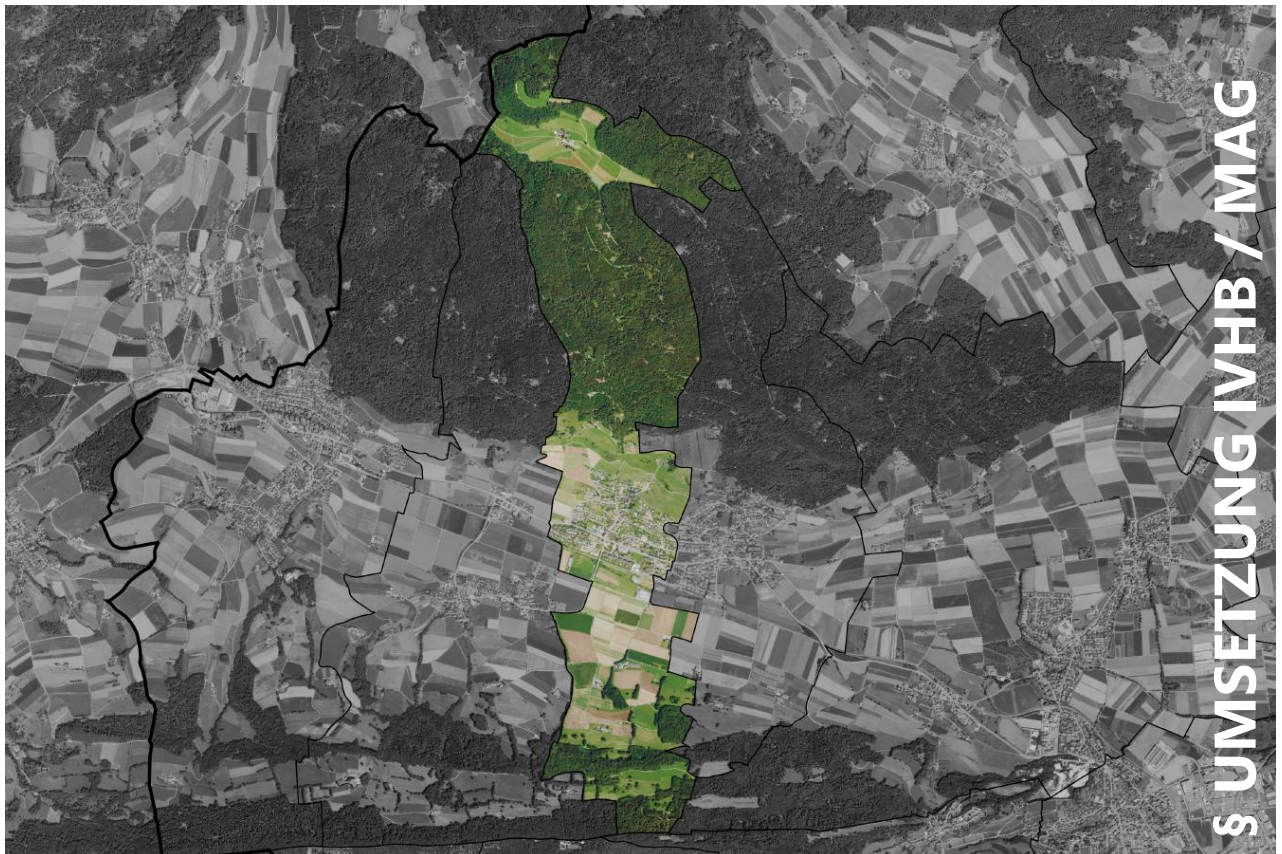


Fassung für die Genehmigung

Technische Revision Bau- und Zonenordnung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 3. April 2024 / ow.1001 / Hem



member of
suisse.ing



Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Auftraggeberin
Bearbeitung
Version
Versionsverlauf

Gemeinde Oberweningen
Gossweiler Ingenieure AG
1.5

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	06.12.2022	Hem	Entwurf
1.1	30.03.2023	Hem	Fassung für die kantonale Vorprüfung
1.2	27.07.2023	Hem	Bereinigung gemäss kantonaler Vorprüfung
1.3	15.09.2023	Hem	Ergänzung Mehrwertausgleich
1.4	03.10.2023	Saf / Hem	Bereinigung gemäss Inputs Gemeinde
1.5	03.04.2024	Hem	Fassung für die Genehmigung

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Bestandteile	4
1.3	Planungsablauf	5
1.4	Kantonale Vorprüfung	6
1.5	Mitwirkung und Anhörung	6
1.6	Kreisschreiben der Baudirektion zum Mehrwertausgleich	7
2	Erläuterungen zur IVHB	9
3	Erläuterungen zum Mehrwertausgleich	11
3.1	Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich	11
3.2	Mehrwert	12
3.3	Verwendung der Erträge	13
4	Anpassungen der Bau- und Zonenordnung	14
4.1	Anpassungen Aufgrund IVHB	14
4.1.1	Massgebendes Terrain	14
4.1.2	Klein- und Anbauten	14
4.1.3	Fassadenhöhe	15
4.1.4	Gesamthöhe	16
4.1.5	Wintergärten	17
4.1.6	Grünflächenziffer	18
4.1.7	Untergeschoss	20
4.1.8	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten	21
4.1.9	Anrechenbare Grundstücksfläche	22
4.2	Anpassungen aufgrund MAG	23
4.2.1	Freifläche	23
4.2.2	Fazit Flächenspiegel	27
4.2.3	Regelung in der Bauordnung	28
4.3	Anpassungen aufgrund Praxiserfahrung	29
4.3.1	Vorschriften der Kernzone	29
4.3.2	Vorschriften der Wohnzone W1.1	30
4.3.3	Vorschriften der Wohnzone W1.2	30
4.3.4	Vorschriften der Wohnzone W1.9	30
4.3.5	Zonenübergreifende Vorschriften	30
5	Auswirkungen und Fazit der Revision	32

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinde Oberweningen sieht eine technische Revision ihrer Bau- und Zonenordnung vor, um diese den geänderten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton anzupassen.

IVHB
Siehe Erläuterungen Kapitel 2

Die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Ziel dieser Vereinheitlichung ist die Vereinfachung des Planungs- und Baurechts für die Bevölkerung und die Bauwirtschaft. Der Kanton Zürich hat sich dazu entschieden, die Harmonisierung dieser Baubegriffe ohne Beitritt umzusetzen und hat das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Allgemeine Bauverordnung (ABV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II), in welchen die Begrifflichkeiten geregelt werden, entsprechend angepasst. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden diese Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Für die notwendige Harmonisierung der BZO haben die Gemeinden bis am 28. Februar 2025 Zeit.

MAG
Siehe Erläuterungen Kapitel 3

Das im Jahre 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass diese erhebliche planungsbedingte Vorteile respektive daraus resultierende Mehrwerte ausgleichen. Um diesem Auftrag nachzukommen, traten im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Die Gemeinden werden damit beauftragt, den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (§ 19 Abs. 1 MAG).

Optimierung BZO

Basierend auf der bisherigen Praxiserfahrung in der Anwendung des Rechtsmittels werden vereinzelte Optimierungen / Präzisierungen an den Vorschriften der BZO Oberweningen vorgenommen.

1.2 Bestandteile

Die vorliegende Revision umfasst die folgenden zu genehmigenden Bestandteile:

- ◆ Synoptische Darstellung BZO, vom 05.04.2024

Folgende Unterlagen dienen zur Erläuterung der Planungsvorlage:

- ◆ Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegend), vom 05.04.2024
- ◆ Vorschriften (neu) Lesehilfe, vom 05.04.2024

1.3 Planungsablauf

Der Ablauf der Revision sieht wie folgt aus:

- ◆ Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Bericht nach Art. 47 RPV)
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden Vorprüfung durch den Kanton (ARE)
- ◆ Bereinigung der Revisionsvorlage aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage und Anhörung
- ◆ Öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen gemäss § 7 PBG
- ◆ Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sowie Anhörung im Einwendungsbericht
- ◆ Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden Gemeindeversammlung
- ◆ Gemeindeversammlung
- ◆ Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- ◆ Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG)

Hinweis negative Vorwirkung,
öffentliche Auflage

Ab der öffentlichen Auflage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Revision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils beide Vorschriften einzuhalten sind.

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG-, ABV- und BBV II-Bestimmungen (IVHB-Begriffe) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und den dazu gehörenden Verordnungen (Fassung bis zum 28. Februar 2017) beurteilt.

1.4 Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit dem Vorprüfungsbericht vom 12. Juni 2023 zur Revision Stellung genommen.

Folgende Auflagen und Empfehlungen wurden gemäss Vorprüfungsbericht berücksichtigt und sind in die Überarbeitung eingeflossen:

- ◆ Das Titelblatt zur Bau- und Zonenordnung wurde entsprechend der Rückmeldungen ergänzt / angepasst.
- ◆ Im Planungsbericht wurden die Anpassungen des Art. 3.1.8 Abs. 4 und 5 BZO zu den Dachflächenfenstern ausführlicher erläutert.
- ◆ Die Dimensionierung der Abstellflächen für Fahrräder und Motorfahräder kann gemäss Rückmeldung der Baudirektion nicht mit einem Verweis auf die kantonale Wegleitung geregelt werden, da es sich bei der kantonalen Wegleitung um kein rechtsverbindliches Dokument handelt. Stattdessen wird die Berechnungsweise zur Dimensionierung der Abstellplätze gemäss der kantonalen Wegleitung resp. der aktuellen VSS-Norm aktualisiert. Um die Bereitstellung von ausreichenden Flächen für Kinderwägen sicherzustellen, wird unter Art. 9.6 Abs. 3 BZO eine neue Bestimmung aufgenommen.
- ◆ Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die Gemeinde darauf hingewiesen, dass die Regelung zum Mehrwertausgleich in die laufende Teilrevision zu integrieren oder zeitnah eine weitere Revision der Nutzungsplanung vorzunehmen sei. Der Mehrwertausgleich ist bis zum 1. März 2025 in der BZO zu regeln. Basierend auf dieser Rückmeldung entschied sich der Gemeinderat dafür, die Regelungen zum Mehrwertausgleich in die laufende Revision mitaufzunehmen.

1.5 Mitwirkung und Anhörung

Information der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurde im Rahmen der öffentlichen Auflage an einer Informationsveranstaltung am 11. Januar 2024 über die Arbeiten informiert.

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 31. Oktober 2023 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 8. Dezember 2023 bis 27. Februar 2024. Während der Auflagefrist konnte sich interessierte Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe wurden zur Anhörung eingeladen. Es ging keine Stellungnahme ein.

Bericht zu den Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Auf die Erstellung eines Einwendungsberichtes kann daher verzichtet werden.

Chronologie der Ereignisse

1.6 Kreisschreiben der Baudirektion zum Mehrwertausgleich

Der Kanton Zürich sieht gemäss dem am 1. Januar 2021 in Kraft getretene Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) vor, dass Gemeinden auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe verzichten können.

Basierend auf dem Bundesgerichtsurteil "Meikirch" vom 5. April 2022, welches festhielt, dass ein Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe basierend auf dem damaligen RPG bundesrechtswidrig sei, wurde die Baudirektion dazu angehalten, ihre Genehmigungspraxis zu ändern. Mittels Kreisschreib der Baudirektion des Kantons Zürich vom 23. Juni 2022 wurden die Gemeinden des Kantons Zürich darauf hingewiesen, dass ein Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe bis auf weiteres nicht genehmigungsfähig sei. Die Baudirektion machte zudem darauf aufmerksam, dass ein angemessener Abgabesatz festzusetzen sei. Ein Abgabesatz von wenigen Prozenten sei aufgrund der bundesrechtlichen Vorgaben und Rechtsprechung daher voraussichtlich nicht bundesrechtskonform.

Mit Vorprüfungsbericht vom 12. Juni 2023 wurde die Gemeinde Oberweningen darauf hingewiesen, dass die Regelung zum Mehrwertausgleich in die laufende Teilrevision zu integrieren oder zeitnah eine weitere Revision der Nutzungsplanung vorzunehmen sei. Der Mehrwertausgleich ist bis zum 1. März 2025 in der BZO zu regeln.

Basierend auf dieser Rückmeldung entschied sich der Gemeinderat dafür, die Regelungen zum Mehrwertausgleich - gestützt auf die dannzumal geltenden Praxis - **auf dem rechtlich möglichen / abgesicherten Minimum** in die laufende Revision mitaufzunehmen. Die vom 8. Dezember 2023 bis 27. Februar 2024 öffentlich aufgelegenen Unterlagen wiesen hinsichtlich des kommunalen Mehrwertausgleichs daher die folgenden Festlegungen auf:

- ◆ Die Freifläche wurde auf 2000 m² angesetzt.
- ◆ Der Abgabesatz wurde auf 20 % angesetzt.

Im Rahmen der zweiten Teilrevision des RPG wurde auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert. In Art. 5 Abs. 1 RPG wurde konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen nicht zwingend auszugleichen seien. Die Referendumsfrist für die Teilrevision des RPG lief am 15. Februar 2024 unbenutzt ab. Daraufhin informierte die Baudirektion am 11. März 2024 über eine erneute Änderung der Genehmigungspraxis und wies darauf hin, dass **Vorlagen mit einem Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich nun wieder zur Genehmigung eingereicht werden dürfen**.

Änderung der Vorlage

Wie bereits in den öffentlich aufgelegenen Unterlagen und im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 11. Januar 2024 erläutert, verfolgt die Gemeinde Oberweningen die Strategie, den Status quo mit vorliegender Revision grundsätzlich beizubehalten. Die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs erfolgte in den öffentlich aufgelegenen Unterlagen daher auf dem rechtlich möglichen / abgesicherten Minimum gemäss damaliger Praxis und Rechtsprechung. Aufgrund der geänderten gesetzlichen Grundlagen und Genehmigungspraxis der Baudirektion des Kantons Zürich entschied sich die Gemeinde Oberweningen dazu, **den Verzicht auf die Erhebung einer kommunalen**

Mehrwertabgabe im Nachgang zur öffentlichen Auflage in die Unterlagen der vorliegenden technischen Teilrevision der BZO aufzunehmen. Die Kapitel 3, 4.2 und 5 dieses Berichts wurden entsprechend überarbeitet. Die Bevölkerung der Gemeinde Oberweningen wurde mittels Information auf der Gemeindefwebseite (ab 26. April 2024) und Schreiben im Mitteilungsblatt der Gemeinde (Juni/Juli) über die vorgenommene Änderung informiert.

Die Auswirkungen eines Verzichts auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe sind unter Kapitel 5 dieses Berichts ausgewiesen.

2 Erläuterungen zur IVHB

IVHB Begriffe im Kanton Zürich

Der Kanton Zürich hat die folgenden 29 Begriffe der IVHB übernommen:

- ◆ Massgebendes Terrain
- ◆ Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
- ◆ Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- ◆ Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäudelänge, Gebäudebreite)
- ◆ Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe)
- ◆ Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- ◆ Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)
- ◆ Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

Übernahme der Begrifflichkeiten

Die Gemeinden müssen in ihren BZO die neuen Baubegriffe verwenden, wenn sie entsprechende Regelungen, wie beispielsweise die Freiflächenziffer, verwenden. Die alten Begrifflichkeiten sind daher zu ersetzen.

Bestehende Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Rechtsgültige Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften bleiben gemäss den Übergangsbestimmungen des PBG vom 14. September 2015 nach bisherigem Recht gültig. Im Rahmen einer Teilrevision der entsprechenden Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften ist eine Anpassung jedoch möglich.

Auswirkungen auf die baulichen
Möglichkeiten

Die Änderung der Baubegriffe respektive die Übernahme der IVHB wirkt sich teilweise auf die baulichen Möglichkeiten aus.

Begriff	Änderung
Kleinbauten und Anbauten (ehemals besondere Gebäude)	Dürfen neu maximal eine Grundfläche von 50 m ² aufweisen. Bisher konnten Gemeinden grössere Grundflächen zulassen.
Vorspringende Gebäudeteile	Dürfen die Fassadenflucht neu bis zur Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten. Bisher war ein Drittel erlaubt.
Kniestockhöhe	Beträgt neu - bei geänderter Messweise – generell 1.5 m. Bisher waren max. 0.9 m respektive 1.3 m (bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Altbauten) erlaubt.
Attikageschosse	Müssen bei den fiktiven Traufseiten um mindestens die halbe Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein.
Verkehrsbaulinien/Baulinien für Versorgungsleitungen	Neu dürfen vorspringende Gebäudeteile Verkehrsbaulinien/Baulinien für Versorgungsleitungen um 2 m überragen. Bisher waren 1.5 m zulässig.
Anrechenbare Grundstücksfläche	Angerechnet werden Waldabstandsflächen und offene Gewässer, wenn sie in der Bauzone liegen. Neu ist für die Anrechenbarkeit von Verkehrsflächen zudem nicht mehr massgebend, ob sie auf übergeordneten Festlegungen beruhen oder nicht. Entscheidend ist, ob es sich um eine Feinerschliessung oder um eine Hauszufahrt handelt.
Baumassenziffer	Offene Gebäudeteile, welche weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht ans Bauvolumen angerechnet. Öffentliche Durchgänge werden neu an das Bauvolumen angerechnet.
Überbauungsziffer	Neu sind auch Klein- und Anbauten sowie das massgebende oder tiefergelegte Terrain überragende Unterniveaubauten an die Gebäudefläche anrechenbar.
Grünflächenziffer	Neu sind versiegelte Flächen nicht mehr anrechenbar.
Unbeheizte Wintergärten	Neu sind unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile, die dem Energiesparen dienen, bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen an die Ausnutzungsziffer anrechenbar (bisher 10 %). Bei der Baumassenziffer und der Überbauungsziffer gilt für unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile neu ein Nutzungsbonus von 20 % der zonengemässen Grundziffer.

Die Änderungen, welche die Gemeinde Oberweningen respektive die BZO betreffen, werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

3 Erläuterungen zum Mehrwertausgleich

Ein-, Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungsplanungen

Nicht alle Planungsmassnahmen lösen Mehrwerte aus, und nicht alle Planungsmassnahmen die Mehrwerte auslösen, können auf kommunaler Stufe abgeschöpft werden. In nachfolgender Tabelle sind die Planungsmassnahmen aufgeführt, welche einen Mehrwert generieren. Zusätzlich sind die Massnahmen derjenigen Stufe (kantonale oder kommunale Stufe) zugeordnet, welche den daraus resultierenden Mehrwert ausgleichen kann.

Planungsmassnahme	Kantonaler Mehrwertausgleich	Kommunaler Mehrwertausgleich
Einzonungen	X	-
Umzonungen (nur Zone für öff. Bauten in andere Bauzone)	X	-
Umzonungen	-	X
Aufzonungen	-	X
Gestaltungsplanungen	-	X

Bedeutung der Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümer vom Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung. Indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwertet bzw. neue schaffen kann, trägt dies zu erhöhter Lebensqualität bei. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümern zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert.

3.1 Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich

Kantonal

Auf kantonaler Stufe wird durch die Einführung des MAG und der MAV (Mehrwertausgleichsverordnung) eine Mehrwertabgabe auf Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten mit einem Abgabesatz von 20 % erhoben. Dieser Mehrwertausgleich ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bau- und Zonenordnung. Die Erträge dieses kantonalen Mehrwertausgleiches fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Legende Abbildung 1 links

Lk = kantonale Landwirtschaftszone
W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

Legende Abbildung 2 rechts

Oe1 = Zone für öffentliche Bauten
W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

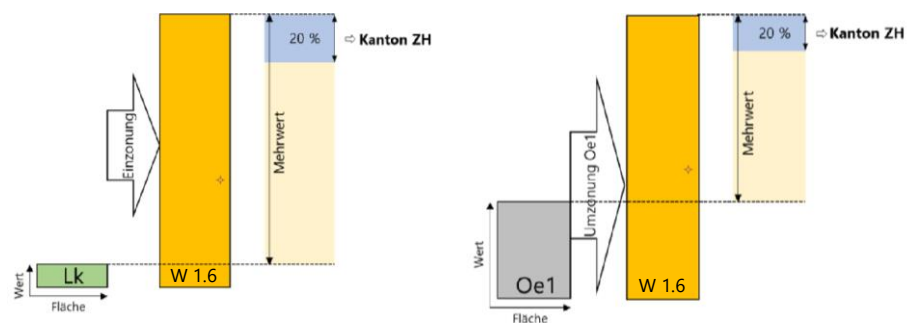


Abbildung 1

Beispiel Einzonung

Abbildung 2

Beispiel Umzonung Oe

Kommunal

Auf kommunaler Stufe kann für die Gemeinde einen Mehrwertausgleich bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen erhoben werden. Der Abgabesatz kann dabei zwischen 0 % und 40 % frei gewählt werden. Angewendet wird dieser auf den um CHF 100'000 reduzierten Mehrwert. Sofern sich die Gemeinde zur Erhebung einer Mehrwertabgabe entscheidet, ist zusätzlich zum Abgabesatz eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, welche kleiner als die definierte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich befreit, ausser der Mehrwert übersteigt den Betrag von CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Legende Abbildung 3 links
 W 1.1 = Wohnzone mit BMZ 1.1
 W 1.9 = Wohnzone mit BMZ 1.9

Legende Abbildung 4 rechts
 G = Gewerbezone
 WG 1.9 = Wohnzone mit Gewerbeerleichterung

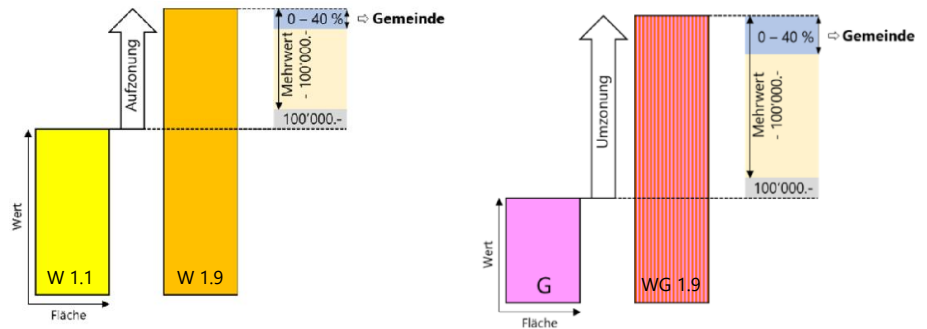


Abbildung 3 Beispiel Aufzoning

Abbildung 4 Beispiel Umzoning

3.2 Mehrwert

Definition Mehrwert

Der Mehrwert eines Grundstücks definiert sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert ohne Planungsmassnahme und dem Verkehrswert mit Planungsmassnahme. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell, welches durch den Kanton zur Verfügung gestellt wird.

Mehrwertprognose

Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung einer Mehrwertabgabe, so ermittelt sie vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme (gestützt auf das Landpreismodell) den voraussichtlichen Mehrwert. In besonderen Fällen, in welchen die Ermittlung des Mehrwerts mit dem Landpreismodell nicht möglich ist, kann eine individuelle Schätzung erfolgen. Dies ist insbesondere bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Gemäss § 19 Abs. 6 MAG kann eine Gemeinde anstelle der Erhebung eines Mehrwertausgleichs auch einen städtebaulichen Vertrag abschliessen. Die Einführung des MAG schafft die rechtliche Grundlage dafür. Im § 21 Abs. 1 MAG sind die diesbezüglichen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens definiert. Dafür muss jedoch die Regelung des Mehrwertausgleichs ab dem in der BZO geregelt sein. Ist dies nicht der Fall, dürfen städtebauliche Verträge erst dann wieder abgeschlossen werden, wenn der kommunale Mehrwertausgleich in der BZO verankert ist.

3.3 Verwendung der Erträge

Mehrwertausgleichfonds

Die Erträge des Mehrwertausgleichs fliessen in den Mehrwertausgleichfonds und sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Reglement zum Mehrwertausgleichfonds

Neben der Regelung der Mehrwertabgabe in der Bau- und Zonenordnung ist, bei einer Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs, auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichfonds zu erlassen. Nebst der genaueren Zweckbestimmung des kommunalen Mehrwertausgleichs hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosse Zahl genügt dabei nicht.

Grundlage Verwendung

Art. 3 Abs. 3 RPG

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;

a^{bis}. Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;

b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;

c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;

e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Erträge können erst für raumplanerische Massnahmen verwendet werden, wenn das Fondsreglement von der Bevölkerung gutgeheissen wurde. Das kommunale Fondsreglement kann unabhängig von der Revision der Bau- und Zonenordnung auch nachträglich erarbeitet werden. Das Fondsreglement muss dem Amt für Raumentwicklung bzw. der Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich weder zur Vorprüfung noch zur Genehmigung vorgelegt werden.

4 Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

Struktur

Die Grundstrukturen der heutigen Bau- und Zonenordnung werden beibehalten.

Ergänzend sind alle Änderungen in der synoptischen Darstellung der Bau- und Zonenordnung dokumentiert und beschrieben.

4.1 Anpassungen Aufgrund IVHB

Nachstehend werden die Änderungen aufgrund der IVHB erläutert.

4.1.1 Massgebendes Terrain

Begriffserläuterung

Das massgebende Terrain gemäss **§ 5 ABV** ersetzt den Begriff "gewachsener Boden". Dieser wird im Vergleich zur bisherigen Regelung immer auf den natürlichen gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen spielen dabei keine Rolle mehr, auch wenn sie bereits mehr als 10 Jahre zurückliegen.

Zusätzlich besteht neu die Möglichkeit, das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festzulegen.

Vorgenommene Anpassung

Der Begriff "gewachsenes Terrain" wird durch den Begriff "massgebendes Terrain" ersetzt.

4.1.2 Klein- und Anbauten

Begriffserläuterung

Bisher wurden Klein- und Anbauten sinngemäss im PBG als "Besondere Gebäude" bezeichnet und wurden in der Grundfläche nicht beschränkt. Neu dürfen die Klein- und Anbauten gemäss **§ 2a ABV** eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Klein- und Anbauten dürfen wie bis anhin nur Nebennutzflächen enthalten und eine Gesamthöhe von 4 m bzw. bei einem Schrägdach 5 m nicht überschreiten.

Wie bisher, kann zur Festlegung der maximalen Ausdehnung von Klein- und Anbauten eine Baumassenziffer festgelegt werden.

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

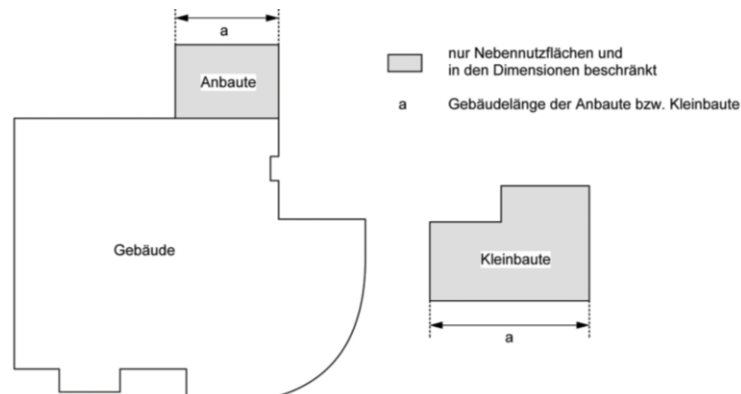


Abbildung 5 Schema Gebäude, Klein- und Anbauten gemäss §§ 2, 2a ABV

Vorgenommene Anpassung

Der Begriff "Besondere Gebäude" wird durch den Begriff "Klein- und Anbauten" ersetzt.

4.1.3 Fassadenhöhe

Begriffserläuterung

Die (traufseitige) Fassadenhöhe gemäss **§ 278 PBG** ersetzt den Begriff "Gebäudehöhe". Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" nach bisherigem Recht. Jedoch ist für den oberen Messpunkt neu die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend und nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche. Faktisch können Fassaden nach neuer Messweise somit um die Stärke der Dachkonstruktion höher werden. Bei Bauten mit Schrägdächern erhöht sich die Fassadenhöhe bis zum Mass der Gesamthöhe.

Gemäss dem überarbeiteten PBG ist die Berechnungsweise der Gebäudehöhe nicht mehr mittels Vollgeschosszahl vorgesehen. Dieser Begriff ist daher aus der BZO zu streichen. Stattdessen müssen Gemeinden neu zwingen das maximal zulässige Mass der Fassadenhöhe in ihrer BZO festlegen (§ 279 Abs. 2 PBG).

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

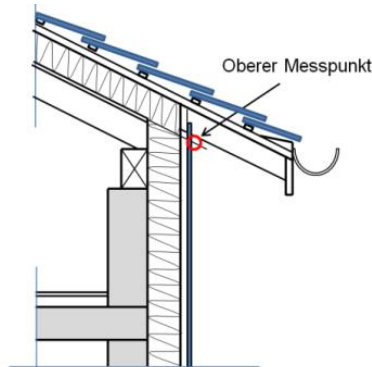


Abbildung 6 Schema oberer Messpunkt der Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

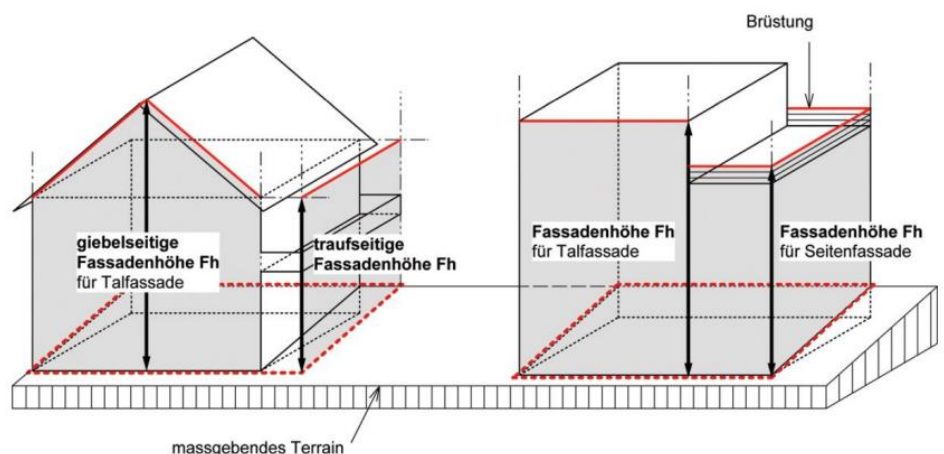


Abbildung 7 Schema Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO Oberweningen wird der Begriff "Gebäudehöhe" durch "Fassadenhöhe" ersetzt. Die Fassadenhöhe entspricht dem bisherigen Mass der Gebäudehöhe. Eine Anpassung / Reduktion aufgrund der neuen Messweise wird nicht vorgenommen. Fassaden können dadurch in Zukunft teilweise geringfügig (30 – 40 cm) höher gebaut werden.

4.1.4 Gesamthöhe

Bisherige Regelung

Bisher wurde die Maximalhöhe von Gebäuden mittels der Begriffe "Gebäudehöhe" und "Firsthöhe" ermittelt. Beide Begriffe sind nicht mehr mit den Vorgaben der IVHB zu vereinbaren.

Neue Regelung

Neu wird mit dem Begriff der Gesamthöhe die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe umfasst gemäss **§ 281 PBG** den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Faktisch können Gebäude respektive der Gebäudefirst nach neuer Messweise somit um die Stärke der Dachkonstruktion höher werden.

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

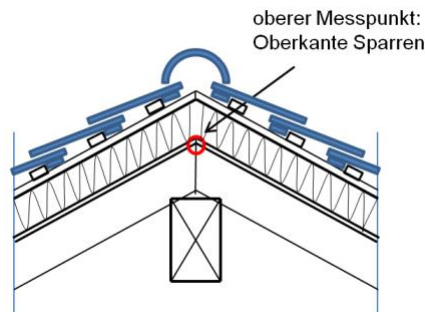


Abbildung 8 Schema oberer Messpunkt der Gesamthöhe gemäss § 281 PBG

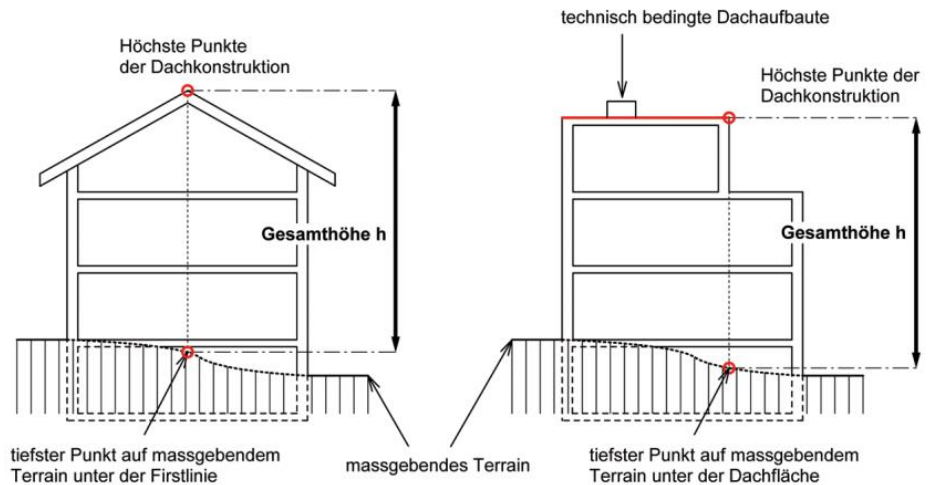


Abbildung 9 Schema Gesamthöhe gemäss § 281 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO Oberweningen wird der Begriff der "Firsthöhe" durch "Gesamthöhe" ersetzt. Die Gesamthöhe setzt sich dabei aus den bisherigen Massen von First- und Gebäudehöhe zusammen. Eine Anpassung / Reduktion aufgrund der neuen Messweise wird nicht vorgenommen. Gebäude können somit in Zukunft teilweise geringfügig (30 – 40 cm) höher gebaut werden.

4.1.5 Wintergärten

Bisherige Regelung

In der bisher rechtsgültigen BZO der Gemeinde Oberweningen wurde die maximale Ausdehnung von Wintergärten mittels einer separaten Baumassenziffer geregelt.

- ◆ Kernzone K max. 0.10 m³/m²
- ◆ Wohnzone W1.1 max. 0.10 m³/m²
- ◆ Wohnzone W1.3 max. 0.10 m³/m²
- ◆ Wohnzone W1.9 max. 0.15 m³/m²
- ◆ Wohnzone WG1.9 max. 0.15 m³/m²
- ◆ Wohnzone WG2.4 max. 0.15 m³/m²

Neue Regelung

In **§ 13 Abs. 2 ABV** wird für Gebäudeteile, die dem Energiesparen dienen, neu ein Nutzungsbonus von 20% der zonenmässigen Grundziffer (Baumassenziffer) vorgesehen. Konkret werden unter energiesparenden Gebäudeteilen verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen verstanden. Die individuelle Festlegung einer Baumassenziffer ist gemäss revidierter Fassung der ABV nicht mehr zulässig.

Vorgenommene Anpassung

Die bisherigen Festlegungen von separater Baumassenziffer für Gebäudeteilen, welche dem Energiesparen dienen sind nicht mehr zulässig und müssen aufgehoben werden. Neu gilt in allen Zonen eine Baumassenziffer von 20 % der zugrundeliegenden Grundziffer. Konkret ergeben sich dadurch die folgenden Baumassenziffern für Gebäudeteile, welche dem Energiesparen dienen:

- ◆ Kernzone K max. 0.52 m³/m² (Grundziffer 2.60 m³/m²)
- ◆ Wohnzone W1.1 max. 0.22 m³/m² (Grundziffer 1.10 m³/m²)
- ◆ Wohnzone W1.3 max. 0.26 m³/m² (Grundziffer 1.30 m³/m²)
- ◆ Wohnzone W1.9 max. 0.38 m³/m² (Grundziffer 1.90 m³/m²)
- ◆ Wohnzone WG1.9 max. 0.38 m³/m² (Grundziffer 1.90 m³/m²)
- ◆ Wohnzone WG2.4 max. 0.48 m³/m² (Grundziffer 2.40 m³/m²)

Die Baumassenziffern für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile erhöhen sich gegenüber den bisherigen Regelungen markant. Auf eine weiterführende Einschränkung wird dennoch verzichtet. Die geltenden Grenz- und Gebäudeabstände sowie die neu strengere Auslegung der Grünflächenziffer (ehemals Freiflächenziffer, vgl. 4.1.6) dient als ausreichende Einschränkung.

4.1.6 Grünflächenziffer

Bisherige Regelung

In der bisher rechtsgültigen BZO der Gemeinde Oberweningen galt in den Wohnzonen und den Wohn- und Gewerbebezonen eine Freiflächenziffer.

- ◆ Wohnzone W1.1 min. 30 %
- ◆ Wohnzone W1.3 min. 30 %
- ◆ Wohnzone W1.9 min. 25 %
- ◆ Wohnzone WG1.9 min. 20 %
- ◆ Wohnzone WG2.4 min. 20 %

Anrechenbar waren, entsprechend dem bisherigem Recht, offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten. Konkret waren damit einfache Garten- und kleine Gerätehäuschen sowie überdeckte und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze und Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen gemeint. Mittels Verordnung konnten auch nicht anrechenbare Flächen, die dem Zweck der Freiflächenziffer entsprechen, als anrechenbar erklärt werden.

Neue Regelung

Die Freiflächenziffer wird durch die unter **§ 257 PBG** definierte Grünflächenziffer abgelöst. Die bisherige Regelung unter § 11 ABV wird aufgehoben. Die Grünflächenziffer verfolgt gegenüber der Freiflächenziffer verstärkt die Ziele der Siedlungsökologie.

An die Grünflächenziffer können, im Gegensatz zur Freiflächenziffer, unbebaute versiegelte Flächen nicht mehr angerechnet werden. Die Grünflächenziffer bestimmt somit den unüberbauten Anteil des Grundstücks, welcher unversiegelt zu erhalten ist. Anrechenbare Grünflächen sind natürliche und bepflanzte Bodenflächen, welche nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche genutzt werden. Voraussetzung für die Erfüllung der Kriterien ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt besitzt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt und nicht auszutrocknen droht.

Legende:

Anrechenbare Grünflächen

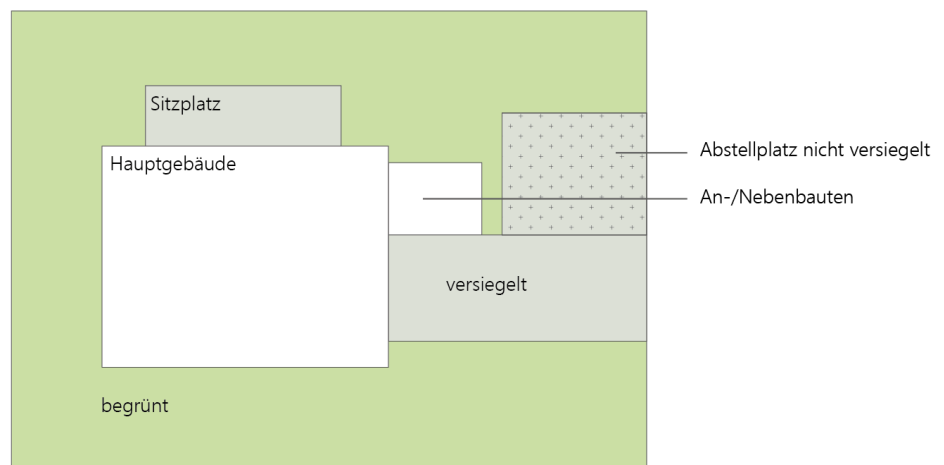


Abbildung 10 Schema Anrechenbarkeit Grünflächenziffer § 257 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO der Gemeinde Oberweningen wird der Begriff "Freiflächenziffer" durch den Begriff "Grünflächenziffer" ersetzt. Dadurch soll die starke Durchgrünung des Siedlungsgebiets beibehalten werden.

Kleinere Grundstücke, welche sich vorwiegend in den Einfamilienhausgebieten befinden, sind voraussichtlich am stärksten von der verschärften Anrechenbarkeit betroffen. Um dem entgegenzukommen und das in der Gemeinde geltende Mass der Grünflächenziffer zumindest teilweise zu vereinheitlichen, wird die Grünflächenziffer in den Wohnzonen W1.1 und W1.3 von min. 30 % auf min 25 % verringert.

In den Zonen W1.9, WG1.9 und WG2.4 werden die bisherigen Masse beibehalten.

4.1.7 Untergeschoss

Bisherige Regelung

Gemäss PBG wurden Untergeschosse bisher als horizontale Gebäudeschnitte, die ganz oder teilweise in den gewachsenen Boden hineinragen definiert. Im übergeordneten Gesetz wurde dabei nicht festgehalten, bis zu welchem Mass ein Untergeschoss über das massgebende Terrain (ehemals gewachsene Terrain) ragen darf. Faktisch galt ein Gebäudeteil somit als Untergeschoss, sobald nur ein Bruchteil des Geschosses unterhalb des massgebenden Terrains lag.

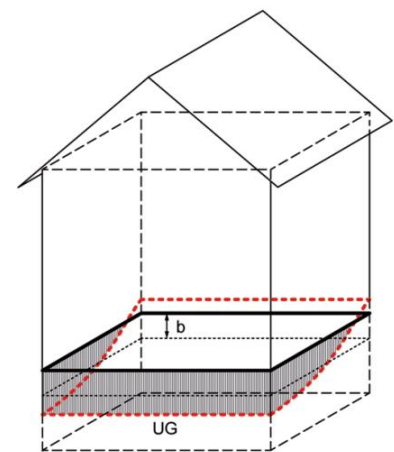
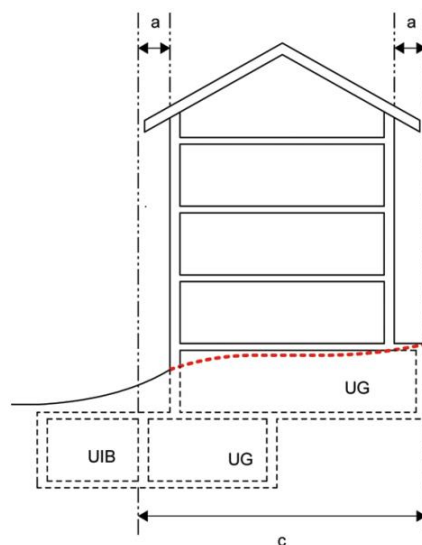
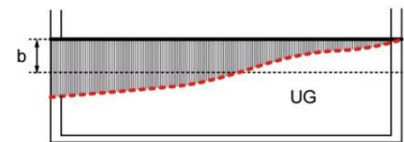
Unter Art. 9.3.2 der BZO wird festgehalten, dass Untergeschosse im Durchschnitt aller Fassaden maximal um 0.7 m freigelegt werden dürfen. Diese Regelung legt fest, welches Mass an Abgrabungen, ausgehend vom massgebenden Terrain, maximal zulässig sind.

Neue Regelung

Gemäss § 275 des revidierten **PBG** sind Untergeschosse neu als Geschosse zu verstehen, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüber liegenden Geschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens um 2.5 m über die Fassadenlinie hinausragt, an keiner Stelle aber mehr als 3 m.

$$\frac{\text{Summe der Fassadenflächen über der Fassadenlinie}}{\text{Länge der projizierten Fassadenlinie}} \leq 2,5$$

- Fassadenlinie
- a zulässiges Mass für vorspringende Gebäudeteile
- b zulässiges Durchschnitmsmass für das Hinausragen des UG
- c zulässiges Mass für Untergeschosse
- Anteil des Geschosses über der Fassadenlinie
- UG Untergeschoss
- UIB Unterirdische Baute



Vorgenommene Anpassungen

Zur Umsetzung der neuen Regelungen zum Untergeschoss gemäss § 275 PBG müssen in der BZO der Gemeinde Oberweningen keine Anpassungen vorgenommen werden.

Art. 9.3.2 ist rechtmässig und kann bestehen bleiben. Es wird präzisiert, dass die Abgrabungen ausgehend vom massgebenden Terrain gemessen werden.

4.1.8 Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Bisherige Regelung

Im bisherigen Recht wurden unterirdische Bauten bisher sinngemäss als "unterirdische Bauten und Anlagen" in § 262 Abs. 2 PBG resp. als "unterirdische Gebäude und Gebäudeteile" in § 269 PBG geregelt. Unterniveaubauten wurden als "oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen im Sinne von § 269 PBG geregelt.

Neue Regelung, unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Bauten, welche mit Ausnahme der Erschliessung, vollständig unter dem massgebendem resp. dem tiefergelegten Terrain liegen.

Neue Regelung, Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, welche das massgebende resp. tiefergelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0.5 m überragen.

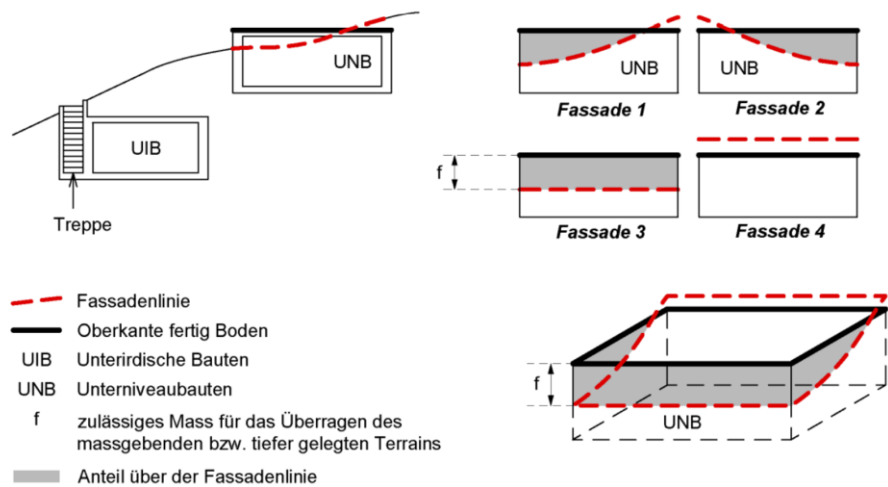


Abbildung 11 Schema unterirdische Bauten und Unterniveaubauten gemäss § 2b und 2c ABV

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO der Gemeinde Oberweningen wird der Begriff "unterirdische Bauten" mit dem Begriff "Unterniveaubauten" ergänzt.

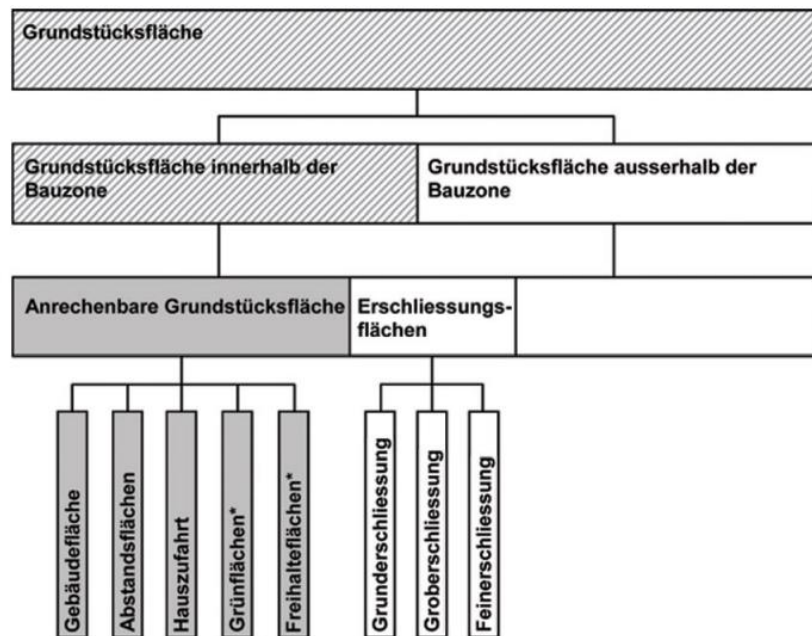
4.1.9 Anrechenbare Grundstücksfläche

Bisherige Regelung

Bisher wurde im PBG festgehalten, dass es sich bei der massgeblichen Grundfläche um die von der Baueingabe erfasste Fläche, der baulich noch nicht ausgenützten Grundstücke oder Grundstücksteile der Bauzone handelt. Waldabstandsfläche, soweit sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie lagen sowie Wald und offene Gewässer, fielen ausser Ansatz.

Neue Regelung

Mit der Übernahme der IVHB Begriffe wurde der bisherige Begriff durch die "anrechenbare Grundstücksfläche" ersetzt. Gemäss § 259 PBG gehören zur anrechenbaren Grundstücksfläche die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die Flächen der Hauszufahrten werden angerechnet, jedoch nicht die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung. Neu können Waldabstandsflächen und Flächen von offenen Gewässern ebenfalls angerechnet werden.



anrechenbar
 z.T. anrechenbar
 nicht anrechenbar

* Freiflächen und Grünflächen, soweit sie Bestandteil der Bauzonen und mit einer entsprechenden Nutzungsziffer belegt sind.

Abbildung 12 Schema anrechenbare Grundstücksfläche gemäss § 259 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO der Gemeinde Oberweningen wird der Begriff "massgebliche Grundfläche" durch den Begriff "anrechenbare Grundstücksfläche" ersetzt.

4.2 Anpassungen aufgrund MAG

Mustervorlage ARE

Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 informierte das Amt für Raumentwicklung (ARE) über die Regelungen auf kommunaler Ebene zur Umsetzung von § 19 des MAG und sicherte den Gemeinden Unterstützung zu. Diese erfolgt u.a. in Form von Musterbestimmungen für die BZO.

Die Gemeinde Oberweningen übernimmt die Musterbestimmungen, was den Vorteil hat, dass verkürzte Bearbeitungsfristen zum Zug kommen. Das Verfahren kann auf diese Weise zügig abgewickelt werden.

Insofern sich die Gemeinde für die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe entscheidet, sind die Musterbestimmungen um das Mass der Freifläche und um die Höhe des Abgabesatzes zu ergänzen.

4.2.1 Freifläche

1'200 m² bis 2'000 m²

Die Freifläche kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden. Grundstücke, welche kleiner sind als die von der Gemeinde definierten Freifläche, sind nicht vom Mehrwertausgleich betroffen, sofern der Mehrwert aufgrund der Planungsmassnahme CHF 250'000 nicht übersteigt. Übersteigt der Mehrwert den Betrag von CHF 250'000, muss unabhängig von der definierten Freifläche ein Mehrwertausgleich geleistet werden.

Für die Festlegung der Freifläche ist es bedeutend, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt.

4.2.1.1 Grundstücke kleiner als 1'200 m²

Anteil

Rund 84 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale Mehrwertabgabe (MWA) in Frage kommen, sind kleiner als 1'200 m².

Fläche

Rund 55 % der Flächen, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken kleiner als 1'200 m².

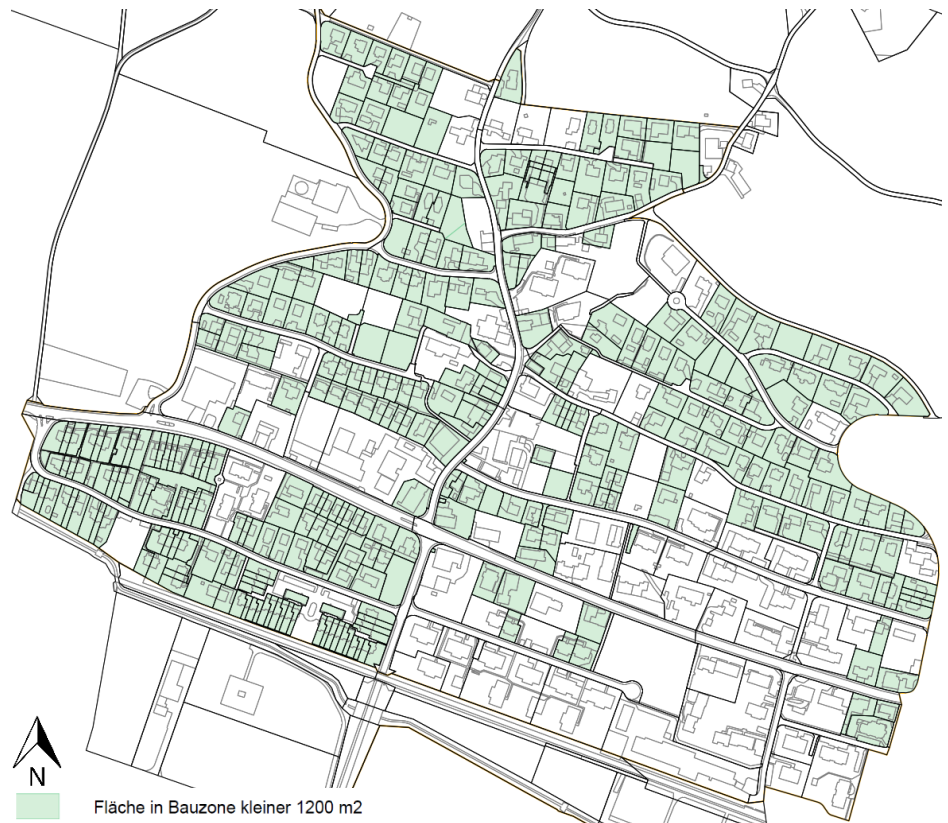


Abbildung 14 Übersichtsplan Grundstücke kleiner als 1'200 m²

4.2.1.2 Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

Anteil

Rund 10 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind zwischen 1'200 m² und 2'000 m² gross.

Fläche

Rund 18 % der Flächen, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken mit einer Grösse zwischen 1'200 m² und 2'000 m².

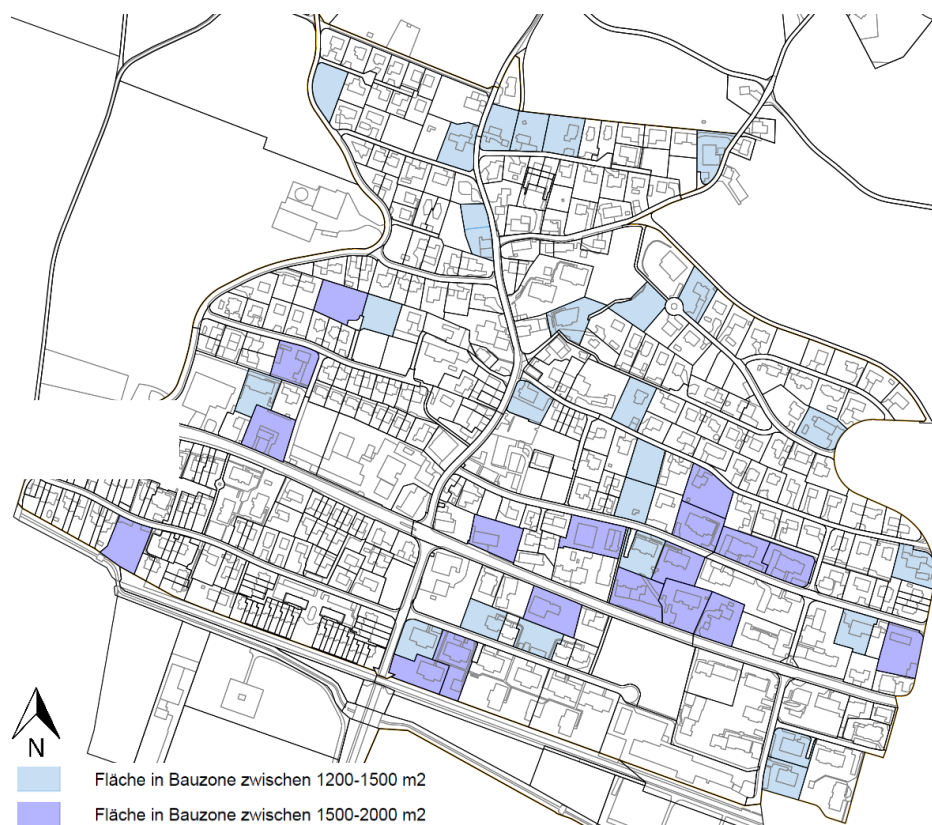


Abbildung 15 Übersichtsplan Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

4.2.1.3 Grundstücke grösser als 2'000 m²

Anteil

Rund 6 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind grösser als 2'000 m².

Fläche

Rund 27 % der Flächen, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken grösser als 2'000 m².

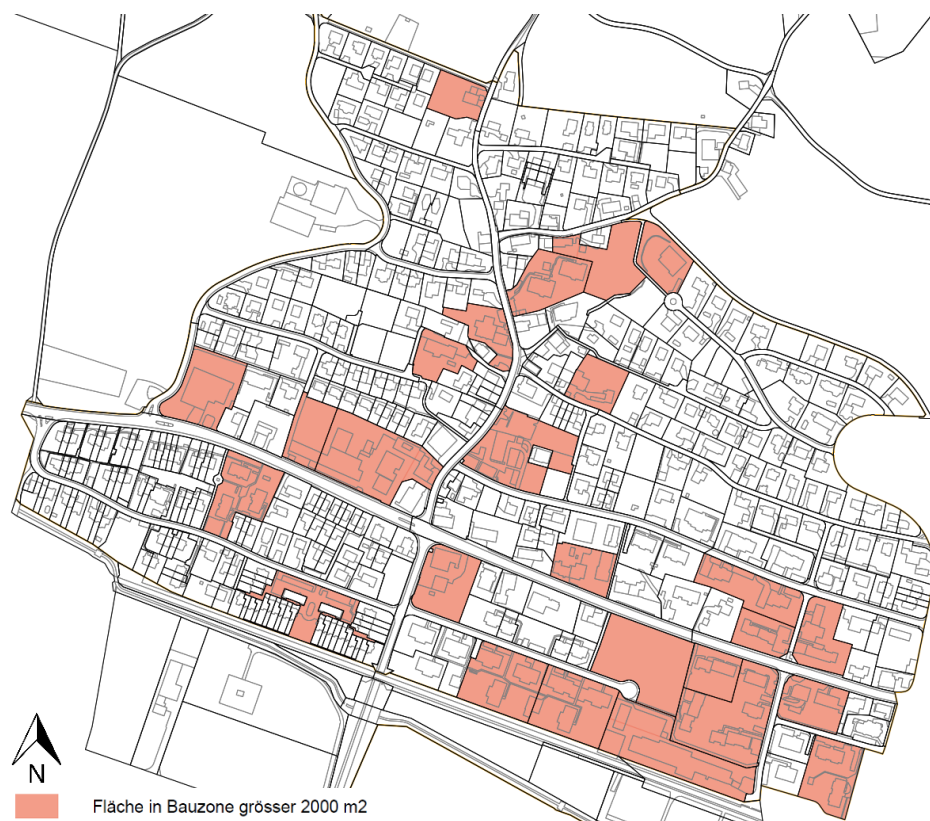
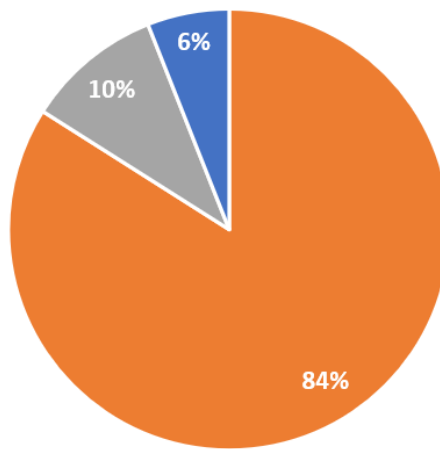


Abbildung 16 Übersichtplan Grundstücke grösser als 2'000 m²

4.2.2 Fazit Flächenspiegel

Die Stückelung der Baulandparzellen zeigt auf, dass eine Mehrheit von 84 % der Grundstücke eine Fläche von weniger als 1'200 m² aufweisen. Lediglich 16 % der Grundstücke verfügen über eine Fläche von 1'200 m² oder mehr. Es zeigt sich auch, dass diese 16 % (grösser als 1'200 m²) der Grundstücke 45 % der gesamten Baulandfläche, welche für den kommunalen MWA in Frage kämen, beinhalten. Das bedeutet, dass mit einer tiefen Freifläche ein beachtlicher Anteil der Grundstücke in der Gemeinde Oberweningen nicht direkt ausgleichspflichtig werden würde.

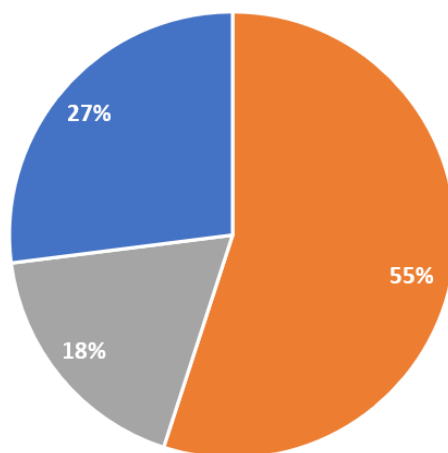
Anteil Grundstücke



Legende

- Anteil Grundstücke kleiner 1'200 m²
- Anteil Grundstücke 1'200 m² bis 2'000 m²
- Anteil Grundstücke grösser 2'000 m²

Fläche



Legende

- Flächen Grundstücke kleiner 1'200 m²
- Flächen Grundstücke 1'200 m² bis 2'000 m²
- Flächen Grundstücke grösser 2'000 m²

4.2.3 Regelung in der Bauordnung

Die Gemeinde Oberweningen sieht vor, den Status quo mit vorliegender Revision grundsätzlich beizubehalten. Basierend auf dieser Tatsache und den vorhergehenden Berechnungen, wird daher auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet.

In der Bau- und Zonenordnung wurde folgender Artikel ergänzt:

(...)

2.3 Mehrwertausgleich

2.3.1 Verzicht

⁴ Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

(...)

4.3 Anpassungen aufgrund Praxiserfahrung

4.3.1 Vorschriften der Kernzone

Art. 3.1.5 Abs. 2 BZO,
Gestaltung der Bauten

Der Art. 3.1.5 Abs. 2 BZO wird gelockert und präzisiert.

Die bisherige Regelung, dass entlang der Dorfstrasse nur eine rückwärtige Anordnung von Balkonen, Veranden und Wintergärten zulässig sind und diese nur bedingt einsehbar sein dürfen, wird aufgehoben. Grundeigentümerschaften nördlich der Dorfstrasse wurden durch die ursprüngliche Regelung stark benachteiligt (Sonnenseite zur Strasse). Eine gute Einordnung von Balkonen, Veranden und Wintergärten muss unabhängig der betroffenen Fassadenseite gegeben sein.

Bisher wurde in der Regelung präzise darauf hingewiesen, dass sich verglaste Balkone besonders gut in die Umgebung einzuordnen haben. Diese Regelung soll künftig auch für nicht verglaste Balkone gelten. Die Formulierung wird daher angepasst.

Art. 3.1.8 Abs. 4 BZO,
Dachfenster

Der Art. 3.1.8 Abs. 4 BZO wird gelockert.

Grundsätzlich ist die Belichtung des 2. Dachgeschosses zur Sicherstellung einer stimmigen und ruhigen Dachlandschaft mittels Lichtbändern anzustreben. Je nach Grundriss und Ausgestaltung des Dachstuhles sind diese jedoch keine Option. Daher sind neu auch im 2. Dachgeschoss Dachflächenfenster zulässig. Um eine gute Einordnung sicherzustellen und die Auswirkungen auf die in der Kernzone vorhandene Dachlandschaft möglichst gering zu halten, wird die maximal zulässige Glasfläche auf 0.5 m² beschränkt.

Art. 3.1.8 Abs. 5 BZO,
Art und Grösse von Dachfenstern

Der Art. 3.1.8 Abs. 5 BZO wird präzisiert.

Um eine übermässige Anordnung von Dachfenstern zu verhindern und eine stimmige Dachlandschaft zu gewährleisten, wird neu vorgeschrieben, dass die kumulierte Glasfläche aller Dachfenster max. 2 % der gesamten Dachfläche betragen darf. Die heute in der Kernzone bestehenden Bauten wurden zur Ermittlung des Grenzwertes einer groben Überprüfung unterzogen. Ein Grossteil der bestehenden Gebäude weist heute keine oder kaum resp. ausschliesslich vereinzelte Dachflächenfenster auf. Bei bestehenden Gebäuden, welche über mehrere Dachflächenfenster verfügen, werden die maximalen Glasflächen voraussichtlich allesamt eingehalten.

Die nachfolgende Tabelle gibt eine Übersicht über die maximalen Glasflächen nach Grösse der Dachfläche:

Dachfläche (m ²)	Glasfläche Dachflächenfenster max. (m ²)	Theoretisch mögliche Kombination an Dachflächenfenstern / Glasflächen
175	3.5	4 x 0.59 m ² * / 2 x 0.47 m ² *
250	5	6 x 0.59 m ² * / 3 x 0.47 m ² *
500	10	10 x 0.59 m ² * / 8 x 0.47 m ² *

* Gemäss Masstabelle Velux

4.3.2 Vorschriften der Wohnzone W1.1

Aufhebung Art. 4.1.1 BZO, Bauweise

Der Art. 4.1.1 BZO, welcher vorschrieb, dass die Wohnzone W1.1 für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter bestimmt ist, wird aufgehoben. Grundsätzlich muss die Gemeinde die Regelbauweise mit den zulässigen Nutzungen, Abständen und übrigen Massvorschriften regeln. Die bisherige Regelung ist nicht zweckmässig und daher aufzuheben.

4.3.3 Vorschriften der Wohnzone W1.2

Aufhebung Art. 4.2.1 BZO

Der Art. 4.2.1 BZO, welcher vorschrieb, dass die Wohnzone W1.2 für eine Überbauung von Gebäuden mit Landhaus- oder Einfamilienhaus-Charakter sowie Reihenhäusern bestimmt ist, wird aufgehoben. Grundsätzlich muss die Gemeinde die Regelbauweise mit den zulässigen Nutzungen, Abständen und übrigen Massvorschriften regeln. Die bisherige Regelung ist nicht zweckmässig und daher aufzuheben.

4.3.4 Vorschriften der Wohnzone W1.9

Aufhebung Art. 4.3.1 BZO

Der Art. 4.3.1 BZO, welcher vorschrieb, dass die Wohnzone W1.9 für eine Überbauung von Gebäuden mit Reihen- und Mehrfamilienhäusern bestimmt ist, wird aufgehoben. Grundsätzlich muss die Gemeinde die Regelbauweise mit den zulässigen Nutzungen, Abständen und übrigen Massvorschriften regeln. Die bisherige Regelung ist nicht zweckmässig und daher aufzuheben.

4.3.5 Zonenübergreifende Vorschriften

Neuer Art. 9.2.6 BZO,
Abstand Klein- und Anbauten an
Strassen, Wegen und Plätzen ohne
Baulinien

Klein- und Anbauten sollen künftig bis zu 1.00 m an die Strassengrenze gebaut werden können, insofern dadurch eine gute Gesamtwirkung erzielt sowie die Wohnhygiene und die Verkehrssicherheit gewährleistet wird. Auch vorspringende Gebäudeteile von Klein- und Anbauten haben gegenüber der Strassengrenze einen Abstand von 1.00 m einzuhalten.

Es gilt zu berücksichtigen, dass gemäss Art. 9.2.5 BZO keine unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten oder Untergeschosse bis zu einem Strassenabstand von min. 2.50 m erstellt werden dürfen.

Art. 9.3.2 Abs. 1 BZO,
Terrainveränderungen

Die maximal zulässige Auffüllung des massgebenden Terrains wird unter Art. 9.3.2 Abs. 1 BZO von 2.00 m auf 1.50 m reduziert. Am massgebenden Terrain sind grundsätzlich möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

Art. 9.3.3 Abs. 3 BZO,
Stützmauern

Das maximal zulässige Mass von nicht abgestuften Stützmauern wird von 2.00 m auf 1.80 m reduziert. Dadurch soll eine bessere Einordnung gewährleistet und einschneidende Terrainveränderungen verhindert werden.

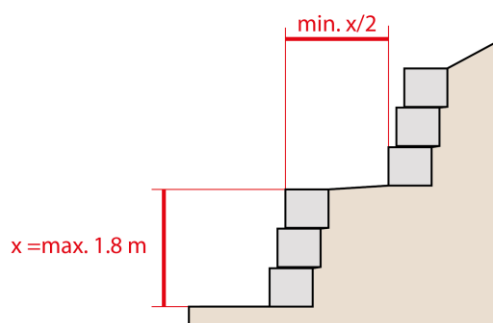


Abbildung 17 Schema, gestufte Stützmauer

Gestufte Stützmauern dürfen eine maximale Höhe von 1.80 m pro Stufe nicht überschreiten. Sie sind mindestens um die Hälfte ihrer Höhe zurück zu setzen. Es ist für eine gute Einordnung zu sorgen. Die Zwischenpodeste sind, wie bisher, zu bepflanzen.

Art. 9.6 BZO,
Abstellflächen für Kinderwagen,
Fahrräder und Motorfahrräder

Unter Art. 9.6 BZO war bisher festgehalten, dass bei Mehrfamilienhäusern pro Wohnung 3 m² an Abstellfläche für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahrräder vorzusehen ist. In der Revision wird die Bemessung der bereitzustellenden Abstellplätze gemäss der kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" (Stand: Fassung für die Vernehmlassung, 15. Juni 2018) resp. der aktuellen VSS-Norm (VSS 40 065) aktualisiert. Neu ist bei Mehrfamilienhäusern pro Zimmer ein Abstellplatz zu erstellen. Bei der Berechnung sind allfällige Bruchteile über 0.5 aufzurunden.

Für andere Nutzungen erfolgt die Dimensionierung gemäss dem neuen Abs. 2 basierend auf der jeweils gültigen VSS-Norm.

Nach bisheriger Regelung mussten auch für Gebäude mit ausschliesslich 2.5-Zimmer-Wohnungen oder Gebäude mit nur 2 Wohnungen Abstellflächen für Kinderwagen erstellt werden. Diese Regelung wird als nicht verhältnismässig beurteilt und ist daher anzupassen.

Die Dimensionierung von Kinderwagenabstellplätzen wird in der revidierten Fassung der BZO unter Abs. 3 neu geregelt. Neu wird vorgeschrieben, dass bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen sind. Pro Wohnung mit drei und mehr Zimmern ist dabei von ca. einem Abstellplatz mit jeweils ungefähr 1 m² Abstellfläche auszugehen. Um eine gute Zugänglichkeit zu gewährleisten, sind die Abstellflächen vorzugsweise ebenerdig in der Nähe des Hauseingangs zu platzieren.

5 Auswirkungen und Fazit der Revision

Harmonisierung Baubegriffe

Mit der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung werden die übergeordneten Vorgaben zur Harmonisierung der Baubegriffe vollständig umgesetzt. Auf weiterführende Anpassungen an Vorschriften oder am Zonenplan wird bewusst verzichtet, da sich das bestehende Instrumentarium über die letzten Jahre als recht- und zweckmässig erwiesen hat. Der "Status quo" wird wo möglich gesichert.

Mehrwertausgleich

Es wird auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet. Für die durch Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungspläne entstehenden Mehrwerte wird daher keine Mehrwertabgabe erhoben. Folglich fliessen auch keine Mittel, welche für raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG verwendet werden dürfen, in einen kommunalen Mehrwertabgabefonds.

Allfällige Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich (§ 2 MAG).

Anpassungen aufgrund
Praxiserfahrung

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wird hinsichtlich der in der Praxis erkannten Vollzugsmängel bereinigt und optimiert.

Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG erfüllt:

- ◆ Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert.
- ◆ Der im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Kulturlandschaft" vorgegebene Handlungsbedarf wird Rechnung getragen. Es werden keine zusätzlichen Reserven geschaffen.
- ◆ Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.