwohner überbaute Zonen (2016) Stat. Kt. ZH (2016)		937
Prognostizierte Kapazitätsgrenze innerhalb Bauzonen basierend auf dem Zonenplan 1995 (Anhang 1)	+ 60	997
Geschätzte Einwohnerverdichtung in überbauten Zonen innerhalb der nächsten 15 Jahren (Annahme: moderate Zunahme aufgrund Verdichtung)	+ ~20	957
Reserve Einwohnerkapazität in bestehenden Bauzonen		~ 40

Die Infrastrukturanlagen von Oberembrach sind auf 1'200 bis 1'300 EW ausgelegt.

8.7.3 Bauzonenentwicklung

In Bezug auf die aktuell verfügbaren Datengrundlagen waren Ende 2016 in den Wohn- und Mischzonen insgesamt 0.8 ha unbebautes Bauland vorhanden (Vergleich 2011: Baulandreserve 1.0 ha). Im Jahr 2016 lag der Verbrauch von Wohn- und Mischzonen bei 0.0 ha und in den letzten 15 Jahren (2001–2016) bei 0.8 ha. Bei etwa gleich bleibendem Verbrauch in den nächsten 15 Jahren wären keine Baulandreserven mehr vorhanden (ca. 0.8 ha Verbrauch in 15 Jahren). Zu berücksichtigen ist beim Realisierungshorizont zusätzlich die mögliche Baulandhortung.

Im Bericht „Argumentarium 2011 Siedlungserweiterung“ (Stand Mai 2011) wurde eine Bauproggnose auf Basis der heute eingezonten Gebiete im Dorf Oberembrach erstellt. Als Grundlage hierfür dienten der Baulückenplan und die guten Ortskenntnisse der Gemeinde. Es wurde davon ausgegangen, dass rund 44 zusätzliche Wohneinheiten in 5 Jahren bzw. weitere 11 Wohnungen in 10 Jahren erstellt werden können. Berücksichtigt wurden Neubauten und Nachverdichtungen. Die rund 44 Wohnungen wurden zwischenzeitlich alle erstellt. Weitere Bauabsichten für zusätzliche Wohnungen im Dorf sind zurzeit keine bekannt. Einzelne Ersatz- und Ausbauten wurden in den Weilerzonen erstellt.

Eine generelle Beurteilung der statistisch geschätzten Geschossflächenreserven per 2016 (vgl. Anhang) in nicht überbauten Wohnzonen und überbauten Wohnzonen (innere Reserven/Nachverdichtung) zeigt ebenfalls eine geringe Reserve, wobei zusätzlich noch die private Baulandhortung zu berücksichtigen ist. Die Geschossflächen-Reserve in unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 3'500 m² entspricht etwa 19 Wohnungen unter Berücksichtigung des

Wohnanteils von 70 % in der Mischzone (1 WE à 150 m²). Bei einer durchschnittlichen inneren Verdichtung von 1 % des gesamten Wohnungsbestandes (2016: 501 WE) in 10 Jahren und 0.8 % in weiteren 5 Jahren wird von einer Zunahme um ca. 10 Wohnungen durch innere Verdichtung im Planungshorizont von 15 Jahren ausgegangen.

Die im Jahr 2016 nicht überbauten Bauzonen sind alle baureif, bis auf eine Ausnahme welche längerfristig aus (K2) verschiedenen Überlegungen noch nicht als baureif eingestuft ist. Dieses Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde Oberembrach. Deren ortsbauliche Funktion oder Möglichkeit wurde im Rahmen der Dorfzentrumsentwicklung (Leitbild, Masterplan) neu analysiert und es wird in der Gesamtrevision eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.

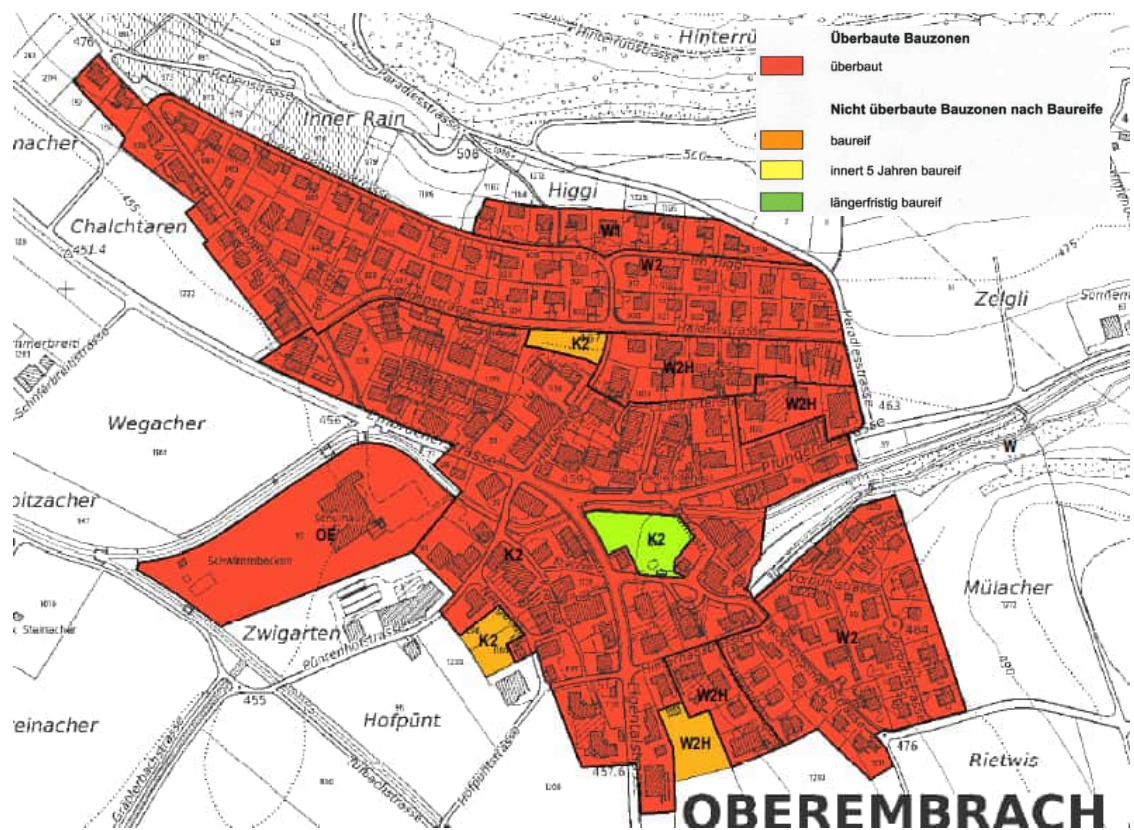


Abb. 13: Überbauungs- und Erschliessungsstand Ende 2015, Quelle: Amt für Raumentwicklung

Das Gebiet W2H Neuwis Hinterhag ist nur gut erschlossen, wenn die angrenzende beabsichtigte Einzonung mit neuer Erschliessung (Quartierplan) zum Tragen kommt.

Die Fläche K2 bei Hoipünt könnte innerhalb von 5 Jahren zur Überbauung führen. Die kleine Fläche K2 im Wohngebiet wird noch von einem Landwirt bewirtschaftet.

8.7.4 Bauliche Dichte im bestehenden Zonenplan

Bauliche Dichte 2016⁵					
	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Öffentliche Bauten und Anlagen	Total
Bauzonenfläche					254'000m ²
m ³ /ha	8'828.6	16'033.2	0.0	4'509.1	12'322.60
m ³ /m ²	0.88	1.60	0	0.45	1.23
Geschossflächenreserve in der nicht überbauten Bauzone m ²					35'000
x lichte Raumhöhe					2.4
= Reserve Baumassenzif.m ³					84'000
Bauliche Dichte bei max. Ausnützung					
$\frac{((1.23\text{m}^3/\text{m}^2 * 254'000\text{m}^2) + 84'000 \text{ m}^3)}{254'000\text{m}^2}$					1.56

Gemäss regionalem Richtplan ist in Oberembrach eine mittlere bauliche Dichte (1.6 bis 2.5 m³/m² oder AZ 30-55 %) anzustreben. Mit dem bestehenden Zonenplan ist die vorgegebene mittlere bauliche Dichte bei maximaler Ausnützung der noch unüberbauten Bauzone nicht möglich. Die Dichtevorgabe des Richtplans kann nur mit der Nachverdichtung der bereits überbauten Bauzonen erreicht werden.

Da das Ortsbild als gesamtes sehr gute Qualitäten aufweist, wurde seitens Kantons durch Wilhelm Natrup darauf hingewiesen, dass eine gute Balance zwischen Nachverdichtung und Erhalt des Ortsbildes gefunden werden sollte. Dies wird in der Gesamtrevision der BZO mit einem Artikel zum Mehrausnützungsbonus von 10 % in der W 1.7 und W 2.4 (geltende BZO W 2 30 % und 45 % unter Qualitätsvorgaben eingeführt.

⁵ Bauliche Dichte 2000 – 2016. ARE Kt. ZH, Raumbewertung, Gemeindestatistiken

9. SIEDLUNG

Die Struktur des Siedlungsrichtplans ist aufgebaut durch eine 1. Ebene mit einer Grundaussage zur Bestimmung des Gebiets bezüglich Nutzung, Dichte und Art der Bebauung. Eine 2. Ebene beschreibt die gewünschte Veränderung mit überlagernden Festlegungen. Die Festlegungen im Siedlungsrichtplan sind nicht parzellenscharf. Es gilt ein gewisser Anordnungsspielraum zu beachten. Das im kommunalen Siedlungsrichtplan ausgeschiedene Siedlungsgebiet entspricht demjenigen des bisherigen Zonenplans.

9.1 STRATEGIE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

- Eine Einzonung des Gebiets Neuwis-Hinterhag mit den nötigen Lenkungsmaßnahmen (Gestaltungsplanpflicht, Etappierung etc.) wird vom Gemeinderat nach wie vor angestrebt; die Rahmenbedingungen wurden am ARE-Gemeindegespräch vom 22. Januar 2016 geklärt und in der Aktennotiz vom 28. Januar 2016 festgehalten.
- Im Rahmen der Weiterbearbeitung der BZO-Revision wurden mögliche Szenarien in einer Bebauungsstudie im Dorfzentrum und für die Erarbeitung eines Masterplanes aufgezeigt (visuelle Darstellung / Strategie).
- Förderung der moderaten Weiter- und Innenentwicklung und der guten Einordnung ins Quartier- und Landschaftsbild:
 - Im Dorfzentrum (Zentrumscharakter, Mischzonen)
 - In Quartieren mit alter Bausubstanz und deutlich zu tiefen Dichten verglichen mit der BZO

9.2 SIEDLUNGSQUALITÄT

- Der Schutz der ursprünglichen Bebauung und der markanten Gebäude steht über dem generellen Anliegen der Verdichtung. Die Bauten sollen aber nicht aus der Evaluation für Verdichtungspotential ausgeschlossen werden. Der zu bewahrende Ortskern ist durch Anbauten, Erweiterungen und Dachstockausbauten massvoll zu verdichten.
- Kommunale Schutzobjekte sollen überprüft werden. Auf diejenigen, die aber nach wie vor schützenswerten Charakter haben, muss die zukünftige Bau- und Zonenordnung Rücksicht nehmen.
- Bei baulicher Verdichtung ist die Umgebung mit hoher Qualität zu gestalten.

9.3 ERNEUERUNG

- Der Richtplan soll die Voraussetzung für die neue BZO schaffen, langfristig die Verdichtung der Einfamilienhauszone zu ermöglichen.
- Der Richtplan sieht vor, die Weiterentwicklung der Weilerzonen anzugehen. Der Grund dafür ist die Altersstruktur der Bewohner. Die älteren bestehenden Weilerzonen sollen

überprüft werden. Die Bestimmungen zu den Weilerkernzonen sollen harmonisiert werden, sofern möglich aufgrund der übergeordneten Vorgaben bezüglich den Kleinsiedlungen).

- Starke Nachverdichtungen sollen nur punktuell unter Sicherung der Qualität erfolgen können.
- Die Richtplanung soll sich mit „Wohnen im Alter“ auseinandersetzen. (vgl. www.are.zh.ch/wohnenimalter).

9.4 SCHUTZWÜRDIGES ORTSBILD

9.4.1 Überkommunale Festlegungen

Schutzwürdige Ortsbilder sind gemäss dem regionalen Richtplan Altstädte, Dorfkerne und Quartiere, die in ihrer Gesamtheit gute bauliche Qualitäten von überörtlicher Bedeutung aufweisen. Sie sind wichtige Zeugen einer baukünstlerischen, politischen, wirtschaftlichen oder sozialen Epoche.

In schutzwürdigen Ortsbildern von überkommunaler Bedeutung ist eine Siedlungsentwicklung nach innen mit besonders hohen Anforderungen verbunden. Eine massvolle Entwicklung ist unter Beachtung eines hohen Qualitätsanspruches und unter Wahrung der Schutzziele grundsätzlich möglich. Die Nutzung der vorhandenen Potenziale ist dabei auf die Schutzziele abzustimmen.

Oberembrach besitzt kein Ortsbild von überkommunaler Bedeutung.

9.4.2 Kommunale Festlegungen

Erwägung

Das schutzwürdige Ortsbild umfasst die heutige Kernzone. Dichteerhöhungen sind mit „Augenmass“ vorzunehmen, da die Grundordnung in Oberembrach heute ein grösstenteils ansprechendes Ortsbild zur Folge hat.

Festlegungen

Das Ortsbild von Oberembrach hat seine dörfliche Struktur bewahrt. Diese soll erhalten bleiben.

Massnahmen zur Umsetzung

Vorhandene markante und schützenswerte Gebäude sollen im Ortsbild berücksichtigt und gut eingebunden werden (Ortsbildschutzgebiet). Das Gebiet soll mit sehr hohen Qualitätsanforderungen unter Wahrung der dörflichen Struktur entwickelt werden.

9.5 WOHNGBIETE MIT GERINGER NUTZUNGSDICHTE

9.5.1 Überkommunale Festlegungen

Der regionale Richtplan strukturiert das Siedlungsgebiet nach den regionalen Interessen in mehrere Dichtestufen. Während die im regionalen Raumordnungskonzept festgelegten Nutzungsdichten eine Zielaussage darstellen, sind die räumlich genauer abgegrenzten Gebiete mit hoher oder niedriger baulicher Dichte Vorgaben für die Nutzungsplanung der Gemeinden.

Es werden Gebiete bezeichnet, wo eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird und solche, wo eine geringe bauliche Dichte angemessen ist. In allen übrigen Gebieten sind mittlere bauliche Dichten zu realisieren.

Das Gemeindegebiet von Oberembrach ist im regionalen Raumordnungskonzept als Gebiet mit geringer Nutzungsdichte ausgezeichnet und ist bezüglich baulicher Dichte der mittleren Dichte zugewiesen.

9.5.2 Kommunale Festlegungen

Erwägung

Um die Dichte in Oberembrach auszudifferenzieren, werden im kommunalen Siedlungsrichtplan Gebiete mit einer Nutzungsdichte „Geringe Dichte (bis 80 E+B/ha BZ)“ bezeichnet.

Festlegungen

Für die Wohnzone W2 (30%) und einen Teil der Kernzone wird die Nutzungsdichtestufe „Geringe Dichte“ festgelegt. Die Grundstruktur dieser Gebiete bleibt erhalten. Angestrebt wird die Ausnützung der vorhandenen Nutzungsreserven durch einen Ausnützungsbonus für Einliegerwohnungen von 5%. Bei Arealüberbauungen und Gestaltungsplänen muss auf die bestehende Siedlungsstruktur Rücksicht genommen werden. Insbesondere eine allfällige Aufzoning des Gebietes Higgi ist sehr gut zu prüfen, da diese Hanglage von anderen Dorfteilen prägnant einsehbar ist.

Massnahmen zur Umsetzung

Die Dichte des Gebiets ist zu überprüfen. Die zulässige bauliche Dichte wird nicht erhöht. Es ist zu prüfen ob ein Ausnützungsbonus eingeführt werden soll. Dieser müsste an eine durch eine Baukommission zu beurteilende qualitativ gute und sich in die Umgebung einfügende Wohnumfeldqualität geknüpft sein, um eine gute Umgebungsgestaltung zu bewahren. Die Einführung eines anrechenbaren Untergeschosses ist zu überprüfen.

9.6 WOHNGBIETE MIT MITTLERER NUTZUNGSDICHTE

9.6.1 Überkommunale Festlegungen

Der regionale Richtplan strukturiert das Siedlungsgebiet nach den regionalen Interessen in mehrere Dichtestufen. Während die im regionalen Raumordnungskonzept festgelegten Nutzungsdichten eine Zielaussage darstellen, sind die räumlich genauer abgegrenzten Gebiete mit hoher oder niedriger baulicher Dichte Vorgaben für die Nutzungsplanung der Gemeinden.

Es werden Gebiete bezeichnet, wo eine hohe bauliche Dichte angestrebt wird und solche, wo eine geringe bauliche Dichte angemessen ist. In allen übrigen Gebieten sind mittlere bauliche Dichten zu realisieren.

Das Gemeindegebiet von Oberembrach ist im regionalen Raumordnungskonzept als Gebiet mit geringer Nutzungsdichte ausgezeichnet und ist bezüglich baulicher Dichte der mittleren Dichte zugewiesen.

9.6.2 Kommunale Festlegungen

Erwägung

Um die Dichte in Oberembrach auszudifferenzieren werden im kommunalen Siedlungsrichtplan Gebiete mit einer Nutzungsdichte „Mittlere Dichte (80 - 140 E+B/ha BZ)“ bezeichnet.

Die Verdichtung der Gebiete W1 und W2 kann durch Staffelung oder 3-Geschossigkeit (mit Gestaltungsplan) erfolgen. Die Einfamilienhaus-Zone soll entsprechend den Bauzyklen abgelöst werden durch Ersatzbauten mit höherem Nutzungsgrad. Das für die Entwicklung der Gemeinde wichtige Gebiet Neuwis-Hinterhag wird gezielt gefördert und in seiner Entwicklung verträglich mit der bestehenden Siedlungsstruktur abgestimmt. Im kommunalen Siedlungsrichtplan werden diese Gebiete mit einer Nutzungsdichte „Mittlere Dichte (80 - 140 E+B/ha BZ)“ bezeichnet.

Festlegung

Für die zweigeschossige Wohnzone (W2, 45 %) und einen Teil der Kernzone wird die Nutzungsdichtestufe „mittlere Dichte“ festgelegt. Eine moderate bauliche Verdichtung wird durch in der Bau- und Zonenordnung geschaffene Anreize zur baulichen Verdichtung angestrebt.

Massnahmen zur Umsetzung

Die Dichte des Gebiets ist zu überprüfen. Die angestrebte Dichte kann mit der aktuellen Ausnützung der Zonenbestimmung erreicht werden. Durch einen Ausnützungsbonus für Einliegerwohnungen und bei Aufstockungen von eingeschossigen auf zweigeschossige Gebäude von 5% kann ein Anreiz zur Nachverdichtung geschaffen werden. Der Bonus kann an eine durch die Baubehörde qualitativ gute und sich in die Umgebung einfügende Wohnumfeldqualität geknüpft werden, um eine gute Umgebungsgestaltung zu bewahren.

9.7 MISCHGEBIETE

9.7.1 Überkommunale Festlegungen

Keine überkommunalen Festlegungen.

9.7.2 Kommunale Festlegungen

Erwägung

Mischgebiete sollen erkennbar sein und von Wohnzonen differenziert werden können. Der Stellenwert des Gewerbes soll hervorgehoben werden. Gebiete mit Gewerbenutzung werden durch die Schraffur Mischgebiet überlagert.

Festlegung

Als Wohngebiet mit Gewerbe wird das Gebiet zwischen Obstgarten-, Paradiesstrasse und das Gebiet in der Kernzone an der Eigentalstrasse 7 und 9 / Jakob Bosshart-Strasse 2 - 8 und von der Eigentalstrasse 17 bis zur Hinterhagstrasse bezeichnet.

Massnahmen zur Umsetzung

Diese Gebiete sind in der Nutzungsplanung einer Wohnzone zuzuteilen, in der auch mässig störende Gewerbebetriebe zulässig sind. Zusätzlich kann in der Nutzungsplanung eine Mehrausnutzung für Gewerbe gewährt werden.

9.8 GEBIET FÜR ÖFFENTLICHE BAUTEN UND ANLAGEN

9.8.1 Überkommunale Festlegungen

Das Angebot an öffentlichen Einrichtungen leistet gemäss regionalem Richtplan in den verschiedenen Bereichen öffentlicher Dienstleistungen einen grossen Beitrag an die Versorgungsqualität und die Beschäftigung in der Region. Mit der Bezeichnung von Gebieten für öffentliche Bauten und Anlagen soll langfristig der Raum für regional bedeutende öffentliche Nutzungen an mittels ÖV oder Fuss- und Veloverkehr gut erreichbaren zentralen Lagen reserviert werden.

Für Oberembrach sind keine Festlegungen getroffen.

9.8.2 Kommunale Festlegungen

Erwägung

Das Gebiet ist für öffentliche Bauten und Anlagen bestimmt. Es beherbergt die Schule Zweigärten.

Festlegung

Das Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen ist mehrheitlich für die Schule Oberembrach bestimmt.

Massnahmen zur Umsetzung

Die Kapazität der Schulinfrastruktur ist zu prüfen.

9.9 AUFWERTUNG ZENTRUM**9.9.1 Überkommunale Festlegungen**

Es liegen keine überkommunalen Festlegungen für Oberembrach vor.

9.9.2 Kommunale Festlegungen**Erwägung**

Das Zentrum von Oberembrach soll aufgewertet werden. Das Zentrum wird durch Verkehrsberuhigung und Umgebungsgestaltung aufgewertet.

Festlegung

Das Gebiet Geviert Pfungenerstrasse – Mühlestrasse – Jakob Bosshart-Strasse – Eigentalsstrasse wird durch eine platzartige Gestaltung aufgewertet. Es ist eine Begegnungszone T20 zu prüfen.

Eine Verkehrsberuhigung soll durch strassenraumgestaltende Massnahmen im ganzen Gebiet erreicht werden.

Massnahmen zur Umsetzung

Platzartige Gestaltung (ev. Begegnungszone T20) im Bereich Jakob Bosshart-Strasse und Mühlwiese in Abstimmung mit der Waage, der Verkehrsführung MIV/ÖV und der Bushaltestelle prüfen.

Verkehrsberuhigung mit strassenraumgestaltenden Massnahmen im ganzen Gebiet prüfen.

9.10 TRANSFORMATIONSGBIETE

9.10.1 Überkommunale Festlegungen

Es liegen keine überkommunalen Festlegungen für Oberembrach vor.

9.10.2 Kommunale Festlegungen Mühliwiese

Erwägung

Die Baulandreserve Mühliwiese hat Potential für eine Verdichtung des Ortskerns. Die Planung berücksichtigt auch andere Funktionen wie reines Wohnen. Mittelfristig wird der Dorfkern eine Beruhigung erfahren. Somit wird die Voraussetzung für die Gestaltung einer Begegnungszone geschaffen.

Die ältere Generation wohnt oft alleine in Einfamilienhäusern. Darauf reagiert die Gemeinde mit der Absicht, im Zentrum Mühliwiese eine Überbauung mit generationengerechtem Wohnungsangebot zu errichten (sichern altersgerechtes Wohnen). Das angestrebte Angebot sind Mietwohnungen und Wohnungen im Stockwerkeigentum. Durch den Bau von solchen Geschosswohnungen könnten die Voraussetzungen geschaffen werden, dass ältere Bewohner, die in der Gemeinde verwurzelt sind, aus den Einfamilienhäusern in kleinere Wohnungen umziehen und damit Wohnraum für Familien mit Kindern freigeben könnten. Damit würde ein Generationenwechsel erleichtert und die Einwohnerdichte in den bestehenden Bauzonen der Gemeinde würde zunehmen, ohne dass in den entsprechenden Kleinquartieren die bauliche Dichte erhöht werden muss.

Festlegungen

Die Gemeinde erstellt ein Entwicklungskonzept für das Gebiet Mühliwiese.

Massnahmen zur Umsetzung

Das Gebiet wird in der geplanten Nutzungsplanungsrevision mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnet.

Quartierleitbild

Das Quartierleitbild Mühliwiese definiert die Erschliessung. Das Gebiet soll über die Eigentalsstrasse über eine Tiefgarage erschlossen werden, damit ein verkehrsfreies Quartier entstehen kann. Für die Bushaltestelle und den Standort der Waage ist eine Lösung zu suchen. Es wird angedeutet wo Grünräume gesichert werden sollen. Die gewünschten Sichtbeziehungen sind eingezeichnet. Im Leitbild ist angedeutet wo vorwiegend Wohnnutzung und wo ein platzartiger Freiraum geplant werden soll. Es wird gezeigt wo vorwiegend publikumsorientierte Nutzung geplant werden soll.

9.10.3 Kommunale Festlegungen Neuwis Hinterhag

Erwägung

Das Transformationsgebiet Neuwis Hinterhag ist mehrheitlich noch unüberbaut. Mit dem ARE wurde vorgängig zur Richtplanung ein flächengleicher Perimeterabtausch des Siedlungsgebiets vorbesprochen bzw. die Abgrenzung des Baulands und der flächengleiche Abtausch Bauland wird überprüft. Die Einzonung des Baulandes soll in einem nächsten Schritt erfolgen. Die Überbauung erfolgt in mindestens 3 Etappen. Die Etappierung wird im Quartierleitbild beispielhaft aufgezeigt und soll in einem Gestaltungsplan konkretisiert werden.

Festlegungen

Die Gemeinde erstellt ein Entwicklungskonzept für das Gebiet Neuwis Hinterhag.

Massnahmen zur Umsetzung

Das Gebiet wird in der geplanten Nutzungsplanungsrevision mit einer Gestaltungsplanpflicht bezeichnet.

Bebauungspflicht

Die Nutzung, die Beteiligung am Bau von Infrastrukturanlagen sowie die Sicherstellung der Verfügbarkeit müssen mit den Grundeigentümern vertraglich geregelt werden, so dass die Erschliessung und Überbauung innert 10 bis 15 Jahren sichergestellt ist. Entsprechende vertragliche Regelungen sind vor Festsetzung der Ortsplanung (Einzonungsvorlage) vorzunehmen.

Eine Absichtserklärung (Protokoll vom 5. Oktober 2018) wurde mit den direkt betroffenen Grundeigentümern abgeschlossen im Hinblick auf das laufende Planungsverfahren. Ein Vertragsentwurf liegt vor.

Quartierleitbild

Das Quartierleitbild Neuwis Hinterhag definiert die Erschliessung. Das Gebiet soll über eine Tiefgarage erschlossen werden, damit ein verkehrsfreies Quartier entstehen kann. Es werden Raumkanten definiert, die einen klaren Übergang von der Siedlung in die Landschaft definieren. Es wird angedeutet wo Grünräume gesichert werden sollen. Die gewünschten Sichtbezüge sind eingezeichnet. Im Leitbild ist angedeutet wo vorwiegend Wohnnutzung geplant und wo das Wohnumfeld gestaltet werden soll. Der Übergang ins Kulturland soll besonders beachtet und sorgfältig gestaltet werden. Die Etappierung ist mit 3 Etappen angedacht. Die Eigentalsstrasse soll nach ihrer Schliessung eine temporeduzierende Strassenraumgestaltung erhalten und durch strassenbegleitende Baumreihen gestaltet werden. Ein Fussweg Richtung Hinterhagstrasse soll die direkte Fussverbindung Richtung Zentrum gewährleisten.

9.11 STRASSENRAUMGESTALTUNG

Die kommunalen Strassen für die siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung werden im Verkehrsrichtplan bezeichnet.

9.12 QUARTIERSTRUKTURERHALT

9.12.1 Überkommunale Festlegungen

Es liegen keine überkommunalen Festlegungen für Oberembrach vor.

9.12.2 Kommunale Festlegungen

Erwägung

Das Gebiet im Higgi liegt auf einer Hangkante. Das Gebiet ist vom Dorf her gut sichtbar. Die eingeschossigen Gebäude sichern die Aussicht von der Hangkante her. Deshalb soll die Quartierstruktur im Gebiet im Higgi erhalten bleiben.

Festlegungen

Die Quartierstruktur ist zu bewahren. Es ist zu prüfen, ob die Nutzung des Untergeschosses gelockert werden soll. Die Gebäudehöhe und Geschosszahl sollen aufgrund der Hanglage nicht erhöht werden.

Massnahmen zur Umsetzung

Die Zonenbestimmungen sind zu überprüfen.

9.13 AUSSICHTSSCHUTZ

9.13.1 Überkommunale Festlegungen

Es liegen keine überkommunalen Festlegungen für Oberembrach vor.

9.13.2 Kommunale Festlegungen

Erwägung

An der landschaftlich exponierten Hanglage oberhalb des Dorfkerns sollen höhere und dichtere Bebauungen verhindert werden. Bezweckt wird eine lockere und bezüglich Gestaltung an die Hanglage angepasste Bauweise.

Festlegungen

Als Gebiet mit Aussichtsschutz wird das im Plan bezeichnete Gebiet entlang der Paradiesstrasse festgelegt.

Massnahmen zur Umsetzung

An die Hanglage angepasste Bauweise entlang der Oberen Rebbergstrasse ist zu prüfen.

9.14 WEILER

9.14.1 Überkommunale Festlegungen

Ausserhalb der Bauzonen sind bestehende Weiler oder Kleinsiedlungen mit traditioneller bäuerlicher Siedlungsstruktur ein wichtiger Bestandteil des Landschaftsbildes. Durch ihre Lage, Struktur und Charakteristik prägen sie die ländlichen Gebiete im Kanton Zürich. Ihr Schutz ist daher ein wesentliches Anliegen der Raumentwicklung (ARE Merkblatt Weilerkernzonen 06/2016).

9.14.2 Kommunale Festlegungen

Erwägung

Die Weiler bieten bevorzugte Wohnlagen ausserhalb dem Siedlungsgebiet. Die Weilerkernzonen haben heute unterschiedliche Bestimmungen. Es wird eine Harmonisierung angestrebt.

Festlegungen

Eine Harmonisierung der Weilerkernzonen ist zu prüfen.

Massnahmen zur Umsetzung

Die Abgrenzungen der Weilerkernzonen, die schützenswerten Bauten und die Freiflächen sind zu überprüfen.

9.15 SCHIESSSTAND

9.15.1 Überkommunale Festlegungen

Der Schiessstand ist im regionalen Richtplan enthalten. Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) begrüsst eine Aufnahme im kommunalen Siedlungsrichtplan, da dem Schiessstand nur beschränkt regionale Bedeutung zukommt.

9.15.2 Kommunale Festlegungen

Erwägung

Der Schiessstand soll in Abstimmung mit der Regionalplanung im kommunalen Siedlungsrichtplan aufgenommen werden. Die Region wird die Anlage bei einer allfälligen Teilrevision des regionalen Richtplans streichen.

Festlegungen

Der Schiessstand Mettlen wird im Siedlungsrichtplan aufgenommen.

Massnahmen zur Umsetzung

Keine auf kommunaler Ebene.

10. LANDSCHAFT UND ERHOLUNG

10.1 NATURNAHE RÄUME

Erwägung

Die Qualität und Quantität naturnaher Räume bleibt erhalten und wird gezielt gefördert.

Festlegungen

Keine

10.2 LANDWIRTSCHAFT

Erwägung

Das bewirtschaftete Kulturland wird erhalten, dabei leistet die Landwirtschaft einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung und Pflege der Landschaft. Die verbliebenen Landwirtschaftsbetriebe werden in ihrer Existenz unterstützt, die Gemeinde fördert die Produktion von Landwirtschaftsgütern unter ökologischen Aspekten. Die Landwirtschaft leistet einen wertvollen Beitrag zur Umweltbildung der Bevölkerung von Oberembrach.

Festlegungen

Keine

10.3 FREIRAUM IM SIEDLUNGSGEBIET**Erwägung**

Die Freiräume im Siedlungsgebiet einschliesslich Platz- und Verkehrsflächen, die einen Beitrag zur Nächsterholung leisten, sind gesichert, attraktiv gestaltet und für die Bevölkerung zugänglich.

Festlegungen

Keine

10.4 ERHOLUNG**Erwägung**

Oberembrach verzichtet auf die Festlegung von allgemeinem Erholungsgebiet, da dazu kein Bedarf ausgewiesen werden kann.

Festlegungen

Als besonderes Erholungsgebiet wird bezeichnet das Freibad mit Umgebung (Fb).

10.5 GEWÄSSER**Erwägung**

Die Gewässer sind naturnah gestaltet. Wo technisch möglich und wirtschaftlich vertretbar, sind Ausdolungen vorzunehmen.

Gemäss Gefahrenkartierung Hochwasser des Kantons Zürich (21.02.2017) weist der Neuwiesbach im Bereich der geplanten Erweiterung des Siedlungsgebietes ein Hochwasserdefizit aus. Der eingedolte Bach ist in seinem Einlaufbereich verstopfungsanfällig, zudem ist die Kapazität der Eindolungsstrecke für ein HQ100 (massgebliches Hochwasser) ungenügend. In der zugehörigen Massnahmenplanung nach Gefahrenkarte der Gemeinde wird vorgeschlagen, den Neuwiesbach aufgrund der guten Platzverhältnisse, auszudolen und zu renaturieren. Der eingedolte Bach ist mittlerweile zu einer Drainage abgestuft worden.

Festlegungen

Der eingedolte Neuwiesbach im Gebiet Neuwis Hinterhag wird im Zusammenhang mit einer künftigen Überbauung im Einzonungspereimeter (Erweiterung Siedlung) hochwassersicher gemacht. Eine offene, naturnahe und adäquate Gestaltung im Rahmen einer Neuüberbauung ist dannzumal zu prüfen.

Die Revitalisierung des Wildbachs im Bereich Mühlwiese wird im Rahmen einer Bebauung der

Mühliwiese geprüft.

Massnahmen zur Umsetzung

Es ist zu prüfen, ob die eingedolte Drainage (Neuwiesbach) im Gebiet Neuwis Hinterhag in die Aussenraum- / Freiraumgestaltung einer möglichen Überbauung am Siedlungsrand integriert werden kann.

Es ist zu prüfen, ob der Wildbach im Zuge der Überbauung Mühliwiese revitalisiert werden kann und zur Aufwertung der Überbauung im Zentrum beitragen kann.

10.6 WALD

Erwägung

Die vielschichtige Funktion des Waldes wird sowohl in ökologischer Hinsicht als auch in Bezug auf die Erholungsnutzung und Bewirtschaftung gewährleistet.

Festlegungen

Keine

10.7 SIEDLUNGSRÄNDER

Erwägung

Die Siedlungsränder definieren den Übergang von der Siedlung ins Kulturland. Die Siedlung wird durch die Siedlungsränder begrenzt. Die Übergänge von der Siedlung zur offenen Landschaft und zum Wald übernehmen wichtige Funktionen: Siedlungsbegrenzung, Trennung der Siedlung, Gliederung der Landschaft und der typischen Siedlungsbilder, Freiraum für Erholung oder sportliche Aktivitäten in Siedlungsnähe, Sicherung der Landwirtschaftsflächen, Vernetzung.

Die Art und Weise, Siedlungsränder aufzuwerten, richtet sich ganz nach dem Charakter der angrenzenden Kulturlandschaft, den Anforderungen der angrenzenden Bauzone sowie der Beschaffenheit des eigentlichen Übergangs (Topografie, Strasse, Weg, Bach, Hecke, Baumreihe usw.).

Festlegung

Die Siedlungsränder sind im Richtplan definiert und bilden einen klaren gestalterischen Übergang von der Siedlung in die Landschaft. Sie sind in ihrer Funktion entsprechend attraktiv zu gestalten. Bauten und Anlagen, die sich in unmittelbarer Nähe zum Siedlungsrand befinden, haben sich besonders sorgfältig in das Orts- und Landschaftsbild einzuordnen.

Massnahmen zur Umsetzung

Die Siedlungsränder werden im Richtplan behördenverbindlich festgelegt. Bei Bauprojekten gilt das Koordinationsgebot, insbesondere innerhalb von Behörden und Verwaltung.

11. MITWIRKUNG

11.1 BEHANDLUNG DER EINWENDUNGEN UND BERÜCKSICHTIGUNG DER VORPRÜFUNGEN

Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen aus der Bevölkerung eingegangen.

Die Anhörungshinweise der ZPU (Regionalplanung) vom 13. September 2023 wurden zur Kenntnis genommen.

12. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ABVAllgemeinen Bauverordnung

ARE Amt für Raumentwicklung

AZ Ausnützungsziffer

BMZ Baummassenziffer

BRG Baurekursgericht

BZO Bau- und Zonenordnung

BZP Bauzonenplan

ICOMOS Internationaler Rat für Denkmäler und historische Stätten

ISOS Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

IVHB Interkantonale Vereinbarung der harmonisierten Baubegriffe

IVS Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz

NPK Nutzungsplanungskommission

OPK Ortsplanungskommission

ÖREB Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen

PBG Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich

PZU Regionalplanungsgruppe Zürcher Unterland

REK Regionale Entwicklungskonzepte

RPG Raumplanungsgesetz (Bundesgesetz über die Raumplanung)

RPV Raumplanungsverordnung

ZH-ROK Raumordnungskonzept für den Kanton Zürich

13. AUFHEBUNG RICHTPLÄNE

Mit der Festsetzung des vorliegenden Siedlungsrichtplans wird der von der Gemeindeversammlung am 9. März 1984 festgesetzte kommunale Siedlungsrichtplan aufgehoben.

14. ANHANG

Berechnung Bauzonenkapazität Bauzonenplan 1995

Berechnung Bauzonenkapazität Bauzonenplan 2018

Gemeinde Oberembrach
Kapazitätsabschätzung
Fassungsvermögen Zonenplan 1995

Gemeinde	Gemeindetyp (gem. Bundesamt für Raumentwicklung)	Planungshorizont 0-10 Jahre		Planungshorizont 10-15 Jahre		in 15-20 Jahren	in 0 - 15 Jahren	Planungshorizont 0-10 Jahre		Planungshorizont 10-15 Jahre		in 15-20 Jahren	in 0-15 Jahren	in 0-15 Jahren						
		Wohnzonen überbaut (ha)	Wohnzonen baureif (ha)	Wohnzonen baureif abzüglich 3% (Landhortung)= 97% (m2, auf 1'000m2 gerundet)	Wohnzonen innert 5 Jahren baureif (ha)	Wohnzonen innert 5 J. abzüglich 3% (Landhortung) = 97% (in m2) (m2, auf 1'000m2 gerundet)	Wohnzonen längerfristig baureif (m2)	Total Wohnzonen-Reserve in 0-15 Jahren (m2)	Mischzonen überbaut (Kernzonen, Wohn-/Gewerbezone etc.) (ha)	Mischzonen baureif (ha)	per 2016	Anteil Wohnen in Mischzone 70% baureif (m2, auf 1'000m2 gerundet)	Mischzonen innert 5 Jahren baureif (ha)	Mischzonen innert 5 J. abzüglich 3% (Landhortung) = 97% (m2, auf 1'000m2 gerundet)	Anteil Wohnen in Mischz. innert 5 J. 70% in 5 J. (m2)	Mischzonen längerfristig baureif (m2)	Total Mischzonen-Reserve in 0 - 15 Jahren (m2)	Total Reserve Wohn- und Mischzonen in 0-15 Jahren (m2)	Verbrauch Bauland in Wohn-/Mischzonen (ha)	15-Jahres Verbrauch Bauland Wohn-/Mischzonen 1999-2013 (ha)
Oberembrach	Periurban ländlich	9.7	0.2	2'000	0.0	-	0.0	2'000	13.00	0.6	6'000	4'000	0.0	-	-	0.3	4'000	6'000	0.00	-0.80
Total			0.2	2'000	0.0	0	0.0	2'000		0.6	6'000	4'000	0.0	-	0	0.3	4'000	6'000	0.00	-0.80

Gemeinde Oberembrach
 Kapazitätsabschätzung
 Fassungsvermögen Zonenplan 1995

BZO Oberembrach
 2016
 SWR AG, 080.01.2018 - Mrü

Gemeinde / Stadt		Gemeindetyp (gem. Bundesamt für Raumentwicklung)	in 0-15 Jahren	gem. Stat. Amt Kt. ZH	gem. Stat. Amt Kt. ZH	in 0-15 Jahren	in 0-15 Jahren	in 0-15 Jahren	gem. Stat. Amt Kt. ZH	
			Total Reserve Wohn- und Mischzonen in 0-15 Jahren (m2)	Geschossflächen-Reserven in nicht überbauten Wohnzonen (m2)	Geschossflächen-Reserven in nicht überbauten Mischzonen (m2)	Anteil Geschossflächen- Reserve "Wohnen" in Mischzone 70% (m2)	Total Geschossflächen- Reserven in Wohn- u. Mischzonen (m2 gerundet)	Notwendige Nutzfläche m2 / Wohnung (m2 = 1/Wohnz.) zusätzliche max. Anz. Wohnungen in 0 - 15 Jahren	Geschossflächen-Reserven in überbauten Wohn- u. Mischzonen	
			per 2016	per 2016	per 2016	per 2016		per 2016	per 2016	
Oberembrach	Periurban ländlich		6'000	1'300	2'200	1'540	2'840	150	19	35'059
Total			6'000	1'300	2'200	1'540	2'840		19	

Gemeinde Oberembrach
 Kapazitätsabschätzung
 Fassungsvermögen Zonenplan 1995

BZO Oberembrach
 2016
 SWR AG, 080.01.2018 - Mrü

Gemeinde / Stadt	Gemeindetyp (gem. Bundesamt für Raumentwicklung)	in 0-15 Jahren		kant. Mittel 2.3	in 0-15 Jahren	Nachverdichtung				in 0-15 Jahren	in 0-15 Jahren
		zusätzliche max. Anzahl Wohnungen in 0 - 15 Jahren aufgrund der Bauland- und Wohngeschossreserven	Faktor Einwohner / Wohnung (gemäss eff. Bestand: 2013)			in 0-10 Jahren	in 10-15 Jahren	Wohnungsbestand 2013 BFS - Gebäude und Wohnungstatistik	zusätzliche Wohnungen in 0 - 15 Jahren aufgrund Nachverdichtung		
Oberembrach	Periurban ländlich	19	2.0	40	1.0	0.8	501	9	30	2.1	60
Total		19		40			501	9	30		60



Kapazitätsabschätzung Zonenplan

Kapazitätsabschätzung Zonenplan 1995 bzw. 2018

BZO Bestimmungen

Zone		Mischzonen			Wohnzonen			Neubaugebiet
		K A	K B	K C	W1 (20%/1.2)	W 2 (30%/1.7)	W2 (45%/2.4)	W2 (-/2.4)
Ausnutzungsziffer (Annahme K C analog K B)	m2/m2	0.5	0.3	0.3	0.2	0.3	0.45	0.45
Baumassenziffer (Annahme K Schätzung gem. AZ)	m3/m2	2.8	2	2	1.2	1.7	2.4	2.4
Bruttogeschosshöhe (Annahme)	m3/m2	3	3	3	3.3	3.3	3.3	3.3
Geschosse	G	2	2	2	1	2	2	2

Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

überbaute Fläche (Stand 2015)	ha	7.8	3.5	1.2	0.7	7.6	1.4	
Flächen nach Abzug Verkehrsfläche (-10%)	ha	7.02	3.15	1.08	0.63	6.84	1.26	
Baumasse Brutto	m3	196'560	63'000	21'600	7'560	116'280	30'240	
Wohnanteil (geschätzte Anteile der Baumasse)	%	70%	70%	70%	90%	90%	90%	
Baumasse Wohnen	m3	137'592	44'100	15'120	6'804	104'652	27'216	
Geschossfläche Wohnen (abzgl. 10% Wände)	m2	41'278	13'230	4'536	1'856	28'541	7'423	
Geschossfläche Wohnen (abzgl. 10% Wände)	m2	59'044			37'820			
Geschossflächenbestand (Stat. Amt. 2016)	m2	57'900			23'900			
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55	55	60	70	70	70	
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Einwohner in überbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	751	241	76	27	408	106	
Ausbaugrad (realistisch)	%	60%	60%	60%	55%	55%	55%	
Einwohner in überbauten Zonenflächen (realistisch)	E	450	144	45	15	224	58	
Einwohner in überbauten Zonenflächen gemäss GWR	E							
Total	E	937						

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

Geschossfläche	m2	41'278	13'230	4'536	1'856	28'541	7'423	
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55	55	60	70	70	70	
Theoretisch maximal möglicher zusätzlicher Ausbaugrad	%	40%	40%	40%	45%	45%	45%	
Theoretische Geschossflächenreserve	m2	16'511	5'292	1'814	835	12'844	3'340	
Geschossflächenreserve (Stat. Amt. 2016)	m2	-			10'900			
Theoretisch maximal mögliche zusätzliche Einwohner pro Zone	E	300	96	30	12	183	48	
Zusätzlicher Ausbaugrad (10% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	4%	4%	4%	5%	5%	5%	
Zusätzliche Einwohner pro Zone	E	30	10	3	1	18	5	
Zusätzliche Einwohner Total	E	67						

Potenzial nicht überbaute Gebiete

unüberbaute Zonenfläche (Stand 2015)	ha	0.6					0.2	
Einzonungen	ha							1.0
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	0.54					0.18	0.91
Baumasse Brutto	m3	15'120					4'320	24'327
Wohnanteil (geschätzte Anteile der Baumasse)	%	70%					90%	90%
Baumasse Wohnen	m3	10'584					3'888	21'894
Geschossfläche Wohnen	m2	3'528					1'178	6'635
Geschossflächenreserve (Stat. Amt. 2016)	m2	2'200			1'300			
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55					70	50
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	90%					90%	90%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	58					15	119
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	73						119

Total Einwohner

Einwohner Ende 2016 (Quelle Statistisches Amt)	E	1068
ca. Einwohner ausserhalb Bauzone	E	131
Einwohner innerhalb Bauzone	E	937

Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E	67
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	E	73
Total Potenziale Zonenplan	E	140

Fassungsvermögen Total Zonenplan 1995	E	1077
Fassungsvermögen Total Zonenplan 2023	E	1196

Gemeinde Oberembrach
Pfungenerstrasse 11
8425 Oberembrach

Geroldswil, 29. September 2023

Bericht Art. 47 RPV

Gesamtrevision Nutzungsplanung



Impressum

Auftraggeberin

Gemeinde Oberembrach
Pfungenerstrasse 11
8425 Oberembrach

Auftragnehmerin

swr+ / Landis AG
Steinhaldenstrasse 28
8954 Geroldswil
Susanne Vetsch
susanne.vetsch@landis-ing.ch

Titelbild

Luftbild Oberembrach, map.geo.admin.ch, 6.1.2022

P-21.01.0042 Bericht Art. 47 RPV

01.09.2023 | Susanne Vetsch | Version 1.5 (Vorlage Gemeindeversammlung)

12.05.2023 | Viviane Lott | Version 1.4 (öffentliche Auflage)

04.11.2022 | Viviane Lott | Version 1.3 (3. Kantonale Vorprüfung)

11.01.2022 | Helen Munzinger | Version 1.2 (2. Kantonale Vorprüfung)

09.05.2019 | Monika Rüsi | Version 1.1 (1. Kantonale Vorprüfung)

Zusammenfassung

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) stammt aus dem Jahre 1994 und wurde seinerzeit aufgrund einer umfassenden Revision des Planungs- und Baugesetz (PBG) aus dem Jahre 1991 erlassen. Anlass

Der Gemeinderat Oberembrach möchte die eher restriktive Bau- und Zonenordnung zeitgerecht anpassen und attraktiv halten.

Die wichtigsten geänderten Grundlagen aus der übergeordneten Gesetzgebung sind der kantonale Richtplan, genehmigt vom Bundesrat am 29. April 2015, das neue Bau- und Planungsgesetz (PBG) des Kantons Zürich, in Kraft getreten am 1. März 2017 und die Einführung der Mehrwertausgleichsgesetzgebung im Kanton Zürich per 1. Januar 2021.

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung sollen die vorhandenen Planungsgrundlagen auf den neuesten Stand gebracht und die Voraussetzungen für ein moderates Wachstum und eine Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen werden. Die revidierte BZO soll einfach und klar strukturiert sein und auf das bestehende Regelwerk aufbauen. Ziele

Der Zonenplan wurde gemäss der neuen Darstellungsverordnung erstellt. Mit der Absicht mehr Gewicht auf die Gebäudehülle, das Erscheinungsbild und die Einpassung zu legen, wurde von der Ausnützungsziffer auf die Baumassenziffer gewechselt. Der Wechsel soll auch eine Vereinfachung im Vollzug bringen. Die Festlegung der Baumassenziffer erfolgte aufgrund des Baubestandes und der Umrechnungstabelle des ARE. Das Gebiet Neuwis-Hinterhag wurde eingezont und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Auch für die Mühliwiese gilt neu eine Gestaltungsplanpflicht. Zonenplan

Die Abgrenzung zum Kulturland bei den Weilerkernzonen wurde überprüft; aufgrund der laufenden kantonalen Planung «Kleinsiedlungen» sind zurzeit jedoch keine Anpassungen möglich. Die neuen Begriffe bezüglich IVHB wurden übernommen. Die orangen Gebäude wurden überprüft. Kernzonenpläne

Die Baubegriffe wurden der interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Ausnützungsziffer wurde auf die Baumassenziffer gewechselt. Die Geschossvorgaben wurden aufgehoben. Als begleitende Massnahme wurden Vorschriften zu den Abgrabungen definiert. Es wurden einige Lockerungen bei Längenbeschränkungen unter Qualitätsvorgaben vorgenommen. Es wurden neue Vorschriften zum Erhalt des Ortsbildes eingeführt. Die kommunale Mehrwertabgabe wurde in der BZO geregelt. Es wurden die Rahmenbedingungen und Zielsetzungen für die beiden Gestaltungsplangebiete festgelegt. Unklare Formulierungen wurden präzisiert. BZO

Inhaltsverzeichnis

1	Anlass und Gegenstand	7
2	Zielsetzungen	7
2.1	Künftige Siedlungsentwicklung - Ziele gemäss REK	8
2.2	Entwicklungsgrundsätze und Zielsetzungen der kommunalen Richtpläne und der Revision	9
2.3	Weilerkernzonen	10
2.4	ARE-Gemeindeggespräch	10
3	Planungsablauf	11
3.1	Ablaufschema	13
3.2	Änderungen aufgrund der 1. Vorprüfung	14
3.3	Erweiterung der Planungsvorlage für die 2. Vorprüfung	15
3.4	Änderungen aufgrund der 2. Vorprüfung	15
3.5	Änderungen aufgrund der 3. Vorprüfung	16
4	Grundlagen	17
5	Situationsanalyse	19
5.1	Statistischer Überblick	19
5.2	Kantonale und Regionale Betrachtungen	21
5.3	Gesetzgebung: PGB RPG RPV IVHB	30
5.4	Schutzobjekte	31
5.5	Naturgefahren – Bodennutzung	32
5.6	Verkehrssituation	33
5.7	Quartieranalyse	34
5.8	Quartier-Rundgang	47
6	Kommunale Richtplanung	48
7	Erläuterung zu den Zonenplänen	51
7.1	Zonenplan Dorf	51
8	Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement	56
8.1	Allgemeines	56
8.2	Kommunaler Mehrwertausgleich	62
8.3	Kantonaler Mehrwertausgleich	62

8.4 Gestaltungsplangebiete 63

**9 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der
Raumplanung 65**

**10 Berücksichtigung der Anregungen aus der
Bevölkerung 69**

**11 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte
des Bundes 69**

**12 Berücksichtigung des kantonalen und des
regionalen Richtplanes 70**

12.1 Kantonaler Richtplan 70

12.2 Regionaler Richtplan 71

**13 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechtes,
insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung 73**

13.1 Gewässerraum 73

13.2 Naturgefahren und Hochwasserschutz 73

13.3 Wald 73

**14 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten
Gebiet 74**

14.1 Überbauungs- und Erschliessungsstand 74

14.2 Bauzonenentwicklung 74

15 Kapazitätsabschätzung 77

15.1 Bevölkerungskapazität gemäss Zonenplan 1995 77

15.2 Bevölkerungskapazität gemäss revidiertem Zonenplan 78

15.3 Bauliche Dichte im bestehenden Zonenplan 78

Anhang

- Anhang 1: Kapazitätsabschätzung
- Anhang 2: Wohntypen
- Anhang 3: Überbauungs- und Erschliessungsstand
- Anhang 4: Ausnützungsziffer - Baumassenziffer
- Anhang 5: Fotodokumentation

1 Anlass und Gegenstand

Die heute gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) stammt aus dem Jahre 1994 und wurde seinerzeit aufgrund einer umfassenden Revision des Planungs- und Baugesetz (PBG) aus dem Jahre 1991 erlassen. Seither wurden drei Anpassungen getätigt, im Jahr 1999 (u.a. Verzicht auf anrechenbares Untergeschoss in den Wohnzonen, Abgrabungen, Mehrlängenzuschlag etc.), im Jahr 2005 (Weiler Obermettmenstetten KB) und im Jahr 2013 (Weiler Kernzone Mühlberg KC). Die kommunalen Planungsinstrumente wurden auf den aktuellen Stand gebracht und gemäss den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben revidiert.

Der Gemeinderat Oberembrach möchte die eher restriktive Bau- und Zonenordnung zeitgerecht anpassen und attraktiv halten.

Der kantonale Richtplan wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 18. März 2014 neu festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt. Am 1. Mai 2014 ist ausserdem das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) in Kraft getreten. Das neue kantonale Raumordnungskonzept gibt vor, dass das Bevölkerungswachstum in Zukunft vor allem in den urbanen Handlungsräumen stattfinden soll. Die Gemeinde Oberembrach liegt im Handlungsraum Kulturlandschaft, wo die Siedlungsentwicklung nach innen im Vordergrund steht. Einzonungen von Bauland ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan können nur noch bei gleichzeitigen flächengleichen Auszonungen von Bauland erfolgen. Da in Oberembrach keine Bauzonenreserven mehr vorhanden sind, wurde vorgängig mit dem ARE abgeklärt, ob eine Einzonung möglich wäre. Das ARE hat eine Einzonung, begründet auf dem erarbeiteten räumlichen Entwicklungskonzept, in Aussicht gestellt.

Das Raumplanungsgesetz hält die Kantone seit dem 1. Januar 1980 an, einen angemessenen Ausgleich für planungsbedingte erhebliche Vor- und Nachteile zu schaffen. Dem Gesetzgebungsauftrag leisteten nur einzelne Kantone Folge und sorgten tatsächlich für einen Ausgleich des Mehrwerts. Seit dem 1. Mai 2014 gilt für die Kantone eine Frist von fünf Jahren, um die notwendigen Regelungen in die Hand zu nehmen. Im Kanton Zürich ist zum 1.1.2021 das Mehrwertausgleichsgesetz inkl. zugehöriger Verordnung in Kraft getreten. Basierend auf diesem Gesetz sind nun die Gemeinden aufgefordert, den kommunalen Mehrwertausgleich in der BZO zu regeln.

Am 1. März 2017 trat das neue PBG in Kraft. Das PBG wurde im autonomen Nachvollzug an die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) angepasst. Die Gemeinden des Kantons Zürich müssen ihre Bau- und Zonenordnungen bis ins Jahr 2025 an die IVHB anpassen.

2 Zielsetzungen

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung sollten einerseits die vorhandenen Planungsgrundlagen auf den neuesten Stand gebracht und

andererseits die Voraussetzungen für ein moderates Wachstum und eine Siedlungsentwicklung nach innen geschaffen werden. Die revidierte BZO soll einfach und klar strukturiert sein und auf das bestehende Regelwerk aufbauen. Die Einzonung des Gebietes Neuwis-Hinterhag wurde mit den nötigen Lenkungsmaßnahmen vorbereitet. Die Förderung der Innenentwicklung wird mit der Einführung des anrechenbaren Untergeschosses ermöglicht. Mit dem räumlichen Entwicklungskonzept wurde die angestrebte Entwicklung des Dorfkerns aufgezeigt. Die kommunalen Schutzobjekte (orange Gebäude) wurden überprüft und ein kommunales Inventar der schützenswerten Objekte erstellt. Die Weilerkernzonen wurden in ihren Bestimmungen und in ihrer Darstellung harmonisiert. Die Abgrenzungen zum Kulturland wurden dort angepasst, wo die Bauzonengrenze direkt auf der Hausfassade lagen. An diesen Orten wurde die Bauzonengrenze etwas ins Kulturland geschoben. Der Umgang mit den orangefarbenen Gebäuden in Bezug auf die Nutzung und den Ausbau wurde präzisiert. In den Kernzonen soll mehr Projektierungsspielraum geschaffen werden. Die Gewässerräume wurden nicht festgelegt. Die Gemeinde Oberembrach legt die Gewässerräume im Rahmen des Fahrplanes vom Kanton fest.

2.1 Künftige Siedlungsentwicklung - Ziele gemäss REK

Gestützt auf das Räumliche Entwicklungskonzept sind insbesondere folgende Themen zu berücksichtigen:

- Stärkung des Zentrums, Neugestaltung und Überbauung Mühliwiese mit Gestaltungsplan
- Einzonung und Überbauung des Gebiets Neuwis-Hinterhag mit Gestaltungsplan
- Weiterentwicklung und Verdichtung der W2 30 % und W2 45 %
- Verdichtung der Kernzone durch Aufstockung

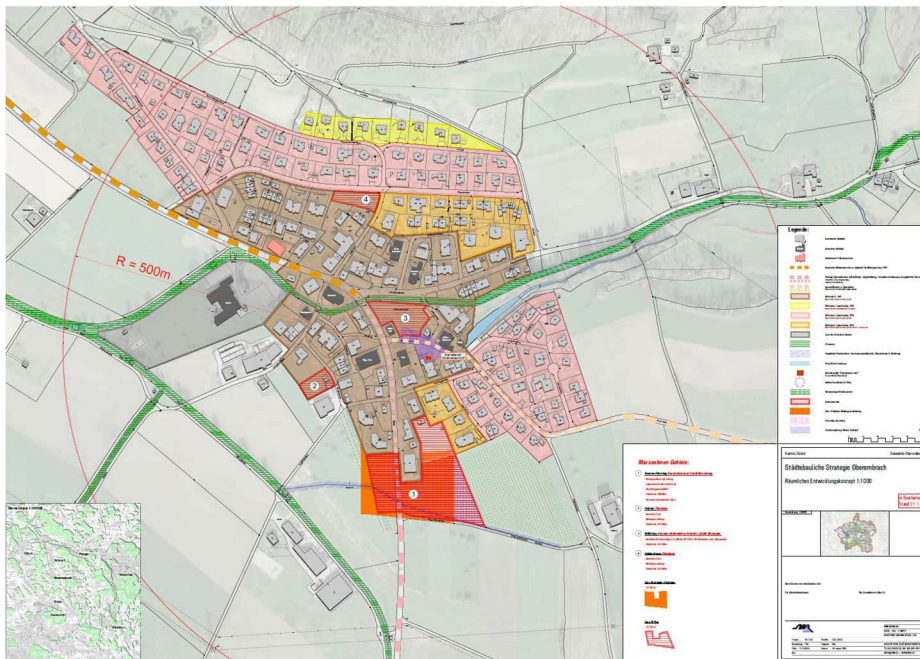


Abbildung 1: Räumliches Entwicklungskonzept vom 19. Januar 2016

2.2 Entwicklungsgrundsätze und Zielsetzungen der kommunalen Richtpläne und der Revision

Bis zur BZO-Revision 2018 hatte die Gemeinde keine definierten kommunalen Leitlinien zur langfristigen ortsbaulichen Entwicklung. Im Rahmen der BZO-Revision 2018 wurden die Leitlinien definiert. Diese bilden die Grundlage für den kommunalen Richtplan und die BZO-Revision. Die Schwerpunkte liegen auf der Förderung der Innenentwicklung, dem Schutz der ursprünglichen Bebauung und der Inventarisierung kommunaler Schutzobjekte sowie der Harmonisierung der Bestimmungen für die Weilerkernzonen.

Folgende Ziele bezüglich Siedlung und Landschaft werden angestrebt:

- Abstimmung des kommunalen Siedlungsplanes auf die neuen kantonalen und regionalen Siedlungspläne
- Oberembrach entwickelt sich nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit.
- Oberembrach ist ein eigenständiges Dorf.
- Oberembrach bietet eine hohe Wohn- und Lebensqualität für alle.
- Oberembrach verfolgt das Ziel einer moderaten Verdichtung.
- Oberembrach denkt voraus und reagiert bedarfsgerecht auf die zukünftigen Herausforderungen bezüglich Bevölkerungsentwicklung.
- Oberembrach pflegt seine attraktiven Naherholungsgebiete und naturnahen Freiräume.

Ziele Siedlung und Landschaft

Folgende Ziele bezüglich Verkehr werden angestrebt:

- Integration der wesentlichen Elemente des überkommunalen Gesamtverkehrskonzeptes in den Richtplan
- Abstimmung des kommunalen Verkehrsplanes auf die neuen kantonalen und regionalen Verkehrspläne
- Minimierung des Durchgangsverkehrs mittels Verkehrssteuerung und Schaffung von Stauräumen
- Schaffung von günstigen Voraussetzungen, damit der Pendlerverkehr möglichst mit dem öffentlichen Verkehr abgewickelt werden kann
- Sachgerechte Erschliessung der Wohnquartiere und Beruhigung des Erschliessungsverkehrs
- Bereinigung des Fuss- und Wanderwegnetzes
- Aufbau eines Netzes von strassenunabhängigen Fusswegen, auf welchen die wichtigsten öffentlichen Einrichtungen und Zielgebiete erreicht werden können

Ziele Verkehr

2.3 Weilerkernzonen

Zurzeit werden alle Kleinsiedlungen im Kanton Zürich überarbeitet. Als Kleinsiedlungen gelten grössere aussenliegende Ortsteile, Weiler und andere Gebäudegruppen, die nicht oder nur teilweise landwirtschaftlich genutzt werden. Von diesen gibt es auch in Oberembrach einige. Sechs davon sind in der rechtsgültigen BZO der Bauzone, genauer gesagt der Weilerkernzone zugewiesen. Da diese Gebiete im kantonalen Richtplan als Nichtbauzone klassiert sind, ist diese Zuweisung grundsätzlich falsch. Diese Widersprüche werden aufgrund übergeordneter Vorgaben durch den Kanton bereinigt. Mit der Fertigstellung der gesamten Bereinigung rechnet der Kanton ungefähr im Jahr 2026/27. Eine Übergangsordnung wird voraussichtlich im 1. Quartal 2023 in Kraft treten. In Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung dürfen vorläufig keine materiellen Änderungen in den Weilerkernzonen vorgenommen werden. Einzig die Anpassungen an die IVHB sind als Teil dieser Gesamtrevision zu vollziehen. Anschliessend an die Bereinigung durch den Kanton sind die Weilerkernzonen im Rahmen einer Teilrevision der Bau- und Zonenordnung zu überprüfen. Daher wurden jegliche Änderungen in den Weilerkernzonen, die in früheren Versionen (1. und 2. Vorprüfung) vorgesehen waren, aus der vorliegenden Gesamtrevision ausgeklammert. Die Ergänzungspläne der Weiler werden als Teil der Gesamtrevision neu festgesetzt, auch wenn keine materiellen Änderungen erfolgen.

2.4 ARE-Gemeindeggespräch

Im Hinblick auf die BZO-Revision fand am 22. Januar 2016 das Gemeindeggespräch mit dem ARE statt. Dem ARE wurde hierzu ein Themen-Katalog aus Sicht der Gemeinde Oberembrach unterbreitet und konzeptionell ein Antrag für eine Einzonung präsentiert und erläutert.

Das ARE hat im Gespräch darauf hingewiesen, dass ab 2016/2017 verschiedene Änderungen in der Raumplanung zu beachten sind:

- Mehrwertausgleichsregelung (in Kraft seit 1.1.2021)

- PBG Harmonisierung (in Kraft seit 01.03.2017)
- Neue Verordnung über die einheitliche Darstellung von Nutzungsplänen (in Kraft seit Mitte 2016)
- Einführung ÖREB-Kataster in den Gemeinden (festgesetzt)
- Festgesetzter kantonaler Richtplan

Aus Sicht des ARE ist eine Einzonungsvorlage im Rahmen der BZO-Revision Oberembrach an folgende Auflagen geknüpft:

- Klärung öffentliche Gewässer und Gewässerraum betr. eingedoltem Bach
- Neuer behördenverbindlicher kommunaler Siedlungsplan für künftige Einzonung und Umgang mit den übrigen Quartieren aufstellen (Genehmigung durch Baudirektion)
- Einzonung links und rechts der Eigentalsstrasse, aber etappierte Bebauung sicherstellen
- Pflicht zum Gestaltungsplan in BZO verankern
- Im vorliegenden Bericht gem. RPV Art. 47 ganzheitliche Strategie zur Entwicklung der Gemeinde aufzeigen (Gesamtschau und Entwicklung auf Bevölkerungs-zahlen/Schüler aufzeigen)

Es wird auf das separate Protokoll des ARE zum Gemeindeggespräch vom 22. Januar 2016 hingewiesen.

Die Einzonungsvorlage wurde aufgrund des vom Regierungsrat verhängten Einzonungsstopps auf einen späteren Zeitpunkt verschoben, jedoch für die 2. Vorprüfung wieder aufgenommen und in der laufenden Revision berücksichtigt, weil der Kanton Zürich in der Zwischenzeit eine Mehrwertgesetzgebung eingeführt hat und das Einzonungsmoratorium aufgehoben wurde. Der am südlichen Rand des Gebiets liegende Neuwiesbach ist in der Zwischenzeit zur Drainage abklassiert worden. Die Gefahrenstellen gemäss Gefahrenkarte Hochwasser bleiben bestehen und sind Teil der Massnahmenplanung Hochwasserschutz.

3 Planungsablauf

Der Gemeinderat hat die Durchführung der Revision der Bau- und Zonenordnung am 18. März 2015 beschlossen. Als erster Schritt wurde die SWR Infra AG (später swr+) beauftragt bis Februar 2016 eine Vorplanung durchzuführen, mit der der Handlungsbedarf ermittelt wurde. Auf Basis der Vorplanung wurde ein räumliches Entwicklungskonzept erstellt und anschliessend die kommunalen Richtpläne Verkehr und Siedlung bis Dezember 2017 aktualisiert. Auf Basis der Richtpläne wurde die BZO-Revision durchgeführt.

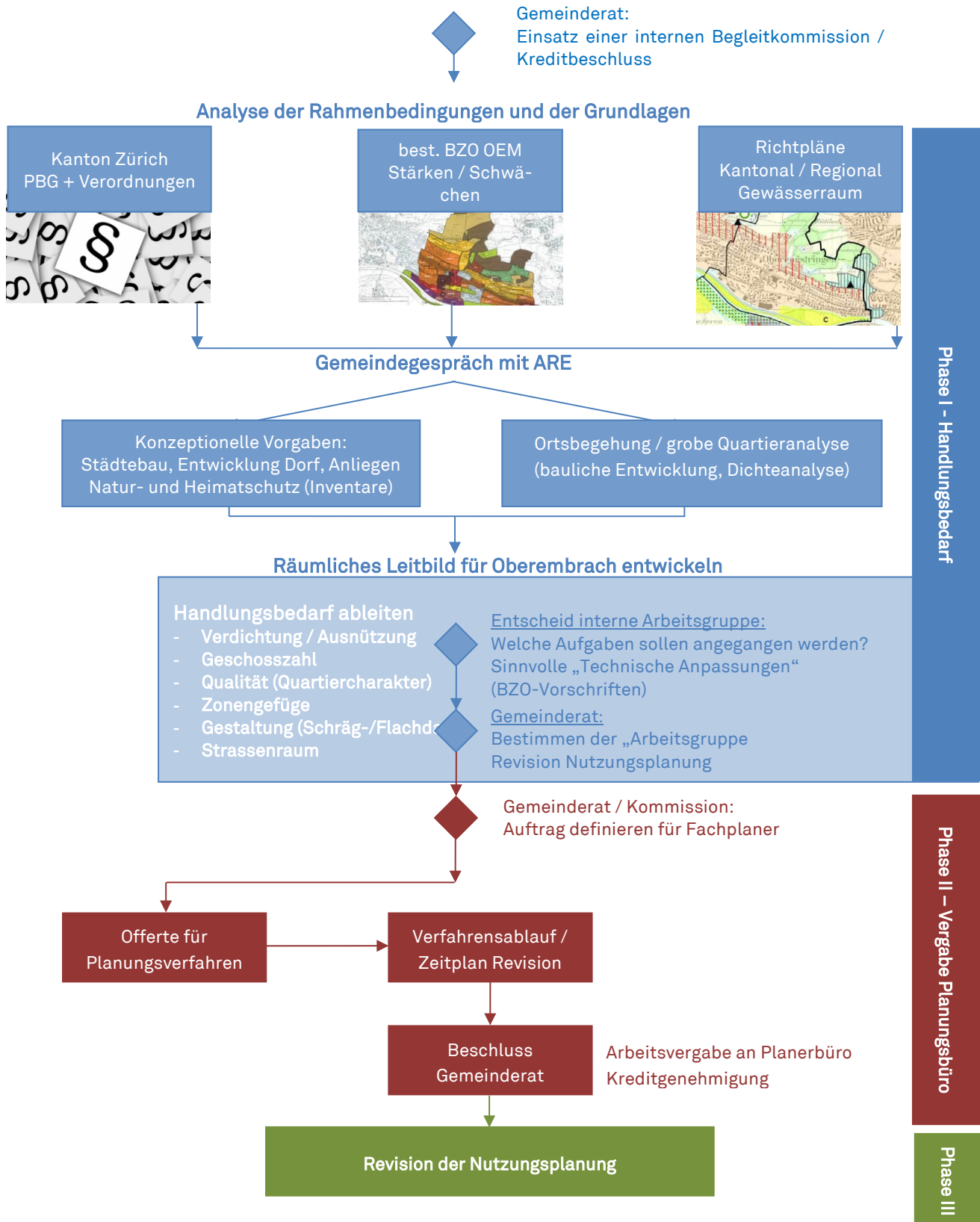
Am 5. September 2016 fand die Startsitzen mit der Planungskommission und den beauftragten Planenden statt. Bis zum Dezember 2017 wurden die Richtpläne aktualisiert. Im Anschluss bis im Januar 2019 wurde die Bau- und Zonenordnung überarbeitet. Die Entwürfe wurden vom Gemeinderat am 28. Mai 2019 zur 1. kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Datum vom 21. Januar 2020 hat das ARE im Rahmen der Vorprüfung dazu Stellung

genommen. Von Februar 2020 bis Dezember 2021 wurden die Entwürfe bereinigt, die kommunale Mehrwertgesetzgebung in der BZO verankert und die Einzonung im Gebiet Neuwis-Hinterhag wieder aufgenommen und in die Gesamtrevision integriert. Am 11. Januar 2022 wurden die überarbeiteten und erweiterten Entwürfe vom Gemeinderat zur 2. Kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Mit Datum vom 20. Juni 2022 hat das ARE im Rahmen der 2. Kantonalen Vorprüfung dazu Stellung genommen. Am 22. August 2022 fand zwischen Gemeindevertretenden und der Baudirektion ein Bereinigungsgespräch statt. Am 6. Dezember 2022 wurden die Unterlagen vom Gemeinderat zur 3. Kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Das ARE hat mit Bericht vom 29. März 2023 dazu Stellung genommen. Anschliessend wurde die Vorlage gemäss den kantonalen Vorgaben zur öffentlichen Auflage bereinigt. Am 29. Juni 2023 fand eine Informationsveranstaltung statt, an der die wichtigsten Änderungen der Bevölkerung erläutert wurden. Vom 2. Juni bis 2. August 2023 hat die revidierte Ortsplanung zur Anhörung aufgelegt. Es sind einzelne Einwendungen eingegangen, die im Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen dokumentiert wurden. Diese konnten nicht berücksichtigt werden aufgrund der übergeordneten Planung zum Thema Kleinsiedlungen.

Ein Antrag auf Sistierung des Richtplanes Verkehr, bis die Situation rund um die Schliessung der Eigentalsstrasse geklärt ist, wurde gut geheissen vom Gemeinderat. Diese Vorlage wird zu einem späteren Zeitpunkt weiter bearbeitet und der Gemeindeversammlung unterbreitet.

Die über- und nebengeordneten Planungsträger konnten sich bis Ende September 2023 vernehmen lassen. Die angrenzenden Gemeinden und Städte haben auf eine Stellungnahme verzichtet bzw. keine Einwendungen angebracht. Die Zürcher Regionalplanung Unterland (ZPU) hat sich mit Datum vom 13. September 2023 zur Vorlage vernehmen lassen.

3.1 Ablaufschema



3.2 Änderungen aufgrund der 1. Vorprüfung

Im Zonenplan und in den Ergänzungsplänen wurden folgende Änderungen vorgenommen: Änderungen Zonenplan und Ergänzungspläne

- Anpassung der Darstellung gemäss VDNP
- Planbezeichnung neu Zonenplan, Massstab 1:5000
- Ergänzung Kernzonenplan Dorf
- Ergänzung Bandierung Areal Mühliwiese
- weitere kleinere Plananpassungen (Informationsinhalt, Signaturen, klare Zuweisung der Empfindlichkeitsstufen)

Aufgrund des Vorprüfungsberichts wurden in der BZO nachfolgende Änderungen vorgenommen: Änderungen BZO

- Art. 3 Abs. 2 letzter Satz gelöscht, es gibt keine Bagatellgrenze für die Auslösung der GP-Pflicht
- Art. 6 Abs. 2 und 3 gelöscht, neu in Art. 21 Verdichtung nur für Kernzone A. Handels- und Dienstleistungsbetriebe nicht explizit erwähnen, sie müssen nur in Industrie- und Gewerbezone explizit zugelassen werden. Bestehende Betriebe geniessen Besitzstand, neue Betriebe sind je nach Störgrad und benötigter Infrastruktur zulässig.
- Art. 20 Fachgutachten: Kostenregelung entfernt, muss bei Bedarf separat geregelt werden.
- Art. 21 Verdichtung nur für Kernzone Dorf gefordert
- Art. 25 Mehrausnutzung ersatzlos gestrichen, nicht genehmigungsfähig, Mehrausnutzung ist im PBG abschliessend geregelt
- Art. 33 GP Mühliwiese: Ergänzung Lärmvorschrift gemäss Vorgabe VP-Bericht und Hinweis auf das Quartierleitbild
- Art. 43 Veloabstellplätze: Übernahme Formulierungsvorschlag gemäss «Velopflichtabstellplätze – Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen», Kt. ZH Veloverkehr, Sept. 2013
- Art. 47 Naturgefahrenzone gelöscht
- Art. 49 Inkrafttreten, Anpassung gemäss VP, Anmerkung gelöscht.

Weitere Änderungen sind:

- Städtebauliche Strategie Oberembrach; Räumliches Entwicklungskonzept: Anpassung Neuwiesbach -> Drainage
- Anpassung Planungsbericht, Abschnitt 6.5.1 Naturgefahren: keine Darstellung der Gefahrenzonen im Plan, Begriff «Gefahrenbereich» verwenden
- Anpassung Planungsbericht, Abschnitt 6.5.2: Begriff «Wärmenutzungsatlas» verwenden, Anpassung Text gemäss VP

Weitere Änderungen

3.3 Erweiterung der Planungsvorlage für die 2. Vorprüfung

Im Kanton Zürich ist zum 1.1.2021 die kantonale Mehrwertgesetzgebung in Kraft getreten. Diese sieht eine kantonale Mehrwertabgabe bei Einzonungen vor und ermöglicht gleichzeitig den Gemeinden, einen kommunalen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen in der BZO zu verankern. Die Gemeinde Oberembrach wurde seitens des Kantons aufgefordert, den kommunalen Mehrwertausgleich in die Gesamtrevision aufzunehmen.

Einführung kommunaler
Mehrwertausgleich

Das seit Mai 2019 geltende Moratorium für Einzonungen wurde Anfang 2021 aufgehoben, nachdem im Kanton Zürich die Mehrwertgesetzgebung in Kraft getreten ist. Der Gemeinderat Oberembrach hat in Absprache mit dem ARE entschieden, die zurückgestellte Teilrevision zur Einzonung des Gebiets Neuwis-Hinterhag wieder aufzunehmen und in die Gesamtrevision zu integrieren. Für das Einzonungsgebiet wurde eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Die Baulandverfügbarkeit wird mittels verwaltungsrechtlichen Verträgen sichergestellt. Diese liegen im Entwurf vor und sind dem ARE zusammen mit den Genehmigungsakten für die Festsetzung vorzulegen.

Wiederaufnahme der
Einzonung Neuwis-
Hinterhag

3.4 Änderungen aufgrund der 2. Vorprüfung

Im Zonenplan und in den Ergänzungsplänen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen Zonenplan und
Ergänzungspläne

- Anpassung der Darstellung gemäss VDNP
- Verweis auf Kernzonenpläne in der Legende des Zonenplans und verschiedene Korrekturen der Legende
- Darstellung Kernzone auf Ergänzungsplan «Dorf»
- Die Ergänzungspläne der Weilerkernzonen «Mühlberg», «Obermettmenstetten», «Oberwagenburg», «Rothenfluh», «Sonnenbühl» und «Stiegen» werden nicht erneuert und sind somit nicht mehr Teil der Gesamtrevision. Es sind nach wie vor die bestehenden Kernzonenpläne gültig. In diesen Plänen wurden die Artikelverweise sowie die Begriffe in den Legenden gemäss IVHB angepasst. Es wurden keine materiellen Änderungen in den Plänen vorgenommen.

Aufgrund des 2. Vorprüfungsberichts wurden in der Bau- und Zonenordnung nachfolgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen BZO

- Änderung der massgebenden Pläne aufgrund der Weilerkernzonenpläne.
- Jegliche Änderungen, die in den Weilerkernzonen vorgesehen waren, wurden gestrichen. Dazu gehören:
 - Art. 10 Abs. 4 Aufhebung Absatz zu Mantellinienbereich
 - Aufhebung Art.16 zu den Freihaltebereichen
 - Aufhebung Art. 19 zur kommunalen Freihaltezone
 - Streichung der Aufhebung Art. 22 Abs. 6 zu den Dachaufbauten
 - Streichung der Aufhebung Art. 24 Vorgartenbereiche
- Art. 21 Neu- und Umbauten in den Weilern, BMZ wird eingeführt (Anpassung IVHB)

- Art. 33 Gestaltungsplangebiet Neuwis-Hinterhag, Ergänzung Hindernisfreiheit und Mehrfamilienhäuser sowie Umgebungsgestaltung
 - Art. 40 zu den Alternativenergieanlagen wird aufgehoben, da dies bereits umfassend im RPV Art. 32 geregelt wird.
 - Art. 42 abschliessende Regelung zu den Veloabstellplätzen anstelle Verweis auf Norm
 - Art. 48 Auflistung der Ergänzungspläne
 - Redaktionelle Änderungen (Anpassung Artikelnummerierung und Verweise, Rechtschreibung, Absatznummerierung...)
-
- Kap. 2.3 Erklärung zum Umgang mit den Weilerkernzonen
 - Kap. 5.6 Parkplätze/Erschliessung: kleine Aktualisierung aufgrund neuer Grundlage zur Definierung Parkplatzbedarf
 - Kap. 7.2 ff gesamtes Kapitel zu den Weilerkernzonen aufgehoben da nicht mehr relevant
 - Kap. 8.1 Ergänzungen und Begründungen zu den vorgenommenen Änderungen in der BZO
 - Kap. 13.1 Aktueller Stand Gewässerraumfestlegung ergänzt

Planungsbericht

3.5 Änderungen aufgrund der 3. Vorprüfung

Im Zonenplan und in den Ergänzungsplänen wurden folgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen Zonenplan und Ergänzungspläne

- Anpassung der Darstellung gemäss VDNP
- Darstellung Kernzone auf Ergänzungsplan «Dorf»
- Die Ergänzungspläne der Weilerkernzonen «Mühlberg», «Obermettmenstetten», «Oberwagenburg», «Rothenfluh», «Sonnenbühl» und «Stiegen» werden als Teil der Gesamtrevision wiederum festgesetzt. Daher sind alle Ergänzungspläne der Weiler neu im Format A3 mit Plankopf und Unterschriftenblock versehen.

Aufgrund des 3. Vorprüfungsberichts wurden in der Bau- und Zonenordnung nachfolgende Änderungen vorgenommen:

Änderungen BZO

- Die Anmerkungen zu den massgebenden Plänen (Ergänzungspläne Dorf und Weiler) wurde wieder entfernt, da diese neu festgesetzt werden auch wenn keine materiellen Änderungen vorgenommen werden.
- Art. 33 Abs. 1, Ergänzung der Punkte «ausschliesslich Geschosswohnungsbau» und «vorwiegend altersgerechte Wohnungen».
- Redaktionelle Anpassungen:
 - Art. 3 Abs. 2: Verweis auf Art. 32ff anstatt 33ff
- Kap. 2.3 Ergänzungen zu den Weilerkernzonen
- Kap. 3.5 Zusammenstellung der Anpassungen aufgrund 3. Vorprüfung
- Kap. 4 Ergänzung Grundlagen
- Kap. 8.1 Ergänzungen und Begründungen zu den vorgenommenen Änderungen in der BZO
- Kap. 8.2 Ergänzungen zum kommunalen Mehrwertausgleich

Planungsbericht

- Kap. 8.3 Ergänzung zum kantonalen Mehrwertausgleich
- Kap. 8.4 Ergänzungen zur Gestaltungsplanpflicht

4 Grundlagen

Für die Erarbeitung des vorliegenden Themenkatalogs wurden folgende Grundlagen gesichtet und in die Überlegungen miteinbezogen:

- Raumplanungsgesetz (Bund) 1. Mai 2014 rev.
- Raumplannungsverordnung (Bund) 1. Mai 2014 rev.
- Kantonaler Richtplan 18. Sept. 2015
- Regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft 7. Februar 2018
- Kantonales Planungs- und Baugesetz 1. Juli 2014 rev.
- Kantonale Wegleitung zur Regelung des
Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen Oktober 1997
- Bauzonenentwicklung (ARE, Kanton) 30. Januar 2015
- Kreisschreiben Kant. Baudirektion zur
Umsetzung des kant. Richtplans 4. Mai 2015
- Leitfaden zur Umsetzung von Dichtevorgaben April 2015
- Kant. Merkblatt Weilerkernzonen September 2015
- Überbauungs- und Erschliessungsstand
(ARE, Kanton) Ende 2013
- Geografisches Informationssystem
des Kantons Zürich Juni 2015
- Kommunales Kurz-Inventar
der kulturhistorischen Objekte
(Arbeitsexemplar / sig. W. Oehli/A. Egle) Sommer 1968
- Kommunale Bau- und Zonenordnung
rev. '99, '05, '13 Oktober 1994
- Kommunaler Zonenplan Februar 2009
- Argumentarium 2011 Siedlungserweiterung 30. Mai 2011
- Legislaturziele Gemeinderat Oberembrach
2015 - 2019 15. April 2015
- Gebäudealter (Gemeinde / SWR) 21. Mai 2015
- Früheres Projekt „Wohnen auf der Mühliwiese“ 2010
- Vernetzungsprojekt 2015 - 2022
Embrach, Freienstein-Teufen, Lufingen, Rorbas,
Winkel und Oberembrach,
Vernehmlassungsentwurf Mai 2015
- Merkblatt zur Einordnung von Solaranlagen 5. Mai 2014
- Gemeinderatsbeschluss
betr. Solaranlagen in Kernzonen 29. Okt. 2013
- Räumliches Entwicklungskonzept Oberembrach 19. Januar 2016
VP-Bericht zum Siedlungsrichtplan und zur
Teilrevision Einzonung 13. September 2018
- Kommunaler Richtplan Siedlung
in der 2. Kant. VP Januar 2019
- Kommunaler Richtplan Verkehr
in der 1. Kant. VP Januar 2019

- VP-Bericht zur Gesamtrevision BZO 21. Januar 2020
- Verfügung des AWEL
«Bestand der öffentlichen
oberirdischen Gewässer
in der Gemeinde Oberembrach» 19. August 2020
- 2. Vorprüfungsbericht des ARE 20. Juni 2022
- 3. Vorprüfungsbericht des ARE 29. März 2023

5 Situationsanalyse

5.1 Statistischer Überblick

Der Kanton Zürich hat viele Gesichter: Geschäftige Städte, lebendige Dörfer, ländliche Weiler und beschauliche Streusiedlungen. Jede Gemeinde im Kanton hat ihren eigenen Charakter. Das Faktenblatt (Daten bis 2012 veröffentlicht) vom Amt für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich liefert dazu den Steckbrief und stellt die wichtigsten Indikatoren zu Bevölkerung und Beschäftigten sowie Bauzonen vor.

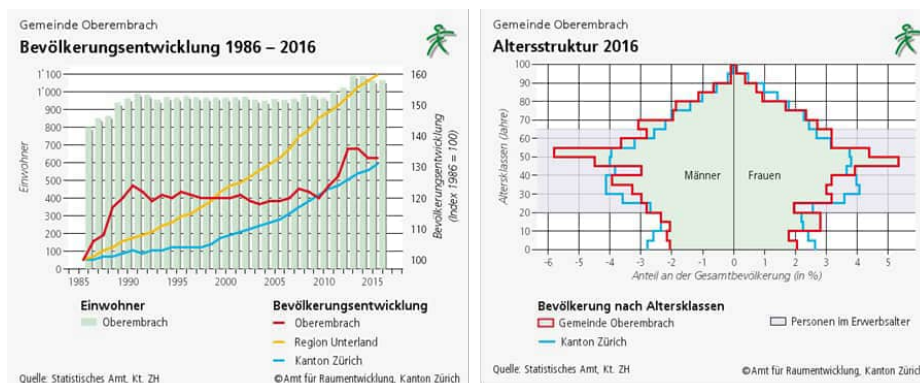


Abbildung 2: Bevölkerungsentwicklung 1986 - 2016 (links) und Altersstruktur 2016 (rechts)

Den obigen Statistiken ist zu entnehmen, dass die Gemeinde Oberembrach in den letzten 5 Jahren im Gegensatz zur Region Unterland ein rückgängiges Wachstum verzeichnete. Die letzte Wachstumsphase war in den Jahren 2010 bis 2013 zu verzeichnen. Das starke Wachstum ab 2011 ist auf die neue Überbauung „Rothuus“ zurückzuführen. Die Altersstruktur der Gemeinde Oberembrach liegt im kantonalen Durchschnitt (+/-5) (vgl. Kapitel 6.7.4).

Eine aktuelle Prognose der Gemeinde / Schule in Bezug auf die Schülerzahlen der Primarschule Oberembrach für die nächsten Jahre zeigt:

SJ 2015/2016: 73

SJ 2016/2017: 69

Die Erfahrung zeigt, dass sich trotz der Schwankungen bei den Jahrgängen die Schülerzahlen konstant halten (2014/2015: 79) bzw. leicht gesunken sind. Unter anderem durch Generationenwechsel. Die Entwicklung ab dem Schuljahr 2018/2019 wird daher in diesem Rahmen geschätzt.

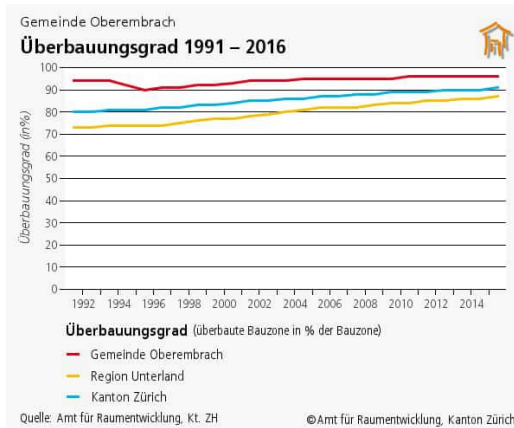
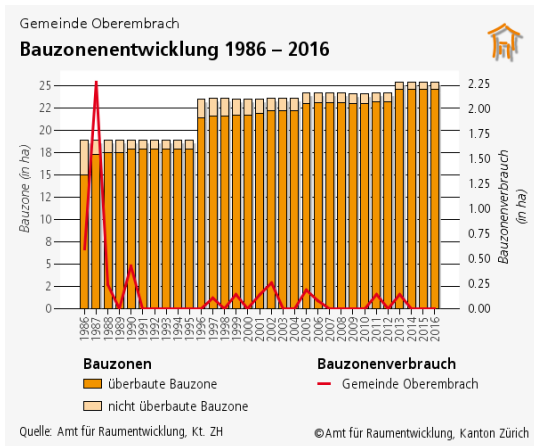


Abbildung 3: Bauzonenentwicklung 1986 - 2016

Abbildung 4: Überbauungsgrad 1991 - 2016

Die Bauzonenentwicklung zeigt die inkonstante, über lange Zeit gestreckte langsame Überbauung der Bauzonen auf. Es bleibt im Jahr 2016 nur noch ein geringer Anteil unüberbaute Bauzone, was auch am hohen Überbauungsgrad (> 95%) abzulesen ist.

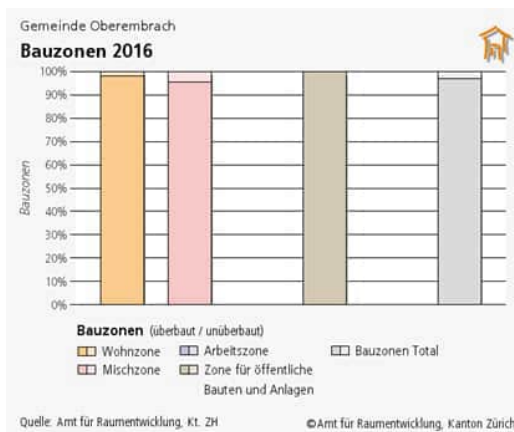
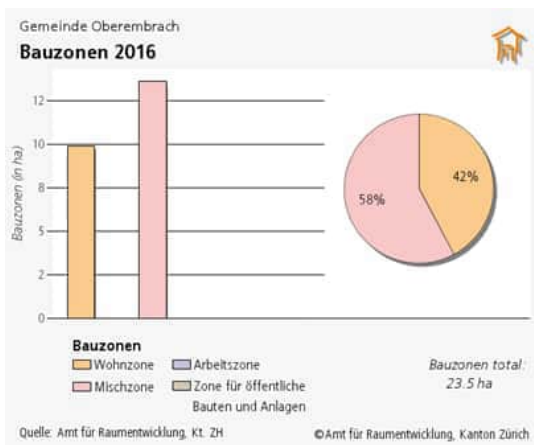


Abbildung 6: Bauzonenaufteilung

Abbildung 5: Überbauung nach Zonentyp

Prozentual gesehen bestehen in der Mischzone noch die grösseren Baulandreserven. Eine Nachverdichtung der Kernzone (in der Grafik als Mischzone bezeichnet) ist daher anzudenken bzw. dort macht es Sinn neue Anreize und Verdichtungspotential (Reserven) zu schaffen. Dies wurde als einer der wichtigen Leitsätze für die BZO-Revision betrachtet und mit der minimalen Baumassenziffer umgesetzt.

Eine Parzelle gilt als überbaut, wenn keine weiteren Hauptbauten auf der Parzelle erstellt werden können. Der Plan zeigt eine Reserve von 0.8 ha nicht überbaute Fläche. Im Hinblick auf den Bauzonenverbrauch der letzten 15 Jahre (1.1 ha) ist bei gleichbleibender Entwicklung nicht genügend Bauzonenreserve vorhanden und somit eine Einzonung gemäss kantonalen

Vorgaben möglich. Die Rahmenbedingungen wurden im Gespräch mit dem ARE am 22. Januar 2016 geklärt.

5.2 Kantonale und Regionale Betrachtungen

5.2.1 Kantonaler Richtplan

Im kantonalen Richtplan wird das Erscheinungsbild eines Gebiets wesentlich durch das Verhältnis von bebautem Raum (Siedlung) und unbebautem Raum (Landschaft) geprägt. Der Kanton hat aufgrund von zu erhaltenden Qualitäten und Aufwertungspotential in den Bereichen Wohnen und Arbeiten fünf Handlungsräume definiert (vgl. Abbildung 7). Handlungsraum

Oberembrach fällt in die Typologie Kulturlandschaft. Diese wird wie folgt charakterisiert:

„Die *Landwirtschaft* hat die Raumstruktur ganz wesentlich mitgeprägt, der anhaltende Strukturwandel verändert nun allerdings zunehmend den historischen Landschaftscharakter. Einerseits erlauben der höhere Mechanisierungsgrad und die mit der Zunahme der Betriebsgrösse verknüpften Arrondierungen eine effizientere Bodenbearbeitung. Andererseits gehen mit den gewandelten Anforderungen an die landwirtschaftlichen Betriebe Erweiterungen und Nutzungsänderungen von landwirtschaftlichen Ökonomiegebäuden einher, die sich nicht ohne weiteres in das Landschaftsbild einpassen lassen.

Prägend für die Kulturlandschaft sind sowohl kompakte Siedlungen mit einer klaren Trennung von Bau- und Nichtbaugebiet als auch traditionelle Streusiedlungsgebiete in den Hügellagen. In den Dorfkernen liegen aufgrund des Wandels in der Landwirtschaft zum Teil beträchtliche Gebäudevolumen brach. Neben örtlichem Gewerbe und Einrichtungen für den täglichen Bedarf dominieren Wohnnutzungen. Die vergleichsweise tiefen Bodenpreise können vor allem mit der massgeblich durch den motorisierten Individualverkehr bestimmten Erschliessung und den längeren Reisezeiten in die Zentren begründet werden. Die Wohnflächenbeanspruchung liegt deutlich über dem kantonalen Mittel. In den zahlreichen Kleinstgemeinden wird das Angebot an öffentlichen Dienstleistungen vermehrt geprüft und reduziert. Die Aufgabenerfüllung erfordert eine Vielzahl funktionaler Verflechtungen zwischen den Gemeinden.

Für die Kulturlandschaften ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf: Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen, Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kultur-geschichtliche Objekte ermöglichen. Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten. Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten. Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten und Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken.“ (Richtplan Kanton Zürich, 2014)

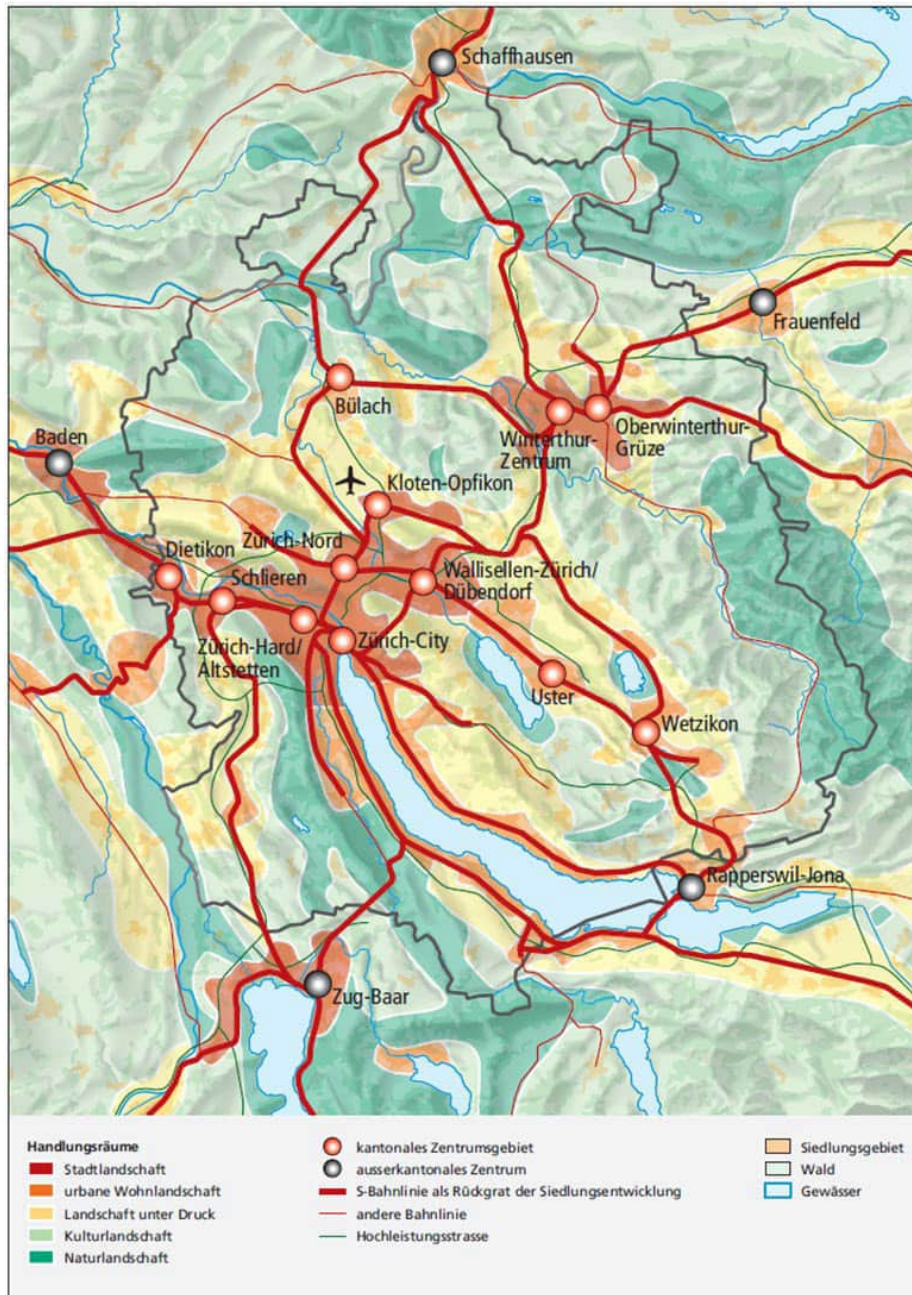


Abbildung 7: Fünf Handlungsräume im Kanton Zürich (Kantonaler Richtplan 2014)

Der kantonale Richtplan definiert Siedlungs- und Nichtsiedlungsgebiet. Gemäss den Grundsätzen des kantonalen Raumordnungskonzepts werden im Kapitel Siedlung des kantonalen Richtplans folgende Ziele für die Siedlungsentwicklung festgelegt:

- Mit dem Boden haushälterisch umgehen
- Siedlung nach innen entwickeln
- Zentrumsgebiete und Bahnhofsbereiche stärken
- Siedlungsqualität erhöhen
- Gewerbe stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Der Richtplan gibt den Gemeinden die Aufgabe, ihre langfristige Entwicklungsstrategie auf das bestehende Siedlungsgebiet auszurichten und ihre Planungen mit den Nachbargemeinden abzustimmen.

„Um dies zu erreichen erlassen die Gemeinden Nutzungsvorschriften, die einen haushälterischen Umgang mit dem Boden sowie eine gute Wohn- und Siedlungsqualität und ein funktionierendes Gewerbe unterstützen. Sie fördern die Siedlungsentwicklung nach innen, die Schliessung von Baulücken sowie eine angemessene Ausnutzung bestehender Gebäude und schaffen die Voraussetzungen für die Sanierung von Orts-teilen und für Arealüberbauungen. Sie legen im Rahmen ihrer Berichterstattung (vgl. Art. 47 RPV) dar, welche Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet bestehen und wie diese Reserven haushälterisch genutzt werden sollen.“
(Richtplan Kanton Zürich, 2014)

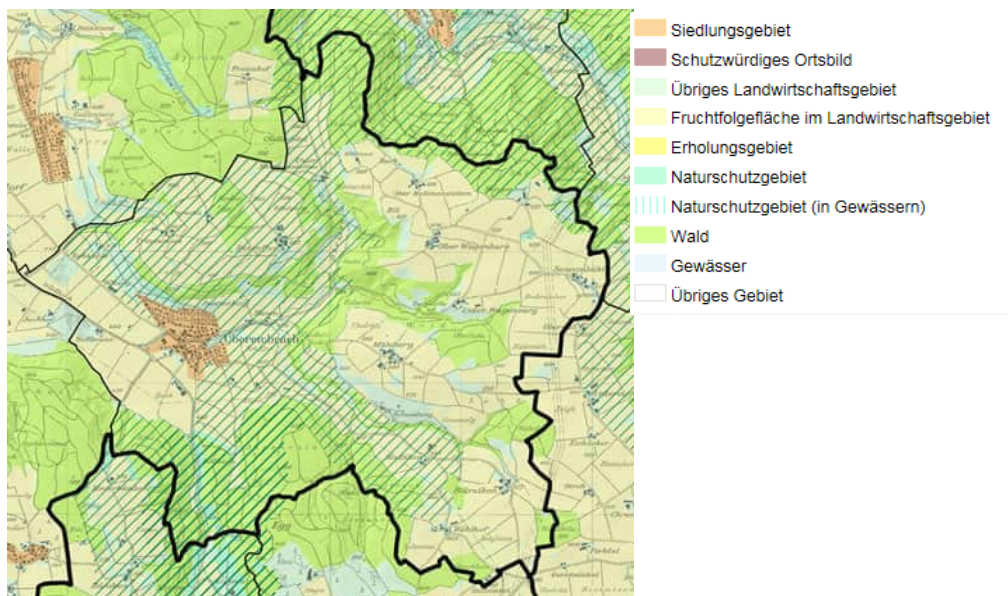


Abbildung 8: Kantonaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Stand öffentliche Auflage Teilrevision 2017 (24.11.2017 - 09.03.2018)

Die erarbeiteten Leitlinien und die Zielsetzung für die BZO-Revision entsprechen den Zielen für die Siedlungsentwicklung des kantonalen

Richtplans und wurden mit dem ARE anlässlich des Gemeindegespräches vom 22. Januar 2016 „abgeglichen“.

Das vom kantonalen Richtplan definierte Siedlungsgebiet deckt sich mit den heute gültigen Bauzonen der Gemeinde Oberembrach mehrheitlich ab. Am Südrand der Gemeinde gibt es einige Abweichungen (Genauere Betrachtung im Rahmen der BZO-Revision).

Die Gemeinden gewährleisten, dass im Rahmen der Nutzungsplanung die Qualität der zu beanspruchenden Böden in die Interessensabwägung einbezogen wird. Einzonungen sollen vorrangig auf anthropogenen oder bereits belasteten Standorten gemäss Altlastenverordnung (AltLV) und belasteten Böden gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) stattfinden.

Landwirtschaft

In Oberembrach gibt es nur wenig direkten „Kontakt“ zwischen Bauzonen und Wald. Deshalb existiert auch nur eine einzige festgestellte (statische) Waldgrenze im Bereich des Quartiers „Im Mühlacher“. Alle anderen Waldränder in der amtlichen Vermessung stammen aus der Neuvermessung nach der Melioration Embrachertal anfangs der 70er-Jahre. Sie wurden im Rahmen der Aktualisierung der AV vor rund 5 Jahren grob (d.h. mit Orthofotos) überprüft. In dem Sinn handelt es sich bei fast allen Waldrändern im Zonenplan (1994) nur um eine informative Darstellung. Bei der Neuauflage des Zonenplans sollte darauf geachtet werden, dass konsequent die Waldränder der amtlichen Vermessung übernommen werden.

Wald

Im Rahmen der BZO-Revision ist eine formelle „negative“ Waldfeststellung durchzuführen (vgl. Art. 10 Abs. 2 WaG).

In der aktuellen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde (2013) ist der Raumbedarf der ober- und unterirdischen Gewässer nicht gesichert. Im Rahmen der BZO-Revision wurde eine Festlegung geprüft. Es wurde entschieden die Gewässerraumfestlegung gemäss Fahrplan Kanton im Jahr 2020 anzugehen.

Gewässer

5.2.2 Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan der Planungsgruppe Zürcher Unterland werden das Siedlungs-, das Nichtsiedlungs- und die Erholungsgebiete konkretisiert. Gemäss dem neu-en regionalen Richtplan sollen die attraktiven Landschaftsräume für die Bevölkerung gut zugänglich und für Erholungszwecke nutzbar sein. Gleichzeitig werden bedeutende naturnahe Räume gesichert, gefördert und durch die Erholungsnutzung nicht beeinträchtigt. Die landwirtschaftliche Produktion und die traditionellen Kulturlandschaften prägen das Zürcher Unterland auch künftig und bilden einen Teil der Identität der Region.



Abbildung 9: Regionales Raumordnungskonzept - Zielzustand 2030 (regionaler Richtplan Unterland, 2015)

Gemäss regionalem Richtplan gehört Oberembrach zum erneuerten ländlichen Raum.

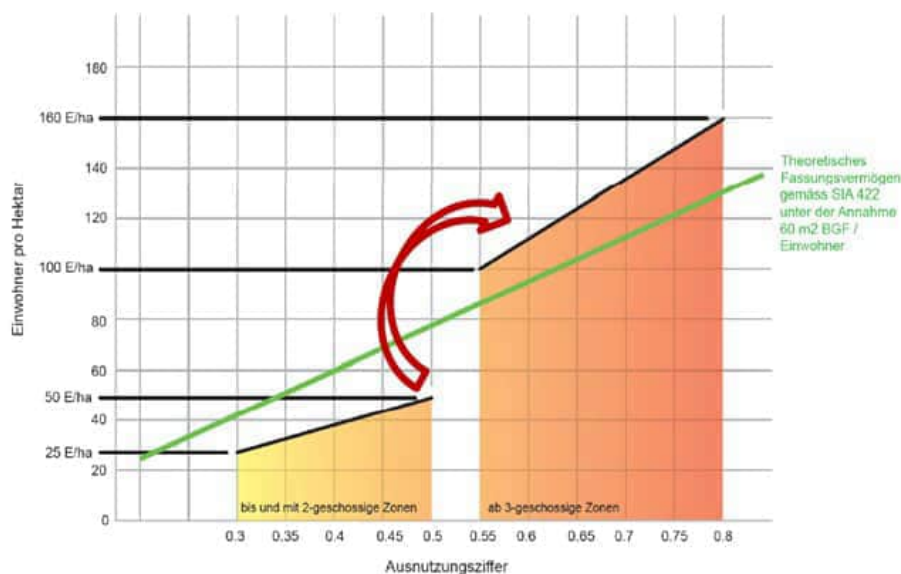


Abbildung 10: Dichtesprung von W2-Zonen zu W3-Zonen (Metron 2011)

„In den mit öffentlichem und Individualverkehr gut an die Zentren angebotenen erneuerten ländlichen Räumen sind die bestehenden dörflichen Strukturen zu erhalten. Die bauliche Erneuerung und Anpassung der bestehenden Bauten sind wichtige Aufgaben um die Attraktivität als hochwertiger Wohnstandort zu bewahren. Um die Funktionsfähigkeit in allen Gemeinden aufrecht zu erhalten, ist eine gewisse Entwicklung notwendig. Die Nutzung der inneren Potenziale im bestehenden Siedlungsgebiet ermöglicht eine bauliche Entwicklung. Dabei muss Rücksicht auf die gewachsenen Strukturen genommen werden. Baulücken werden geschlossen. Mass- und sinnvolle Arrondierungen können vorgenommen werden und müssen ebenfalls vom Kanton genehmigt werden.“ (Regionaler Richtplan Unterland, 2015)

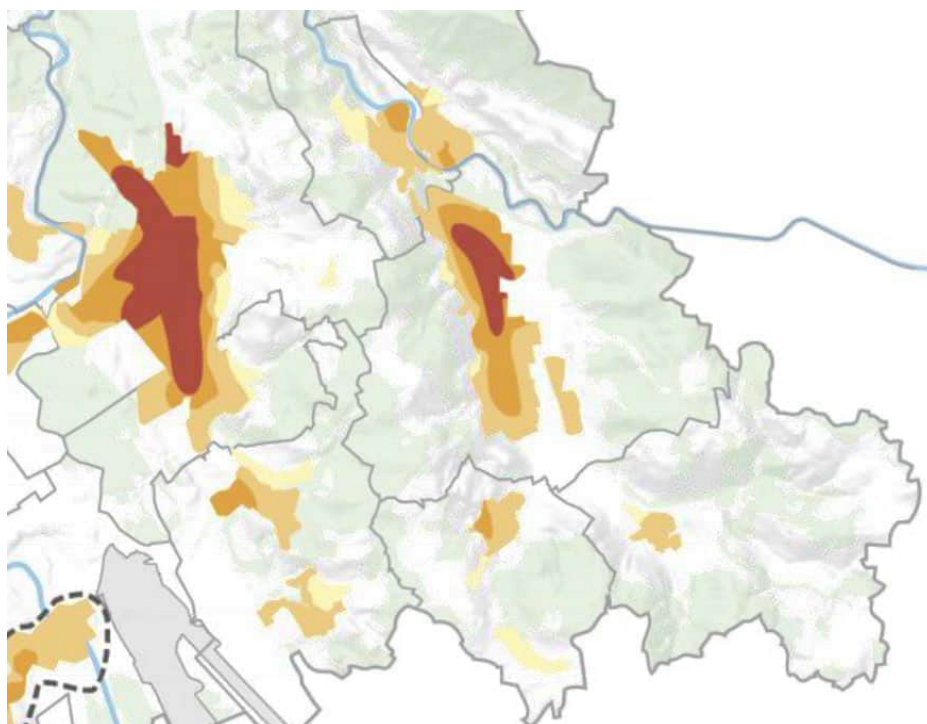






Abbildung 11: Zielbild Nutzungsdichten 2030 (regionaler Richtplan)

Zielbild Nutzungsdichten 2030

Nutzungsdichte	(Einwohner + Beschäftigte / ha Bauzone)
	Hohe Dichte (> 150)
	Mittlere Dichte 100 - 150
	Geringe Dichte 50 - 100
	Sehr geringe Dichte >50

Die konkrete räumliche Differenzierung zeigt in Oberembrach ein Gebiet mit geringer Nutzungsdichte (vgl. Abbildung 12). Die bebauten Gebiete gilt es weiterzuentwickeln und an neue Anforderungen anzupassen. Dabei sind die bestehenden quartierspezifischen Qualitäten zu erhalten. Wo die Bebauungsstruktur es erlaubt, können höhere Dichten unter Wahrung der Qualität geprüft werden, Dichtesprünge sollen jedoch vermieden werden.

Die bestehenden Strukturen sind von hoher Qualität oder sehr ortstypisch und damit wichtig für die lokale und regionale Identität.

In der Richtplankarte sind keine speziellen Verdichtungsziele im Gemeindegebiet Oberembrach verzeichnet. Es sind die baulichen Minstdichten nach § 49a PBG einzuhalten. Arbeitsplatzgebiete mit mittlerer Dichte liegen an Randlagen und am Übergang zu Wohngebieten. Die maximalen Höhen und Nutzungsziffern sichern eine Einordnung in die Landschaft und die angrenzende Siedlung.

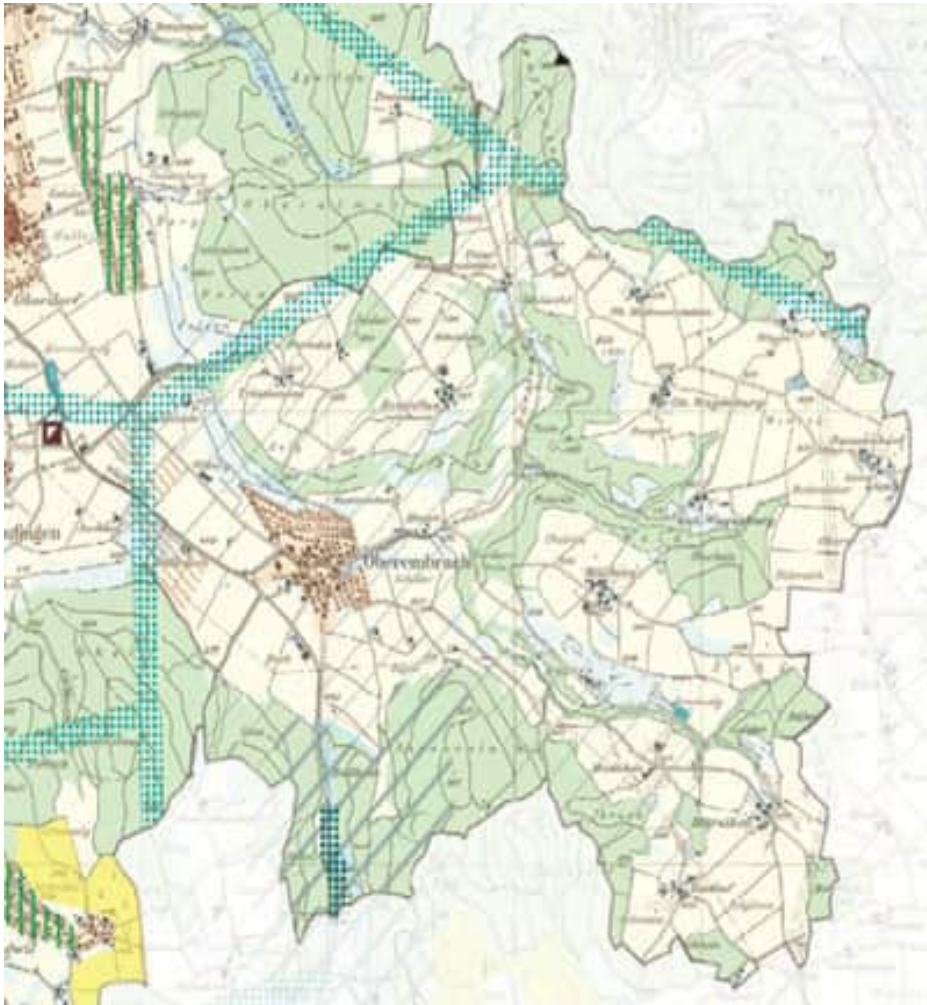


Abbildung 12: regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Festsetzungsvorlage vom 15. Mai 2017

Die Gemeinden wirken bei ihren Planungen auf die formulierten Ziele hin. Mit der kommunalen Nutzungsplanung nehmen die Gemeinden Einfluss auf die Gestaltung der Siedlungsränder. Mit einer sorgfältigen Siedlungsbegrenzung und der Arrondierung des Siedlungskörpers schonen die Gemeinden die Landwirtschaftsböden.

Landschaft

Grosszelg / Chalberweidli ist als Trockenstandort ein Naturschutzgebiet von regionaler Bedeutung im regionalen Richtplan dargestellt. Grosse Teile der Gemeinde sind als Landschaftsschutz- und -fördergebiete dargestellt.

Naturschutz

Der nationale Wildtierkorridor im Westen der Gemeinde ist als bestehende ökologische Vernetzung im regionalen Richtplan dargestellt.

Landschaftsverbindungen.

2011 machten im Unterland die Wege im öffentlichen Verkehr am Total der Wege im MIV und ÖV 15 % aus. Bis 2030 soll der Anteil des ÖV auf 20 % gesteigert werden. Der Anteil des Veloverkehrs am Total der Wege von ÖV, MIV und Velo bei den kurzen und mittleren Distanzen (< 15 km) beträgt heute 8 %. Dieser Anteil soll bis 2030 auf 9 % gesteigert werden. Auf kommunalen Strassen sorgen die Gemeinden für eine möglichst sichere und

Verkehr - ÖV- und Velo-
Anteil erhöhen

siedlungsverträgliche Verkehrsabwicklung. In allen Raumkategorien wirken die Gemeinden insbesondere in Neubaugebieten darauf hin, dass die Anteile von öffentlichem Verkehr und Veloverkehr erhöht werden können. Dazu bieten sie an wichtigen Orten wie Bahnhöfen geeignete und komfortable Abstellanlagen für Velos an, sensibilisieren die Bevölkerung für den Fuss-, Velo und öffentlichen Verkehr und motivieren oder verpflichten Betriebe und Private, Massnahmen des Mobilitätsmanagements zu ergreifen. Von Oberembrach Richtung Kloten ist eine Radroute geplant dargestellt.

Auf der Karte „angestrebtes Angebot im öffentlichen Verkehr - Hauptverkehrszeit“ ist Oberembrach mit einem Halbstundentakt mit Ausrichtung von Bussen ans S-Bahn-Netz dargestellt. Zu Nebenverkehrszeiten ist ein Stundentakt angestrebt.

Im Osten der Gemeinde ist eine weitere Hochspannungsleitung geplant.

Hochspannungsleitung

Eintrag: Schützenhaus Mettlen, bestehend.
Inventar der kommunal schützenswerten Objekte

Weitere öffentliche
Dienstleistungen

5.2.3 Planungen anstossende Gemeinden/Stadt

Embrach:

- Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum (RES) 2013
- Gesamtverkehrskonzept 2015
- Nutzungsplanrevision/BZO-Revision 2016

Pfungen:

- Teilrevision Nutzungsplanung Bahnhofareal und Vorbruggen

Winterthur:

- zurzeit nichts bekannt (mit Einfluss auf Oberembrach)

Brütten:

- zurzeit nichts bekannt

Nürens Dorf:

- zurzeit nichts bekannt

Kloten:

- Zentrumsentwicklung
- Gesamtverkehrskonzept

Planungen und Anträge von anstossenden Gemeinden wurden im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision und während der öffentlichen Auflage und Anhörung eruiert und sind in die Revision eingeflossen.

5.3 Gesetzgebung: PGB | RPG | RPV | IVHB

5.3.1 Planungs- und Baugesetz (PBG)

Wichtige Änderungen im Planungs- und Baugesetz seit der Genehmigung der Bau- und Zonenordnung waren die Artikel zum behindertengerechten Bauen, die Ergänzung für nachträglich angebrachte Wärmedämmung und die Einführung von Zonen mit Anordnungen zur Nutzung erneuerbarer Energien.

Im Rahmen der Ortsanalyse wurden die Änderungen geprüft. Es sind keine zusätzlichen Bestimmungen in der BZO notwendig.

5.3.2 Raumplanungsgesetz (RPG) & Raumplanungsverordnung (RPV)

Im April 2014 hat der Bundesrat beschlossen, das teilrevidierte Raumplanungsgesetz (RPG) und die revidierte Raumplanungsverordnung (RPV) auf den 1. Mai 2014 in Kraft zu setzen. Die revidierten Bestimmungen befreien die Erstellung von Solaranlagen unter bestimmten Voraussetzungen. Die Beschränkung auf 35 m² in § 1 lit. k Bauverfahrensverordnung (BVV) für die Befreiung von Bewilligungspflicht ist nicht mehr massgeblich.

Die Änderungen wurden im Rahmen der Ortsanalyse geprüft. In der BZO sind keine zusätzlichen Bestimmungen notwendig, da die Bewilligungspflicht für Solaranlagen in der Kernzone gegeben ist (Art. 18a Abs. 2 Bst. b RPG). Somit hat man in der Kernzone mit § 238 Abs. 2 PBG (Einordnung und Gestaltung) genügend Handlungsspielraum.

Die Gemeinde verfügt über ein Merkblatt (Gemeinderatsbeschluss) zur Einordnung von Solaranlagen in Kernzonen.

5.3.3 Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Am 1. März 2017 ist das revidierte Bau- und Planungsgesetz (PBG) in Kraft getreten. Darin wurde der autonome Nachvollzug der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt. Die neuen Begriffe wurden nach Möglichkeit an Stelle der bisherigen eingefügt, ohne die bestehende Struktur dieser Erlasse zu verändern. Auch die Gemeinden müssen ihre Bau- und Zonenordnungen bis 2025 an die Vorgaben der IVHB anpassen. Die Übergangsbestimmung sieht dafür einen Zeitraum von acht Jahren vor. Damit ist gewährleistet, dass die Gemeinden diese Gesetzgebungsarbeiten mit anderweitigen Revisionsprojekten koordinieren können. Die Harmonisierung der Baubegriffe wird in dieser Revision umgesetzt.

5.4 Schutzobjekte

5.4.1 Historische Karten / Wachstum Oberembrach

Um das historische Erbe und das Siedlungswachstum aufzuzeigen, sind nachfolgend Ausschnitte aus den historischen Karten aufgeführt.

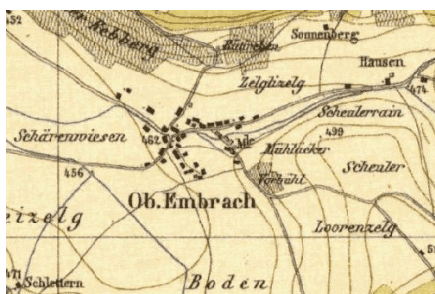


Abbildung 13: Wildkarte ca. 1850,
Quelle: gis.zh.ch

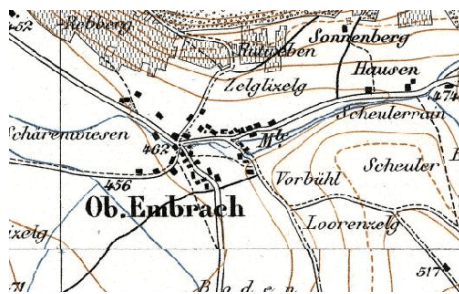


Abbildung 14: Siegfriedkarte 1880,
Quelle: gis.zh.ch

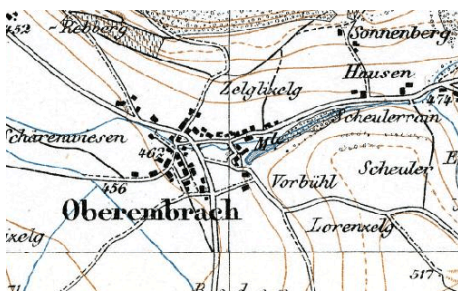


Abbildung 15: Siegfriedkarte 1930,
Quelle: gis.zh.ch

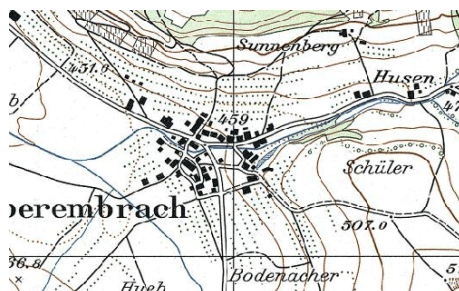


Abbildung 16: Alte Landeskarte 1965,
Quelle: gis.zh.ch

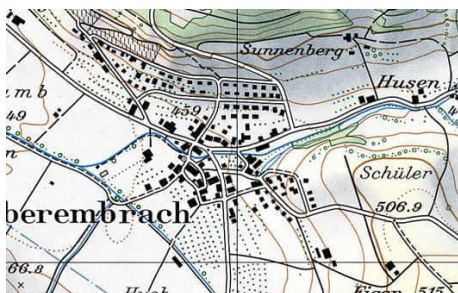


Abbildung 17: Landeskarte 1986,
Quelle: geo.admin.ch

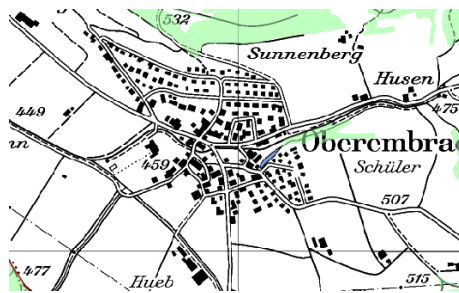


Abbildung 18: Amtl. Vermessung aktuell,
Quelle: gis.zh.ch

Die historischen Karten zeigen eine erste Siedlungswachstumsperiode Ende des 19. Jh. Die aktuelle Wachstumsperiode hat in den 70er Jahren begonnen. Bis in den 70er Jahren konzentrierte sich das Wachstum im Dorfkern. Ab den 70er Jahren ist die Ausweitung des Siedlungsgebiets Richtung Norden ersichtlich.

Die Kernzone umschliesst den historischen Siedlungskern. Die 2-geschossige Wohnzone bildet die neuere Wachstumsperiode ab 1970 ab. Die 1-geschossige Wohnzone besteht seit Ende der 80er Jahre.

Der Schutz des Dorfkerns mit seiner ursprünglichen Bebauung, sowie weitere ortsbaulich wertvolle Siedlungsteile stehen über dem generellen Verdichtungsanliegen. Verdichtungsmassnahmen sind dort auf ihre Verträglichkeit zu prüfen und sind vor allem durch Anbauten, Erweiterungen und Dachstockausbauten zu erreichen.

5.4.2 Kommunales Inventar / kantonale Schutzobjekte

Das kommunale Kurzinventar der kulturhistorischen Objekte wurde überprüft und aktualisiert. Es ist bei der Nutzungsplanungsrevision zu beachten. So ist vor allem bei Auf- oder Umzonungen die Verträglichkeit mit inventarisierten Objekten zu überprüfen und gegebenenfalls eine Güterabwägung vorzunehmen. Vier inventarisierte Gebäude befinden sich im Dorf, zehn in den Weilern und ausserhalb der Bauzone. Das Schutzobjekt Mühlberg 1 wurde zwischenzeitlich begutachtet und unter Schutz gestellt. Die kantonalen Schutzobjekte wurden aufgenommen: nebst dem „Rothuus“ wurde auch der Trafostations-Turm bei Kat.-Nr. 1116 (Eigentel-/Neugutstrasse) als kantonales Schutzobjekt im Bauzonenplan bezeichnet.

5.5 Naturgefahren – Bodennutzung

5.5.1 Naturgefahrenkartierung

Mit Verfügung Nr. 0130 hat die kantonale Baudirektion am 21. Februar 2017 die Gefahrenkarte Naturgefahren festgesetzt. Die Darstellung der Gefahrenbereiche im Zonenplan ist gemäss Darstellungsverordnung nicht vorgesehen. Es sind keine zusätzlichen Regelungen in der BZO erforderlich.

5.5.2 Wärmenutzungsatlas

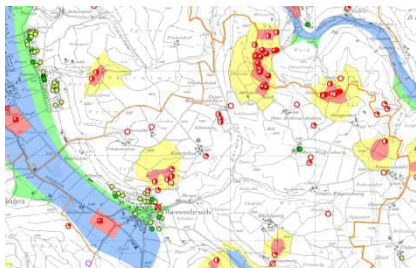


Abbildung 19: Wärmenutzungsatlas,
Quelle: gis.zh.ch

Zum grössten Teil ist die Nutzung von Erdwärme in Oberembrach möglich. Im blauen und roten Bereich sind Erdwärmesonden nicht zugelassen. Die genauen Rahmenbedingungen und Auflagen für Erdwärmesonden sind im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit der Baudirektion Kanton Zürich zu bestimmen. Die betrachteten Bereiche haben keine direkten Auswirkungen auf die Revision

der Bau- und Zonenordnung. Es sind keine Einträge vorhanden, die eine wesentliche Anregung/Planungsabsicht unterstützen könnten.

5.5.3 Altlasten

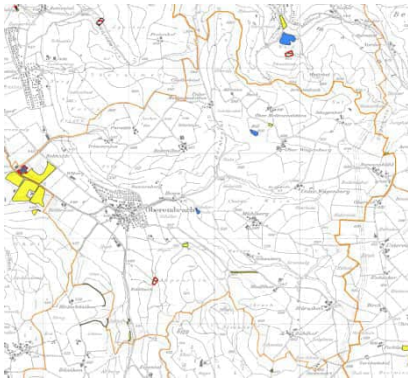


Abbildung 20: Kataster der belasteten Standorte (KbS), Quelle: gis.zh.ch

Im Gemeindegebiet Oberembrach befinden sich ausserhalb der Bauzone einige Eintragungen im Kataster der belasteten Standorte. Bei einem Gebiet in Obermettmenstetten und einem in Mühlberg ist die Untersuchung geplant. Der Umgang mit solchem Boden ist im Baubewilligungsverfahren in Koordination mit der Baudirektion Kanton Zürich zu bestimmen. Die belasteten Böden befinden sich nicht unmittelbar um den Ort Oberembrach. Darum kommen diese Flächen für eine potenzielle Einzonung nicht in Betracht.

5.6 Verkehrssituation

Die Baudirektion Kanton Zürich verlangt bei Nutzungsplanrevisionen vermehrt, dass die Parkplatzberechnung eine mögliche Reduktion aufgrund der Güteklasse des öffentlichen Verkehrs beinhaltet.

Mit der Festlegung von Unter- und Oberwerten für Fahrzeugabstellplätze, entsprechend der Erschliessungsqualität des öffentlichen Verkehrs, wird auf die Struktur der Gemeinde gemäss kantonaler Wegleitung reagiert.



Abbildung 21: Siedlungsgebiet ÖV-Güteklasse
Quelle: gis.zh.ch

Die Normwerte für den Parkplatzbedarf darf gemäss Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (ARE, Juni 2018) bei entsprechender ÖV-Erschliessung gesenkt werden. Je besser die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr ist, umso mehr Spielraum wird für die Reduktion der Parkplatzzahl gewährt.

Oberembrach gehört zum Gemeindetyp 1 (Kulturlandschaft und Naturlandschaft). Das heisst, in grossen Teilen des Dorfs kann die Mindestanzahl Parkplätze auf 85 % reduziert werden.

Gemeindetyp 1

Nutzerkategorie ÖV-Gütekategorie	Bewohnerinnen und Bewohner		Beschäftigte		Besucherinnen und Besucher/Kundschaft	
	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)	min. (%)	max. (%)
Klasse A	40	k.V.	20	60	30	70
Klasse B	55	k.V.	30	75	40	85
Klasse C	70	k.V.	45	90	50	100
Klasse D	85	k.V.	60	100	70	100
Klasse E	100	k.V.	90	100	90	100
Klasse F und übriges Gebiet	100	k.V.	100	100	100	100

Abbildung 22: Berechnung des massgeblichen Parkplatzbedarfs Gemeindetyp 1 (ARE 2018)

Tabelle 1: Wegdauer zu den nächsten Zentren

Ziel	Wegdauer	Öffentlicher Verkehr	Individualverkehr
Zürich Flughafen		16 min. (½-Takt) Stosszeiten direkt	13 min.
Zürich Flughafen via Embrach		23 min. (h-Takt)	
Zürich Hauptbahnhof		33 min. (h-Takt; Stosszeit: ½-Takt)	24 min.
Winterthur Bahnhof		47 - 59 min (h-Takt; Stosszeit: ½ Takt)	20 min.

5.7 Quartieranalyse

Die innere Verdichtung ist aufgrund der fortschreitenden Zersiedlung von grosser Bedeutung. Deshalb wurde quartierweise das Baujahr, die EFH-/MFH-Dichte sowie die Bevölkerungsdichte analysiert. Daraus wurden grundregelnde Ziele sowie Leitlinien für die BZO-Revision abgeleitet und formuliert.

5.7.1 Betrachtung GIS-Daten Kanton Zürich

Die Indikatoren, welche in der Quartieranalyse verwendet wurden, beziehen sich teils auf Gebäude, teils auf Personen und Haushalte. Letztere machen nur dort Sinn, wo auch Menschen wohnen dürfen: In Wohn- und Mischzonen.

Die Wohn- und Mischzonen werden in einem mehrstufigen Prozess mit trennenden Elementen verschnitten. Dazu zählen oberirdische Strassen ab 3 Metern Breite, Bahnlinien und Fliessgewässer. Als Kleinquartier gelten die dadurch entstandenen Flächen, welche durch Zonengrenzen einerseits, Trennelemente andererseits begrenzt sind und auf denen mindestens ein Gebäude gemäss Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) steht oder projektiert ist.

Im Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), welches die wichtigste Basis für die Gebäudeindikatoren bildet, müssen bisher nur Gebäude mit mindestens teilweiser Wohnnutzung obligatorisch geführt werden. In Industrie- und Gewerbebezonen, wo viele Gebäude nicht für Wohnzwecke genutzt werden,

wären Auswertungen folglich oft unvollständig. Deshalb werden die Kleinquartiere nur in Wohn- und Mischzonen, nicht aber in Zonen für öffentliche Bauten und Industriezonen gebildet (Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich: Siedlungsstrukturen unter der Lupe).

5.7.2 Baujahr Gebäude

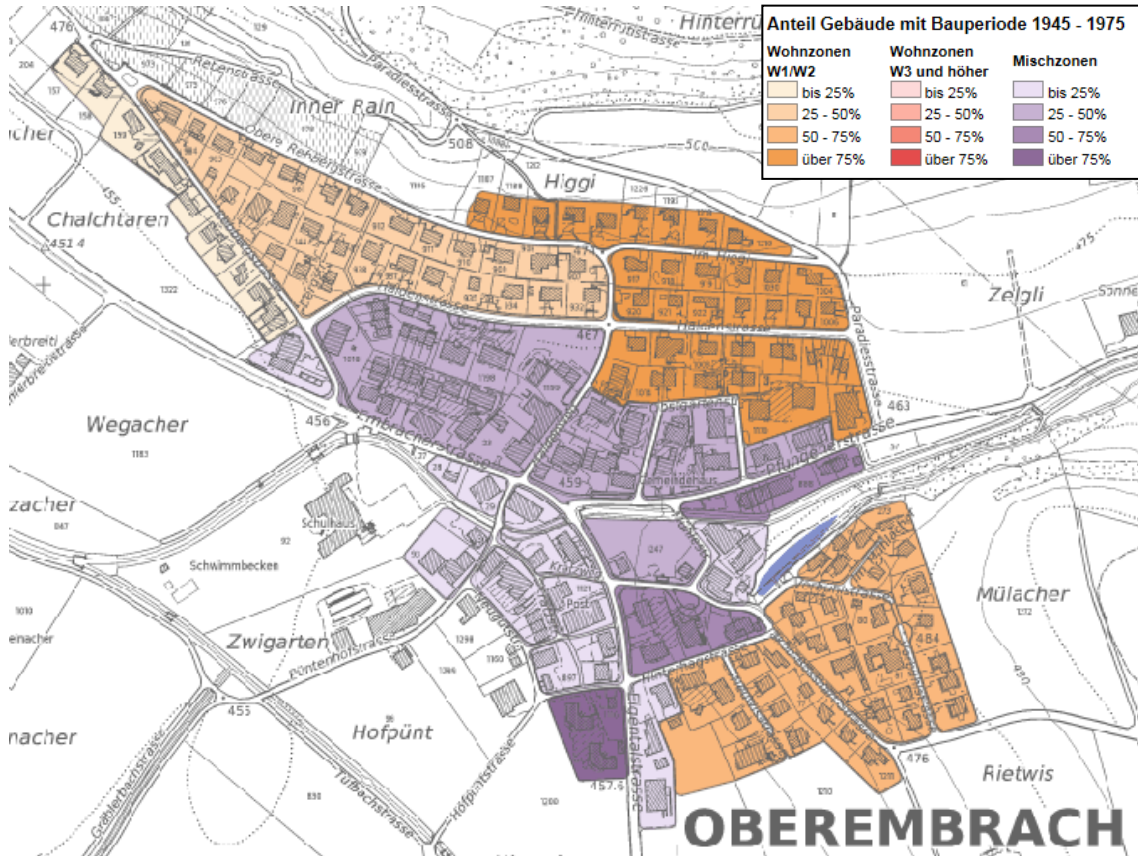


Abbildung 22: Quartieranalyse für Siedlungserneuerung, Baujahr 1976-2000, Quelle: gis.zh.ch

Die meisten Gebäude weisen ein Baujahr zwischen 1976 bis 2000 auf. Im Dorfkern Embracherstrasse – Haldenweg – Eigentalstrasse stehen noch einige Gebäude aus dem 17. bis 19. Jh. Die Bauperiode allein gibt aber keine abschliessende Auskunft über den Renovationsbedarf eines Gebäudes. Idealerweise müssten vergangene Sanierungsprojekte für die Beurteilung des Erneuerungsbedarfs berücksichtigt werden.

5.7.3 Anteil Mehrfamilienhäuser

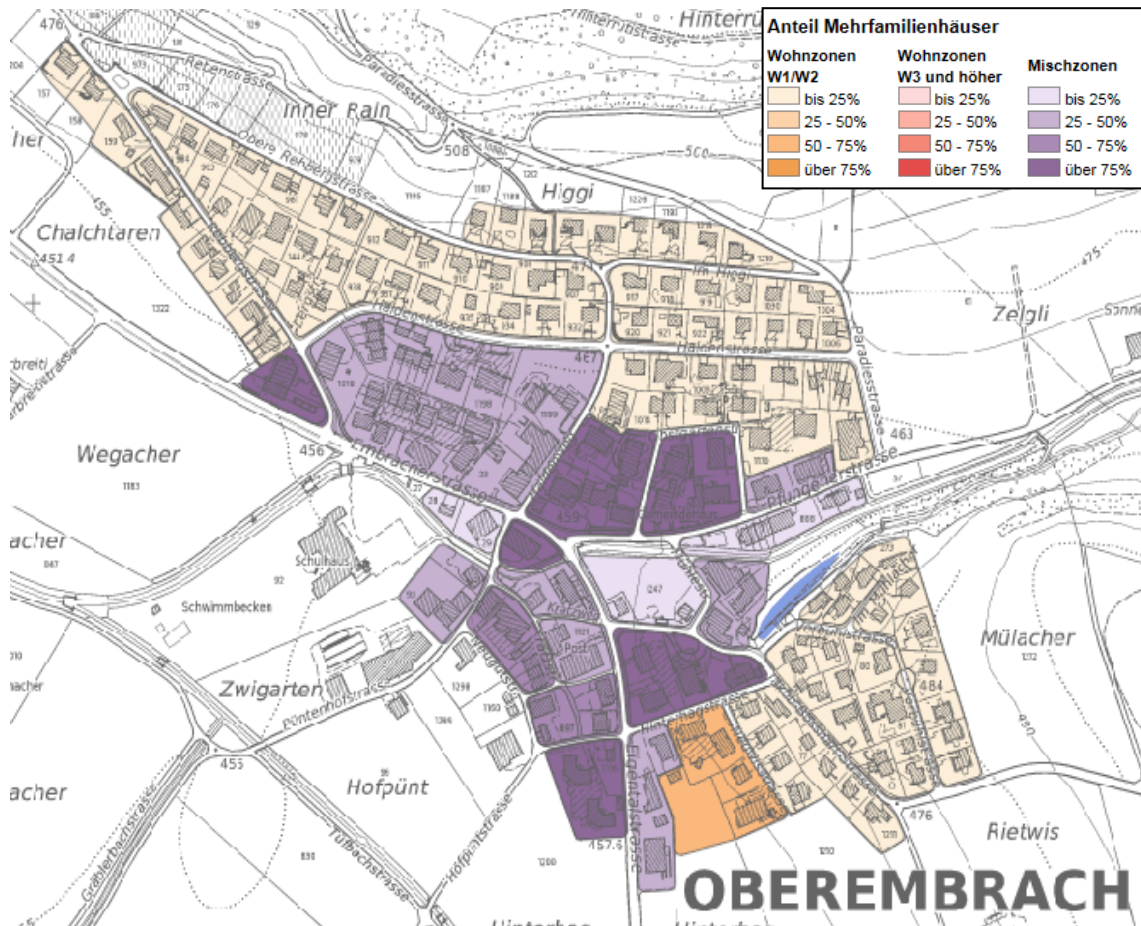


Abbildung 23 Quartieranalyse für Siedlungserneuerung, Anteil MFH, Quelle: gis.zh.ch

Der obige Plan zeigt auf, dass in Gebieten mit niedrigerer Dichte laut Zonenplan mehr Einfamilienhäuser erstellt wurden. Gebiete mit höherer Dichte weisen mehr Mehrfamilienhäuser auf. Diese Entwicklung entspricht weitgehend der Vorgabe des Zonenplanes.

Wenn man die entstandenen Bauformen mit den übergeordneten Festlegungen vergleicht, wird festgestellt, dass ein Teil der Einfamilienhäuser in den oberen Hanglagen angeordnet ist, was den übergeordneten Instrumenten entspricht. Eine Aufzoning dieser Gebiete wurde geprüft. Davon wurde abgesehen zur Sicherung der gleichmässigen Gebäudeprofile am oberen Hang.

Zudem ist zu sehen, dass im Dorfkern entlang Embracherstrasse – Eigentalsstrasse – Pfungenerstrasse eine dichtere Bebauung vorherrscht und eine stärkere Entwicklung dort strategisch richtig ist (vgl. Leitlinien der internen Begleitkommission). Die Entwicklung soll der Strategie zur Veränderung im regionalen Richtplan bezüglich „bewahren“ / „weiterentwickeln“ nicht widersprechen.

5.7.4 Altersstruktur Bevölkerung

Die Altersstruktur der Gemeinde Oberembrach liegt im kantonalen Durchschnitt (+/- 5 %). Die Altersgruppe der 45- bis 64-Jährigen ist in der Gemeinde übervertreten, vor allem in den Weilern. Ein möglicher Grund dafür ist die Bauperiode 1980 - 1990. In dieser Bauperiode wurden viele Einfamilienhäuser erstellt, die heute noch von ihren Erstbezügern bewohnt werden. Die Weiler sind abgelegen und werden grösstenteils noch von den ursprünglichen Eigentümern und Bewirtschaftern bewohnt. Für das Wohnen im Alter besteht kein spezifisches Angebot. Kinder und Jugendliche sind leicht untervertreten. Die Überalterung ist in Oberembrach leicht tiefer als im Vergleich zum gesamten Kanton Zürich.

Ganze Gemeinde (mit Weiler)

Nur Dorf Oberembrach

Bevölkerungsstruktur in Oberembrach (BFS-Nr. 65)
Jahr 2015

	Gemeinde	Kt. ZH	
Bevölkerung	1'055	1'481'950	Pers.
0 - 6 Jahre	5.2	7.4	%
7 - 15 Jahre	9.0	8.3	%
16 - 19 Jahre	4.6	3.8	%
20 - 24 Jahre	5.0	5.9	%
25 - 44 Jahre	27.3	31.4	%
45 - 64 Jahre	32.7	26.7	%
65 - 79 Jahre	12.3	12.0	%
80 + Jahre	3.8	4.5	%
Altersquotient	24.8	25.7	%
Jugendquotient	29.0	30.4	%
Gesamtquotient	53.8	56.1	%
Männer	538	737'447	Pers.
Frauen	517	744'503	Pers.
Frauenanteil	49.0	50.2	%
Schweizer	936	1'092'060	Pers.
Ausländer	119	389'890	Pers.
Ausländeranteil	11.3	26.3	%
Fläche	1025.6	172'889	ha
Dichte	1.0	()	Pers./ha

Altersquotient

Anzahl 65-Jährige und Ältere je 100 20-64-Jährige

Jugendquotient

Anzahl 0-19-Jährige je 100 20-64-Jährige

Gesamtquotient

Summe von Jugend- und Altersquotient

Farbe:

Wert **unterdurchschnittlich**

Wert **ähnlich** wie der kantonale Durchschnitt (+/-5%)

Wert **überdurchschnittlich**

Quelle: Bundesamt für Statistik, Statpop (Haupt- und Nebenwohnsitze) 2015.

Bevölkerungsstruktur im gewählten Polygon
Jahr 2015

	im Polygon	Kt. ZH	
Bevölkerung	804	1'481'950	Pers.
0 - 6 Jahre	6.5	7.4	%
7 - 15 Jahre	9.1	8.3	%
16 - 19 Jahre	4.5	3.8	%
20 - 24 Jahre	5.1	5.9	%
25 - 44 Jahre	29.5	31.4	%
45 - 64 Jahre	29.5	26.7	%
65 - 79 Jahre	13.3	12.0	%
80 + Jahre	2.6	4.5	%
Altersquotient	24.9	25.7	%
Jugendquotient	31.3	30.4	%
Gesamtquotient	56.1	56.1	%
Männer	404	737'447	Pers.
Frauen	400	744'503	Pers.
Frauenanteil	49.8	50.2	%
Schweizer	702	1'092'060	Pers.
Ausländer	102	389'890	Pers.
Ausländeranteil	12.7	26.3	%
Fläche	47.5	172'889	ha
Dichte	16.9	()	Pers./ha

Altersquotient

Anzahl 65-Jährige und Ältere je 100 20-64-Jährige

Jugendquotient

Anzahl 0-19-Jährige je 100 20-64-Jährige

Gesamtquotient

Summe von Jugend- und Altersquotient

Farbe:

Wert **unterdurchschnittlich**

Wert **ähnlich** wie der kantonale Durchschnitt (+/-5%)

Wert **überdurchschnittlich**

Quelle: Bundesamt für Statistik, Statpop (Haupt- und Nebenwohnsitze) 2015.

5.7.5 Dichte

Zu jedem Quartier wird eine Empfehlung bezüglich der Dichte abgegeben:



Dichte halten



Dichte erhöhen

Die verschiedenen Dichtebegriffe stiften häufig Verwirrung. Folgende Tabelle zeigt die für die folgende Quartierbetrachtung wichtigen Dichtebegriffe. Die Dichtebegriffe sind im „Merkblatt Dichtebegriffe“ genauer erläutert. Die Vergleichbarkeit der Quartiere über die Gemeindegrenzen hinweg wird durch die vier Wohntypologien Einfamilienhausquartier, Lowrise-Quartier, Wohnblock-Quartier und Hochhaus-Quartier ermöglicht (Anhang 2).

Tabelle 2: Übersicht über die Dichtebegriffe

Dichtebegriff	Kurzbeschreibung
Einwohnerdichte	Anzahl Einwohner/-innen pro Hektare
Beschäftigtendichte (Arbeitsplatzdichte)	Anzahl Beschäftigte pro Hektare
Nutzungsdichte	Einwohner/-innen und Beschäftigte pro Hektare

Die Einwohnerdichten wurden vom ARE Kt. Zürich in vier Klassen eingeteilt. In der folgenden Analyse sind die jeweilige Klasse und der Bauzonentyp angegeben. In Oberembrach ist die W3 die höchste Zonierung, die Mischzone entspricht der Kernzone. Der kompakte Siedlungskörper von Oberembrach weist eine Einwohnerdichte von 34 Pers./ha auf.

Die Nutzungsdichte zeigt die Dichte an Einwohner und Beschäftigten pro Hektare. Die Nutzungsdichten wurden von der RZU qualitativ klassiert (Dichtevorgaben umsetzen. Kanton Zürich – Baudirektion - Amt für Raumentwicklung. 2015). Die qualitativen Klassen erleichtern die Fassbarkeit des Dichtebegriffs und werden in der folgenden Analyse für jedes Quartier angegeben.

Einwohnerdichte		
Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
☐ bis 25	☐ bis 75	☐ bis 25
▒ 25 bis 75	▒ 75 bis 125	▒ 25 bis 50
■ 75 bis 125	■ 125 bis 175	■ 50 bis 75
■ über 125	■ über 175	■ über 75

Abbildung 24: Einwohnerdichten gemäss Einteilung des ARE Kt. Zürich

Nutzungsdichtestufen*

Nutzungsdichte	Sehr geringe Dichte	Geringe Dichte	Mittlere Dichte	Hohe Dichte	Sehr hohe Dichte
E+B/ha	<50	50–100	100–150	150–300	>300

* gemäss «Integriertes Zielbild 2030» der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU)

Abbildung 25: Nutzungsdichtestufen gemäss RZU

5.7.6 Perimeter der Quartierbetrachtung

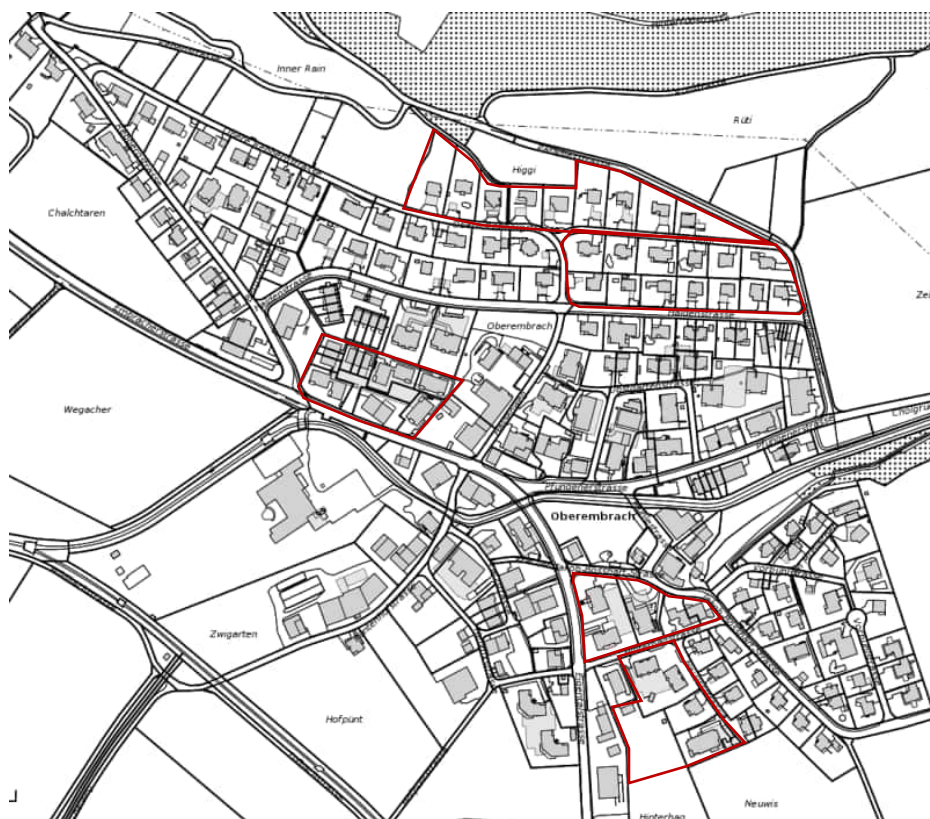


Abbildung 26: Perimeter der fünf betrachteten Quartiere.

5.7.7 Quartierbetrachtung

Embracherstrasse – Rothuus, Kernzone A, Dorf



Abbildung 27: Orthofoto Quartier Embracherstrasse –

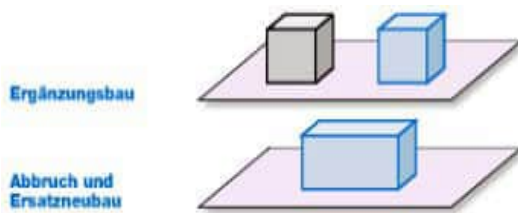


Abbildung 28: Mögliche Verdichtungstypen. Quelle: RZU

Einwohnerdichte	114 Pers./ha (Schätzung)
Einwohner	65 Personen (Schätzung)
Anteil Haushalte mit Schulkindern	unbekannt
Nutzungsichte	120 - 140 Pers./ha (Schätzung)
Baujahr	2013
Geschossflächenreserve	-
Ausbaugrad	90 - 100 %
Fläche	5'700 m ²

Kommentar: Das Quartier Rothuus ist ein Wohnblockquartier. Die neue Überbauung Rothuus (114 EW/ha) weist eine für Wohnblockquartiere (Ø 130.4 EW/ha¹) leicht unterdurchschnittliche Einwohnerdichte auf.

Einwohnerdichte		
Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
☐ bis 25	☐ bis 75	☐ bis 25
☐ 25 bis 75	☐ 75 bis 125	☐ 25 bis 50
☐ 75 bis 125	☐ 125 bis 175	☐ 50 bis 75
☐ über 125	☐ über 175	☐ über 75

Die geschätzte Nutzungsichte liegt im mittleren Bereich. Es wird angenommen, dass in der Überbauung einige Arbeitsplätze vorhanden sind (Hausangestellte, Abwart, Selbständige).
Qualität: Dank der Gesamtüberbauung konnte eine qualitativ gute Gesamtwirkung mit einer für das Dorfzentrum passenden Dichte erzielt werden.

Nutzungsichte	Sehr geringe Dichte	Geringe Dichte	Mittlere Dichte	Hohe Dichte	Sehr hohe Dichte
E+B/ha	<50	50-100	100-150	150-300	>300

Eigentelstrasse – Hinterhagstrasse, Kernzone A, Dorf



¹http://www.are.zh.ch/content/dam/audirektion/are/are/aktuelles/Projekte/Ausstellung_Dichte_begreifen_Tafeln.pdf



Abbildung 29: Orthofoto Quartier Eigentalstrasse – Hinterhagstrasse 2013, Quelle: maps.zh.ch

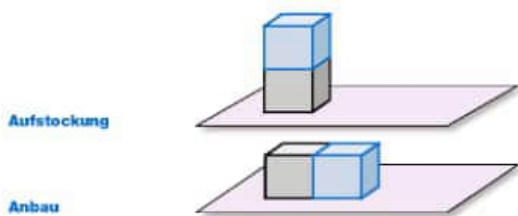


Abbildung 30: Mögliche Verdichtungstypen. Quelle:

Einwohnerdichte	60 Pers./ha
Einwohner	31 Personen
Anteil Haushalte mit Schulkindern	6.7 %
Nutzungsdichte	122 Pers./ha
Baujahr	Vor 1945, 1981 - 1990
Geschossflächenreserve	535 m ²
Ausbaugrad	>= 80 %
Fläche	5'168 m ²

Kommentar: Das Quartier ist ein Lowrise-Quartier (Ø 83 EW/ha) und weist für seinen Typ eine unterdurchschnittliche Einwohnerdichte auf (60 EW/ha).

Die Nutzungsdichte weist in diesem Quartier auf eine für das Wohnquartier hohe Beschäftigtendichte hin. Im Quartier sind z.B. Firmen registriert wie: Raiffeisenbank Oberembrach, Coiffeurgeschäft.

Einwohnerdichte		
Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
☐ bis 25	☐ bis 75	☐ bis 25
▒ 25 bis 75	▒ 75 bis 125	▒ 25 bis 50
■ 75 bis 125	■ 125 bis 175	■ 50 bis 75
■ über 125	■ über 175	■ über 75

Qualität: Die Erneuerung der Gebäude bietet Verdichtungspotential durch Anbauten und Aufstockung.

Nutzungsdichte	Sehr geringe Dichte	Geringe Dichte	Mittlere Dichte	Hohe Dichte	Sehr hohe Dichte
E+B/ha	<50	50-100	100-150	150-300	>300

Hinterhagstrasse - Neuwisstrasse, W2/45 %



Abbildung 31: Orthofoto Quartier Hinterhagstrasse - Neuwisstrasse 2013. Quelle: maps.zh.ch

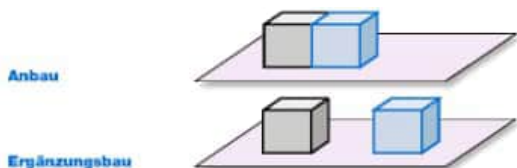


Abbildung 32: Mögliche Verdichtungstypen. Quelle: RZU

Einwohnerdichte	58 Pers./ha
Einwohner	38 Personen
Anteil Haushalte mit Schulkindern	17.6 %
Nutzungsichte	58 Pers./ha
Baujahr	1981 - 1990 Nach 2000
Geschossflächenreserve	1'028 m ²
Ausbaugrad	60 - 80 %
Fläche	6'508 m ²

Kommentar: Das Quartier ist ein Lowrise-Quartier (Ø 83 EW/ha) und weist für seinen Typ eine unterdurchschnittliche Einwohnerdichte auf (58 EW/ha).

Einwohnerdichte		
Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
bis 25	bis 75	bis 25
25 bis 75	75 bis 125	25 bis 50
75 bis 125	125 bis 175	50 bis 75
über 125	über 175	über 75

Das Quartier weist keine Arbeitsplätze auf, deshalb ist die Nutzungsichte gleich hoch wie die Einwohnerdichte.

Qualität: Die Erneuerung der Gebäude Baujahre 1981 - 1990 bietet mittelfristig Verdichtungspotential durch Anbau und Ergänzungsbauten.

Nutzungsichte	Sehr geringe Dichte	Geringe Dichte	Mittlere Dichte	Hohe Dichte	Sehr hohe Dichte
E+B/ha	<50	50-100	100-150	150-300	>300

Im Higgi W1/20 %



Abbildung 33: Orthofoto Quartier Higgi 2013, Quelle: maps.zh.ch



Abbildung 34: Mögliche Verdichtungstypen. Quelle: RZU

Einwohnerdichte		
Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
bis 25	bis 75	bis 25
25 bis 75	75 bis 125	25 bis 50
75 bis 125	125 bis 175	50 bis 75
über 125	über 175	über 75

Kommentar: Das Einfamilienhausquartier (37 EW/ha) weist eine für seinen Wohntyp durchschnittliche Einwohnerdichte auf ($\bar{\emptyset}$ 33.4 EW/ha³)

Einwohnerdichte	37 Pers./ha
Einwohner	27 Personen
Anteil Haushalte mit Schulkindern	11.1 %
Nutzungsdichte	51 Pers./ha ²
Baujahr	1981 - 1990
Geschossflächenreserve	905 m ²
Ausbaugrad	60 - 80 %
Fläche	7'304 m ²

Die Nutzungsdichte weist im Higgi auf eine für das Wohnquartier hohe Beschäftigtendichte hin. Im Quartier sind z.B. folgende Firmen registriert: Hofer Tiefbau AG, Engelhard Gebr. AG, Pro Saldo Treuhand AG. Qualität: Die Erneuerung der Gebäude Baujahre 1981 - 1990 bietet mittelfristig Verdichtungspotential durch Anbau.

Nutzungsdichte	Sehr geringe Dichte	Geringe Dichte	Mittlere Dichte	Hohe Dichte	Sehr hohe Dichte
E+B/ha	<50	50-100	100-150	150-300	>300



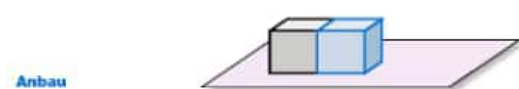
² In Kleinquartieren mit Unternehmen, welche einen Tätigkeitsschwerpunkt im Aussendienst oder Transport haben, kann es zu hohen Beschäftigtenzahlen und entsprechend hohen Dichten kommen, obwohl viele der Beschäftigten keinen Arbeitsplatz im Kleinquartier beanspruchen. Eine ähnliche Problematik findet sich auch bei Zeitarbeitsunternehmen. Von Zeitarbeitsunternehmen vermittelte Personen werden in diesen Unternehmen gezählt und nicht in den Unternehmen, in denen die Zeit- oder Leiharbeit erbracht wird. Bei sehr hohen Beschäftigtendichten ist es folglich möglich, dass diese ihre Ursache in der Branchenstruktur der ansässigen Unternehmen haben.

³http://www.are.zh.ch/content/dam/audirektion/are/are/aktuelles/Projekte/Ausstellung_Dichte_begreifen_Tafeln.pdf

Haldenstrasse / Im Higgi W2/30 %



Abbildung 35: Orthofoto Quartier Haldenstrasse / Im Higgi 2013, Quelle: maps.zh.ch



Einwohnerdichte		
Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
bis 25	bis 75	bis 25
25 bis 75	75 bis 125	25 bis 50
75 bis 125	125 bis 175	50 bis 75
über 125	über 175	über 75

Einwohnerdichte	31 Pers./ha
Einwohner	31 Personen
Anteil Haushalte mit Schulkindern	8.3 %
Nutzungsichte	35 Pers./ha
Baujahr	1961 - 1980
Geschossflächenreserve	1'647 m ²
Ausbaugrad	40 - 60 %
Fläche	9'883 m ²

Kommentar: Das Einfamilienhausquartier (31 EW/ha) weist eine für seinen Wohntyp durchschnittliche Einwohnerdichte auf (Ø 33.4 EW/ha⁴).

Die Nutzungsichte ist sehr gering, da es sich um ein reines Wohnquartier handelt.

Qualität: Die Erneuerung der Gebäude Baujahre 1961 - 1980 bietet relativ kurzfristig Verdichtungspotential durch Anbauten.

Nutzungsichte	Sehr geringe Dichte	Geringe Dichte	Mittlere Dichte	Hohe Dichte	Sehr hohe Dichte
	E+B/ha	<50	50-100	100-150	150-300

⁴http://www.are.zh.ch/content/dam/baudirektion/are/are/aktuelles/Projekte/Ausstellung_Dichte_begreifen_Tafeln.pdf

5.7.8 Weilerzone

Weiler

In den Weilern ist die Übervertretung der Altersklasse der 45- bis 64-jährigen auffällig. Betrachtet man die Altersstruktur ist keine markante Überalterung in den Weilern festzustellen.

Um auf einen Generationenwechsel und die darauffolgende Erneuerung in den Weilern vorbereitet zu sein, wurde in der BZO der Umgang mit den grauen Gebäuden gelockert und die Abgrenzung zum Kulturland angepasst.

Bevölkerung	125
0 - 6 Jahre	3.2
7 - 15 Jahre	10.4
16 - 19 Jahre	6.4
20 - 24 Jahre	5.6
25 - 44 Jahre	25.6
45 - 64 Jahre	40.8
65 - 79 Jahre	3.2
80 + Jahre	4.8

Abbildung 37: Altersstruktur der Weiler. Quelle: gis.zh.ch, 28.07.2015

5.7.9 Quartierstruktur

Die Betrachtung der ausgewählten Quartiere zeigt auf, dass die gewählte Grundordnung der Dorfstruktur entspricht. So findet man an der oberen Hanglage und am Südrand von Oberembrach geringe Dichten. Entlang der Embracher-, Eigental- und Pfungenerstrasse steigt die Dichtestufe gemäss Zonenplan (W2 und Kernzone) an, was sich auch in der Einwohnerdichte deutlich zeigt. Dies ist insofern sinnvoll, dass die dichten Gebiete im Ortskern zu liegen kommen.

Der kompakte, für sich stehende Siedlungskörper von Oberembrach sticht bei der ersten Analyse hervor und zeichnet den Ort gegenüber vielen anderen Ortschaften aus. Die Möglichkeit im Ortskern eine Verdichtung vorzunehmen, stärkt das Ortszentrum und lässt eine qualitativ hochstehende Quartierstruktur erzielen. Die baureifen Parzellen ergänzen den Siedlungskörper am Rand.

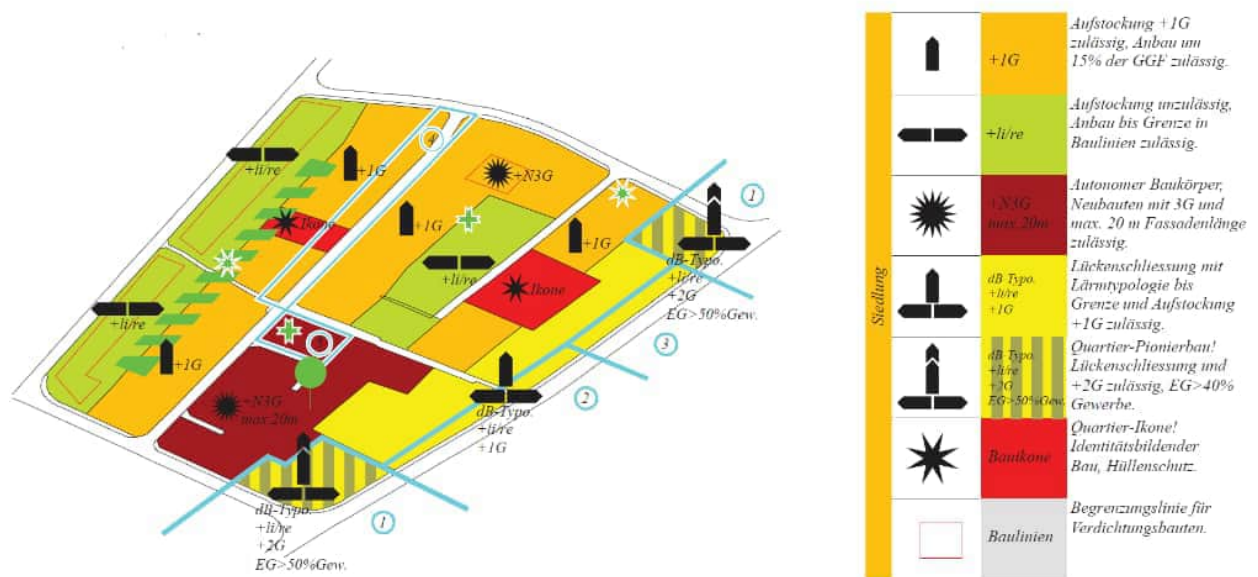


Abbildung 38: Beispiel Quartierstrukturplan. Metron Dichtebox. Metron AG (2011)

Fazit Quartieranalyse	<p>Dichteerhöhungen sind mit „Augenmass“ vorzunehmen, da die Grundordnung in Oberembrach heute ein grösstenteils ansprechendes Ortsbild zur Folge hat.</p> <ul style="list-style-type: none"> – Eine Dorfkernverdichtung kann durch Anbauten, Erweiterungen und Dachstockausbauten erreicht werden. – Die Verdichtung der restlichen Gebiete kann durch Staffelung und die Einführung des anrechenbaren Untergeschosses erreicht werden. <p>Die Einfamilienhaus-Zone soll entsprechend den Bauzyklen abgelöst werden durch Ersatzbauten mit höherem Nutzungsgrad.</p> <p>Vorhandene markante Gebäude (z.B. Mühle) sollen im Ortsbild berücksichtigt und gut eingebunden werden.</p>
--------------------------	---

5.8 Quartier-Rundgang

Um sich ein Bild vor Ort machen und die lokalen Ortskenntnisse des Gemeinderats abholen zu können, wurde ein Quartier-Rundgang durchgeführt.

Quartier-Rundgang	<p>Erkenntnisse:</p> <p>Betrachtung der Schutzobjekte, der Verkehrserschliessung, des Ortskerns, des Ortsrandes, der unüberbauten Bauzonen, Einschätzung Bausubstanz und Verdichtungspotenzial</p> <p>Insbesondere eine allfällige Aufzoning des Gebietes Higgi ist sehr gut zu prüfen, da diese Hanglage von anderen Dorfteilen prägnant einsehbar ist.</p>
-------------------	--

6 Kommunale Richtplanung

Der Richtplan ist eine Auslegeordnung der wesentlichen öffentlichen Aufgaben mit räumlicher Wirkung. Der Richtplan soll der Gemeinde einen möglichst umfassenden Überblick über bestehende und noch erforderliche raumwirksame Vorhaben verschaffen, die verschiedenen Aufgaben aufeinander abstimmen und die künftige innere Entwicklung der Gemeinde festlegen.

Überarbeitung
Planungsinstrumente

Der geltende kommunale Richtplan wurde von der Gemeindeversammlung vom 9. März 1984 festgesetzt und besteht aus folgenden Teilrichtplänen:

- Siedlungs- und Landschaftsplan 1:5'000
- Verkehrsplan 1:5'000

In der Zwischenzeit gilt eine Planungspflicht lediglich noch für den Verkehrsrichtplan (inkl. Öffentlicher Verkehr). Die übrigen Richtpläne können ersatzlos aufgehoben werden. Aufgrund der im revidierten RPG im Vordergrund stehenden Innenentwicklung wurde entschieden, ebenfalls einen Siedlungsplan zu erarbeiten.

Der Gemeinderat hat im Jahr 2015 beschlossen, die Revision der Bau- und Zonenordnung BZO zu erarbeiten. Als Grundlage für die Revision wurden durch die im Juli 2016 eingesetzte BZO-Kommission Leitlinien (Kapitel 2.2, Seite 3) für die langfristige räumliche Entwicklung definiert. Basierend auf den Leitlinien wurden die kommunalen Richtpläne neu erarbeitet.

Die Revision des kommunalen Richtplans «Siedlung» besteht aus folgenden Teilen:

Revisionsbestandteile

- Siedlungsplan 1:5000
- Richtplantext
- Erläuternder Bericht nach RPV 47

Der «Verkehrsrichtplanplan» wurde ebenfalls überarbeitet und mit Richtplantext und erläuterndem Bericht ergänzt. Diese Vorlage wird jedoch aus aktuellem Anlass aufgrund der politischen Diskussion der Anliegergemeinden im Eigental in der Gesamtvorlage nochmals zurückgestellt und zu einem späteren Zeitpunkt als Teilrevision behandelt. Der Richtplan Verkehr hat keine Auswirkungen auf die beabsichtigte Einzonung von Bauland.

Im neuen Verkehrsplan sollen die folgenden Inhalte verbindlich festgelegt werden. Die Behandlung dieses Planes wird wie vorgängig erläutert zurück gestellt.

Verkehrsplan

- Sammelstrassen
- Eignungsgebiete Verkehrsberuhigung (Tempo 30)
- Fusswege
- Strassenraumaufwertung
- Verkehrsberuhigende Massnahmen
- Eingangstore

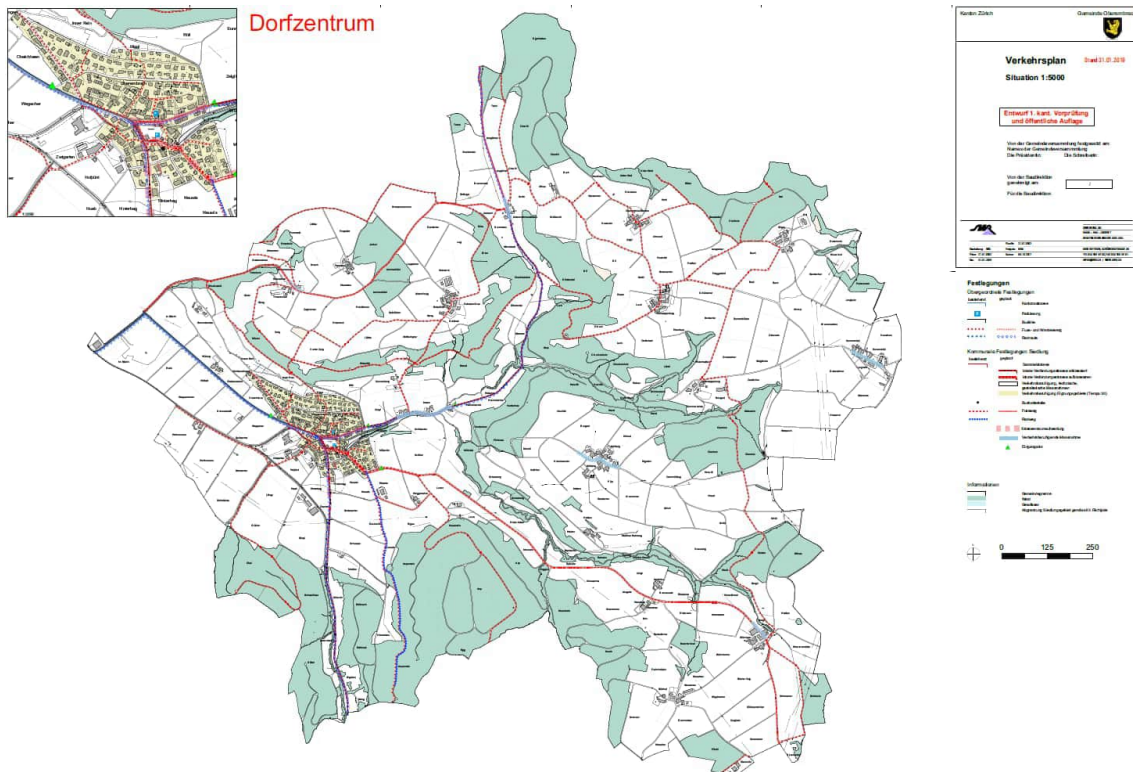


Abbildung 38: Kommunaler Richtplan Verkehr

Im neuen Siedlungsplan werden die folgenden Inhalte behördenverbindlich festgelegt:

Siedlungsplan

- Schutzwürdiges Ortsbild
- Wohngebiet geringe Dichte
- Wohngebiet mittlere Dichte
- Mischgebiet
- Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
- Aufwertung Zentrum
- Transformationsgebiete
- Quartierstrukturerhalt
- Aussichtsschutz
- Siedlungsränder

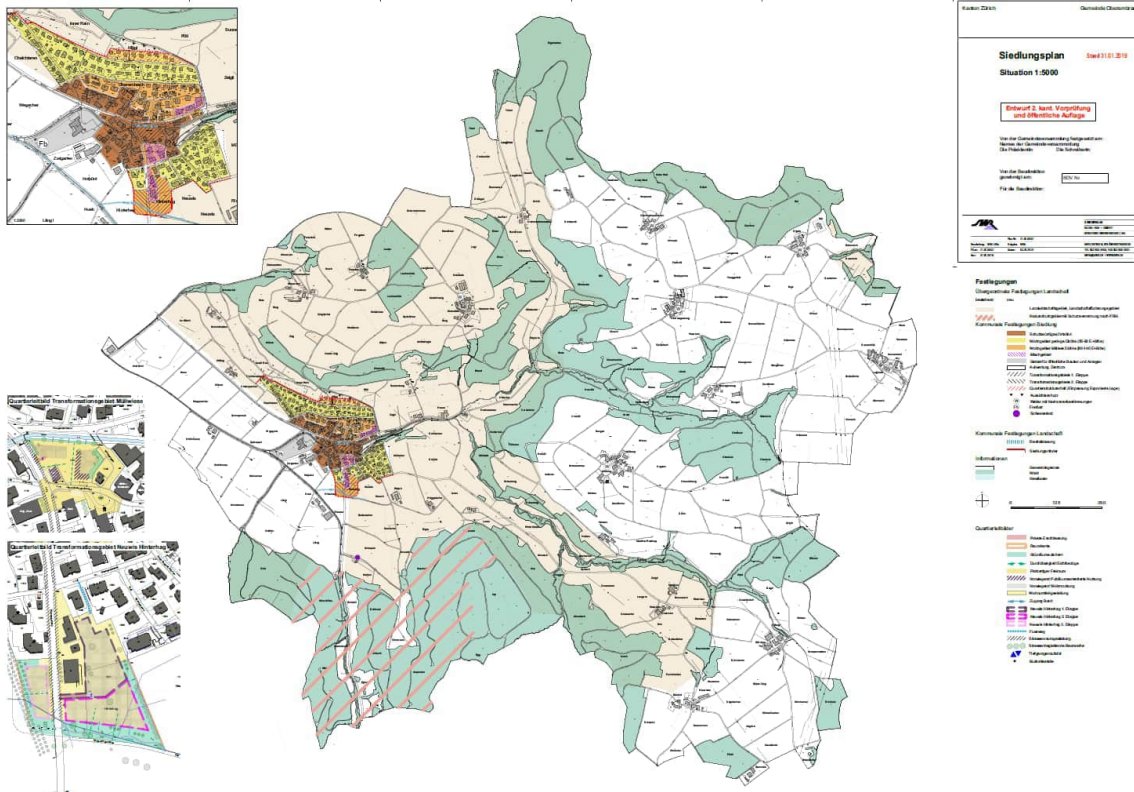


Abbildung 39: Kommunalen Richtplan Siedlung

Die Revision der kommunalen Richtplanung mit Überarbeitung des Siedlungs- und Landschaftsplanes wird in einem separaten Bericht abgehandelt. Separater Bericht

7 Erläuterung zu den Zonenplänen

7.1 Zonenplan Dorf

7.1.1 Flächenstatistik Ein- / Auszonungen

Zonen Alt	Zone Neu	Parzelle	Aus- zonungen m ²	Ein- zonungen m ²	Bemerkung
Dorf					
Landwirt- schaftszone	Wohnzone W2.4	1091		5599	Einzonung Neuwis-Hinterhag
Landwirt- schaftszone	Wohnzone W2.4	1114		1306	Einzonung Neuwis-Hinterhag
Landwirt- schaftszone	Wohnzone W2.4	1115		668	Einzonung Neuwis-Hinterhag
Landwirt- schaftszone	Wohnzone W2.4	1200		2626	Einzonung Neuwis-Hinterhag
	Total		0	10'199	

7.1.2 Streichung einiger oranger Gebäude



Wohnhaus
Haldenweg 1 - 7
Vers.-Nr. 446 + 448

Der Bauteil ist durch Umbauten stark überformt, die ursprüngliche Anmutung ist nur noch schwer ablesbar. Es handelt sich nicht um ein durch Ausprägung oder Funktion herausragenden Bauteil, zumal er im rückwärtigen Bereich liegt und ihm schon dadurch keine ortsbildprägende Bedeutung zukommt.

Entlassung des nördlichen Hausteils als oranges Gebäude, um bessere Entwicklung zu ermöglichen.



Wohnhaus
Pfungenerstrasse 1
Haldenweg 4 - 8
Vers.-Nr. 434

Durch starke Umbauten ist der Zeugnischarakter des Gebäudes verlorengegangen. Die ursprüngliche Konstruktion ist nur noch sehr begrenzt ablesbar.

Entlassung als oranges Gebäude. Die vorgegebene Firstrichtung wird aufgehoben. Die Bauflucht wird leicht angepasst, damit auf der Südseite des Gebäudes ein etwas grösserer Grenzabstand entsteht.



Wohnhaus
Püntenhofstr. 12 -
14
Vers.-Nr. 610

Insbesondere der südwestliche Gebäudeteil hat durch entfremdende Umbauten seinen Zeugniswert verloren. Der nordöstliche Trakt weist dagegen noch die ursprüngliche Struktur und Materialisierung auf.

Entlassung als oranges Gebäude. Das Gebäude wurde stark durch Umbauten verändert. Erhalt der Bauflucht und der Firstrichtung.



Wohnhaus
Kratzstrasse 8 - 12
Vers.-Nr. 576, 578
580

Trotz einiger, in Teilen entstellender Umbauten sind die Gesamtanlage und wesentliche Teile des ursprünglichen Gebäudes noch ablesbar. Dies betrifft die volumetrische Gliederung, die Fassadenöffnungen, aber auch konstruktive Ausbildungen wie die erhaltene Riegelfassade.

Die Gebäudeteile auf Parzelle Nr. 101 und 102 werden als orange Gebäude entlassen, um die Innenentwicklung (Erhöhung der Gebäude) zu ermöglichen. Der Gebäudeteil auf Parzelle Nr. 100 bleibt hingegen als oranges Gebäude bestehen. Gerade in dieser stark überformten unmittelbaren Umgebung ist die Erhaltung dieses historischen Gebäudevolumens ortsbaulich von Bedeutung.



Wohnhaus
Kratzstrasse 7
Vers.-Nr. 544

Die ursprüngliche Konstruktion und das Fassadenbild sind durch erhebliche Umbauten nicht mehr ablesbar. Insbesondere die Fenstergliederung ist durch Umbauten verlorengegangen. Der Zeugniswert ist nicht mehr gegeben.

Entlassung als oranges Gebäude. Erhalt der Bauflucht und der Firstrichtung.



Wohngebäude
Pfungenerstr. 17 - 19
Vers.-Nr. 412

Das Gebäude weist noch seine historische Volumetrie mit charakteristischer Dachform (insbesondere Aufschieblinge) auf. Die Strassenfassade ist gut erhalten und bildet ein markantes historisches Zeugnis, das für seine zentral gelegene, aber stark überformte Nachbarschaft prägend ist.

Entlassung als oranges Gebäude. Die Riegel sind nur als Dekoration in 1940er Jahren erstellt worden. Die Innenentwicklung (Erhöhung des Gebäudes) soll ermöglicht werden. Erhalt der Bauflucht und der Firstrichtung.



Wohngebäude
Pfungenerstrasse 21
Vers.-Nr. 98

Der Bestand wurde durch Umbauten stark überformt. Die ursprüngliche Konstruktion und Materialisierung sind nicht mehr ablesbar. Das Gebäude ist nicht charakteristisch für das Dorf.

Entlassung als oranges Gebäude.



Wohngebäude
Pfungenerstrasse 23
Vers.-Nr. 742

Nicht mehr orange, da Ersatzbau. Keine Firstrichtung und keine Bauflucht mehr.

Entlassung als oranges Gebäude.

7.1.3 Einzonung Gebiet Neuwis-Hinterhag

Im kantonalen Richtplan 2015 ist der Gemeinde zusätzliches Siedlungsgebiet zugesprochen worden, da die Gemeinde wenig innere Reserven und kaum unbebaute Bauzonen aufweist. Im Jahr 2018 wurde eine Einzonung als Teilrevision der Nutzungsplanung erarbeitet und vorgeprüft. Diese Teilrevision wurde wegen des Einzonungsmoratoriums im Kanton Zürich zurückgestellt. Per 1.1.2021 ist die Mehrwertgesetzgebung im Kanton Zürich in Kraft getreten und das Moratorium wurde aufgehoben. Die Einzonung wird deshalb wieder aufgenommen und in die laufende Gesamtrevision integriert. Es werden die Parzellen Nrn. 1091, 1114 und 1200 teilweise eingezont in die Wohnzone W 2.4 und mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt.

7.1.4 Weitere Änderungen

Im Zonenplan Dorf werden folgende Informationsinhalte eingetragen:

- Waldgrenze statisch
- Waldabstandslinie
- Bestehender Quartierplan

Eintragung
Informationsinhalt

8 Erläuterungen zum Bau- und Zonenreglement

8.1 Allgemeines

Die Bau- und Zonenordnung BZO umfasst wie bisher das gesamte kommunale Bau- und Planungsrecht. Neben der Umstellung auf das harmonisierte Baurecht werden v.a. in folgenden Aspekten Anpassungen vorgenommen:

- aktuelle Bedürfnisse und Ziele sowie Erfahrungen in der Anwendung
- Umsetzung der neuen Themenbereiche in Zusammenhang mit der Siedlungsentwicklung nach innen sowie der Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Umsetzung der kommunalen Mehrwertabgabe
- Einzonung und Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Neuwis-Hinterhag

Angestrebt wird eine BZO mit griffigeren Bestimmungen, welche systematisch aufgebaut und übersichtlich gestaltet ist sowie die angestrebten Qualitäten sichert. Die wichtigsten materiellen Änderungen beinhalten in den jeweiligen Bestimmungen folgendes:

Tabelle 3: Übersicht über die BZO-Anpassungen

Übersicht über die BZO-Anpassungen

Art.	Thema	Erläuterung
2	Anordnungen innerhalb der Zonen	- Ergänzung der Auflistung
3	Massgebliche Pläne	- Verweis auf die Gestaltungsplanpflicht. Möglichkeit zur Unterteilung der Gestaltungspläne.
4, 5	kommunaler Mehrwertausgleich	- Verankerung des kommunalen Mehrwertausgleichs in der BZO
Festlegung für sämtliche Kernzonen		
6	Ziel, Zweck und Nutzweise	- Aktualisierung der Formulierung gemäss Leitfaden Kernzone des ARE
7	Verhältnis zu anderen Vorschriften und Inventaren	- Präzisierung des Ortsbildschutzes und Schutzmassnahmen. Das kommunale Inventar erhält durch diese Bestimmung mehr Gewicht.
8	Umbauten, Ersatz- und Ergänzungsbauten (orange bezeichnete Gebäude)	- Ergänzung gemäss Leitfaden ARE

10 Graue Gebäude	<ul style="list-style-type: none"> - Definition der grauen Gebäude, Wahlfreiheit für die Bauherrschaft, ob nach Regelung der orangen Gebäude in gleichem Volumen wieder aufgebaut wird oder die Regelbauweise für Neu- und Ersatzbauten der Weilerkernzone eingehalten werden soll. - Strassenabstand darf reduziert werden, wenn es für das Ortsbild wichtig ist.
11 Klein- und Anbauten	<ul style="list-style-type: none"> - Mit der Ausscheidung von Flächen in den Kernzonen, wo Besondere Gebäude erstellt werden dürfen, wird Klarheit betreffend den erlaubten Baubereichen für Besondere Gebäude geschaffen. - Gestalterische Vorschriften für Klein- und Anbauten
13 Gestaltung der Bauten / Fassaden	<ul style="list-style-type: none"> - Bei einem Ersatzbau soll das herkömmliche Erscheinungsbild bezüglich Material übernommen werden – oder es soll bei einem Neubau auf die unmittelbare Umgebung Rücksicht genommen werden. Entsteht ein Ersatzbau anstelle einer Holzscheune, kann es durchaus dem Ortsbild entsprechen, die Holzverschalung in den neuen Fassaden zu übernehmen. - Ersatzhauptbauten sind durch die Nutzung definiert. Mit der Nutzung Wohnen und/oder Gewerbe handelt es sich um Hauptbauten. - Lockerung der Fensterausbrüche in Giebelfassadenbereich mit besonders guter Einordnung. - Die Auskragung über den traufseitigen Dachvorsprung soll nicht generell erlaubt werden; aber der Gemeinderat wünscht sich mehr Spielraum in der Einzelfallbetrachtung oder wo eine andere Gestaltung ortsbaulich besser ist.
14 Dachform, Dacheindeckung, Firstrichtung	<ul style="list-style-type: none"> - Anpassung des Begriffs „besondere Gebäude“ an die IVHB, neu Klein- und Anbauten. - Möglichkeit schaffen, für Anbauten mit Flachdach in Kernzone bei besonders guter Einordnung Soll nur beim Anbau von Hauptgebäudeteilen zum Tragen kommen, da es sonst auch bei einfachen Holz-Carports oder ähnlichem angewendet werden muss, was konstruktiv/finanziell Probleme bietet. Die Gesamtfläche von 20m² entspricht ca. einem Wohnraum.
15 Dachaufbauten, Dachflächenfenster	<ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der Länge der Dachaufbauten von einem Viertel auf einen Drittel in den Kernzonen. - Präzisere Definition, dass bei Dachgeschossen, die als Vollgeschoss ausgebaut werden, ebenfalls die Beschränkung auf ein Drittel der Fassadenlinie gilt. - Ungleichmässige vertikale Verteilung von Dachaufbauten verhindern können - Dachaufbauten in Form von Dachabsätzen mit zurückversetzter Verglasung ermöglichen. ARE Studie 2010: Umnutzungsverdichtung und

	Verdichtungspotential in ländlichen Gemeinden; Bei-spiel Um- und Neubauten im Ortsbild S. 53 – 60.	
16	Umgebungsgestaltung	- Präzisierung der Formulierung „traditioneller Umgebungsgestaltung“ durch „ortsübliche Umgebungstypologie“.
17	Fahrzeugabstellplätze	- Neuer separater Artikel, der die Gestaltung der Fahrzeugabstellplätze regelt. - Die Erwähnung der Fahrzeugabstellplätze in anderen Artikeln wird neu unter diesem Artikel zusammengefasst.
18	Fachgutachten	- Als Erwartung an die BZO-Revision wurde in der Ortsanalyse folgendes definiert: „Konkrete Bestimmungen in den Kernzonen mit der Möglichkeit von Fachgutachten (Abweichung möglich, wenn ortsbaulich besser und begründet)“. Die Erwartung wird mit diesem Artikel umgesetzt. - Konkrete Bestimmung für Abweichungen von Gestaltungsvorschriften durch Fachgutachten.
Kernzone A, Dorf KA		
19	Ziel, Zweck und Nutz-weise	- Bestimmung aus den allgemeinen Kernzonenbestimmungen verschoben in die Bestimmungen für die Kernzone A, Dorf KA, weil sie für die Weilerzone nicht von Bedeutung ist. - Verdichtung des Dorfkerns - Einordnung von Um- und Neubauten in das Ortsbild
20	Neu- und Umbauten im Dorf	- Streichen der Ausnützungsziffer, keine Festlegung der BMZ. Die max. Grösse der Gebäudevolumen ist durch die restlichen Grundmasse ausreichend geregelt. Die Nachverdichtung der Kernzone wurde in der Ortsanalyse als einer der wichtigsten Leitsätze der BZO-Revision festgelegt. Die minimale BMZ von 2.0 für Neubauten soll bewirken, dass die Reserven in der Kernzone Dorf besser ausgenützt werden. Anbauten und Erweiterungen werden ermöglicht. - Anpassung an die IVHB: Ersatz des Begriffs „Gebäudehöhe“ durch „Fassadenhöhe“ - Anpassung der Gebäudelänge
Kernzone B, Weiler KB		
21	Neu- und Umbauten in den Weilern	- Streichen der Ausnützungsziffer, keine Festlegung der BMZ. Die Grösse der Gebäudevolumen ist durch die restlichen Grundmasse ausreichend geregelt. - Anpassung an die IVHB: Ersatz des Begriffs „Gebäudehöhe“ durch „Fassadenhöhe“ - IVHB Anpassung von AZ (30%) auf BMZ (1.7) (analog zur W1.7, beide vorher AZ 30%)

 Kernzone C, Weiler Mühlberg KC

- 22 Neubauten im Weiler Mühlberg
- Anpassung an die IVHB: Ersatz des Begriffs „Gebäudehöhe“ durch „Fassadenhöhe“, „Gebäudehöhe“ durch „talseitig traufseitige Fassadenhöhe“, „Besondere Gebäude“ durch „Kleinbauten und Anbauten“.
 - Da keine Änderungen vorgenommen werden dürfen, wird die Streichung von Abs. 4 zu den Dachaufbauten wieder aufgehoben.
-

23 Sanierung und Umbauten

- 24 Vorgartenbereiche
- Die Streichung des Artikels wurde ebenfalls aufgehoben aufgrund der laufenden Überprüfung der Kleinsiedlungen.
-

Wohnzonen

- 25 Grundmasse
- Wechsel von AZ auf BMZ
 - Anpassung an die IVHB: Ersatz des Begriffs „Gebäudehöhe“ durch „Fassadenhöhe“
 - Aufhebung der Geschossvorgaben
 - Einführung eines anrechenbaren Untergeschosses. Dem Wohnen und Arbeiten dienende Räume im UG sind neu zulässig. Als flankierende Massnahme werden Abgrabungen auf 1.50 m Tiefe auf die halbe Länge der Fassadenlinie beschränkt (Art. 36 BZO).
 - Erweiterung der Gebäudelänge
 - Präzisierung wie gross die Gebäudegrundflächen gesamthaft von Klein- und Anbauten betragen dürfen. Diese Regelung vereinfacht den Bauherren und der Baubehörde die Prüfung bei einzelnen Bauvorhaben für Kleinbauten (Carport, Gartenhaus etc.). Insbesondere beim Wechsel von der AZ zur BMZ lösen solche Kleinbauvorhaben keine neue Gesamtberechnung der BMZ aus.
-

- 26 Dachgestaltung
- Bei eingeschossigen Anbauten sind Flachdächer demzufolge zulässig.
 - Definition der Mindestneigung von Dächern.
 - Dachaufbauten bei als Vollgeschoss ausgebauten Dachgeschossen und beim ersten Dachgeschoss zu lassen.
 - Neu sind Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu einem Zweitel der Fassadenlänge möglich.
 - Präzisierung wann begrünt werden muss. Dachbegrünung soll nur beim Anbau von Hauptgebäudeteilen zum Tragen kommen, da es sonst auch bei einfachen Holz-Carports oder ähnlichem angewendet werden muss, was konstruktiv/finanziell Probleme bietet. Die Gesamtfläche von 20m² entspricht ca. einem Wohnraum
-

28	Grundmasse	Anpassung an die IVHB: Ersatz des Begriffs „Gebäudehöhe“ durch „Fassadenhöhe“
30	Ausnützungszuschlag	Wechsel von AZ zu BMZ. Erhöhung des Zuschlags im Vergleich zum Art. 27 Mehrausnutzung in den W 1.7 und 2.4.
Gestaltungspläne		
32	Gestaltungsplanpflicht Gebiet Mühliwiese	- Gestaltungsplanvorschriften gemäss Richtplan Siedlung, Quartierleitbild Mühliwiese und Zielvorgaben des ARE betreffend Zentrumsgestaltung
33	Gestaltungsplanpflicht Gebiet Neuwis-Hinterhag	- Gestaltungsplanvorschriften gemäss Richtplan Siedlung, Quartierleitbild Neuwis-Hinterhag - Ergänzung der Forderungen vom Kanton zur Einzonung (Altersgerechte Wohnungen und Geschosswohnungsbau)
34	Aussichtschutz	Anpassung Bauzonenplan zu Zonenplan
Ergänzende Bauvorschriften		
37	Abgrabungen	- Lockerung für Abgrabungen zur Freilegung des Untergeschosses. Da das anrechenbare Untergeschoss eingeführt wurde. - Erhöhung der Breite von Garagen auf max. 7 m zur Anpassung an heutige Garagrößen. - Regelung zur Verhinderung von zu grossen Abgrabungen und zu hoch erscheinenden Gebäude in der Ebene. - Erhöhte Anforderungen; nur befriedigende Einordnung genügt nicht.
38	Mehrlängenzuschlag	- Für die Berechnung des Mehrlängenzuschlags mass-geblichen Gebäudelängen werden zusammengerechnet, wenn der Gebäudeabstand weniger als 5 m beträgt, statt wie vorher 7 m zur Erleichterung der Verdichtung.
39	Kleinbauten und Anbauten	- Anpassung an die IVHB: Ersatz des Begriffs „Besondere Gebäude“ durch „Kleinbauten und Anbauten“ - Streichung, dass die halbe Länge der Klein- oder An-baute an die Gebäudelänge angerechnet werden muss, zur Lockerung der Bestimmung über Anbauten und besondere Gebäude. Ermöglicht grössere Anbauten.
40	Einordnung von Alternativenergieanlagen	- Neue Bestimmungen zu Alternativenergieanlagen - Bewilligungspflichtig sind Solaranlagen u.a. dann, wenn sie mehr als 20 cm senkrecht zur Dachfläche aufstehen. Die wahrgenommene Gebäudehöhe auf

	niedrigen 1-geschossigen Flachdachanbauten soll durch diese Bestimmung beschränkt werden Aufhebung Abs. 1 da dies bereits umfassend in RPV Art. 32 geregelt ist.
42	Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder Ausformulierung der Norm anstelle des Verweises. Der Wert wurde der Norm entnommen.
44	Parkierung - Gemäss Leitfaden ARE - Zusatz: Regelung bezüglich Begrünung Strassenräume Art. 44
46	Baulinien / Strassen- und Wegabstand - Anpassung an die IVHB: Ersatz des Begriffs „Unterirdische Gebäude“ durch „Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten“
47	Begrünung Strassen-räume - Erhalt von Vorplätzen / Grünräume (Strassenraumgestaltung)
48	Inkrafttreten Anpassung an die Formulierungsvorlage des Kantons.

8.2 Kommunalen Mehrwertausgleich

Das Raumplanungsgesetz RPG verlangt den Ausgleich von planungsbedingten Vor- und Nachteilen. Der Ausgleich von planungsbedingten Nachteilen wird seit langem gewährt, der Mehrwertausgleich von planungsbedingten Vorteilen wurde von den Kantonen mehrheitlich nicht umgesetzt. Mit der Revision des RPG vom 15. Juni 2012, die am 1. Mai 2014 in Kraft trat, wurde dieser Ausgleich zwingend verlangt. Der Kanton Zürich hat ein Gesetz zum Mehrwertausgleich (Mehrwertausgleichsgesetz, MAG) mit zugehöriger Verordnung (MAV) erarbeitet, das am 1.1.2021 in Kraft getreten ist. Es sieht eine kantonale Mehrwertabgabe bei Einzonungen sowie Umzonungen von der öffentlichen Zone vor und ermöglicht den Gemeinden, einen kommunalen Mehrwertausgleich einzuführen.

Kantonale
Mehrwertgesetzgebung

Gemäss § 19 MAG sind die Gemeinden aufgefordert, kommunalen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen (ausgenommen Umzonungen von einer öffentlichen Zone) in der BZO zu regeln. Dabei müssen die Gemeinden eine Mehrwertabgabe einführen, ein Verzicht ist gemäss aktueller Rechtsprechung nicht zulässig (Bundesgerichtsentscheid 5. April 2022, Fall Meikirch, Urteil BGer1C_233/2021). Für die Umsetzung der Mehrwertabgabe in der BZO muss ein Abgabesatz und eine Freifläche festgelegt werden. Der Freibetrag ist in der kantonalen Gesetzgebung auf 100'000 Franken festgelegt. Der Abgabesatz bestimmt, welchen Anteil des Mehrwerts an die Gemeinde abzugeben ist, wobei der Mehrwert jeweils um 100'000 Franken gekürzt wird (Freibetrag). Die Freifläche bestimmt, ab welcher Grundstücksgrösse eine Mehrwertabgabe anfällt. Die Gemeinde Oberembrach ist der Aufforderung gemäss § 19 MAG nachgekommen und hat die Planungsvorlage für die 2. kant. Vorprüfung in Absprache mit dem ARE um die Einführung der kommunalen Mehrwertabgabe ergänzt. Das Fondsreglement wurde parallel zur Revision der Bau- und Zonenordnung durch die Gemeinde erarbeitet. Dieses regelt die Verwendung und Verteilung des Mehrwertausgleichfonds.

Rechtliche Grundlage

Die Einführung eines kommunalen Mehrwertausgleichs ist finanzpolitisch sinnvoll, wenn auch der Betrag vermutlich unbedeutend sein wird. Der Abgabesatz und die Freifläche sind so gewählt, dass sich der Aufwand lohnt (Abklärung der Abgabepflicht, Schätzung des Mehrwerts, Berechnung der Abgabe, Schriftverkehr, administrativer Aufwand) und gleichzeitig die betroffenen Eigentümer und Eigentümerinnen nicht über alle Massen belastet werden. Aus diesen Gründen wird in der BZO ein Abgabesatz von 20% auf den um 100'000 Franken gekürzten Mehrwert und eine Freifläche von 2000 m² verankert (siehe Art. 4ff BZO).

Abgabesatz und Freifläche

Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird kein kommunaler Mehrwert erzeugt, daher erfolgt mit den vorgesehenen Planungsmassnahmen nur eine kantonale aber keine kommunale Mehrwertabschöpfung.

Vorliegende Revision

8.3 Kantonalen Mehrwertausgleich

Für Einzonungen und Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten wird eine kantonale Mehrwertabgabe erhoben. Dieser beträgt gemäss der

Mehrwertprognose des Kantons vom 22. Februar 2023 CHF 9'105'024.-. Die kantonale Mehrwertabgabe beträgt 20% des Mehrwerts.

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

8.4 Gestaltungsplangebiete

Für das Gebiet Mühliwiese wird eine Gestaltungsplanpflicht eingeführt. Im Gestaltungsplan soll die Zentrumsgestaltung aufgezeigt und gleichzeitig sichergestellt werden, dass trotz den von den umliegenden Strassen ausgehenden Lärmemissionen attraktiver Wohnraum geschaffen wird.

Gestaltungsplangebiet
Mühliwiese

Die Bauzonenreserven der Gemeinde Oberembrach sind nahezu ausgeschöpft. Zusätzlich zur Verdichtung in bestehenden Bauzonen soll daher die Bauzone um das Gebiet Neuwis-Hinterhag erweitert werden. Das Gebiet wird mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt und die Überbauung wird vertraglich sichergestellt (siehe Entwurf verwaltungsrechtlicher Vertrag, Stand 12. Dezember 2021). Aufgrund des heutigen, eher einseitigen Wohnungsangebots in der Gemeinde soll im neu eingezonten Gebiet Neuwis-Hinterhag kein Einfamilienhausquartier entstehen, sondern es sollen Mehrfamilienhäuser entstehen, welche auch Wohnraum für ältere Menschen bieten. Im entsprechenden Gestaltungsplanartikel sind die Anforderungen an die Nutzung, Gestaltung und Erschliessung formuliert (siehe Art. 33 BZO).

Einzonung und
Gestaltungsplanpflicht
Neuwis-Hinterhag

Insbesondere wird festgelegt:

- Etappierung: Im GP-Artikel wird die Möglichkeit zur Aufteilung in Teilgestaltungspläne aufgeführt. Eine Aufteilung ist dann möglich, wenn die Entwicklung des verbleibenden Gebiets nicht beeinträchtigt wird. Dies betrifft vor allem die Erschliessung. Die Aufteilung in festgelegte Etappen im Quartierleitbild ist in diesem Fall nicht zweckmässig.
- Siedlungsrand: der Neuwiesbach ist zur Drainage abklassiert und muss nicht ausgedolt werden. Damit fällt der ursprünglich angedachte Siedlungsrand mit Bach weg. Trotzdem soll der Übergang zum Kulturland sorgfältig geplant und gestaltet werden.
- Bebauungsdichte: Im Gestaltungsplan wurde als minimale Dichte die zulässig Dichte nach Regelbauweise festgelegt. Im Rahmen des Gestaltungsplans ist eine Steigerung der Dichte möglich.
- Nutzungsmix: der gewünschte Nutzungsmix ist im GP-Artikel aufgeführt. Es sollen Wohnungen und Einrichtungen für verschiedene Generationen geschaffen werden, insbesondere auch Kleinwohnungen für ältere Leute, die nicht mehr ein ganzes Haus bewohnen wollen/können. Daher ist in den Vorschriften geregelt, dass mehrheitlich altersgerechte Wohnungen zu erstellen sind.

- Im Gestaltungsplangebiet ist aufgrund des heutigen, sehr einseitigen Wohnraumangebot in Oberembrach Geschosswohnungsbau vorgeschrieben.

Das Gebiet soll innert nützlicher Frist überbaut werden. Da der Kanton Zürich keine gesetzlichen Regelungen zur Baulandmobilisierung kennt, muss diese Verfügbarkeit (Erschliessung, Gestaltungsplan, Bebauung) rechtlich sichergestellt und in einem verwaltungsrechtlichen Vertrag zwischen Gemeinde und Grundeigentümerschaften geregelt werden (siehe Entwurf Verwaltungsrechtlicher Vertrag, Stand 12. Dezember 2021). Der Vertrag legt Fristen fest für den Gestaltungsplan und die Überbauung und verpflichtet die Gemeinde, sofort nach Genehmigung der Einzonung die Groberschliessung des Gebiets anzugehen. Die Feinerschliessung des Gebiets kann z.B. mit einem privaten Quartierplan sichergestellt werden.

Verwaltungsrechtlicher
Vertrag

Durch das einzuzonende Gebiet verläuft eine Drainage. Das Gebiet kann nur sinnvoll bebaut werden, wenn diese Drainage verlegt wird. Die Verlegung der Drainage ist ebenfalls geregelt im erwähnten verwaltungsrechtlichen Vertrag. Demnach liegt die Verlegung der Drainage in der Verantwortung der Gemeinde und hat spätestens mit der Planung der Grob- und Feinerschliessung oder unmittelbar danach zu erfolgen. Die Bebauungsfristen im Vertrag können erst anfangen zu laufen, wenn die Verlegung der Drainage beschlossen ist.

Drainage

Gemäss rechtskräftiger Gefahrenkarte sind im Zusammenhang mit dieser Drainage Gefahrenstellen vorhanden, die im Rahmen der Massnahmenplanung Hochwasserschutz entschärft werden sollen. Im GP-Artikel ist deshalb auch der Hochwasserschutz aufgeführt.

Hochwasserschutz

9 Berücksichtigung der Ziele und Grundsätze der Raumplanung

Die Ziele und Grundsätze der Raumplanung gemäss dem Bundesgesetz über die Raumplanung vom 22. Juni 1979 werden wie folgt berücksichtigt:

Ziele

Art. 1 Abs. 1 haushälterische Bodennutzung, Trennung Bau- und Nichtbaugebiet

Durch die Einführung der Baumassenziffer und die festgelegte Höhe im abgeleiteten oberen Bereich der kantonalen Umrechnungstabelle für Ausnützungsziffer und Baumassenziffer der bestehenden Gebäude, wird die Nachverdichtung der bestehenden W2 Zonen ermöglicht. Durch die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht auf der noch unbebauten Flächen Mühliwiese und für das neu einzuzonende Gebiet Neuwis-Hinterhag wird eine dichte Überbauung ermöglicht.

Art. 1 Abs. 2 a natürliche Lebensgrundlagen schützen

Keine Massnahmen.

Art. 1 Abs. 2 a^{bis} Siedlungsentwicklung nach innen, angemessene Wohnqualität

Durch die Einführung der Baumassenziffer und deren festgelegte Höhe im abgeleiteten oberen Bereich der bestehenden Gebäude, wird die Nachverdichtung der bestehenden W2 Zonen ermöglicht. Durch die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht auf der grossen noch unbebauten Fläche Mühliwiese und im neu einzuzonenden Gebiet Neuwis-Hinterhag wird eine dichte Überbauung ermöglicht. Der an Qualitätskriterien geknüpfte Mehrausnützungsbonus in den W2 fördert eine qualitativ gute und massvolle Innenentwicklung. Die Einführung des anrechenbaren Untergeschosses und damit verbunden die Vorschrift, dass im Untergeschoss Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume im tieferliegenden Bereich nur bis zum Schnittpunkt des Fussbodens mit dem zulässig abgegrabenen Terrain angeordnet werden, fördert die Wohnqualität.

Art. 1 Abs. 2 b wohnliche Siedlungen schaffen und erhalten

Der an Qualitätskriterien geknüpfte Mehrausnutzungsbonus in den W2 fördert eine qualitativ gute Innenentwicklung. Abgrabungen bei Gebäuden in der Ebene (Steigung unter 10 %) sind ausser für Zugänge nicht erlaubt. Abgrabungen bei Gebäuden am Hang sind auf 1.50 m beschränkt.

Art. 1 Abs. 2^{bis} räumliche Voraussetzungen für die Wirtschaft schaffen und erhalten

Nicht relevant.

Art. 1 Abs. 2 c Dezentralisation von Besiedlung und Wirtschaft

Nicht relevant.

Art. 3 Abs. 2 a Kulturland erhalten

Planungsgrundsätze
Landschaft

Das Kulturland gemäss kantonalem Richtplan bleibt erhalten. Es werden keine Massnahmen getroffen die dem kantonalen Richtplan widersprechen.

Art. 3 Abs. 2 b Einordnung in die Landschaft

Keine Massnahmen.

Art. 3 Abs. 2 c Freihaltung und Zugänglichkeit der Ufer

Im Rahmen des Planungsverfahrens wurde geprüft ob die Gewässerräume festgelegt werden sollen. Zusammen mit dem Kanton wurde entschieden die Gewässerraumfestlegung gemäss dem Fahrplan des Kantons in der 3. Priorität ab 2020 durchzuführen. Die Festlegung ist zurzeit in Bearbeitung.

Art. 3 Abs. 2 d Freihaltung naturnaher Erholungsräume

Keine Massnahmen.

Art. 3 Abs. 2 e Erhaltung der Waldfunktionen

Keine Massnahmen.

Art. 3 Abs. 3 a zweckmässige Zuordnung von Wohn- und Arbeitsgebieten

Planungsgrundsätze
Siedlung

Keine Massnahmen.

Art. 3 Abs. 3a^{bis} Massnahmen zur besseren Nutzung ungenügend genutzter Flächen und zur Verdichtung

Siehe Art. 1 Abs. 1 und 2a^{bis}.

Art. 3 Abs. 3 b Wohngebiete vor schädlichen Einwirkungen schonen

Mit der Aufnahme von Bestimmungen zur Naturgefahrenkarte in der BZO setzt die Gemeinde ihren Schutzauftrag um.

Art. 3 Abs. 3 c Rad- und Fusswege

Eine durchgeführte Schwachstellenanalyse zur Erarbeitung der flankierenden Massnahmen nach der Schliessung des Eigentals und zur Vorbereitung des Verkehrsrichtplans wird auf einer anderen Ebene weiterverfolgt. Der Wanderweg vom Dorf entlang der Madlikonerstrasse soll gemäss aktuellem Entwurf Verkehrsrichtplan auf die Strasse Heiggelacher – Eigen verlegt werden. Die Veloroute über die Jakob Bosshart-Strasse soll im Entwurf Verkehrsrichtplan neu über die Bodenacherstrasse geführt werden.

Art. 3 Abs. 3 e Durchgrünung

In den Bestimmungen der BZO zum Gestaltungsplan des Gebiets Mühliwiese wurden Grünräume gemäss dem Quartierleitbild aufgenommen.

Art. 3 Abs. 4 a regionale Bedürfnisse berücksichtigen

Planungsgrundsätze
öffentliche Bauten und
Anlagen

Nicht relevant.

Art. 3 Abs. 4 b Erreichbarkeit öffentlicher Einrichtungen

Keine Massnahmen.

Art. 3 Abs. 4 c nachteilige Auswirkungen vermeiden

Nicht relevant.

10 Berücksichtigung der Anregungen aus der Bevölkerung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage fand am 29. Juni 2023 eine Informationsveranstaltung für die Bevölkerung statt. Diese konnte während der öffentlichen Auflage vom 2. Juni bis 2. August 2023 sich zur gesamten Vorlage äussern und Stellung nehmen.

Ein Antrag auf Sistierung des neuen Richtplanes Verkehr, bis die Situation rund um die Schliessung der Eigentalsstrasse geklärt ist, wurde gutgeheissen vom Gemeinderat. Die Vorlage wird zu einem späteren Zeitpunkt weiter bearbeitet und der Gemeindeversammlung als Teilrevision unterbreitet.

11 Berücksichtigung der Sachpläne und Konzepte des Bundes

Gemäss Weisung der Baudirektion vom 12. Januar 2011 zur Umsetzung des Sachplans Fruchtfolgeflächen (FFF) und dem Merkblatt «Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgeflächen» sind beanspruchte FFF grundsätzlich zu kompensieren. Die Gemeinden können die beanspruchten Flächen allerdings bis zu einer Gesamtfläche von 5'000 m² kumulieren, ehe diese gesamthaft kompensiert werden. Durch die Einzonung im Dorf werden die FFF um ca. 2'175 m² verringert. Diese zusätzliche Verringerung ist der Tatsache geschuldet, dass das Einzonungsgebiet Neuwis-Hinterhag gegenüber dem im Richtplan ausgeschiedenen Siedlungsgebiet leicht nach Osten verschoben ist. Die Verschiebung führt unter Berücksichtigung der bestehenden Parzellengrenzen zu einer insgesamt besseren Abgrenzung der Bauzone.

12 Berücksichtigung des kantonalen und des regionalen Richtplanes

12.1 Kantonaler Richtplan

Der revidierte kantonale Richtplan wurde mit Beschluss vom 18. März 2014 durch den Kantonsrat festgesetzt und am 29. April 2015 vom Bundesrat genehmigt.

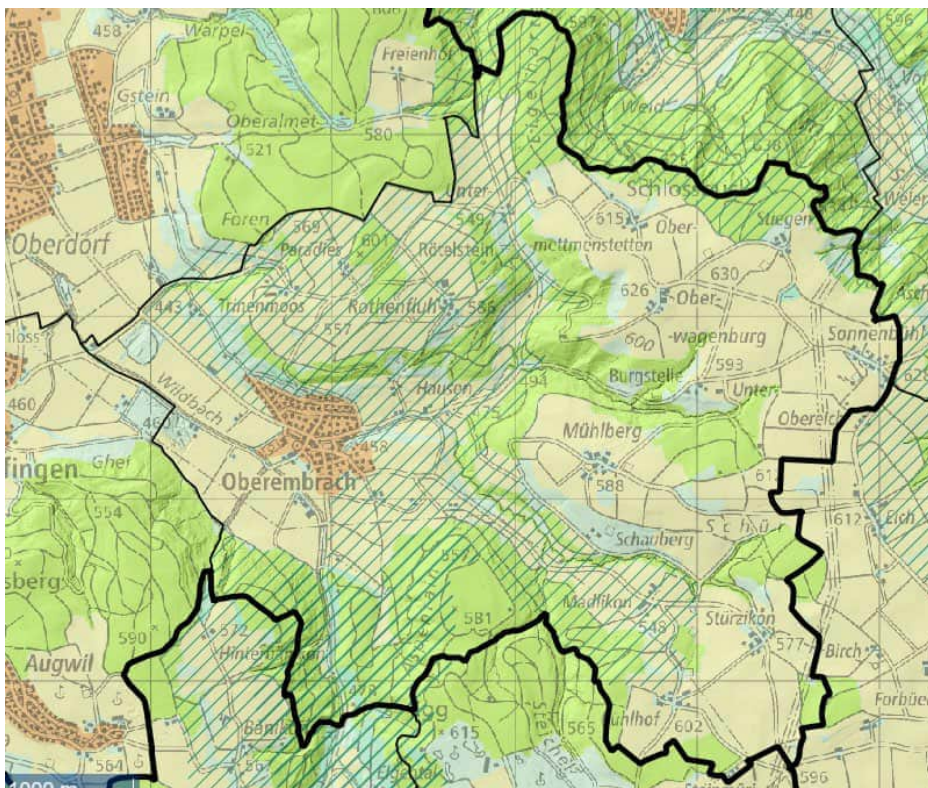


Abbildung 39: kantonaler Richtplan Siedlung und Landschaft (Festsetzung, Stand: 28. Oktober 2019)

Der kantonale Richtplan vom 18. September 2015 wird wie folgt berücksichtigt: Die Leitlinien unter Abs. 1.2 wurden zugrunde gelegt, insbesondere bildet Leitsatz 1 zur Sicherstellung und Verbesserung der Siedlungsstrukturen durch Siedlungsentwicklung nach innen sowie den Erhalt und die Steigerung der Wohnqualität die Grundlage der vorliegenden Revision.

Gemäss kantonalem Richtplan ist das Siedlungsgebiet in der Richtplankarte abschliessend festgelegt und kann auf kommunaler Stufe weder vergrössert noch verkleinert werden. Die festgelegten Siedlungsbegrenzungen sind zum Zeitpunkt der erstmaligen Anpassung der Bau- und Zonenordnung nach der

Richtplanrevision jedoch grundsätzlich zu überprüfen. Dazu verbleibt ein Anordnungsspielraum.

12.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan der Planungsgruppe Zürcher Unterland wurde am 15. Mai 2017 festgesetzt und am 4. Oktober 2017 vom Regierungsrat genehmigt.

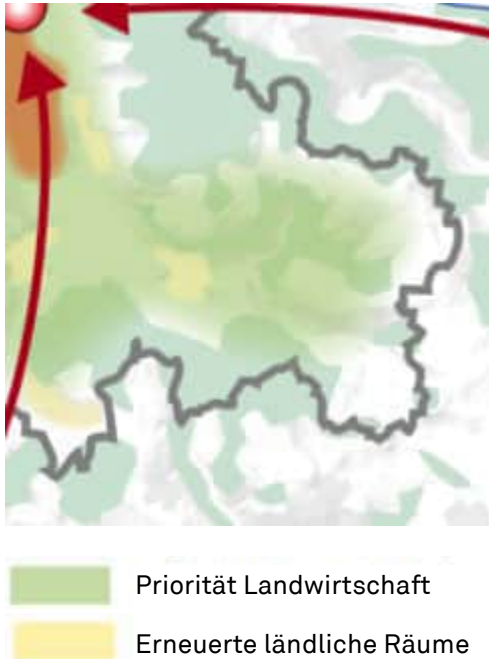


Abbildung 40: Ausschnitt Regio-ROK Zürcher Unterland vom August 2011

Das im August 2011 erlassene regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) für das Zürcher Unterland liefert im Sinne eines Leitbildes Ziele für die räumliche Entwicklung. Oberembrach wird den erneuerten ländlichen Räumen zugeordnet. Hier soll durch die massvolle Nutzung der inneren Reserven eine bauliche Entwicklung im bestehenden Siedlungsgebiet ermöglicht werden. Baulücken sollen geschlossen und sinnvolle Arrondierungen vorgenommen werden. Siedlungserweiterungen sind zu vermeiden. In diesem Sinne steht die Revision der Nutzungsplanung im Einklang mit den Zielen und Vorgaben des Regio ROK.

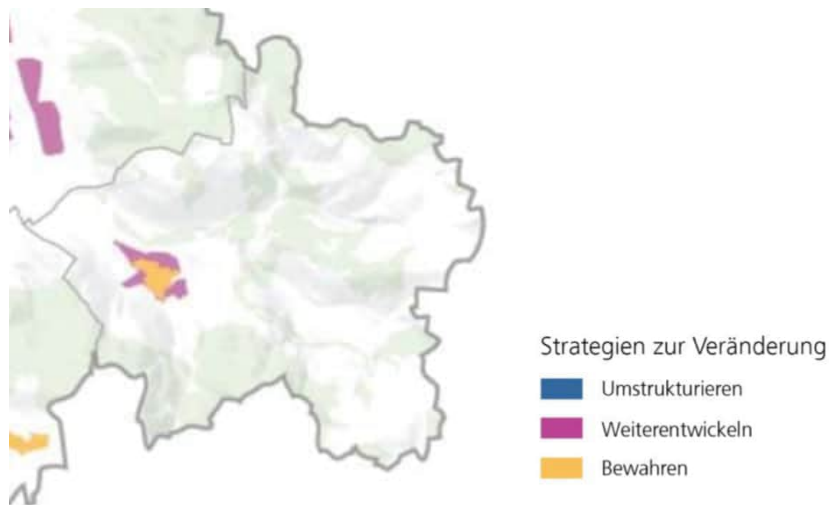


Abbildung 41: Ausschnitt regionaler Richtplan

Für Oberembrach sind im regionalen Richtplan die Strategien „Bewahren“ im Dorfkern und „Weiterentwickeln“ in den umliegenden Gebieten zu verfolgen. In den mit „Bewahren“ bezeichneten Gebieten sind die bisherige bauliche Struktur sowie die bauliche Dichte zu erhalten. Wo die Bebauungsstruktur es erlaubt, können in den mit „Weiterentwickeln“ bezeichneten Gebieten höhere Dichten geprüft werden. Das wird mit dem an qualitative Vorgaben geknüpften Mehrausnutzungsbonus in den beiden zweigeschossigen Wohnzonen umgesetzt.

13 Berücksichtigung des übrigen Bundesrechtes, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung

13.1 Gewässerraum

Gemäss revidierter Gewässerschutzgesetzgebung sind bis 2018 die Gewässerräume festzulegen. Der Kanton Zürich hat einen Fahrplan für die Festlegung der Gewässerräume aufgestellt. Oberembrach wurde in der 3. Priorität ab dem Jahr 2020 eingeteilt.

Das Dossier zur Ausscheidung der Gewässerräume befindet sich derzeit zur Schlusskontrolle vor der öffentliche Auflage beim Kanton. Die öffentliche Auflage ist im ersten Halbjahr 2023 vorgesehen.

13.2 Naturgefahren und Hochwasserschutz

Die Naturgefahrenkarte für Embrach / Irchel (EMI) wurde am 21. Februar 2017 durch die kantonale Baudirektion festgesetzt. Die Naturgefahrengebiete können auf dem kantonalen GIS-Browser eingesehen werden.-Es sind keine zusätzlichen Regelungen in der BZO erforderlich.

13.3 Wald

Gemäss Art. 10 Waldgesetz ist bei der Revision von Nutzungsplänen eine Waldfeststellung anzuordnen, wo Bauzonen an Wald grenzen oder in Zukunft grenzen sollen. Die Waldgrenzen werden in die Nutzungspläne übertragen. Gemäss § 66 PBG sind im Baugebiet Waldabstandslinien festzulegen. In Oberembrach befinden sich neben dem Mühliweiher die Bauzone an den Wald grenzend. Die statische Waldgrenze und die Waldabstandslinie ist gemäss ÖREB bereits festgelegt.

Im Rahmen der BZO-Revision ist eine formelle „negative“ Waldfeststellung durchzuführen (vgl. Art. 10 Abs. 2 WaG).

Darüber hinaus sind keine Umweltthemen relevant.

14 Nutzungsreserven im weitgehend überbauten Gebiet

14.1 Überbauungs- und Erschliessungsstand

Der Überbauungsstand Ende 2015 ist dem Anhang 3 zu entnehmen. Bis 2017 wurden keine Flächen überbaut. Der Überbauungsstand Ende 2015 dient als Grundlage für die Berechnung der Einwohnerkapazitäten in den Bauzonen im folgenden Abschnitt.

Tabelle 4: Überbauungsgrad und Erschliessungsstand der Bauzonen 2015; Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich, 2016

Flächen (ha)		Total	überbaut	nicht überbaut			
				Total	baureif	innert 5 Jahren	Längerfristig
Bauzonen							
Wohnzonen	Total	9.9	9.7	0.2	0.2		
Mischzonen	Total	13.6	13.0	0.6	0.3		0.3
Arbeitszonen	I / G	0		0			
Zone für öB	OEBA	1.8	1.8	0			
Total Bauzonen		25.4	24.6	0.8	0.5		0.3

In den Bauzonen sind insgesamt 0.8 ha oder 3.2 % noch nicht überbaut. 0.5 ha davon sind erschlossen und damit baureif. Davon wiederum liegen 0.2 ha in reinen Wohnzonen und 0.3 ha in den Mischzonen.

14.2 Bauzonenentwicklung

In Bezug auf die aktuell verfügbaren Datengrundlagen waren Ende 2016 in den Wohn- und Mischzonen insgesamt **0.8 ha unbebautes Bauland** vorhanden (Vergleich 2011: Baulandreserve 1.0 ha). Im Jahr 2016 lag der Verbrauch von Wohn- und Mischzonen bei 0.0 ha und in den letzten 15 Jahren (2001–2016) bei 0.8 ha. Bei etwa gleichbleibendem Verbrauch in den nächsten 15 Jahren wären keine Baulandreserven mehr vorhanden (ca. 0.8 ha Verbrauch in 15 Jahren). Zu berücksichtigen ist beim Realisierungshorizont zusätzlich die mögliche Baulandhortung.

Im Bericht „Argumentarium 2011 Siedlungserweiterung“ (Stand Mai 2011) wurde eine Bauprognose auf Basis der heute eingezonten Gebiete im Dorf Oberembrach erstellt. Als Grundlage hierfür dienten der Baulückenplan und die guten Ortskenntnisse der Gemeinde. Es wurde davon ausgegangen, dass rund 44 zusätzliche Wohneinheiten in 5 Jahren bzw. weitere 11 Wohnungen in 10 Jahren erstellt werden können. Berücksichtigt wurden Neubauten und Nachverdichtungen. Die rund 44 Wohnungen wurden zwischenzeitlich alle erstellt. Weitere Bauabsichten für zusätzliche Wohnungen im Dorf sind zurzeit keine bekannt. Einzelne Ersatz- und Ausbauten wurden in den Weilerzonen erstellt.

Eine generelle Beurteilung der statistisch geschätzten Geschossflächenreserven per 2016 (vgl. Anhang 1.1) in nicht überbauten Wohnzonen und überbauten Wohnzonen (innere Reserven/Nachverdichtung) zeigt ebenfalls eine geringe Reserve, wobei zusätzlich noch die private Baulandhortung zu berücksichtigen ist. Die Geschossflächenreserve in unüberbauten Wohn- und Mischzonen von rund 3'500 m² entspricht etwa 19 Wohnungen unter Berücksichtigung des Wohnanteils von 70 % in der Mischzone (1 WE à 150 m²). Bei einer durchschnittlichen inneren Verdichtung von 1 % des gesamten Wohnungsbestandes (2016: 501 WE) in 10 Jahren und 0.8 % in weiteren 5 Jahren wird von einer Zunahme um ca. 10 Wohnungen durch innere Verdichtung im Planungshorizont von 15 Jahren ausgegangen.

Die im Jahr 2016 nicht überbauten Bauzonen sind alle baureif, bis auf eine Ausnahme (K2 im Zentrum) welche längerfristig aus verschiedenen Überlegungen noch nicht als baureif eingestuft ist. Dieses Grundstück ist im Eigentum der Gemeinde Oberembrach. Deren ortsbauliche Funktion oder Möglichkeit wurde im Rahmen der Dorfzentrumsentwicklung (Leitbild, Masterplan) neu analysiert und es wird in der Gesamtrevision eine Gestaltungsplanpflicht festgesetzt.

Das Gebiet W2H muss zusammen mit der angrenzenden Einzonung im Gebiet Neuwis-Hinterhag erschlossen werden. Deshalb ist dieses Gebiet Teil des Gestaltungsplangebiets Neuwis-Hinterhag.

Die Fläche K2 bei Hofpünt könnte innerhalb von 5 Jahren zur Überbauung führen. Die kleine Fläche K2 im Wohngebiet wird noch von einem Landwirt bewirtschaftet.

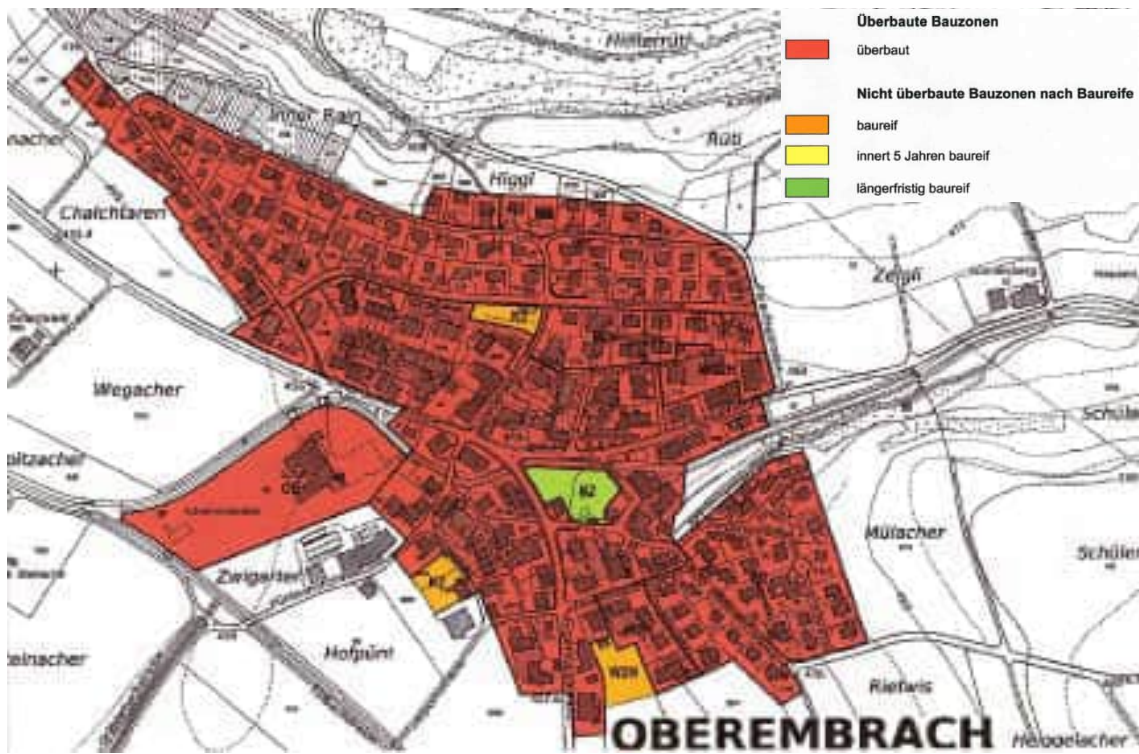


Abbildung 42: Überbauungs- und Erschliessungsstand Ende 2015, Quelle: Amt für Raumentwicklung Kanton Zürich

15 Kapazitätsabschätzung

15.1 Bevölkerungskapazität gemäss Zonenplan 1995

Für einen groben Überblick über das Fassungsvermögen des heutigen Zonenplanes (Dorf) – ohne Berücksichtigung von künftigen Auf- und Umzonungen – wurden die möglichen Baulücken und Nachverdichtungen beigezogen.

Die theoretische Abschätzung der Einwohnerkapazität wurde auf der Datengrundlage des ARE (Stand 2016) und aufgrund von bekannten Erfahrungszahlen erstellt. Die detaillierten Tabellen befinden sich im Anhang. Gemäss den Grundlagendaten des ARE wird für Oberembrach eine relativ hohe Geschossflächen-Reserve mit 35'000 m² in den überbauten Wohn- und Mischzonen berechnet (Kap. 16.3), was ungefähr einem Zuwachs von ca. 233 Wohnungen bzw. einem Zuwachs von ca. 470 Einwohnenden entspricht. Dies ist jedoch in Bezug auf den Planungshorizont von 15 Jahren nicht realistisch.

Die Zunahme von Wohnungen durch Umbau oder Ersatzbau (Nachverdichtung) wird in Oberembrach gemäss jetzigem Verlauf auf ca. 2 % vom Gesamtwohnungsbestand innerhalb von 15 Jahren geschätzt. Im Jahr 2013 wurde ein für die letzten zehn Jahre aussergewöhnlich hoher Wohnungszuwachs von 41 Wohnungen verzeichnet, vom Jahr 2000 bis 2012 hingegen nur 54 Wohnungen und nach 2013 kam bis 2015 nur noch eine Wohnung hinzu.

Innerhalb der Bauzonen des geltenden Zonenplans beträgt die zusätzliche Einwohnerkapazität geschätzt 60 Personen.

Tabelle 5: Einwohnerkapazität

Einwohnerkapazität	Zuwachs	Einwohnende
Einwohnende ausserhalb der Bauzone (2018) Gemäss Gemeinde Mai 2018		129
Einwohnende überbaute Zonen (2016) Stat. Kt. ZH (2016)		937
Prognostizierte Kapazitätsgrenze innerhalb Bauzonen basierend auf dem Zonenplan 1995 (Anhang 1.1)	+ 60	997
Geschätzte Einwohnerverdichtung in überbauten Zonen innerhalb der nächsten	+ ~20	957

15 Jahren (Annahme: moderate Zunahme aufgrund Verdichtung)			
Reserve	Einwohnerkapazität	in	~ 40
bestehenden Bauzonen			

Die Infrastrukturanlagen von Oberembrach sind auf 1'200 bis 1'300 Einwohnende ausgelegt.

15.2 Bevölkerungskapazität gemäss revidiertem Zonenplan

Die Kapazitätsabschätzung für den revidierten Bauzonenplan wurde aufgrund der Umstellung auf die Baumassenziffer mit einer anderen Methode berechnet. Zur besseren Vergleichbarkeit wurde die Einwohnerkapazität des geltenden Bauzonenplans nochmals mit der neuen Berechnungsmethode vorgenommen. Die Berechnungstabelle befindet sich im Anhang 1.2. Gemäss der Berechnung hat der geltende Zonenplan 1995 ein Fassungsvermögen von 1'077 Einwohnenden und der revidierte Zonenplan von 1'196 Einwohnenden.

15.3 Bauliche Dichte im bestehenden Zonenplan

Tabelle 6: bauliche Dichte in den einzelnen Zonen

Bauliche Dichte 2016⁵					
	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Öffentliche Bauten und Anlagen	Total
Bauzonenfläche					254'000m ²
m ³ /ha	8'828.6	16'033.2	0.0	4'509.1	12'322.60
m ³ /m ²	0.88	1.60	0	0.45	1.23
Geschossflächenreserve in der nicht überbauten Bauzone in [m ²] X (lichte Raumhöhe)					35'000 2.4
= Reserve Baumassenzif.m ³					84'000
Bauliche Dichte bei max. Ausnutzung $((1.23\text{m}^3/\text{m}^2 * 254'000\text{m}^2) + 84'000 \text{m}^3) /$ $\text{m}254'000\text{m}^2$					1.56

Gemäss regionalem Richtplan ist in Oberembrach eine mittlere bauliche Dichte (1.6 bis 2.5 m³/m² oder AZ 30 - 55 %) anzustreben. Mit dem bestehenden Zonenplan ist die vorgegebene mittlere bauliche Dichte bei maximaler Ausnutzung der noch unüberbauten Bauzone nicht möglich. Die

⁵ Bauliche Dichte 2000 – 2016. ARE Kt. ZH, Raumebeobachtung, Gemeindestatistiken

Dichtevorgabe des Richtplans kann nur mit der Nachverdichtung der bereits überbauten Bauzonen erreicht werden.

Da das Ortsbild als Gesamtes sehr gute Qualitäten aufweist wurde seitens des Kantons durch Wilhelm Natrup darauf hingewiesen, dass eine gute Balance zwischen Nachverdichtung und Erhalt des Ortsbildes gefunden werden sollte.

Kapazität	<p>Der Schwerpunkt der BZO-Revision wurde auf die Nachverdichtung (Kernzone Dorfzentrum, Mischzone) gelegt; moderat und punktuell an den dafür geeigneten Standorten. Als Grundlage dient eine Entwicklungsstudie für das Zentrum (Entwicklungskonzept, Quartierleitbild) und der Siedlungsrichtplan.</p> <p>Kurzfristig wird eine Verdichtung, durch Anbau, Erweiterung und Aufstockung im Zentrum angestrebt. Längerfristig und angepasst an die Bauzyklen wird auch die Verdichtung der Einfamilienhauszonen angestrebt.</p> <p>Die Bauzone soll durch die Einzonung im Gebiet Neuwis-Hinterhag erweitert werden.</p>
-----------	--

ANHANG 1:

1.1 Kapazitätsabschätzung Zonenplan 1995 per 2016

Gemeinde Oberembruch
Kapazitätsabschätzung
Fassungsvermögen Zonenplan 1995

Gemeinde	Gemeindetyp (gem. Bundesamt für Raumentwicklung)	Planungshorizont 0-10 Jahre		Planungshorizont 10-15 Jahre		in 15-20 Jahren	in 0 - 15 Jahren	Planungshorizont 0-10 Jahre		Planungshorizont 10-15 Jahre		in 15-20 Jahren	in 0-15 Jahren	in 0-15 Jahren	in 0-15 Jahren					
		Wohnzonen überbaut (ha)	Wohnzonen baureif (ha)	Wohnzonen baureif abzüglich 3% (Landhortung) = 97% (m2, auf 1'000m2 gerundet)	Wohnzonen innert 5 Jahren baureif (ha)	Wohnzonen innert 5 J. abzüglich 3% (Landhortung) = 97% (in m2) (m2, auf 1'000m2 gerundet)	Wohnzonen längerfristig baureif (m2)	Total Wohnzonen-Reserve in 0-15 Jahren (m2)	Mischzonen überbaut (Kernzonen, Wohn-/Gewerbezone etc.) (ha)	Mischzonen baureif (ha)	per 2016	Anteil Wohnen in Mischzone 70% baureif (m2, auf 1'000m2 gerundet)	Mischzonen innert 5 Jahren baureif (ha)	Mischzonen innert 5 J. abzüglich 3% (Landhortung) = 97% (m2, auf 1'000m2 gerundet)	Anteil Wohnen in Mischz. innert 5 J. 70% in 5 J. (m2)	Mischzonen längerfristig baureif (m2)	Total Mischzonen-Reserve in 0 - 15 Jahren (m2)	Total Reserve Wohn- und Mischzonen in 0-15 Jahren (m2)	Verbrauch Bauland in Wohn-/Mischzonen (ha)	15-Jahres Verbrauch Bauland Wohn-/Mischzonen 1999-2013 (ha)
Oberembruch	Periurban ländlich	9.7	0.2	2'000	0.0	-	0.0	2'000	13.00	0.6	6'000	4'000	0.0	-	-	0.3	4'000	6'000	0.00	-0.80
Total			0.2	2'000	0.0	0	0.0	2'000		0.6	6'000	4'000	0.0	-	0	0.3	4'000	6'000	0.00	-0.80

Gemeinde Oberembrach
 Kapazitätsabschätzung
 Fassungsvermögen Zonenplan 1995

BZO Oberembrach
 2016
 SWR AG, 080.01.2018 - Mrü

Gemeinde / Stadt	Gemeindetyp (gem. Bundesamt für Raumentwicklung)	in 0-15 Jahren	gem. Stat. Amt Kt. ZH	gem. Stat. Amt Kt. ZH	in 0-15 Jahren	in 0-15 Jahren		in 0-15 Jahren	gem. Stat. Amt Kt. ZH
		Total Reserve Wohn- und Mischzonen in 0-15 Jahren (m2) per 2016	Geschossflächen-Reserven in nicht überbauten Wohnzonen (m2) per 2016	Geschossflächen-Reserven in nicht überbauten Mischzonen (m2) per 2016	Anteil Geschossflächen- Reserve "Wohnen" in Mischzone 70% (m2) per 2016	Total Geschossflächen- Reserven in Wohn- u. Mischzonen (m2 gerundet)	Notwendige Nutzfläche m2 / Wohnung (m2 = 1/Wohnz.) per 2016	zusätzliche max. Anz. Wohnungen in 0 - 15 Jahren per 2016	Geschossflächen-Reserven in überbauten Wohn- u. Mischzonen per 2016
Oberembrach	Periurban ländlich	6'000	1'300	2'200	1'540	2'840	150	19	35'059
Total		6'000	1'300	2'200	1'540	2'840		19	

Gemeinde Oberembrach
 Kapazitätsabschätzung
 Fassungsvermögen Zonenplan 1995

BZO Oberembrach
 2016
 SWR AG, 080.01.2018 - Mrü

Gemeinde / Stadt	Gemeindetyp (gem. Bundesamt für Raumentwicklung)	in 0-15 Jahren		kant. Mittel 2.3	in 0-15 Jahren	Nachverdichtung				in 0-15 Jahren	in 0-15 Jahren
		zusätzliche max. Anzahl Wohnungen in 0 - 15 Jahren aufgrund der Bauland- und Wohngeschossreserven	Faktor Einwohner / Wohnung (gemäss eff. Bestand: 2013)			in 0-10 Jahren	in 10-15 Jahren	Wohnungsbestand 2013 BFS - Gebäude und Wohnungstatistik	zusätzliche Wohnungen in 0 - 15 Jahren aufgrund Nachverdichtung		
Oberembrach	Periurban ländlich	19	2.0	40	1.0	0.8	501	9	30	2.1	60
Total		19		40			501	9	30		60

1.2 Kapazitätsabschätzung Zonenplan 1995 bzw. 2018



Kapazitätsabschätzung Zonenplan

Kapazitätsabschätzung Zonenplan 1995 bzw. 2018

BZO Bestimmungen

Zone		Mischzonen			Wohnzonen			Neubaugebiet
		K A	K B	K C	W1 (20%/1.2)	W 2 (30%/1.7)	W2 (45%/2.4)	W2 (-/2.4)
Ausnützungsziffer (Annahme K C analog K B)	m2/m2	0.5	0.3	0.3	0.2	0.3	0.45	0.45
Baumassenziffer (Annahme K Schätzung gem. AZ)	m3/m2	2.8	2	2	1.2	1.7	2.4	2.4
Bruttogeschosshöhe (Annahme)	m3/m2	3	3	3	3.3	3.3	3.3	3.3
Geschosse	G	2	2	2	1	2	2	2

Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

überbaute Fläche (Stand 2015)	ha	7.8	3.5	1.2	0.7	7.6	1.4	
Flächen nach Abzug Verkehrsfläche (-10%)	ha	7.02	3.15	1.08	0.63	6.84	1.26	
Baumasse Brutto	m3	196'560	63'000	21'600	7'560	116'280	30'240	
Wohnanteil (geschätzte Anteile der Baumasse)	%	70%	70%	70%	90%	90%	90%	
Baumasse Wohnen	m3	137'592	44'100	15'120	6'804	104'652	27'216	
Geschossfläche Wohnen (abzgl. 10% Wände)	m2	41'278	13'230	4'536	1'856	28'541	7'423	
Geschossfläche Wohnen (abzgl. 10% Wände)	m2	59'044			37'820			
Geschossflächenbestand (Stat. Amt. 2016)	m2	57'900			23'900			
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55	55	60	70	70	70	
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Einwohner in überbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	751	241	76	27	408	106	
Ausbaugrad (realistisch)	%	60%	60%	60%	55%	55%	55%	
Einwohner in überbauten Zonenflächen (realistisch)	E	450	144	45	15	224	58	
Einwohner in überbauten Zonenflächen gemäss GWR	E							
Total	E	937						

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

Geschossfläche	m2	41'278	13'230	4'536	1'856	28'541	7'423	
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55	55	60	70	70	70	
Theoretisch maximal möglicher zusätzlicher Ausbaugrad	%	40%	40%	40%	45%	45%	45%	
Theoretische Geschossflächenreserve	m2	16'511	5'292	1'814	835	12'844	3'340	
Geschossflächenreserve (Stat. Amt. 2016)	m2	-			10'900			
Theoretisch maximal mögliche zusätzliche Einwohner pro Zone	E	300	96	30	12	183	48	
Zusätzlicher Ausbaugrad (10% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	4%	4%	4%	5%	5%	5%	
Zusätzliche Einwohner pro Zone	E	30	10	3	1	18	5	
Zusätzliche Einwohner Total	E	67						

Potenzial nicht überbaute Gebiete

unüberbaute Zonenfläche (Stand 2015)	ha	0.6					0.2	
Einzonungen	ha							1.0
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	0.54					0.18	0.91
Baumasse Brutto	m3	15'120					4'320	24'327
Wohnanteil (geschätzte Anteile der Baumasse)	%	70%					90%	90%
Baumasse Wohnen	m3	10'584					3'888	21'894
Geschossfläche Wohnen	m2	3'528					1'178	6'635
Geschossflächenreserve (Stat. Amt. 2016)	m2	2'200			1'300			
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55					70	50
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	90%					90%	90%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	58					15	119
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	73						119

Total Einwohner

Einwohner Ende 2016 (Quelle Statistisches Amt)	E	1068
ca. Einwohner ausserhalb Bauzone	E	131
Einwohner innerhalb Bauzone	E	937

Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E	67
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	E	73
Total Potenziale Zonenplan	E	140

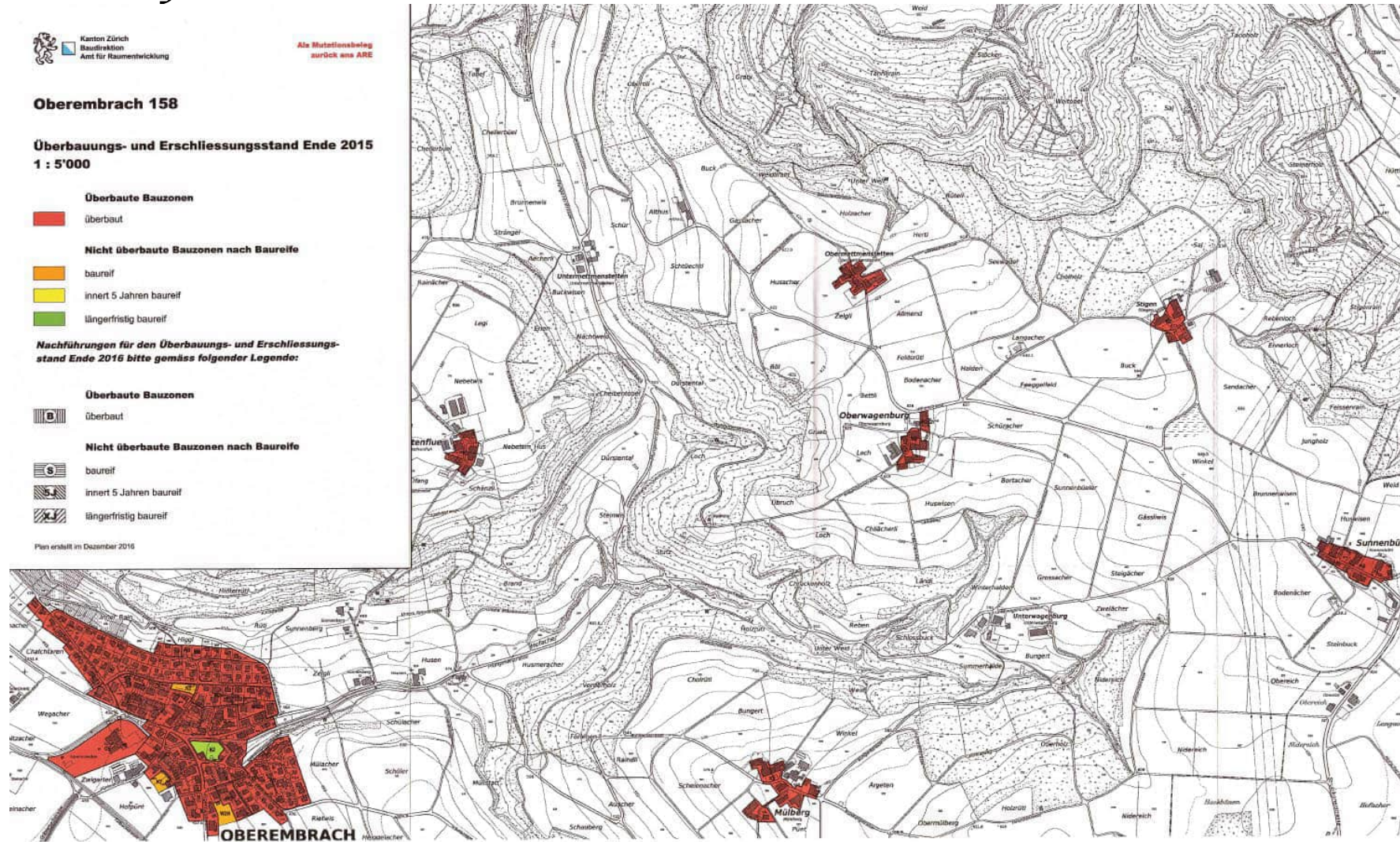
Fassungsvermögen Total Zonenplan 1995	E	1077
Fassungsvermögen Total Zonenplan 2023	E	1196

ANHANG 2: WOHN TypEN



Abbildung 43: Dichte begreifen. Kanton Zürich - Amt für Raumentwicklung, Fachhochschule Nordwestschweiz, 2014

ANHANG 3: ÜBERBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSSTAND



ANHANG 4: AUSNÜTZUNGSZIFFER – BAUMMASSENZIFFER

4.1 Arbeitspapier

4.2 Übersicht Schätzung BMZ

Dichte-Begriffe

1. VERGLEICH BAUMASSENZIFFER - AUSNÜTZUNGSZIFFER

In den 90er Jahren wurden im Kanton Zürich die Baumassenziffer (BMZ) vielerorts als Ersatz für neudefinierte Ausnützungsziffern in den Bau- und Zonenordnungen eingeführt. Als Dichtebegriff ist die Baumassenziffer (BMZ) deutlich weniger weit verbreitet als die Ausnützungsziffer. Im Gegensatz zu dieser wird hier das gesamte (i.d.R. oberirdische) Bauvolumen der Berechnung zugrundegelegt, was v.a. in Arbeitsplatzzonen mit uneinheitlichen Stockwerkshöhen, bei Gewerbe- und Industriebauten, von Vorteil ist. Allerdings kann sich die Bemessung des Bauvolumens bei komplizierter Bauweise als schwierig erweisen. In der IVHB wird versucht der Zweckentfremdung der Ausnützungsziffer (nicht anrechenbare Dach- und Untergeschosse vgl. Abschnitt 1.2) mit der Geschossflächenziffer entgegenzuwirken. Der Kanton Zürich ist nicht Mitglied des IVHB Konkordats. In der Planung werden die Definitionen des IVHB ein-fachheitshalber dennoch verwendet.

Die Ausnützungsziffer § 255

Abs. 2: Dach- und Untergeschosse

Beispiel: Wohnzone W2: 2 VG
 1 DG
 1 UG
 AZ 30%
 Grundfläche 1000m²

DG
VG 150m²
VG 150m²
UG

zulässig 300m² anrechenbare Wohnfläche
(DG und UG nicht anrechenbar)

DG max. 150m²
VG 300m²
UG max. 150m² Keller

zulässig 300m² anrechenbare Wohnfläche auf 1 VG
(je max. 150m² im DG und UG nicht anrechenbar)

Die Baumassenziffer § 258 PBG
§ 12 ABV

Berechnung der Baumassenziffer (BZ)

Baumassenziffer = $\frac{\text{oberirdische Baumasse BM}}{\text{massgebliche Grundfläche GF}}$

$BZ = \frac{\text{Länge L} \cdot \text{Breite B} \cdot \text{Höhe H}}{GF}$

Witterungsbereich

Witterungsbereich ist nicht anzurechnen

Abbildung 1: Auszug aus dem Anhang der Allgemeinen Bauverordnung zum PBG.

1.1 Baumassenziffer¹

1.1.1 Definition

Die Baumassenziffer (Volumenziffer) ist eine Grösse zur Bemessung der baulichen Dichte. Sie wird als das Verhältnis des anrechenbaren umbauten Raumes zur anrechenbaren Grundstücksfläche definiert:

Die Baumassenziffer hat eine Masseinheit, wird aber häufig einheitslos angegeben. Sie sollte mit m³/m² ausgedrückt werden. Im Gegensatz zur Ausnützungsziffer wird in keinem kantonalen Planungs- und Baugesetz eine Aussage zur Höhe der Baumassenziffer getroffen. Dies bleibt den Gemeinden unter Berücksichtigung der örtlichen Situation vorbehalten.

Baumassenziffer (BMZ) nach IVHB = Bauvolumen über massgebendem Terrain / anrechenbare Grundstücksfläche

1.1.2 Problematik

Die Baumassenziffer BMZ ist als Nutzungsziffer nicht in allen kantonalen Planungs- und Baugesetzen verankert (AG, BE, LU, NW, SG, TG, ZG, ZH). Die Bemessung der Baumassenziffer weist dabei im interkantonalen Vergleich weit weniger Unterschiede auf als die Ausnützungsziffer. Zudem bestehen deutlich weniger detaillierte Einschränkungen hinsichtlich der anrechenbaren Nutzungen als bei der Ausnützungsziffer. Unterschiede sind jedoch beim Einbezug unterirdischer Baumassen in den anrechenbaren umbauten Raum (aUR) festzuhalten (vgl. Kap. 2.3). In der Regel wird allerdings nur der umbaute oberirdische Teil des Gebäudevolumens in die Berechnung einbezogen. Problematisch sind komplizierte Bauweisen und Hanglagen. Hier wird im Kt. St. Gallen der Niveaupunkt (vgl. Themenblatt Nr. 8) zur Vereinfachung der Berechnung herangezogen. Da die Baumasse zur Ermittlung der Dichte in ein Verhältnis zur anrechenbaren Grundstücksfläche gesetzt wird, liegen hier – analog zur Ausnützungsziffer – von Kanton zu Kanton unterschiedliche Festlegungen bezüglich der Anrechenbarkeit vor.

Es wäre für die Planungstechnik hilfreich, wenn die Baumassenziffer mit der Arbeitsplatzdichte in Beziehung gesetzt werden könnte. Da sich für Gewerbe und Industrie bezüglich ihrer Flächenansprüche nur schwer durchschnittliche Werte und Kenngrössen festlegen und angeben lassen, können auch keine Kapazitätsermittlungen auf die BMZ zurückgeführt werden. Rückschlüsse einer BMZ auf Bedarf und Dimensionierung von öffentlichen Anlagen und Versorgungseinrichtungen sind damit nur schwer zu pauschalisieren. **Die Baumassenziffer ist ein gutes Mass zur Festlegung baulicher Dichten, jedoch bei weitgehender Gestaltungsfreiheit.** Unliebsame Entwicklungen sind deshalb nicht alleine über die BMZ zu steuern, sondern erfordern Gestaltungsfestlegungen.

¹ Quelle: http://irap.hsr.ch/fileadmin/user_upload/irap.hsr.ch/Publikationen/Projektberichte/Normen%20und%20Harmonisierung%20der%20Bau-%20und%20Planungsgesetzgebung/pdf_Themenblaetter/13_S_Th.blatt013Nutzungsziffern.pdf

1.2 Ausnützungsziffer²

1.2.1 Definition

Die Ausnützungsziffer (AZ) stellt das wichtigste und das verbreitetste Dichtemass dar. Sie dient zur Beschreibung der realisierten, der erwünschten bzw. der zulässigen Nutzungsdichte einer Bauzone oder Bauparzelle. In einfacher Weise lassen sich durch dieses Nutzungsmass die bauliche Dichte und ansatzweise auch die zonencharakteristische Bauweise sowie die Sicherung eines Mindestmasses an Aussenraum und Grünflächen festlegen. Die Ausnützungsziffer ist eine Grösse, welcher in der Planungstechnik während mehrerer Jahrzehnte zentrale Bedeutung zukam und bei geeigneter Definition auch wieder zukommen könnte. Sie dient beispielsweise zur Dimensionierung der Bauzonen und der Erschliessungsanlagen. Ausserdem lässt sie vielfältige kommunale und regionale Analysen z.B. im Zusammenhang mit dem Ausbaustand (bzw. den Nutzungsreserven) von Bauzonen zu.

Ausnützungsziffer (AZ) nach IVHB= Summe aller anrechenbarer Geschossflächen / anrechenbare Grundstücksfläche
--

1.2.2 Problematik

In der Schweiz hat sich in den letzten Jahren eine zunehmend unterschiedliche Definition der Ausnützungsziffer und v.a. der sie bestimmenden anrechenbaren Bruttogeschossfläche und der anrechenbaren Grundstücksfläche entwickelt. Durch die zu begrüssende Absicht der Förderung einer „Siedlungsentwicklung nach Innen“ werden beispielsweise in verschiedenen Kantonen Dach- und Untergeschosse nicht mehr zur anrechenbaren Bruttogeschossfläche gerechnet (z.B. ZH und NW).

Die deshalb realisierbare Bruttogeschossfläche für Wohnen und Arbeiten kann auf diese Weise die anrechenbare Bruttogeschossfläche deutlich übersteigen. Durch diese „innere Aufstockung“ werden jedoch Aussagen zur Einwohnerkapazität einer Bauzone und zur Dimensionierung der notwendigen Infrastruktur erschwert oder gar verunmöglicht. Ausserdem wird dadurch ein Vergleich der Nutzungsbestimmungen über die Kantonsgrenzen hinweg äusserst schwierig. Aufgrund der kantonal unterschiedlichen Festlegungen ist es heute möglich, dass eine bestimmte Ausnützungsziffer in einem Kanton ein bis zu doppelt so grosses Bauvolumen entstehen lassen kann wie im Nachbarkanton.

² Quelle: http://irap.hsr.ch/fileadmin/user_upload/irap.hsr.ch/Publikationen/Projektberichte/Normen%20und%20Harmonisierung%20der%20Bau-%20und%20Planungsgesetzgebung/pdf_Themenblaetter/13_S_Th.blatt013Nutzungsziffern.pdf

2. ANRECHENBARE BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE

Als anrechenbare Bruttogeschossfläche gilt die Summe aller ober- und unterirdischen Geschossflächen einschliesslich der Mauer- und Wandquerschnitte, abzüglich alle dem Wohnen und dem Gewerbe nicht dienenden oder hierfür nicht verwendbaren Flächen (detailliert in der kantonalen Gesetzgebung geregelt)

2.1 Geschossflächenziffer nach IVHB

Die Geschossflächenziffer setzt die baulichen Nutzflächen ins Verhältnis zur Grundstücksfläche und kann sowohl für Wohn- als auch für Industrie- oder Gewerbebezonen verwendet werden.³

Geschossflächenziffer (GFZ) = Summe aller Geschossflächen / anrechenbare Grundstücksfläche

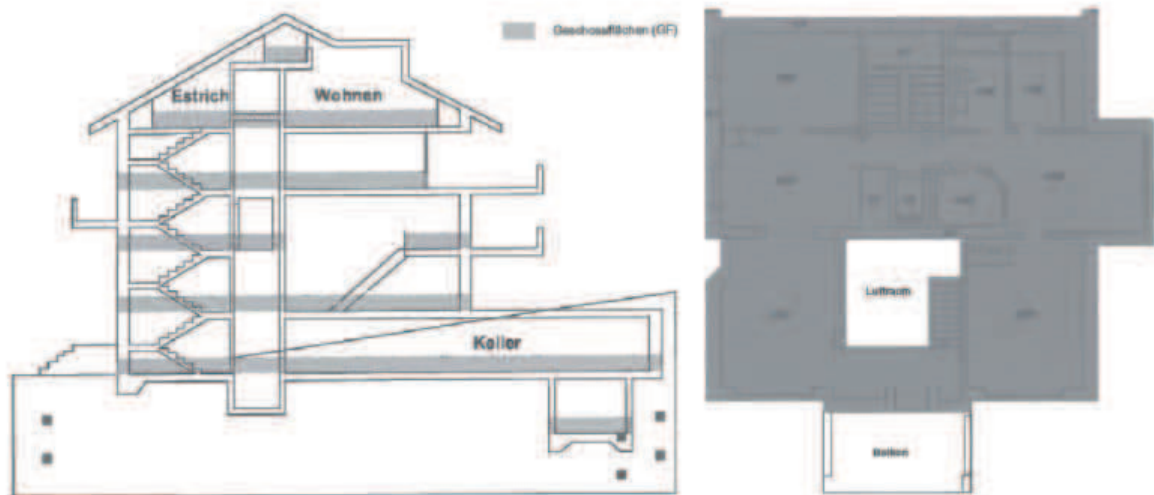


Abb. 71: Geschossflächen

3. ANRECHENBARE LANDFLÄCHE

Die anrechenbare Landfläche ist die Fläche der, von der Baueingabe erfassten, baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstückteile der Bauzone, abzüglich die für die Erschliessung notwendige Fläche, usw. (detailliert in der kantonalen Gesetzgebung geregelt)⁴

4. UMRECHNUNGSHILFE NUTZUNGSZIFFERN

Die Tabelle «Umrechnungshilfe Nutzungsziffern» zeigt Näherungswerte für eine Umrechnung der Brutto-Ausnutzungsziffer (mit DG und UG) in eine Ausnutzungsziffer (ohne DG und UG) und Baumassenziffer gemäss PBG. Die Tabellenwerte wurden anhand von Beispielen überprüft und geben eine Bandbreite vor, in der sich die Werte in der Regel bewegen. Die Anzahl

³ Kommunale Raumplanung in der Schweiz. Gilgen. 2012

⁴ ORL-Institut: Richtlinien zur Ort-, Regional- und Landesplanung, Blatt 514 420, 1966

der zulässigen Vollgeschosse ist eine Annahme, insbesondere in Gebieten mit hohen Dichten kann diese abweichen.⁵

Umrechnungshilfe Nutzungsziffern

Brutto-Ausnutzungsziffer (%)	Ausnutzungsziffer PBG (%)	Baumassenziffer (m ³ /m ²)	Vollgeschosse (Annahme)
25-35	15-20	0.9-1.3	1
35-45	20-25	1.2-1.7	1
40-50	25-35	1.2-1.9	2
50-65	35-45	1.7-2.4	2
60-75	45-55	2.0-2.8	3
75-85	55-65	2.5-3.2	3
80-95	65-75	2.7-3.6	4
95-105	75-85	3.2-4.0	4
100-115	85-95	3.4-4.4	5
115-125	95-105	3.9-4.8	5
120-135	105-115	4.3-5.2	6
135-145	115-125	4.6-5.5	6
140-155	125-135	4.9-5.9	7
≥ 155	≥ 135	≥ 5.3	≥ 7

Mindestausnutzung
 Nach wie vor gelten die minimalen Ausnutzungsziffern nach § 49a Abs. 1 PBG. Die Baudirektion hat den Gemeinden mit Kreisschreiben vom 29. April 1993 eine Umrechnungstabelle zur Bestimmung der minimal festzusetzenden Baumassenziffern zur Verfügung gestellt. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die Werte zu hoch angesetzt sind. Das Kreisschreiben wird daher durch die nebenstehende Umrechnungshilfe ersetzt.

5. NUTZUNGSDICHTE (PERSONENDICHTE)

Die Nutzungsdichte wird in Einwohner/-innen und Beschäftigte pro Hektare angegeben. Anhand der Nutzungsdichte können Zielvorstellungen zur Nutzungsintensität und zur zukünftigen Infrastrukturkapazität unabhängig von der baulichen Dichte vorgegeben und gesteuert werden. Aufgrund unterschiedlicher Arbeits- und Wohnformen und deren Bedarf an Geschossfläche oder Bauvolumen kann die Nutzungsdichte nicht direkt in bauliche Dichte umgerechnet werden.⁶

6. EINWOHNERDICHT (BEWOHNERDICHT)

Die Einwohnerdichte bezeichnet die Anzahl Einwohner/-innen pro Hektare.⁶

7. BESCHÄFTIGTENDICHTE (ARBEITSPLATZDICHT)

Die Beschäftigtendichte bezeichnet die Anzahl Beschäftigte pro Hektare.⁶

⁵ Dichtevorgaben umsetzen. Kanton Zürich – Baudirektion – Amt für Raumentwicklung. 2015

⁶ Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen. Kanton Zürich – Baudirektion – Amt für Raumentwicklung. 2015

8. BAULICHE DICHTEN (BEBAUUNGSDICHTE)

Die bauliche Dichte beschreibt das Verhältnis von Bauvolumen oder Geschossfläche zur Grundfläche. Die bauliche Dichte wird in der Bau- und Zonenordnung gemäss § 49 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) mittels Ausnützungsziffer (AZ) und Baumassenziffer (BMZ) festgelegt. Indirekt können auch Überbauungs- (ÜZ) oder Freiflächenziffer (FFZ) so - wie Bestimmungen zu Höhe und Abständen von Gebäuden das Mass der baulichen Dichte umschreiben. Ferner können als Indikatoren auch die Geschossflächenreserven und der Ausbaugrad herangezogen werden.⁶

9. FUNKTIONALE DICHTEN

Die funktionale Dichte bezeichnet die Vielfalt der unterschiedlichen Nutzungen in einem bestimmten Raum. Zum Beispiel hat ein Quartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie Bildungs- und Versorgungseinrichtungen eine höhere funktionale Dichte als ein monofunktionales Wohnquartier.⁶

10. SOZIALE DICHTEN

Die soziale Dichte (Interaktionsdichte) bezeichnet die Intensität der Beziehungen und Wechselwirkungen zwischen Einwohner/-innen bzw. Beschäftigten in einem bestimmten Raum. Sie resultiert aus dem Zusammenspiel von baulicher Dichte, Nutzungsdichte und funktionaler Dichte.⁶

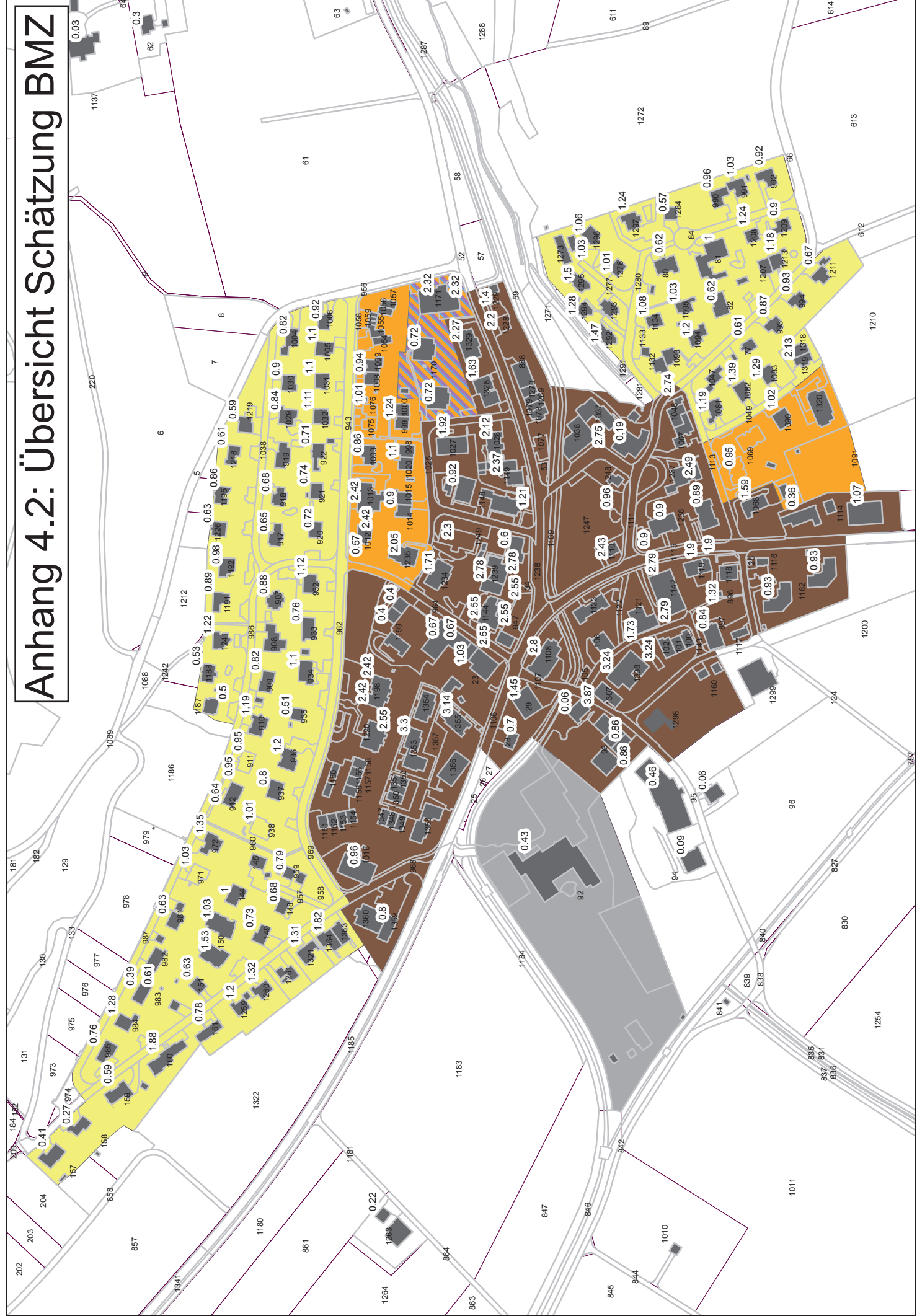
11. WOHNUNGSDICHTE

Die Wohnungsdichte bezeichnet die Anzahl Wohnungen (Wohneinheiten) pro Hektare.⁶

12. BELEGUNGSDICHTE

Die Belegungsdichte bezeichnet die Anzahl Einwohner/-innen pro Wohnung (Wohneinheit).⁶

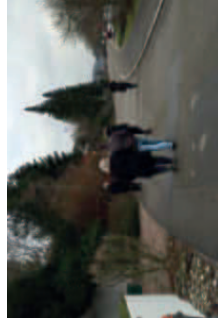
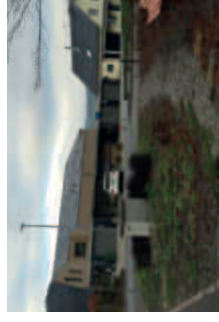
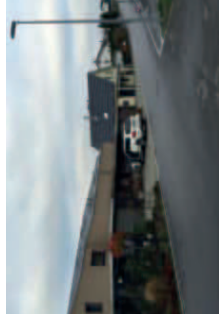
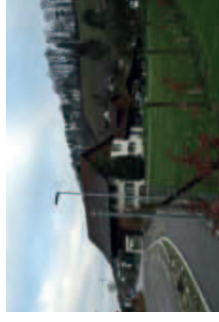
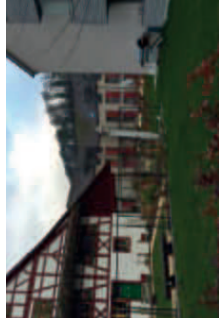
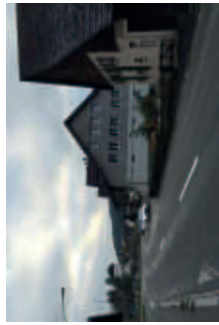
Anhang 4.2: Übersicht Schätzung BMZ



ANHANG 5: FOTO-DOKUMENTATION VOM RUNDGANG AM 27.11.2015

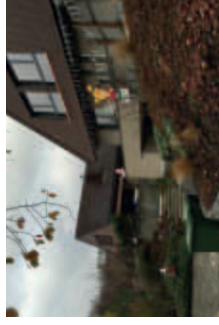
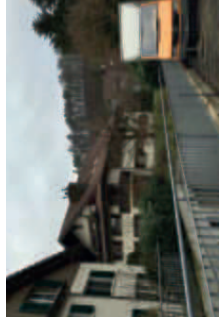
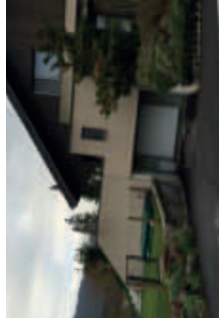
Oberembrach, Vorgehensplanung BZO Revision

Aufnahmedatum 27.11.15
Besichtigung Ortsbild SWR



Oberembrach, Vorgehensplanung BZO Revision

Aufnahmedatum 27.11.15
Besichtigung Ortsbild SWR





Gemeinde
Oberembrach

Kanton
Zürich



Revision der Bau- und Zonenordnung

OBEREMBRACH

MITWIRKUNGSBERICHT

gemäss § 7 PBG

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: 22. November 2023

Die Gemeindepräsidentin
Verena Koch Hanselmann

Der Gemeindeschreiber
Frank Meyenberg

Von der Baudirektion teilweise nicht genehmigt mit
BDV Nr. KS-0178 / 24 vom 9. August 2024

Für die Baudirektion:

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	3
2.	NICHT BERÜCKSICHTIGTE EINWENDUNGEN	3

1. Öffentliche Auflage

Der Gemeinderat von Oberembrach hat die revidierte Nutzungsplanung gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) vom 2. Juni 2023 bis 2. August 2023 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Vorlagen und den Planungsinhalten äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Am 29. Juni 2023 wurde für die Bevölkerung eine Info-Veranstaltung durchgeführt.

Insgesamt sind fristgerecht vier schriftliche Einwendungen eingegangen. Sämtliche Anträge wurden auf ihre Zweckmässigkeit hin geprüft. Die Begründung für die Ablehnung von drei Anträgen kann dem folgenden Bericht entnommen werden. Sie beziehen sich insgesamt alle auf eine bestehende Weilerkernzone.

Der vierte Antrag hat sich auf den kommunalen Verkehrsrichtplan und die neue Ausgangssituation mit der Sperrung der Eigentalsstrasse bezogen. Dieser Verfahrensantrag wurde soweit berücksichtigt.

2. Nicht berücksichtigte Einwendungen

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind gemäss § 7 PBG in einem Bericht zu dokumentieren und die Ablehnungen sind zu begründen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden.

Einsprecher/in	Antrag	Beurteilung Gemeinderat	Massnahme
<p>Einwendung 1</p> <p>Stockwerkeigentümergeinschaft Oberwagenburg 5a/5b</p> <p>Claudia Surber, Roland Surber</p>	<p>Antrag 1: Vergrösserung Zonenfläche Oberwagenburg (Weilerkernzone)</p> <p><i>Das südliche Restgrundstück (schraffierte Zone) soll bis zur Parzellengrenze der Kernzone zugeführt werden.</i></p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p>Beim genannten Restgrundstück handelt es sich um kantonale Landwirtschaftszone.</p> <p>Des Weiteren kommt dazu, dass momentan aufgrund der Überarbeitung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich weder Änderungen im Zonenplan noch in der Bauordnung vorgenommen werden dürfen, welche die Weiler betreffen. Aus diesem Grund sieht die vorliegende Gesamtrevision auch keine Änderungen in den Weilerkernzonen vor. Gemäss Fahrplan vom Kanton soll diese Überprüfung und die damit verbundenen gesetzlichen Anpassungen auf kantonaler Ebene bis ca. 2027 abgeschlossen sein. Die Gemeinde Oberembrach sieht vor, dann eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bezüglich der Weiler vorzunehmen. Weitere Informationen zu diesem Thema sind zu finden unter:</p> <p>https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html</p>	<p>Keine Massnahme möglich</p>
	<p>Antrag 2: Änderung in Hof- und Gartenzone</p> <p><i>Sollte dem Antrag 1 nicht stattgegeben werden, soll die schraffierte Zone einer Hof- und Gartenzone zugeteilt werden, in der es erlaubt sein soll, diese als Garten zu nutzen und in der es erlaubt sein soll, besondere Gebäude (Geräteschuppen) mit einer Grundfläche von max. 5.00m x 5.00m und einer Höhe von max. 3.00m zu erstellen.</i></p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p>Auch bei einer Zuteilung zu einer Hof- und Gartenzone (welche das PBG nicht vorsieht), würde es sich um eine Einzonung handeln. Das ist gemäss der aktuellen Situation in den Weilerkernzonen nicht möglich.</p>	<p>Keine Massnahmen möglich</p>

<p>Einwendung 2</p> <p>Oberwagenburg 7a</p> <p>Dominique Hediger, Mike Ouwendijk</p>	<p>Antrag 1: Vergrößerung Zonenfläche Oberwagenburg (Weilerkernzone)</p> <p><i>Das südliche Restgrundstück (schraffierte Zone) soll bis zur Parzellengrenze der Kernzone zugeführt werden.</i></p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p>Beim genannten Restgrundstück handelt es sich um kantonale Landwirtschaftszone.</p> <p>Des Weiteren kommt dazu, dass momentan aufgrund der Überarbeitung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich weder Änderungen im Zonenplan noch in der Bauordnung vorgenommen werden dürfen, welche die Weiler betreffen. Aus diesem Grund sieht die vorliegende Gesamtrevision auch keine Änderungen in den Weilerkernzonen vor. Gemäss Fahrplan vom Kanton soll diese Überprüfung und die damit verbundenen gesetzlichen Anpassungen auf kantonaler Ebene bis ca. 2027 abgeschlossen sein. Die Gemeinde Oberembrach sieht vor, dann eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bezüglich der Weiler vorzunehmen. Weitere Informationen zu diesem Thema sind zu finden unter:</p> <p>https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html</p>	<p>Keine Massnahme möglich</p>
	<p>Antrag 2: Änderung in Hof- und Gartenzone</p> <p><i>Sollte dem Antrag 1 nicht stattgegeben werden, soll die schraffierte Zone einer Hof- und Gartenzone zugeteilt werden, in der es erlaubt sein soll, diese als Garten zu nutzen und in der es erlaubt sein soll, besondere Gebäude (Geräteschuppen) mit einer Grundfläche von max. 5.00m x 5.00m und einer Höhe von max. 3.00m zu erstellen.</i></p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p>Auch bei einer Zuteilung zu einer Hof- und Gartenzone (welche das PBG nicht vorsieht), würde es sich um eine Einzonung handeln. Das ist gemäss der aktuellen Situation in den Weilerkernzonen nicht möglich.</p>	<p>Keine Massnahme möglich</p>

<p>Einwendung 3</p> <p>Stockwerkeigentümergeinschaft Oberwagenburg 7b</p> <p>Roman Wäger, Thomas Wäger</p>	<p>Antrag 1: Vergrößerung Zonenfläche</p> <p><i>Das südliche und östliche Restgrundstück (schraffierte Zone) soll bis zur Parzellengrenze der Kernzone zugeführt werden.</i></p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p>Beim genannten Restgrundstück handelt es sich um kantonale Landwirtschaftszone.</p> <p>Des Weiteren kommt dazu, dass momentan aufgrund der Überarbeitung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich weder Änderungen im Zonenplan noch in der Bauordnung vorgenommen werden dürfen, welche die Weiler betreffen. Aus diesem Grund sieht die vorliegende Gesamtrevision auch keine Änderungen in den Weilerkernzonen vor. Gemäss Fahrplan vom Kanton soll diese Überprüfung und die damit verbundenen gesetzlichen Anpassungen auf kantonaler Ebene bis ca. 2027 abgeschlossen sein. Die Gemeinde Oberembrach sieht vor, dann eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung bezüglich der Weiler vorzunehmen. Weitere Informationen zu diesem Thema sind zu finden unter:</p> <p>https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/nutzungsplanung/kleinsiedlungen.html</p>	<p>Keine Massnahme möglich</p>
	<p>Antrag 2: Änderung in Hof- und Gartenzone</p> <p><i>Sollte dem Antrag 1 nicht stattgegeben werden, soll die schraffierte Zone einer Hof- und Gartenzone zugeteilt werden, in der es erlaubt sein soll, diese als Garten zu nutzen und in der es erlaubt sein soll, besondere Gebäude (Geräteschuppen) mit einer Grundfläche von max. 5.00m x 5.00m und einer Höhe von max. 3.00m zu erstellen.</i></p>	<p>Antrag nicht berücksichtigt</p> <p>Auch bei einer Zuteilung zu einer Hof- und Gartenzone (welche das PBG nicht vorsieht), würde es sich um eine Einzoning handeln. Das ist gemäss der aktuellen Situation in den Weilerkernzonen nicht möglich.</p>	<p>Keine Massnahme möglich</p>

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 11.10.2024
Öffentlich einsehbar bis: 11.10.2027
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002578

Publizierende Stelle
Gemeinde Oberembrach, Pfungenerstrasse 11, 8425 Oberembrach

Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung mit Bau- und Zonenordnung, Bekanntmachung des Inkrafttretens

Betrifft: 8425 Oberembrach

Angaben zum Inhalt:

Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung mit Bau- und Zonenordnung wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Oberembrach an der Gemeindeversammlung vom 22. November 2023 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 9. August 2024 genehmigt.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 30. September 2024 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Oberembrach
Pfungenerstrasse 11
8425 Oberembrach