

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

Bauamt Gemeinde Höri
Wehntalerstrasse 46
8181 Höri

Unser Zeichen: wre/ovo

Reg. 5.06.1

Datum: 12. September 2022

Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Höri Gemeinde Höri Anhörung Planungsgruppe Zürich Unterland (PZU)

Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Schreiben vom 31. Mai 2022 luden Sie die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) zur Anhörung der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung Höri (Einzonung Gebiet Säufurt und Umzonung Schoren/Grund) ein. Der Vorstand der PZU hatte sich eingehend zur Teilrevisionsvorlage beraten und stellte in seiner Stellungnahme, datiert auf den 1. Juli 2022, zwei Anträge im Zusammenhang mit der Umzonung im Gebiet Schoren/Grund. Auf Wunsch der Gemeinde fand am 22. August 2022 ein Austausch zwischen der PZU, vertreten durch Rebekka Bernhardsgrütter und Rebekka Weidmann, und der Gemeinde Höri zu den beiden Anträgen statt.

Mit Ihrem Schreiben vom 5. September 2022 informieren Sie uns über den Umgang mit den beiden Anträgen der PZU. Die PZU bedankt sich für den konstruktiven Austausch mit der Gemeinde Höri vom 22. August 2022 und das darauffolgende Antwortschreiben. Der Vorstand der PZU hat das Antwortschreiben der Gemeinde vom 5. September 2022 geprüft und äussert sich wie folgt dazu:

Rückmeldung der Gemeinde zum Antrag 1

Antrag 1 der PZU-Stellungnahme vom 1. Juli 2022: «Aufgrund der grossen bestehenden Arbeitszonenreserven und des fehlenden Bedarfs an zusätzlichen Arbeitszonen ist die Gebietsabgrenzung bzw. die Grösse der Gewerbezone Schoren/Grund kritisch zu überprüfen. Die Überprüfung kann aus Sicht der PZU auch dazu genutzt werden, eine zweckmässigere Abgrenzung der Bauzone zu erreichen. Der PZU ist klar, dass es sich um ein rechtskräftig eingezontes Gebiet handelt. Da das Gebiet aber weder erschlossen noch baureif ist, ist es aus Sicht der PZU zwingend, dass die Abgrenzung des Gebiets kritisch überprüft wird.»

Die Gemeinde Höri legt in ihrem Schreiben, datiert auf den 5. September 2022, die Gründe für eine Gewerbenutzung im Gebiet Schoren/Grund und ihrem Festhalten an der Grösse des Umzonnungsgebietes dar.

Die PZU kann die Bedeutung des Gebiets Schoren/Grund für die strategische Siedlungsentwicklung der Gemeinde nachvollziehen und sieht auch das Potenzial der Richtplaneinträge Umfahrung Höri-Neeracherried (Nr. 47, Kap. 4.2 KRP), Äussere Nordumfahrung (Teil West, Nr. 37, Kap. 4.3 KRP) und S-Bahn-Haltestelle Höri (Nr. 45, Kap. 4.3 KRP), durch diese langfristig eine deutlich bessere Anbindung an den öffentlichen Verkehr und das übergeordnete Strassennetz möglich wäre.

Regionalplaner:

EBP, Rebekka Weidmann und Oliver Vögeli

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

In Anbetracht der grossen Umzonungsfläche und der damit verbundenen strategischen Wirkung für die Entwicklung der Gemeinde Höri rät die PZU, sich insbesondere im nachgelagerten Verfahren detailliertere Überlegungen zur Positionierung des Geländes zu machen.

Rückmeldung der Gemeinde zum Antrag 2

Antrag 2 der PZU-Stellungnahme vom 1. Juli 2022: «Mit der Umzonung ist sicherzustellen, dass die Auswirkungen einer allfälligen Entwicklung des Gebiets tragbar bleiben. Dies betrifft insbesondere die potenziellen verkehrlichen Auswirkungen der Gebietsentwicklung. Dies könnte durch spezifischere Vorgaben in der Bauordnung erfolgen oder mit der Festlegung einer Sondernutzungsplanungspflicht. Damit könnten die Ziele oder Vorgaben für die Gebietsentwicklung sowohl in Bezug auf den Verkehr als auch in anderer, qualitativer Hinsicht (z. B. Siedlungsrandgestaltung) festgehalten werden.»

Die Gemeinde Höri führt in ihrem Schreiben vom 5. September 2022 aus, dass mit den Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Betriebe des Detailhandels sowie Logistikbetriebe in der Gewerbezone ausgeschlossen werden. Die PZU begrüsst diese Reglementierung in der Bau- und Zonenordnung. Sie möchte aber nochmals darauf hinweisen, dass eine Umzonung in dieser Grössenordnung trotz Einschränkungen von verkehrsintensiven Nutzungen in der Bau- und Zonenordnung mit einer erheblichen Verkehrszunahme verbunden sein dürfte. Im Rahmen der nachgelagerten Verfahren sollten entsprechend Massnahmen ergriffen werden, um die Verkehrszunahme zu minimieren.

Die Gemeinde Höri führt hinsichtlich Siedlungsrandgestaltung in der Gewerbezone eine neue Bestimmung in die Bau- und Zonenordnung ein. So ist neben einer diskreten Farbgestaltung der Bauten, die Begrünung mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten vorgeschrieben. Zudem sind keine durchgehenden Mauern erlaubt und Einfriedungen nur bis maximal 1.5 m zulässig. Die PZU begrüsst, dass sich die Gemeinde Höri mit der Siedlungsrandgestaltung auseinandersetzt und verbindliche Vorgaben in ihrer Bau- und Zonenordnung festlegt. Denn die Entwicklung des Gebiets Schoren/Grund wird einen Einfluss auf den südwestlichen Ortsbildeingang haben.

Abschliessende Bemerkung

Die PZU begrüsst, dass sich die Gemeinde mit den beiden Anträgen auseinandergesetzt hat. Sie empfiehlt der Gemeinde, die in ihrem Schreiben vom 5. September festgehaltene Argumentation auch in den Erläuterungsbericht zu integrieren.

Die PZU bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme und wünscht viel Erfolg bei der Weiterbearbeitung des Geschäfts. Bei Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND

Der Präsident:

Der Sekretär:

Hanspeter Lienhart

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