



Referenz-Nr.: KS ARE 23-0456

Kontakt: Julia Wienecke, Teamleiterin West, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 43 11, www.zh.ch/are

1/11

Gesamtrevision kommunale Nutzungsplanung – teilweise Nichtgenehmigung

Gemeinde **Maur**

- Massgebende - Zonenplan Mst. 1:5000 vom 19. Dezember 2022
- Unterlagen - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 19. Dezember 2022
- Kernzonenplan Aesch Mst. 1:1000 vom 19. Dezember 2022
 - Kernzonenplan Maur Mst. 1:1000 vom 19. Dezember 2022
 - Kernzonenplan Binz Mst. 1:1000 vom 19. Dezember 2022
 - Kernzonenplan Ebmatingen Mst. 1:1000 vom 19. Dezember 2022
 - Kernzonenplan Forch Mst. 1:1000 vom 19. Dezember 2022
 - Kernzonenplan Weiler Stuhlen Mst. 1:1000 vom 19. Dezember 2022
 - Kernzonenplan Weiler Uessikon Mst. 1:1000 vom 19. Dezember 2022
 - Kernzonenplan Weiler Hinter-Wannwis Mst. 1:1000 vom 19. Dezember 2022
 - Kernzonenplan Weiler Vorder-Wannwis Mst. 1:1000 vom 19. Dezember 2022
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 19. Dezember 2022

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Der aktuell gültige Zonenplan, die Bau- und Zonenordnung (BZO) sowie die Kernzonenpläne der Gemeinde Maur wurden vor rund zehn Jahren durch die Stimmbevölkerung erlassen. Mit der vorliegenden Revision soll die Nutzungsplanung auf die geänderten Vorgaben von Bund, Kanton und Region abgestimmt und auf den neusten Stand gebracht werden.

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Maur setzte mit Beschluss vom 19./20. September 2022 eine Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 1. November 2022 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 22. Dezember 2022 beantragte die Gemeinde Maur die Genehmigung der Vorlage.

Parallel zur Nutzungsplanungsrevision wurde auch die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans Verkehr erarbeitet und in einer separaten Vorlage zur Genehmigung eingereicht.

Anhörung Die Genehmigungsprüfung hat gezeigt, dass die Vorlage teilweise nicht genehmigungsfähig ist. Mit Schreiben vom 22. Mai 2023 wurde die Gemeinde Maur angehört. Der Gemeinderat nahm mit Schreiben vom 20. Juni 2023 Stellung.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden verschiedene Ziele verfolgt. Als Grundlage der Nutzungsplanungsrevision wurde ein räumliches Entwicklungskonzept erarbeitet. Dieses hat die Erhaltung der räumlichen Qualitäten von Maur als Hauptziel der Gemeindeentwicklung. Die Ortsplanung wurde weiter auf folgende Ziele ausgerichtet:

- mit Bezug zur Landschaft bauen
- Bauland haushälterisch nutzen
- Ortskerne aufwerten und stärken
- attraktive Verbindungen zwischen den Ortschaften schaffen
- Siedlungsökologie fördern

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Die Festlegungen in den Kernzonenplänen werden mit Fokus auf die Umgebungsgestaltung und die Gestaltung der wichtigen Aussenräume präzisiert. Die Bestimmungen werden detaillierter formuliert. Insbesondere die Gestaltungsanforderungen an Bauten und Anlagen, die Vorgaben an Umbauten und Ersatzbauten sowie an die Umgebungsgestaltung werden ausdifferenziert.

Im Zonenplan werden in den Ortsteilen Binz, Ebmatingen, Maur, Forch und Aesch sowie in den Kleinsiedlungen Stuelen, Uessikon, Hinter-Wannwis und Vorder-Wannwis verschiedene Zonenanpassungen vorgenommen.

In der BZO werden neue Bestimmungen zur Erholungszone Familiengärten Ea eingeführt. Neu sind Arealüberbauungen auch in der zweigeschossigen Wohnzone W2/35 zulässig. Die Mindestarealfläche beträgt generell 4'000m². Arealüberbauungen setzen nun eine zustimmende Beurteilung einer von der Gemeinde bestimmten, ortsbaulich qualifizierten Fachperson voraus.

Die Bestimmungen zu den Fahrzeugabstellplätzen werden mehrheitlich belassen. Neu werden Reduktionsfaktoren und autoarme Überbauungen eingeführt.

Im Ortsteil Binz im Gebiet Bautacherweg und im Ortsteil Aesch im Gebiet Im Bränneli werden Gestaltungsplanpflichten mit spezifischen Zielsetzungen festgelegt.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 8. März 2022 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde nur teilweise entsprochen.

Kleinsiedlungen Weiler

Mit Kreisschreiben der Baudirektion vom 24. August 2021 wurden die Gemeinden darauf hingewiesen, dass das 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 (PBG) vorschlagen wird. Aufgrund der in Aussicht stehenden Anpassungen wurde den Gemeinden empfohlen, keine BZO-Revisionen mehr vorzunehmen, die 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. Entsprechend wurden die Gemeinden angewiesen, ab sofort keine Planungsakte mehr festzusetzen, die Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets betreffen.

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Die Verordnung wurde am 17. März 2023 im kantonalen Amtsblatt publiziert. Die Inkraftsetzung ist aufgrund laufender Rechtsmittelverfahren noch ausstehend. Die Verordnung regelt das Bauen in den Weilern, bis zur Änderung des kantonalen Richtplans, des PBG und der kommunalen Nutzungsplanung. Gemäss dieser Übergangsregelung sind in der Gemeinden Maur folgende Kleinsiedlungen als provisorische Weilerzonen vorgesehen, zumal diese die Anforderungen an eine Bauzone nicht erfüllen:

- Uessikon
- Stuhlen
- Vorder-Wannwis
- Hinter-Wannwis

Mit der eingereichten Vorlage sollen Kernzonenpläne Weiler festgelegt und in den ergänzenden Vorschriften in der BZO festgehalten werden, dass Neubauten in Weilern nicht mehr zulässig sind (Art. 7 Abs. 5 BZO). Auch wenn Weilerkernzonen grundsätzlich so ausgestaltet werden können, dass sie inhaltlich nahezu einer Kleinsiedlung im Sinne von Art. 33 RPV entsprechen, bleiben sie Bauzonen. Für die Ausgestaltung von Weilerkernzonen als Nichtbauzonen besteht derzeit keine rechtliche Grundlage. Die Zuteilung der Kleinsiedlungen Uessikon, Stuhlen, Vorder-Wannwis und Hinter-Wannwis zur Kernzone KW kann nicht genehmigt werden. Infolgedessen werden auch Art. 3 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 5 BZO hinfällig. Baugesuche in den betroffenen Weilern werden nach deren Inkraftsetzung gemäss der VKaB zu beurteilen sein.

Zusammengefasst weist der Gemeinderat Maur in seiner Stellungnahme darauf hin, dass die von der Nichtgenehmigung betroffenen Ortsteile heute einer Bauzone KA zugewiesen seien. Für diverse Grundstücke in den Ortsteilen Uessikon, Stuhlen, Vorder-Wannwis und Hinter-Wannwis seien Baubereiche bezeichnet, für die Art. 8 Abs. 3 der rechtskräftigen BZO von 2010 gelte. Insbesondere seien die materiellen Auswirkungen für die betroffenen Grundeigentümerschaften unklar, wenn anstelle der neuen BZO-Bestimmungen, die noch nicht in Rechtskraft erwachsene kantonale Verordnung zur Anwendung gelange. Der Gemeinderat nehme die Nichtgenehmigung der Kernzonen Weiler für die Ortsteile Uessikon, Stuhlen, Vorder-Wannwis und Hinter-Wannwis mit den dazugehörigen Kernzonenplänen

und BZO-Bestimmungen zur Kenntnis. Es sei jedoch unklar, ob bis zur Rechtskraft dieser Verordnung eine Regelungslücke entstehe.

Die noch fehlende Rechtskraft der VKaB führt zu keiner Regelungslücke. Wie bis anhin müssen gemäss Kreisschreiben vom 17. März 2023 sämtliche Baugesuche zu Vorhaben in den in den Anhängen 1 und 2 zur VKaB aufgeführten Kleinsiedlungen zusammen mit einer kommunalen Stellungnahme der Baudirektion zur Zustimmung eingereicht werden. Die vier Ortsteile Uessikon, Stuhlen, Vorder-Wannwis und Hinter-Wannwis sind im Anhang 1 der VKaB aufgelistet. Seit der Publikation der VKaB im kantonalen Amtsblatt gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Da die Verordnung Verschärfungen gegenüber heute geltenden Regelungen vorsieht, können Bauvorhaben die beabsichtigten planungsrechtlichen Festlegungen nachteilig beeinflussen. Dies ist in der kommunalen Stellungnahme entsprechend zu berücksichtigen.

An der Nichtgenehmigung der Zuteilung der Kleinsiedlungen Uessikon, Stuhlen, Vorder-Wannwis und Hinter-Wannwis zur Kernzone KW wird festgehalten. Infolgedessen werden auch Art. 3 Abs. 2 und Art. 7 Abs. 5 BZO hinfällig. In Art 1 a), Art. 2 Abs. 2 und Art. 28 Abs. 4 BZO sind überdies die Kernzone Weiler bzw. der Satzteil «und die Kernzone Weiler» zu streichen.

Kernzonenplan
Ebmatigen Das im Kernzonenplan «rot» bezeichnete Gebäude Vers.-Nr. 1103 überstellt den eingedolten Mülitobelbach. Bei einem Ersatzneubau darf das Gebäude grundsätzlich nicht wieder auf der Dole des Mülibachs errichtet werden (vgl. Art. 38 Abs. 1 Gewässerschutzgesetz [GSchG]). Andernfalls hätte die Gemeinde im Bericht nach Art. 47 RPV darlegen müssen, dass sie eine Verlegung und Offenlegung des Mülibaches umsetzen wird (inkl. Angaben zum Umsetzungshorizont, Bachprojekt usw.). Die Bezeichnung als «rote» bzw. «graue» Gebäude, wonach das Gebäudeprofil bei einem Ersatzneubau beizubehalten ist, ist deshalb nicht umsetzbar und verstösst gegen die bundesrechtliche Koordinationspflicht (vgl. Art. 25a RPG). Die Einträge der Gebäude Vers.-Nrn. 1100 und 1103 als «rot» bzw. «grau» im Kernzonenplan Ebmatigen können nicht genehmigt werden.

Der Gemeinderat führt in seiner Stellungnahme zusammenfassend aus, dass Wiedereindolungen von Gewässern grundsätzlich nicht erlaubt seien. Ausnahmen für eine Eindolung/Überdeckung gemäss Art. 38 Abs. 2 GschG seien aber möglich, wenn Verkehrsflächen betroffen oder eine offene Wasserführung nicht möglich seien (vgl. Bst. b und e). Nach Rechtsprechung werde bei der Beurteilung nicht nur die technische Möglichkeit, sondern auch die Verhältnismässigkeit und Zumutbarkeit berücksichtigt. Die Gemeinde hebt zudem hervor, dass der Mülitobelbach an dieser Stelle durch eine räumlich sehr beengte Kernzonensituation fliesse. Eine Bachöffnung hätte weitreichende Konsequenzen auf die Erschliessung und Bebaubarkeit der Grundstücke. Die Gebäude Vers.-Nrn. 1100 und 1103 seien kommunale Inventarobjekte, für welche eine Unterschutzstellung erwogen werde. Das Gebäude Vers.-Nr. 1103 besitze überdies eine hohe Präsenz im Ortsbild, was mit dem Eintrag als rotes Gebäude im Kernzonenplan zum Ausdruck komme. Für die roten Gebäude gelte Art. 6 Abs. 2 BZO. Demzufolge dürfen diese Gebäude grundsätzlich, ungeachtet von den kommunalen und kantonalen Massvorschriften für Neubauten unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils, umgebaut oder ersetzt werden. Nach der Vorprüfung sei diese Bestimmung dahingehend ergänzt worden, dass von den Vorgaben abgewichen werden könne, wenn der Raumbedarf eines Gewässers dies erfordere (Art. 6 Abs. 2 BZO).

Aus Sicht der Gemeinde werde mit dieser Bestimmung dem Anliegen der Gewässerschutzgesetzgebung und dem gleichrangigen Interesse des Natur- und Heimatschutzgesetzes gebührend Rechnung getragen. Überdies sei das Gebäude Vers.-Nr. 1100 aufgrund der Vorprüfung als «grau» anstatt «rot» bezeichnet worden, womit der Volumenschutz entfalle. Schliesslich entspreche es nicht der Logik der Kernzonenplanung Gebäude weder «grau» noch «rot» zu bezeichnen. Werde an der Nichtgenehmigung festgehalten, entstünde eine Lücke, da die BZO für diese beiden Gebäude keine Vorgaben machen würde. Die Auflage, wonach zur Klärung der Einträge im Kernzonenplan ein Gewässerprojekt hätte ausgearbeitet werden müssen, verstosse gegen das Verhältnismässigkeitsprinzip, zumal die BZO in Art. 6 Abs. 2 den Spielraum für eine Bachöffnung offen lässt und nicht negativ präjudiziert. Der von der Stimmbevölkerung festgesetzte Kernzonenplan Ebmatingen sei daher zu genehmigen.

Der Ausnahmetatbestand «Verkehrsübergang» kann vorliegend nicht geltend gemacht werden, da die Dole nicht durch einen Verkehrsübergang gemäss Art. 38 Abs. 2 Bst. b GSchG, sondern durch Gebäude überstellt wird. Auch fehlt der Nachweis, dass eine offene Wasserführung nicht möglich ist (Art. 38 Abs. 2 Bst. e GSchG). Hierzu ist zu beachten, dass die kantonale Revitalisierungsplanung (vgl. GIS-Browser, Karte «Revitalisierungsplanung») darauf hindeutet, dass ein Öffnungspotenzial besteht, zumal der betroffene Abschnitt des Mülitobelbachs einen mittleren Revitalisierungsnutzen aufweist. Eine Offenlegung wäre beispielsweise über die Grundstücke Kat.-Nrn. 3523, 8038 und 5391 denkbar (vgl. Vorprüfung). Die Verlegung und Offenlegung des Mülitobelbachs im Rahmen der Teilrevision Nutzungsplanung wird nicht verlangt. Der rechtswidrige Zustand darf jedoch ohne entsprechende Nachweise durch die Bezeichnung der Gebäude im Kernzonenplan nicht bestätigt werden. Die Überstellung der Dole führt im Weiteren zu fehlenden Eingriffsmöglichkeiten bei einer Sanierung und dem Ersatz der Dole im Hinblick auf die Sicherstellung des Hochwasserschutzes. Zu beachten gilt, dass die Gebäude Bestandesschutz gemäss § 357 PBG geniessen (vgl. § 15 m Hochwasserschutzverordnung [HWSchV]). Es sind Umbauten, innere Erweiterungen, Nutzungsänderungen, nicht aber neubauähnliche Umgestaltungen und Ersatzbauten zulässig. Bei einem Ersatzbau dürfen die Gebäude nicht wieder auf der Dole des Mülitobelbachs errichtet werden.

Art. 6 Abs. 2 BZO (zulässige Abweichungen vom Gebäudeprofil) wurde auf Antrag des AWEL aufgenommen, um Abweichungen vom Gebäudeprofil aus Gründen des Gewässerbaus (insbesondere für den Hochwasserschutz und den Gewässerunterhalt) zu ermöglichen. Vorliegend geht es jedoch um die Überstellung eines öffentlichen Gewässers. Es ist nicht ersichtlich, dass durch geringfügige Abweichungen vom Gebäudeprofil ein Ersatzbau erstellt werden könnte, welcher die gewässerschutzrechtlichen Bestimmungen berücksichtigt.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass sich aus der Stellungnahme der Gemeinde keine neuen Argumente ergeben, welche die Gründe für die Nichtgenehmigung der Bezeichnung der Gebäude Vers.-Nrn. 1103 und 1100 als «rotes» bzw. «graues» Gebäude entkräften. Für die beiden Gebäude ist eine Vorschrift zu erlassen, die nicht im Konflikt mit der Gewässerschutzgesetzgebung steht. Den zwei betroffenen Grundstücken fehlt bis zum Erlass einer Nachfolgeregelung die planungsrechtliche Baureife nach § 234 PBG. Die Gemeinde

wird eingeladen, eine entsprechende Nachfolgeregelung zu erarbeiten und der Baudirektion innert drei Jahren zur Genehmigung einzureichen (vgl. § 235 PBG).

Umzonung Lk in F, Gebiet Looren
Im Gebiet Looren wird eine Teilfläche von der kantonalen Landwirtschaftszone in die Freihaltezone umgezont. Von dieser Umzonung sind teilweise Fruchtfolgeflächen (FFF) betroffen. Mit dieser Umzonung wird die Freihaltezone an den Perimeter des Gestaltungsplans Tennisanlage Looren von 1983 angepasst. Die Umzonung ist – trotz fehlender Berichterstattung (vgl. Merkblatt Ressource Boden und Sachplan Fruchtfolgefläche, Kapitel 4.2) nachvollziehbar und wird genehmigt.

Einzonung Grundstück Kat.-Nr. 6452 von Freihaltezone in Kernzone
Im Ortsteil Binz sollen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6452 Teilflächen von der kantonalen Freihaltezone in die Kernzone eingezont werden. Damit sollen Grundstücksgrenze und Zonengrenze aufeinander abgestimmt werden. Gemäss GIS-Browser ist das westlich angrenzende Grundstück Kat.-Nr. 1547 mit Ausnahme von Waldflächen vollständig der Kernzone zugewiesen. Im GIS-Browser liegen die Teilflächen, welche in die Kernzone eingezont werden sollen, auf dem Nachbargrundstück, Kat.-Nr. 6452. Die Begründung ist somit nicht nachvollziehbar. Die Einzonung der Teilflächen des Grundstücks Kat.-Nr. 6452 in die Kernzone wird nicht genehmigt.

Für die Gemeinde sei die Nichtgenehmigung nachvollziehbar. Die in der Revision vorgeschlagene Zonengrenze zwischen der Kernzone und der kantonalen Freihaltezone entspreche dem Mutationsplan, welcher im Zusammenhang mit dem Quartierplan Bautacher für die Neuparzellierung als Grundlage für die Zonenplanrevision vorlag. Diese Mutation sei jedoch nicht vollzogen worden, daher könne die Zonengrenze an bestehender Lage verbleiben. Dies sei auch ohne Auswirkungen für die Grundeigentümerschaft (Kanton). Die Gemeinde mache jedoch darauf aufmerksam, dass ein Abgleich mit dem Kernzonenplan Binz beziehungsweise die Anpassung des darin neu festgelegten Kernzonenperimeters sicherzustellen sei.

Der Sachverhalt ist nun transparent dargelegt und nachvollziehbar. An der Nichtgenehmigung der Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. 6452 von der kantonalen Freihaltezone zur Kernzone wird festgehalten. Die Gemeinde ist aufgefordert den Zonenplan und den Kernzonenplan Binz gemäss rechtskräftig bestehender Zonenabgrenzung anzupassen.

Art. 41 BZO, Fahrzeugabstellplätze, andere Nutzungsarten
Gegenüber der bisherigen Regelung soll die Anzahl erforderlicher Fahrzeugabstellplätze für Einfamilienhäuser in den Wohnzonen W1 und W2 35 % reduziert und den übrigen Wohngebäuden angeglichen werden (Art. 41 Abs. 1 BZO). Die geänderte BZO legt der Ermittlung des Parkplatzbedarfs jedoch je nach Nutzung weiterhin unterschiedliche Vorgaben, Normen oder Wegleitungen zugrunde. Insbesondere für die häufigsten gewerblichen Nutzungen wird empfohlen, sich inskünftig an der «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» (Parkplatzwegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) sowie den aktuellen VSS-Normen (VSS-40281) zu orientieren.

Neu sieht die BZO zudem vor, dass in Gebieten mit einer ÖV-Gütekategorie B und C das Mindestangebot an Abstellplätzen reduziert werden darf (Art. 41 Abs. 4 BZO). Darüber hinaus können in Gebieten, die mindestens eine ÖV-Erschliessungsgüte C aufweisen in gewissen

Fällen autoarme Überbauungen bewilligt werden (Art. 41 Abs. 6 BZO). Für Wohnnutzungen werden hierbei mindestens sechs Wohneinheiten vorausgesetzt.

Gemäss § 242 Abs. 1 PBG ist die Zahl der Abstellplätze nach den örtlichen Verhältnissen, nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs (ÖV) sowie nach Ausnützung und Nutzweise des Grundstücks festzulegen. Die Gemeinden haben bei der Ausgestaltung der BZO den kantonalen Zielsetzungen gemäss Richtplanung Rechnung zu tragen. Gemäss kantonalem Richtplan ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten (kantonaler Richtplan, Raumordnungskonzept, Kap. 1.2, Leitlinie 2). Damit hat der ÖV mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt (kantonales Modalsplitziel, Ziel 2.2, Gesamtverkehrskonzept Kanton Zürich 2018 [GVK 2018]). Zudem sieht der kantonale Richtplan vor, dass zur Minimierung der Emissionen sowie zur Schonung der Ressource Boden der Flächenbedarf durch den ruhenden Verkehr möglichst geringgehalten werden soll (Kap. 4.5.1). Anhand dieser Zielsetzungen haben die Gemeinden auch ihre BZO, insbesondere die Regelung zur Parkierung, anzupassen.

Vor diesem Hintergrund wäre, auch ausgehend von der Parkplatzwegleitung, eine weitere Reduktion des Mindestbedarfs an Stellplätzen angezeigt, wobei Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkierungsanlagen bei Festlegung des Parkplatzbedarfes berücksichtigt werden sollten. Ein parzellenscharfer Plan der ÖV-Güteklassen/Reduktionsgebiete böte darüber hinaus sowohl der Gemeinde als auch der Eigentümerschaft Rechtssicherheit, insbesondere wenn Grundstücke anhand des kantonalen GIS-Browsers nicht eindeutig einer Güteklasse zugeordnet werden können. Ein Verzicht auf den in Art. 41 Abs. 6 BZO festgelegten Schwellenwert von sechs Wohneinheiten für autoarme Wohnnutzungen würde die Umsetzung dieser Möglichkeit in der Praxis erleichtern und wäre damit zur Erreichung der oben genannten Zielsetzungen besser geeignet.

Der geänderte Art. 41 BZO entspricht nicht der von der Genehmigungsbehörde auf die Parkplatzwegleitung gestützten Lösung zur Ausgestaltung der Parkierungsvorschriften anhand der oben aufgeführten übergeordneten Zielsetzungen.

Im Bereich der Nutzungsplanung steht den Gemeinden aufgrund von § 2 lit. c PBG und der §§ 45 ff. PBG jedoch grundsätzlich ein weiterer Gestaltungsspielraum zu. Gemäss Lehre und Rechtsprechung haben sich die Rechtsmittelinstanzen – und mit ihnen auch die kantonalen Genehmigungsbehörden – in planerischen Fragen, zu welchen den Gemeindebehörden ein erhebliches prospektiv-technisches Ermessen eingeräumt werden muss, Zurückhaltung aufzuerlegen (kommunale Planungsautonomie). Entsprechend kann die Änderung von Art. 41 BZO genehmigt werden.

Bei Bauprojekten in den ÖV-Güteklassen B und C ist jeweils darauf zu achten, dass der Spielraum zur Erstellung einer reduzierten Zahl von Autoabstellplätzen im Sinne der kantonalen Richtplanung lenkungswirksam hinsichtlich der Verlagerung der Mobilität vom MIV zum ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr genutzt wird und genügend Abstellflächen für Velos zur Verfügung gestellt werden.



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:

- Die Zuteilung der Kleinsiedlungen Stuhlen, Uessikon, Vorder-Wannwis und Hinter-Wannwis zur Kernzone Weiler (KW), die Kernzonenpläne Weiler Stuhlen, Uessikon, Vorder-Wannwis und Hinter-Wannwis sowie in Art. 1 a) BZO die Bauzone Kernzone Weiler, in Art. 2 Abs. 2 BZO (Massgebende Pläne) der Satzteil «und die Kernzone Weiler», Art. 3 Abs. 2 BZO (Kernzone Weiler), Art. 7 Abs. 5 BZO (Neubauten, Kernzone Weiler) und in Art. 28 Abs. 4 BZO (Abstände bei fehlenden Baulinien) der Satzteil: «und der Kernzone Weiler».
- Kernzonenplan Ebmatingen: Die Festlegung «rot» bzw. «grau» für die Gebäude Vers.-Nrn. 1103 und 1100, soweit diese im Konflikt mit dem Gewässerschutzgesetz steht.
- Die Einzonung der Teilflächen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 6452 in die Kernzone und damit verbunden der Kernzonenperimeter im Kernzonenplan Binz.

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

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 Maur nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht jedoch der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

Bezüglich der nichtgenehmigten Teile der Vorlage (Dispositiv II bis V) ist die Gemeinde Maur 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.

Die Nichtgenehmigung der Festlegung «rot» bzw. «grau» für die Gebäude Vers.-Nrn. 1100 und 1103 im Kernzonenplan Ebmatingen bedarf einer zwingenden Nachfolgeregelung (Dispositiv III). Die Gemeinde ist demnach eingeladen, für die zwei Gebäude eine Nachfolgeregelung zu treffen, diese von der Gemeindeversammlung beschliessen zu lassen und der Baudirektion innert drei Jahren (§ 235 PBG) zur Genehmigung einzureichen.

Die Nichtgenehmigung der Zonenzuteilung der Kleinsiedlungen Stuhlen, Uessikon, Hinter-Wannwis und Vorder-Wannwis bedarf nach der Revision der übergeordneten

Planungsinstrumente einer zwingenden Nachfolgeregelung (Dispositiv V). Die Gemeinde wird eingeladen, für die nicht genehmigungsfähigen Bestandteile in Dispositiv V nach der Einführung einer Weilerzone im PBG eine Nachfolgeregelung zu treffen und diese der Baudirektion erneut zur Genehmigung einzureichen.

Die Nichtgenehmigung der Einzonung in die Kernzone im Ortsteil Binz ist keiner Nachfolgeregelung zugänglich.

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

Der Gemeinderat wird eingeladen, die BZO sowie den Zonenplan im Sinne der Erwägungen anzupassen.

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 Maur mit Beschluss vom 19./20. September 2022 festgesetzt hat, wird unter Vorbehalt von Dispositiv II bis V genehmigt.
- II. Die Festlegung «rot» bzw. «grau» für die Gebäude Vers.-Nrn. 1100 und 1103 im Kernzonenplan Ebmatingen wird nicht genehmigt, soweit diese im Konflikt mit der Gewässerschutzgesetzgebung steht.
- III. Die Gemeinde Maur wird eingeladen, für die beiden Gebäude Vers.-Nr. 1103 und 1100 eine Nachfolgeregelung zu erlassen und innerhalb von drei Jahren erneut zur Genehmigung einzureichen. Kommt die Gemeinde dieser Aufforderung nicht nach, behält sich die kantonale Aufsichtsbehörde vor, eine Ersatzanordnung zu treffen (vgl. § 168 Abs. 1 Gemeindegesetz).
- IV. Die Einzonung der Teilfläche des Grundstücks Kat.-Nr. 6452 in die Kernzone wird nicht genehmigt.
- V. Die Zonenzuteilung der Kleinsiedlungen Stuhlen, Uessikon, Hinter-Wannwis und Vorder-Wannwis, die detaillierten Kernzonenpläne Stuhlen, Uessikon, Hinter-Wannwis und Vorder-Wannwis sowie in Art. 1 a) BZO (die Bauzone «Kernzone Weiler»), in Art. 2 Abs. 2 BZO (Massgebende Pläne) der Satzteil «und die Kernzone Weiler», Art. 3 Abs. 2 BZO (Kernzone Weiler), Art. 7 Abs. 5 BZO (Neubauten, Kernzone Weiler) und in Art. 28 Abs. 4 BZO (Abstände bei fehlenden Baulinien) der Satzteil: «und der

Kernzone Weiler» werden nicht genehmigt (Nachfolgeregelung nach Revision PBG und kantonalem Richtplan möglich).

- VI. Es wird festgestellt, dass für die Kleinsiedlungen Stuhlen, Uessikon, Hinter-Wannwis und Vorder-Wannwis bis zur rechtsgültig genehmigten Nachfolgeregelung die bisherigen BZO-Bestimmungen gemäss Genehmigung des Regierungsrats vom 26. Februar 2003, die Anweisungen im Kreisschreiben der Baudirektion vom 17. März 2023 bzw. nach deren Inkrafttreten die Verordnung über die Kleinsiedlungen im Kanton Zürich gelten.
- VII. 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 angeführten Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen.
- VIII. Die Gemeinde Maur wird eingeladen
- Dispositiv I bis VII sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - die BZO, Zonenplan und die Kernzonenpläne im Sinne dieser Erwägung anzupassen;
 - Für die unter Dispositiv II - und zu einem späteren Zeitpunkt für die unter Dispositiv V - aufgeführten Planungsbestandteile eine Nachfolgeregelung zu treffen und diese erneut zur Genehmigung einzureichen;
 - die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

Mitteilung an

- Gemeinde Maur (unter Beilage von vier Dossiers)
- Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)

- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Katasterbearbeiterorganisation)
- Amt für Landschaft und Natur, Fachstelle Bodenschutz

Im Auftrag der Baudirektion

W. Naber

VERSENDET AM 26. SEP. 2023