

Planungsgruppe Zürcher Unterland

Gemeindeverwaltung, Obergass 17, Postfach, 8193 Eglisau
Tel. 043 422 35 05 – Fax 043 422 35 08 – pzu@eglisau.ch – www.pgzu.ch

Gemeinderat Neerach
Binzmühlestrasse 14
8173 Neerach

Unser Zeichen: wre/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 5. Juli 2023

Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung (BZO) – Anhörung

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 9. Juni 2023 laden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) ein, sich zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung zu äussern. Die Vernehmlassung dauert bis zum 8. August 2023. Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland hat sich an seiner Sitzung vom 5. Juli 2023 zum Geschäft beraten und äussert sich dazu wie folgt.

Ausgangslage

Der Gemeinderat Neerach hat mit Beschluss Nr. 69 vom 2. April 2019 entschieden, die aus dem Jahr 1993 stammende Nutzungsplanung einer Gesamtrevision zu unterziehen und auf die übergeordneten planerischen und gesetzlichen Vorgaben wie das revidierte Raumplanungsgesetz, die geänderten kantonalen und regionalen Richtpläne, der Mehrwertausgleich sowie das revidierte kantonale Planungs- und Baugesetz mit geänderten Baubegriffen und Messweisen abzustimmen. Als Grundlage für die Revision der kommunalen Nutzungsplanung wurde im Jahr 2020 mit Beteiligung der Bevölkerung ein Siedlungsentwicklungskonzept erstellt. Mit dem kommunalen Denkmalschutzinventar von 2020 liegt zudem eine aktuelle Grundlage für die Kernzone vor.

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung umfasst daher folgende zentrale Themen:

- Anpassung der Baubegriffe angelehnt an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Umsetzung Mehrwertausgleichsgesetz (MAG)
- Umsetzung raumplanerischer Massnahmen für das Siedlungsgebiet gemäss dem Siedlungsentwicklungskonzept

Die Vorlage beinhaltet folgende Bestandteile:

- Revision Vorschriften Bau- und Zonenordnung
- Revision Zonenplan
- Revision Kernzonenplan

Die Gemeinde Neerach plant die Überarbeitung des kommunalen Richtplans Verkehr von 1993 nachgelagert zur BZO-Revision.

Inhalt der Vorlage

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Neerach zielt darauf ab, die Ortsbaulichen Qualitäten und den ländlich geprägten Charakter des Siedlungsgebietes zu erhalten. Die wesentlichen Änderungen sind:

Regionalplaner:
EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli
www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

Änderungen Pläne

Zonenplan: Die Zonenabgrenzung wurde geringfügig angepasst. Grundstücke, die mehreren Nutzungszonen angehören, wurden – soweit zweckmässig – einer Zone zugeteilt. Die bisherige Bezeichnung W2.II und W2.I wurde an die gängigen Bezeichnungen W2a resp. W2b angeglichen. Die bisherige Mischzone WG2 wird in eine reine Wohnzone vom Typ 2b umgewandelt.

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

Änderungen Bau- und Zonenordnung

Harmonisierung der Baubegriffe: Die Baubegriffe und Messweisen in der Bau- und Zonenordnung werden an das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörige Verordnung angepasst.

Mehrwertausgleich: Der kommunale Mehrwertausgleich wird mit der Gesamtrevision geregelt. Der Abgabesatz beträgt 20% des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. Die Freifläche beträgt 2'000 m² pro Grundstück.

Sicherung Grünräume im Siedlungsgebiet: Um einen ausreichenden Grünanteil innerhalb des Siedlungsgebietes zu sichern, wird in den Wohnzonen W1 und W2a / W2b eine Grünflächenziffer von 45 resp. 40% eingeführt. Zudem wird mit Art. 27 eine zusätzliche Bestimmung der Vorgartenbereiche aufgenommen, welche reine Asphaltflächen oder Steingärten zur Strasse hin verhindern soll.

Erhalt Dorfcharakter und ländliches Erscheinungsbild: Die Bestimmungen zur Kernzone und den Wohnzonen wurden diesbezüglich geschärft. Zudem wurde mit dem neuen Art. 21 Bestimmungen zu Stützmauern und Einfriedungen in der BZO aufgenommen. Überhohe Mauern und Wände zum Strassenraum hin sollen in Zukunft verhindert werden.

Reduktion Dichte in Wohnzonen: Die Gemeinde Neerach setzt sich mit dem Siedlungsentwicklungspotenzial zum Ziel, das Bevölkerungspotenzial zu reduzieren. Um diesen Zielen zu entsprechen, wird die W1 und W2a/ W2b mit einer Ausnützungsziffer von 0.25 resp. 0.4 / 0.45 belegt und die Anzahl anrechenbare Dachgeschosse von zwei auf eines reduziert.

Beurteilung aus Sicht der PZU

Die PZU prüfte die Vorlage unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise, insbesondere der Kompatibilität mit dem regionalen Richtplan, welcher vom Regierungsrat am 15. September 2021 festgesetzt wurde (RRB Nr. 1021/2021).

Angestrebte Nutzungsdichte und bauliche Dichte

Das regionale Raumordnungskonzept zeigt die angestrebte räumliche Entwicklung der Region Zürcher Unterland auf. Um das Bevölkerungswachstum an geeignete Lagen zu lenken, gibt das regionale Raumordnungskonzept die angestrebte Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektar Bauzone) vor. Die angestrebte Nutzungsdichte ist als Richtwert für die Nutzungsplanungsrevisionen zu verstehen und im Rahmen der Nutzungsplanung in eine entsprechende bauliche Dichte zu überführen.

Für die Gemeinde Neerach sieht der regionale Richtplan eine sehr geringe (<50) und geringe (50-100) Nutzungsdichte vor. Neben Zielaussagen zur angestrebten Nutzungsdichte strukturiert der regionale Richtplan das Siedlungsgebiet in mehrere bauliche Dichtestufen. Diese sind Vorgaben für die Nutzungsplanung der Gemeinden. Für die Gemeinde Neerach sieht der regionale Richtplan teilweise eine niedrige bauliche Dichte vor. Nur in solchen vom regionalen Richtplan als Gebiete mit niedriger baulicher Dichte darf die minimale Ausnützung gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) unterschritten werden.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch

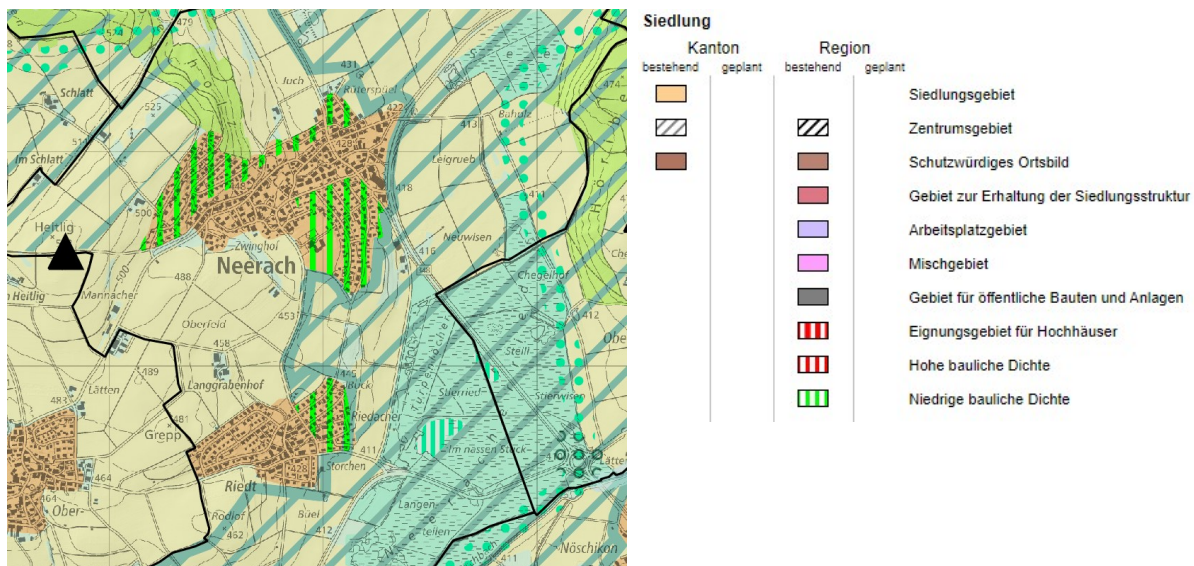


Abbildung 1: Auszug regionaler Richtplan Zürich Unterland

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung sieht in denen im regionalen Richtplan bezeichneten Gebieten mit niedriger baulicher Dichte entweder eine W1 oder W2a resp. W2b vor. Gemäss Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung gilt in diesen Zonen eine Ausnützungsziffer von 25 resp. 40 bzw. 45%. Diese Vorgaben zur baulichen Dichte stehen im Einklang mit den Vorgaben des regionalen Richtplans. Eine Unterschreitung der Minstdichten gemäss PBG ist nicht vorgesehen.

Die Gemeinde Neerach weist eine geringe Nutzungsdichte auf. Mit der Gesamtrevision sind weder Auf- noch Umzonungen vorgesehen. Wie im Erläuterungsbericht zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung dargelegt, reduziert die Gemeinde Neerach zudem mit den getroffenen Bestimmungsänderungen das Flächenpotenzial in den Wohnzonen. Die Nutzungsdichte der Gemeinde wird daher auch in Zukunft gering sein.

Weiteres

Die PZU begrüsst die getroffenen Bestimmungen zur Sicherung des dörflichen Charakters und der Aussenraumqualität. Bezüglich Dichtereduktion in den Wohnzonen ist die PZU der Ansicht, dass auch ländliche Gemeinden ein moderates Wachstum zulassen und eine Entwicklung nach innen fördern sollten. Eine Dichtereduktion bzw. eine Reduktion des Flächenpotenzials in den Wohnzonen ergibt aus regionaler Sicht keinen Sinn.

Die nachgelagerte Überarbeitung des kommunalen Richtplans Verkehr kann die PZU nur bedingt nachvollziehen, da eine zeitgleiche Erarbeitung eine verbesserte Abstimmung von Siedlung und Verkehr begünstigt. Die Überarbeitung des kommunalen Richtplans Verkehr sollte daher baldmöglichst in Angriff genommen werden.

Abschliessende Bemerkung

Aus Sicht der PZU steht die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Neerach in keinem Widerspruch zu den Festlegungen des regionalen Richtplans. Die PZU nimmt die Vorlage daher zustimmend zur Kenntnis und stellt keine Anträge.

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünscht viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung der Vorlagen.

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Die Präsidentin:

Der Sekretär:

Rebekka Bernhardsgrütter

Lucas Müller

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

www.ebp.ch, Tel. +41 44 395 16 16, rebekka.weidmann@ebp.ch, oliver.voegeli@ebp.ch