

gemeinde maur

Kanton Zürich

Ortsplanungsrevision

BERICHT ZUR MITWIRKUNG

Von der Gemeindeversammlung am 20. September 2022
zur Kenntnis genommen.

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:
Yves Keller

Der Schreiber:
Christoph Bless

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31087 - 19.12.2022

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	3
2	EINWENDUNGEN ZUR NUTZUNGSPLANUNG	5
2.1	Allgemeines	5
2.2	Bau- und Zonenordnung	6
2.3	Kernzonenpläne	38
2.4	Zonenplan	42
3	EINWENDUNGEN ZUR RICHTPLANUNG	47
3.1	Allgemeines	47
3.2	Fusswegnetz	48
3.3	MIV	50
3.4	ÖV	54
3.5	Radwegnetz	55
4	ANHÖRUNG	56
4.1	Gemeinde Küsnacht	56
4.2	Gemeinde Egg	57
4.3	Stadt Zürich	58
4.4	Gemeinde Zumikon	60
4.5	VBZ	60
4.6	Planungsregionen ZPG und ZPP	60
5	KANTONALE VORPRÜFUNG	62
5.1	Einleitung	62
5.2	Kantonale Auflagen und Empfehlungen gemäss Vorprüfungsbericht	63

Auftraggeberin

Gemeinde Maur

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Adrian Grütter

1 VORBEMERKUNGEN

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG zur Ortsplanungsrevision Maur erfolgte vom 8. Oktober 2021 bis zum 7. Dezember 2021.

Einwendungen

Während der 60-tägigen Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Revisionsentwürfen äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Insgesamt wurden 141 Schreiben mit rund 112 Änderungsanträgen sowie Anregungen eingereicht (ohne ZPG, ZPP und Kanton). Mehrere Anträge sind gleichlautend oder beziehen sich auf den gleichen Sachverhalt. Die Eingaben wurden daher thematisch gegliedert und im vorliegenden Bericht zu den Einwendungen zusammengefasst. Einige Anträge betreffen Anliegen, die nicht in die Beschlusskompetenz der Gemeindeversammlung zur Ortsplanungsrevision fallen. Diese Eingaben werden durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Übersicht

Verteilung der Anträge:

4 Allgemeine Themen
72 BZO
10 Zonenplan
6 Kernzonenpläne
20 Richtplan Verkehr

Anhörung

Die Nachbargemeinden Egg, Fällanden, Küsnacht, Zollikon, Zumikon, Herrliberg und Zürich sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) und die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil wurden zur Anhörung eingeladen.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem ARE zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 8.3.2022 zum Entwurf der Revisionsvorlage Stellung genommen.

Eingehende Prüfung

Der Gemeinderat hat sämtliche Anträge eingehend geprüft.

Soweit sich der Gemeinderat den eingereichten Anträgen anschliessen konnte, wurde die Revisionsvorlage entsprechend angepasst.

**Hinweis auf die Nummerierung
der BZO-Artikel**

Im vorliegenden Bericht wird auf zahlreiche Artikel in der BZO verwiesen. Die Nummerierung entspricht der BZO-Fassung, die mit Datum vom 24. September 2021 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt wurde.

Aufgrund von berücksichtigten Einwendungen und Anträgen ergeben sich Änderungen an den Bauordnungsbestimmungen, was Auswirkungen auf die Nummerierung hat. Die Artikel-Nummern der BZO, die der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt wird, korrespondieren daher nicht mit der Fassung, die öffentlich aufgelegt wurde.

Bericht zu den Einwendungen

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Der vorliegende Bericht behandelt alle Einwendungen und somit auch die berücksichtigten Einwendungen. Die Einwendungen sind entsprechend den Kapiteln in der BZO thematisch gegliedert und zusammengefasst, soweit sie analoge Anliegen betreffen. Die Tabelle im Anhang zeigt sämtliche Anträge, wie sie bei der Gemeinde eingereicht wurden.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wurde gesamthaft bei der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung entschieden. Der vorliegende Bericht wurde zusammen mit den übrigen Akten öffentlich aufgelegt und stand zur Einsichtnahme offen.

2 EINWENDUNGEN ZUR NUTZUNGSPLANUNG

2.1 Allgemeines

2.1.1 Verfahren

1. Prozess verschieben

Anträge 5.1, 18.1, 22.1, 57.3, 58.3, 59.3,
65.3, 79.3, 80.3, 102.3, 106.3, 107.3,
113.3, 114.3, 115.3, 116.3, 125.3, 135.3,
113.3, 114.3, 115.3, 116.3, 125.3, 135.3

In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass das gesamte Verfahren im Prozess bis zur Gemeindeversammlung um mindestens 12 Monate verschoben wird.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Gemeinderat will die Revisionsvorlage in der heutigen Zusammensetzung bereinigen und zuhanden der Gemeindeversammlung verabschieden. Die Stimmbevölkerung wird im Mai 2022 darüber informiert, welche Anträge Eingang in die Revisionsvorlage fanden und welche nicht. Gegenüber dem ursprünglichen Fahrplan findet die Gemeindeversammlung nicht mehr im Juni, sondern im September 2022 statt. Die Verschiebung um ein volles Jahr ist nicht erforderlich und auch aus verfahrensökonomischen Überlegungen nicht zweckmässig.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

2. Planungsinstrumente überarbeiten

Antrag 6.1

Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung mit der BZO sei insgesamt ausgewogen und klar zu überarbeiten. Die kantonalen Vorgaben seien im Sinne einer passenden Entwicklung für Maur zu interpretieren. Diejenigen Personen, welche innert Frist Einwendungen gestellt haben, seien schriftlich über die erfolgten Anpassungen zu notifizieren.

Erwägungen des Gemeinderats:

Das Verfahren richtet sich nach Art. 7 des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Das Planungs- und Baugesetz sieht keine schriftliche Information der Personen vor, die eine Einwendung eingereicht haben. Der vorliegende Bericht fasst alle Anträge zusammen. Er wird öffentlich aufgelegt. Alle Personen können sich somit einen Überblick über die Eingaben verschaffen. Aufgrund der berücksichtigten Eingaben wird die Revisionsvorlage überarbeitet, sodass insgesamt eine ausgewogene Richt- und Nutzungsplanung vorliegt.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3. Wegleitung gute Bauten

Antrag 6.3

In der BZO seien die wichtigsten qualitativen Merkmale als Wegleitung für "gute" (nicht für "genügende") Bauten in der jeweiligen Zone allgemeingültig in Form einer Wegleitung oder ähnlich festzuhalten und eventuell nach dem Zweck der Baute (Einfamilienhaus, Mehrfamilienhaus etc.) zu präzisieren.

Erwägungen des Gemeinderats:

Lediglich in den Kernzonen und den Kernzonen Weiler gelten erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und Anlagen (§ 238 Abs. 2 PBG). In den übrigen Zonen haben sich Bauten und Anlagen lediglich befriedigend ins bauliche Umfeld zu integrieren (§ 238 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde kann diese Anforderungen nicht erhöhen.

Art. 5 BZO legt die generellen Gestaltungsgrundsätze für Bauvorhaben in Kernzonen fest. Die Einhaltung dieser Kriterien ist am konkreten Projekt im Baubewilligungsverfahren zu beurteilen. Der Gemeinderat behält sich vor, zum Thema der ortsbaulichen Integration ein Merkblatt zu erarbeiten.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

4. Planungszone Dorfbachstrasse Forch

Antrag 2.3

Es sei die Einrichtung einer Planungszone bei der Dorfacherstrasse Forch (...) zu prüfen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Ab dem Zeitpunkt der öffentlichen Auflage der Revisionsvorlage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Bauvorhaben haben sowohl der altrechtlichen BZO als auch der vom Gemeinderat zur Beschlussfassung verabschiedete Revisionsvorlage zu entsprechen, wobei die strengeren Bestimmungen zur Anwendung gelangen.

Der Erlass einer Planungszone ist daher weder erforderlich noch wäre diese zweckmässig im öffentlichen Interesse begründbar.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2 Bau- und Zonenordnung

2.2.1 Allgemein

1. QP Bautacher Süd beibehalten

Antrag 117

Die Bestimmungen des Quartierplans Bautacher Süd in Binz seien beizubehalten.

Erwägungen des Gemeinderats:

Sowohl rechtskräftige Quartierpläne als auch rechtskräftige Gestaltungspläne behalten weiterhin ihre Rechtsgültigkeit und sind von der vorliegenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung nicht direkt betroffen.

Beschluss: Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

2. Bestandesschutz

Antrag 21.2

Der Bestandesschutz sei explizit zu gewähren, damit die aktuellen Anpassungen nicht notwendige Sanierungen oder Erneuerungen verunmöglichen oder dadurch aufgeschoben werden.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Bestandesschutz ist gemäss § 357 PBG gewährleistet. Eine explizite Erwähnung in der BZO ist nicht nötig. Hingegen wird der Planungsbericht um einen Hinweis für die Wohnzonen W1 ergänzt.

Auszug PBG

D. Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen
I. Auf Veranlassung des Eigentümers

§ 357. ¹ Bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, dürfen umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.²⁷

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

1. Baumersatz

Antrag 18.2

2.2.2 Kernzone und Kernzone Weiler

Art. 11 Absatz 5: Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume seien zu erhalten und bei Abgang sei an gleicher Lage (anstelle von nur geeigneter Lage) Ersatz zu beschaffen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Standort für eine Ersatzpflanzung hat die nachbarrechtlichen Abstandsvorschriften und die sicherheitstechnischen Aspekte der Verkehrsnormen zu gewährleisten. Überdies darf die ordentliche Grundstücksnutzung gemäss § 76 PBG nicht übermässig erschwert werden. Eine Ersatzpflanzung ist daher situationsbezogen so zu wählen, dass wiederum ein alterungsfähiger Baumstandort gewährleistet ist.

Auszug PBG

F. Baumschutz und Begrünung

§ 76.²⁷ Die Bau- und Zonenordnung kann die Erhaltung von näher bezeichneten Baumbeständen und deren Ersatz sowie zonen- oder gebietsweise angemessene Neupflanzungen und die Begrünung geeigneter Teile des Gebäudeumschwungs und von Flachdächern vorschreiben; diese dürfen jedoch die ordentliche Grundstücksnutzung nicht übermässig erschweren.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2. Dachbestimmungen der Kernzone und Kernzone Weiler

Antrag 44.1

1. Art. 10 Abs. 2 BZO sei wie folgt zu ergänzen:

"In der Kernzone Maur sind die Dächer in herkömmlicher Weise mit allseitigen Vordächern auszubilden."

2. Art. 10 Abs. 6 BZO sei wie folgt anzupassen:

"Dachflächenfenster sind nur vereinzelt zulässig. Sie dürfen in der Kernzone Maur eine Grösse von max. 0.40 m² Lichtfläche und in allen übrigen Kernzonen eine Grösse von 0.50 m² aufweisen."

Erwägungen des Gemeinderats:

Die neue BZO hat zum Ziel, die Regelungen der Kernzonen zu vereinfachen und gesamthaft ortsbaulich überzeugende Lösungsansätze und Neubauten zu ermöglichen. Dabei sollen in der Kernzone für alle Ortsteile (ausgenommen der Kernzone Weiler) gleiche Regelungen gelten.

Zu Antrag 1

Es gilt weiterhin eine Schrägdachpflicht. Es sollen überzeugend gestaltete, zeitgemässe architektonische Lösungen möglich sein. Im Interesse der gestalterischen Freiheit müssen Vordächer nicht zwingend allseitig über die Fassaden vorspringen.

Zu Antrag 2

Die Regelung zu den Dachflächenfenstern wird im Interesse einer optimalen Belichtung der Räume im Dachgeschoss leicht gelockert. Die Dachflächenfenster dürfen in allen Kernzonen eine Grösse von 0.5 m² aufweisen. Dachflächenfenster sind weiterhin nur in untergeordnetem Mass erlaubt (vereinzelt).

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3. Gewerbeanteil in Kernzone Aesch

Antrag 83

Art. 6 BZO, neuer Abs. 3 sei wie folgt zu ergänzen:

"In dem im Kernzonenplan Aesch bezeichneten Zentrumsgebiet [Kat.-Nr. 8043] sind im Erdgeschoss nur Läden und Gaststätten zur Quartiersversorgung sowie vergleichbare Einrichtungen (Begegnungs- und Vereinslokale für die Quartierbevölkerung, Bibliothek, Co Working Space, schulergänzende Betreuung wie z.B. Mittagstisch etc.) zulässig. Überdies darf eine Wohnnutzung 50% der realisierten Geschossflächen mit anrechenbarer Nutzung nicht überschreiten."

Erwägungen des Gemeinderats:

Das Grundstück wird neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die Sicherstellung des Lärmschutzes und die Belebung des Ortskerns mit attraktiven Erdgeschossnutzungen sind Ziele der Gestaltungsplanpflicht und werden als Planungsvorgabe in der BZO verankert. Die Stimmbevölkerung kann beim Gestaltungsplanverfahren mitwirken (§ 7 PBG).

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

4. Dachgeschosse der Kernzone und Kernzone Weiler

Anträge 94.2 und 112.1

In zwei Einwendungen wird beantragt, dass in Art. 8 BZO in der Kernzone 2 Dachgeschosse und 2 Vollgeschosse beizubehalten seien anstelle 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss. Auch für die anderen Kernzonen seien die Auswirkungen von 3 Vollgeschossen abzuklären.

Eine Einwendung verlangt zudem, dass an den bestehenden Fassadenhöhen von 7.5 resp. 8.1 m festgehalten werde.

Erwägungen des Gemeinderats:

Heute sind ein anrechenbares Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse erlaubt. Gemäss den neuen Definitionen im PBG sind Untergeschosse "Geschosse, 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" (§ 275 Abs. 3 PBG). Dies kann dazu führen, dass bestehende Untergeschosse neu als Vollgeschosse zu werten sind.

Die Nutzflächen dürfen nicht vollständig aus dem Erdreich ragen, was zu wenig attraktiven Wohnsituationen und problematischen Umgebungssituationen führt, da das Terrain abgegraben werden darf.

Die neue BZO gibt den Grundeigentümern mehr Spielraum, da das erste Nutzgeschoss als Vollgeschoss ausgebildet werden darf und nicht mehr vollständig in das Erdreich ragen muss. Gegenüber dem Regelungsvorschlag, der öffentlich aufgelegt ist, wird die zulässige Fassadenhöhe im Interesse der besseren Einordnung von Neubauten in den ortsbaulichen Kontext in den Ortskernen von 10.5 m auf 9.5 m reduziert.

Erfahrungsgemäss sind Nutzflächen im zweiten Dachgeschoss problematisch zu belichten. Sie besitzen zudem keine Balkone. Gebäude mit zwei Dachgeschossen verfügen oft über ungünstige Gebäudeproportionen. Daher soll bei Neubauten künftig nur ein Dachgeschoss erlaubt sein, was zu etwas flacher geneigten Dächern führt, wie sie im Ortskern von Maur an zahlreichen Orten anzutreffen sind.

Der Regelungsvorschlag des Gemeinderats (3 VG + 1 DG anstelle 1 UG + 2 VG + 2 DG) führt zu gut nutzbaren Gebäuden, die in die Kernzonenstruktur und das Ortsbild integriert werden können. Die Gesamthöhe der Gebäude bleibt in der neuen BZO im Vergleich zur heutigen Regelung mit 14.5 m unverändert.

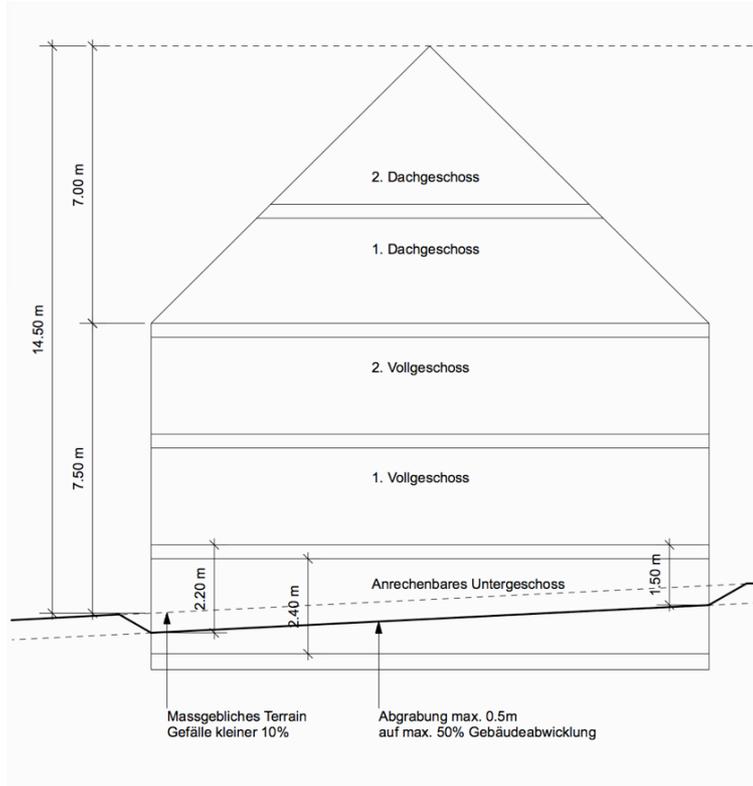
Die nachfolgenden Skizzen illustrieren die heutigen und künftigen Massvorschriften.

Für Bauten im Perimeter des kantonalen Ortsbildinventars bleibt die neue Regelung in der BZO vorbehalten, dass die Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Gebäudelänge der Bauten über eine ortsbauliche Analyse herzuleiten und auf das bauliche Umfeld abzustimmen ist (vgl. Art. 7 Abs. 2 nBZO).

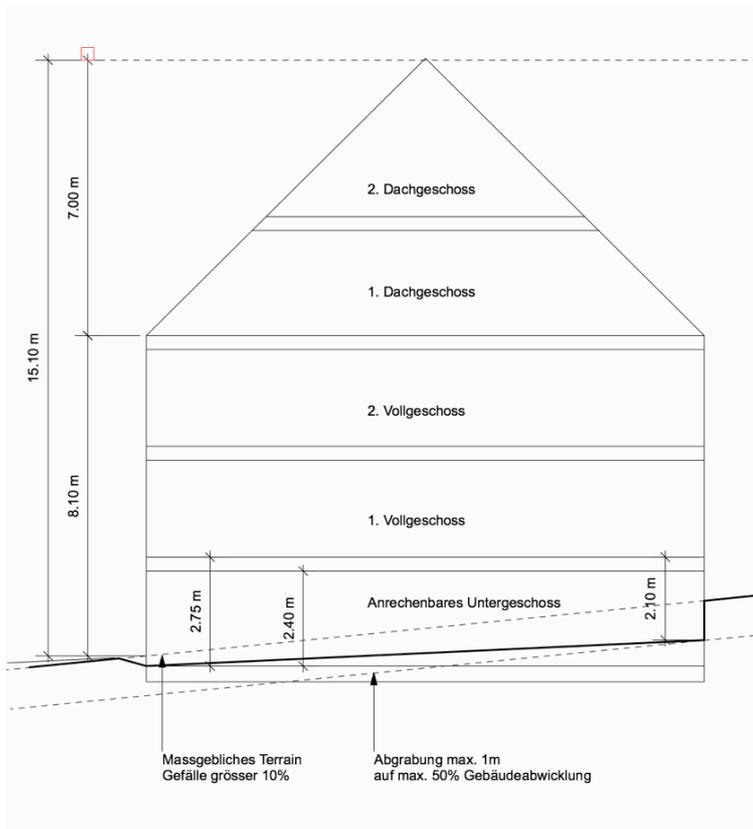
In der Kernzone Weiler sind keine Neubauten zulässig, womit sich hier Neubauvorschriften erübrigen.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Heutige Regelung bei Terrainverlauf
 kleiner 10%

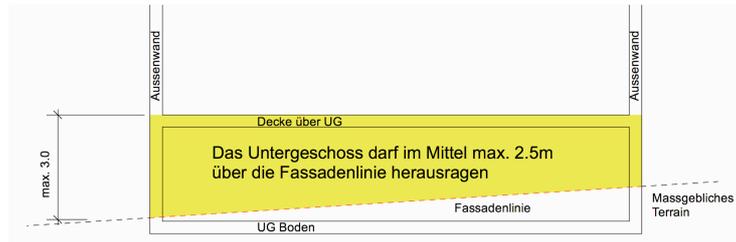


Heutige Regelung bei Terrainverlauf
 grösser 10%

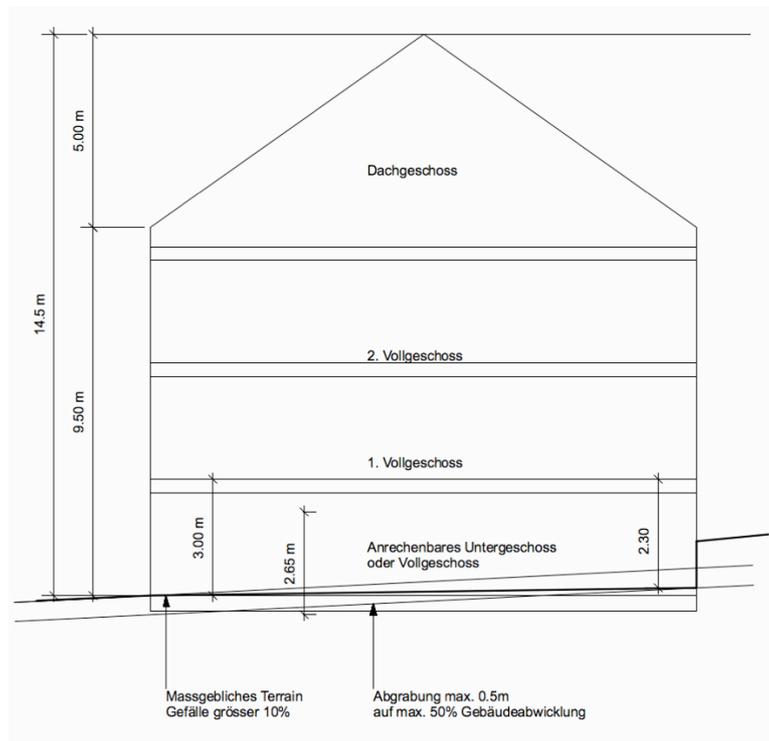


Neudefinition Untergeschosse

³ Untergeschosse sind Geschosse, 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.



Neue Regelung



5. Gebäudebreiten definieren

Antrag 112.2

In Art. 8 BZO sei die maximale Gebäudebreite von 14 m zu definieren, wie dies heute bereits in beiden Kernzonen der Fall ist.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die heute festgelegte maximale Gebäudebreite von 14 m erschwert es, zusammengebaute Gebäude mit einer gestaffelten Fassade zu bauen. Das Mass wird daher im Interesse eines grösseren Spielraums für die Grundeigentümer aufgehoben, was ohne Auswirkungen auf das Ortsbild bleibt, zumal sich Neubauten besonders gut in das Ortsbild einfügen müssen.

Hinweis: Die bestehenden Grundmasse sind in Art. 7 aBZO auf der Seite 14 der aufgelegten BZO-Synopse ersichtlich. Die Rüge, wonach die Informationen unvollständig seien, ist daher unberechtigt.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

6. Festlegung Gebäudeeigenschaften

Antrag 112.3

In Art. 8 BZO seien verbindliche und messbare Gebäude-Eigenschaften festzulegen, welche das Erscheinungsbild in den Kernzonen prägen und transparent regeln. Mindestens die heute vorhandenen Definitionen für Dachschrägen und Dachvorsprung seien wieder aufzunehmen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Dachgestaltungsvorschriften bleiben weitgehend unverändert. Gestützt auf den Antrag, wird die minimale und maximale Dachneigung beibehalten (Art. 9 nBZO: 30° bis 40°). Die Schrägdächer müssen künftig jedoch nicht mehr zwingend in herkömmlicher Weise allseitig über die Fassadenflucht vorspringen (Vordächer).

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

7. Maximale Nutzungsziffer beibehalten

Antrag 112.4

In Art. 8 BZO sei die definierte maximale Nutzungsziffer in der KZ beizubehalten. Diese habe das nachbarschaftliche Recht bis dato definiert und würde wertmindernd auf betroffene Grundstücke in der Nachbarschaft wirken.

Erwägungen des Gemeinderats:

Das übergeordnete Recht (Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich) sieht grundsätzlich keine Nutzungsziffern für Kernzonen vor. Nutzungsziffern sind in Kernzonen nur erlaubt, wenn sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen. Die heutige Kernzone A kennt ebenfalls keine Ausnutzungsziffer. In der heutigen Kernzone B war bisher eine AZ von 45 % zu beachten, wobei die Nutzflächen in den Untergeschossen und den beiden Dachgeschossen nicht an die Ausnutzungsziffer anzurechnen waren.

Im Rahmen der Ortsplanungsrevision wird auf eine Differenzierung zwischen einer Kernzone A und einer Kernzone B verzichtet. Die Zonen werden im Interesse der Vereinfachung der BZO zusammengelegt. Bauten und Anlagen haben sich in Massstab, Stellung, kubischer Gestaltung und Materialwahl sowie in der Fassaden-, Farb- und Dachgestaltung in das Ortsbild einzufügen (Art. 5 Abs. 2 BZO). Auf die Vorgabe einer AZ wird verzichtet, was sich bereits in der heutigen Kernzone A bewährt hat.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

8. Bemassung der Freiräume

Antrag 112.5

In Art. 11 Abs. 3 BZO sei eine verbindliche Definition und Vermassung (keine schematische Darstellung) der Freiräume vorzunehmen. Zudem müsse definiert sein, wie Änderungen genehmigt werden, auf jeden Fall aber nicht ohne einstimmige Zustimmung der betroffenen Parzellen in der Nachbarschaft.

Erwägungen des Gemeinderats:

Eine Vermassung der in den Kernzonenbereichen festgelegten Freihaltebereiche ist nicht sachgerecht, da diese nicht vermessungsgenau definiert werden können. Örtliche Abweichungen von den in den Kernzonenplänen schematisch abgegrenzten Freiräumen sollen daher möglich sein. Bei Neubauten sind die Grenzabstände zu den Nachbargrundstücken einzuhalten. Abweichungen von den bezeichneten Freihaltebereichen müssen auch die nachbarrechtlichen Interessen berücksichtigen.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

9. Gutachten bei Bauten

Antrag 112.6

In Art. 13 BZO sei das Zulassen von Abweichungen von der neuen Zonenregelung bei "besonders geeigneten Projekten" und einem Gutachten eines einzelnen Gutachters zu entfernen, da dies willkürlich sei.

Erwägungen des Gemeinderats:

Bereits wird bei ortsbildrelevanten Bauvorhaben im Ortsbildschutzperimeter ein Gutachten einer spezialisierten Fachperson eingeholt. Das Gutachten bildet eine wichtige Entscheidungsgrundlage für die Erteilung der Baubewilligung durch den Gemeinderat. Diese Praxis ist nicht willkürlich und hat sich auch bei Rekursverfahren bewährt. Die Kernzonen sollen massvoll weiterentwickelt werden. Bei innovativen Projekten, welche einen Mehrwert für das Ortsbild und die Identität der Dorfkerne schaffen, sind Abweichungen von den eher restriktiven Kernzonenbestimmungen möglich. Ein Fachgutachten bildet hierfür eine zwingende Entscheidungsgrundlage für die Bewilligungsbehörde.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

10. Entschädigung bei Kernzone und Kernzone Weiler

Antrag 112.9

Es sei ein geregeltes und faires Verfahren zu definieren, wie Entwertungen beurteilt und entschädigt werden. Die Kosten für Entschädigungen seien aufzuzeigen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Durch die Revision der Kernzonenpläne sowie die dazugehörigen Bestimmungen entstehen keine Nachteile für die Grundeigentümer. Das Regelungssystem wird insgesamt flexibler. Die bebaubaren Bereiche bleiben weitgehend gleich. Die Abgrenzungen der Freihaltebereiche werden im Sinne des Antrags jedoch nochmals in Bezug auf die nachbarrechtlichen Auswirkungen überprüft und punktuell angepasst.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.2.3 Wohnzonen

1. Niedrige bauliche Dichte

Antrag 46.4

Der regionale Richtplan beschreibt die Anforderungen an Gebiete mit niedriger baulicher Dichte so, dass in Zonen niedriger baulicher Dichte 2 Vollgeschosse und somit eine Wohnzone W2 möglich wäre. Es sei zur Frage Stellung zu nehmen, ob also gemäss PBG eine minimale AZ in einer Zone niedriger Dichte von 30 % möglich wäre.

Erwägungen des Gemeinderats:

§ 49 PBG legt Dichteziffern fest, welche als minimale Ausnützungsziffern anzusehen sind (soweit die Region oder der Kanton für Gebiete keine anderen Festlegungen trifft). Für eingeschossige Wohnzonen gilt eine minimale AZ von 20 % und für zweigeschossige Wohnzonen eine minimale AZ von 30 %. Der regionale Richtplan legt in Kap. 2.6.2 für die Gebiete mit niedriger baulicher Dichte ergänzende Kriterien fest (max. 2 Vollgeschosse / Richtwert Gebäudelänge 25 m / Sicherstellung einer guten Durchgrünung und ausreichender Gebäudeabstände / gut gestaltete Siedlungsränder). Insbesondere dürfen die Mindestdichten gemäss § 49 PBG unterschritten werden.

Die Festlegung im regionalen Richtplan ist eine Anweisung an die Gemeinden, die Nutzungsplanung so zu halten, dass Bebauungen entstehen, die in besonderem Mass auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht nehmen.

Beschluss: Die Frage kann mit Ja beantwortet werden.

2. AZ Wohnzone W1

Anträge 2.1, 4, 5.4, 6.2, 8, 9, 11, 12.1, 13, 14, 15, 16, 18.3, 19.1, 20, 22.4, 26, 28, 29, 30, 46.2, 53.3, 54.2, 55, 57.2, 58.2, 59.2, 62, 63.1, 65.2, 66.1, 67.1, 67.4, 69, 70, 71, 72, 75.1, 77.1, 77.4, 79.2, 80.2, 81.3, 82.3, 84, 85.1, 87.1, 88.1, 89.1, 90, 94.1, 96.1, 96.2, 97, 99, 100, 101.1, 102.2, 106.2, 107.2, 111, 112.7, 113.2, 114.2, 115.2, 116.2, 118, 121, 123, 124.2, 125.2, 133.1, 134.1, 135.2, 138

Die Einführung der Ausnützungsziffer (AZ) von 20 % in der Wohnzone W1 wird sehr kontrovers beurteilt.

In zahlreichen Einwendungen wird verlangt, auf die Einführung einer Ausnützungsziffer zu verzichten. Unter anderem wird vorgeschlagen, eine differenzierte Betrachtung (niedrige bauliche Dichte nach reg. RP) vorzunehmen.

In einigen Einwendungen wird beantragt, dass die W1 eine AZ von 20 % erhält und nicht mehr.

Im Gegenzug beantragen zahlreiche Einwendungen eine höhere Ausnützungsziffer. Viele schlagen eine Ziffer zwischen 25% beziehungsweise 30 % vor. In einigen Anträgen wird eine Erhöhung zwischen 35 % oder gar mindestens 40 % gewünscht. In einer Einwendung wird zudem gewünscht, bei einer Grünflächenziffer (GFZ) von mehr als 40 % zu ermöglichen, diese Mehrfläche anteilmässig zur Ausnützungsziffer addieren zu können. Ein Antrag wünscht, dass begrünte Dächer bei einer GFZ von max. 30 % anzurechnen seien.

In einigen Einwendungen wird zudem beantragt, auf weitere Verschärfungen gegenüber den kantonalen Vorgaben (z.B. Dachgestaltung, Abgrabungen, Nutzung Untergeschoss) zu verzichten.

Im Einzelnen verteilen sich die Voten wie folgt:

Zusammenfassung Meinungsbild

Antrag	Anzahl Anträge
<i>Verzicht auf Einführung AZ</i>	20
<i>Verzicht auf AZ oder Eventualiter Erhöhung auf mindestens 30-40 %</i>	8
<i>Beschränkung AZ auf maximal 20 %</i>	4
<i>Erhöhung AZ auf 25-30 %</i>	30
<i>Erhöhung AZ auf 30-35 %</i>	8
<i>Erhöhung AZ auf mindestens 35 oder 40 %</i>	6
Total	76

Erwägungen des Gemeinderats:

Das heutige System, wonach in den W1-Zonen keine Ausnützungsziffer zu beachten ist, führt offensichtlich zu einer unzweckmässigen Entwicklung der locker bebauten und sensiblen Hanglagen in den Ortschaften der Gemeinde Maur. In den Wohnzonen muss gemäss den übergeordneten Vorgaben eine Nutzungsziffer festgelegt werden. Nur in den Kernzonen ist keine Ausnützungsziffer nötig. Der Gemeinderat weist darauf hin, dass gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht die Attikageschosse nicht abweichend von den Definitionen im PBG geregelt werden dürfen und künftig nur noch um die halbe Höhe von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt werden müssen. Sie werden daher grösser und ermöglichen mehr Nutzfläche, die diese nicht an die AZ angerechnet werden muss. In Kenntnis der zahlreichen Einwendungen und des divergierenden Meinungsbilds, schlägt der Gemeinderat folgende Neuregelung vor:

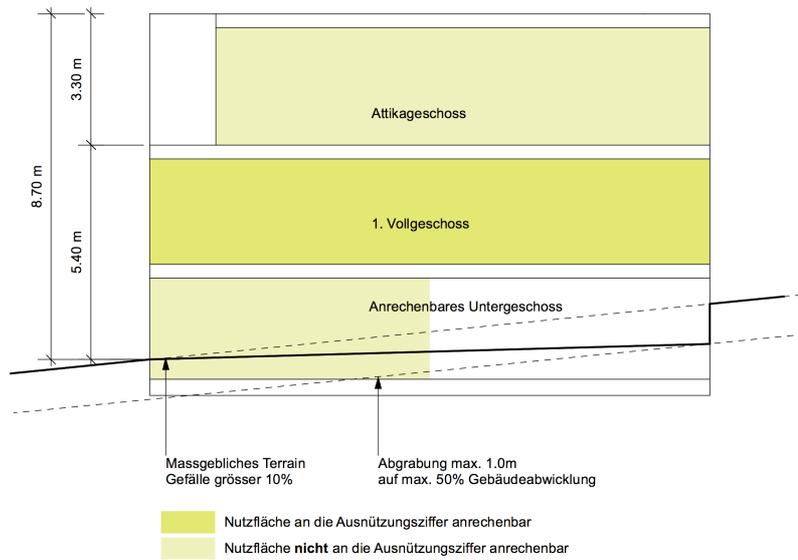
- a) Die AZ beträgt neu 25 %. Das Untergeschoss darf weiterhin zu 50 % genutzt werden (nicht an AZ anrechenbar). Das Attikageschoss darf gemäss der kantonalen Definition erstellt werden und zählt ebenfalls nicht zur AZ. Damit wird eine reale AZ (unter Berücksichtigung aller Nutzflächen im UG und Attikageschoss) von rund 57.5 % erreicht (siehe Skizze a).
- b) Zahlreiche Neubauten zeigen, dass die anrechenbaren Wohnräume in Untergeschossen zu problematischen Abgrabungen und in Kombination mit Tiefgaragensockeln zu überhohen Gebäuden führen. Wird auf Wohnräume in den Untergeschossen verzichtet, erhöht sich die AZ auf 30 %. Damit wird ein Anreiz für ortsbaulich bessere Lösungen geschaffen. Die reale AZ (unter Berücksichtigung aller Nutzflächen im UG und Attikageschoss) beträgt in diesem Fall rund 54 %, wobei mehr Wohnraum im Vollgeschoss und im Attikageschoss entsteht (siehe Skizze b).

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Querschnitt durch ein Gebäude Fall A:
 Es wird ein anrechenbares UG realisiert.
 Die Ausnützungsziffer beträgt 25%

Hinweis:

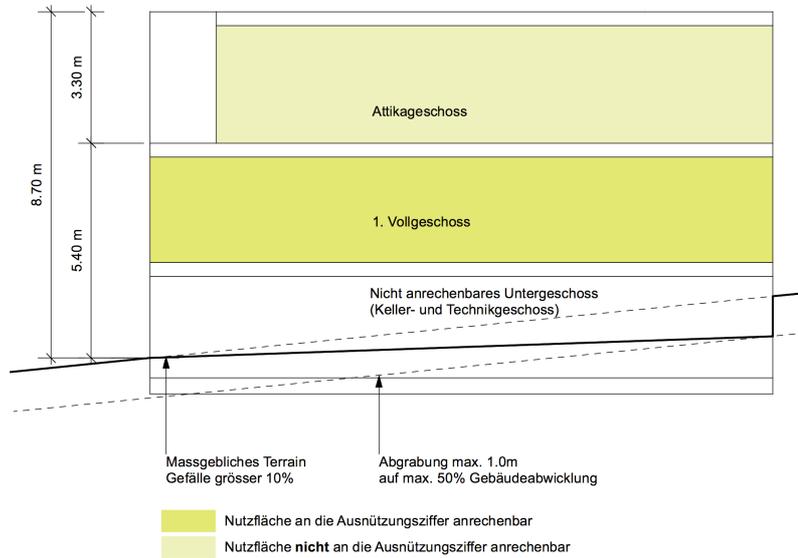
Im gezeigten Beispiel wird das massgebliche Terrain talseitig nicht abgegraben. Bei Abgrabungen ist die zulässige Fassadenhöhe von 5.4m auch ab dem gestalteten (abgegrabenen) Terrain einzuhalten.



Querschnitt durch ein Gebäude Fall B:
 Es wird kein anrechenbares UG realisiert.
 Die Ausnützungsziffer beträgt 30%

Hinweis:

Im gezeigten Beispiel wird das massgebliche Terrain talseitig nicht abgegraben. Bei Abgrabungen ist die zulässige Fassadenhöhe von 5.4m auch ab dem gestalteten (abgegrabenen) Terrain einzuhalten.



3. AZ Wohnzone W1

Anträge 42.1, 44.2, 56.1

In mehreren Einwendungen wird beantragt, die Ausnützungsziffer in Abhängigkeit der Grundstücksfläche festzulegen. Dabei werden verschiedene Methoden vorgeschlagen.

Antrag 1

- Die AZ in der W1 ist variabel festzulegen.
- Die AZ ist umgekehrt proportional zur Parzellenfläche festzulegen.
- Die AZ wird, um Härtefälle abzufedern, in 1%-Schritten definiert:

- bis 799 m ²	35%	- 1500–1599 m ²	27%
- 800–899 m ²	34%	- 1600–1699 m ²	26%
- 900–999 m ²	33%	- 1700–1799 m ²	25%
- 1000–1099 m ²	32%	- 1800–1899 m ²	24%
- 1100–1199 m ²	31%	- 1900–1999 m ²	23%
- 1200–1299 m ²	30%	- 2000–2099 m ²	22%
- 1300–1399 m ²	29%	- 2100–2199 m ²	21%
- 1400–1499 m ²	28%	- 2200 m ² und darüber	20%

Antrag 2

- W1 ohne AZ bis 1000 m²
- W1/25 AZ 25% > 1000 bis 2500 m²
- W1/20 AZ 20% sensible Gebiete und Grundstücke > 2500 m²

Antrag 3

- 25% bei Grundstücken kleiner 1000 m²
- 20% bei Grundstücken grösser 1000 m²

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Regelungsvorschlag ist zwar kreativ und interessant, jedoch nicht vollzugstauglich, da es in der Hand der Grundeigentümer liegt, ihre Parzellen zu unterteilen, um von einer möglichst grossen AZ zu profitieren. Für diese Regelung fehlt überdies eine Rechtsgrundlage. Sie würde dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Grundstücke widersprechen, die der gleichen Nutzungszone zugewiesen sind.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

4. AZ Wohnzone W1

Antrag 136.1

Der gegenwärtige Zustand sei zu belassen, d.h. die maximale Ausnutzung für das Grundstück alt-Kataster Nr. 512 (neue Kataster Nrn. 7702+7703) sei beizubehalten oder falls Ausnutzungszahlen nötig seien, als EFH W1 86 % festzusetzen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die bestehende Ausnutzungsziffer auf dem bebauten Grundstück Kat. Nr. 7702 beträgt rund 15 % und nicht 86 %, da die Nutzflächen im Untergeschoss und im Dachgeschoss nicht angerechnet werden müssen (Anrechenbare Nutzfläche im Vollgeschoss: 142m². Grundstücksfläche Kat. Nr. 7702: 924m²). Eine Sonderregelung ist nicht nötig und für ein einzelnes Grundstück auch nicht möglich.

Für bestehende Neubauten, welche die neu zulässige Ausnutzungsziffer überschreiten, gilt § 357 PBG.

Auszug PBG

D. Änderungen an vorschriftswidrigen Bauten und Anlagen
I. Auf Veranlassung des Eigentümers

§ 357. ¹ Bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, dürfen umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegewilligungen vorbehalten.²⁷

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

5. AZ Wohnzone W1

Antrag 131

Die Einführung der Ausnutzungsziffer von 20 % sei zu ersetzen durch die Anforderung, einen noch genauer zu definierenden grossen Grenzabstand von 8 m auf zwei Seiten einzuhalten.

Erwägungen des Gemeinderats:

Dadurch würde die Bebaubarkeit insbesondere kleinerer Grundstücke erschwert.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

6. AZ und Abstände in Wohnzone W1

Antrag 137.2

Die Ausnutzungsziffer in der Wohnzone W1 sei wie in der alten BZO nicht festzulegen. Hingegen seien zwingend Gebäudeabstände festzulegen, wenn keine Grundabstände einzuhalten sind. In allen Wohnzonen, wo innerhalb einer Parzelle keine Grenzabstände einzuhalten sind, seien neu folgende Gebäudeabstände einzuführen:

- Von Südost bis Südwest sei der Gebäudeabstand der längeren Fassade aus der Addition des kleinen und grossen Grundabstands einzuhalten.
- Von Südwest bis Südost sei der Gebäudeabstand die Hälfte der Addition des grossen und kleinen Grundabstands einzuhalten.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die vorgeschlagene Regelung führt in den überbauten Quartieren zu erheblichen ortsbaulichen und nachbarschaftlichen Problemen und widerspricht den Dichtevorgaben im regionalen Richtplan. Ein Verzicht auf eine Ausnutzungsziffer würde daher mit grosser Wahrscheinlichkeit vom Kanton nicht genehmigt.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

7. Sichtschutz

Antrag 5.5

Da wo aufgrund der gültigen Bauvorschriften gegenüber der W1 Einfamilienhäuser mit Attika stehen, solle aus wohnhygienischen Überlegungen die Höhe der Hecken/Bäume mindestens einen Sichtschutz ermöglichen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Pflanzung von Hecken und Bäumen, insbesondere in Bezug auf deren Höhe, richtet sich grundsätzlich nach übergeordnetem Recht (§ 169–170 EG ZGB), sofern keine anderen Vereinbarungen mit dem betroffenen nachbarschaftlichen Grundstück bzw. dessen Eigentümerschaft getroffen werden. Hecken dürfen grundsätzlich – wie auch Holzwände und Mauern – an die Grenze gestellt werden. Auch Spaliere dürfen an diese gezogen werden. Die Maximalhöhe beträgt 150 cm. Für Hecken gilt ein Minimalabstand von 60 cm. Auch wenn die Distanz zur Grenze grösser ist, darf die Höhe der Grünhecke maximal das Doppelte vom tatsächlichen Grenzabstand betragen.

Grundeigentümer können nicht verpflichtet werden, im Attikageschoss oder in der Umgebung einen Sichtschutz zu realisieren, damit sie nicht auf die Nachbargrundstücke sehen können.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

8. Bonus bei guter Qualität

Antrag 42.2

Mit einem externen Fachgutachten, welches eine gute Qualität einer Baute bezeugt und zulasten der Bauherrschaft erstellt wird, sei eine Erhöhung der AZ in allen Kategorien um 10 % zu ermöglichen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Eine pauschale Erhöhung der AZ mittels Gutachten ist rechtlich nicht möglich. Für eine Erhöhung der AZ wäre folglich eine Arealüberbauung nach Art. 71 PBG oder ein privater Gestaltungsplan nach § 83 ff PBG notwendig.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

9. Wertausgleich Planungsnachteil

Antrag 75.2

Es sei ein Wertausgleich für Planungsnachteile vorzunehmen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Wie das in Auftrag gegebene juristische Gutachten zeigt, entstehen aufgrund der vom Gemeinderat beantragten AZ keine Planungsnachteile, die durch die Gemeinde zu entschädigen wären.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

10. Wohneinheiten in W1 begrenzen

Antrag 77.3

In der W1 seien folgende Massnahmen zu prüfen:

- a. *Konsequenter Anwendung der bereits vorhandenen Bewilligungskriterien, insbesondere bei der Beurteilung der Gestaltung eines Projektes bzw. dessen Einordnung in seine Umgebung*
- b. *Begrenzung der Anzahl Wohneinheiten im Verhältnis zur Grundstücksfläche.*

Erwägungen des Gemeinderats:

zu a)

Die Gemeinde führt ihre Praxis zur gestalterischen Beurteilung von Bauvorhaben weiter.

zu b)

Dazu fehlt eine Rechtsgrundlage. Eine solche Regelung würde dem Grundsatz der Gleichbehandlung der Grundstücke widersprechen, die der gleichen Nutzungszone zugewiesen sind.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

11. Regelungen in W1 belassen

Antrag 92

Die bestehenden Regeln für die Zone W1 seien in der neuen BZO beizubehalten.

Erwägungen des Gemeinderats:

Aufgrund der Erfahrungen im Vollzug führen die heutigen Regelungen zu nachbarrechtlichen Problemen und werden daher angepasst. In den Wohnzonen ist nach den Vorgaben des übergeordneten Rechts eine Ausnützungsziffer erforderlich. Siehe überdies Erwägungen zu den Anträgen 2 bis 6.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2.4 Grünflächenziffer

1. Freiflächenziffer belassen

Antrag 77.2

Die Freiflächenziffer in der W1 sei bei 35 % zu belassen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Das neue PBG sieht keine Freiflächenziffer mehr vor. Daher muss auf die Grünflächenziffer gewechselt werden.

Das Räumliche Entwicklungskonzept sieht vor, dass das durchgrünte Erscheinungsbild der Gemeinde bewahrt werden soll. Dieser Grundsatz fand im Rahmen des informellen Mitwirkungsverfahrens eine breite Zustimmung. Die neue BZO ist auf die künftigen Herausforderungen an einen klimaangepassten Siedlungsbau anzupassen. Grünflächen besitzen im Vergleich zu befestigten Flächen einen wesentlich tieferen Regenwasserabfluss, was das Entwässerungssystem bei Starkregen entlastet. Dabei kommt der Grünflächenziffer eine tragende Rolle zu. Die Grünflächenziffer erfüllt somit gestalterische, klimatische, entwässerungstechnische und in beschränktem Umfang auch ökologische Funktionen. Hingegen wird die BZO dahingehend präzisiert, dass der Gemeinderat tiefere Grünflächenziffern gestatten kann, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder betriebliche Anforderungen vorliegen und die Grundstücksnutzung durch die Grünflächenziffer insbesondere bei Umbauvorhaben unverhältnismässig erschwert würde.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2. Verzicht auf GFZ

Anträge 5.4, 11, 55, 67.4, 72, 100, 102.2

In mehreren Einwendungen wird beantragt, in der Wohnzone W1 auf die Grünflächenziffer zu verzichten.

Erwägungen des Gemeinderats:

Das Räumliche Entwicklungskonzept sieht vor, dass das durchgrünte Erscheinungsbild der Gemeinde bewahrt werden soll. Dieser Grundsatz fand im Rahmen des informellen Mitwirkungsverfahrens eine breite Zustimmung. Die neue BZO ist auf die künftigen Herausforderungen an einen klimaangepassten Siedlungsbau anzupassen. Die Grünflächenziffer erfüllt somit gestalterische, klimatische, entwässerungstechnische und in beschränktem Umfang auch ökologische Funktionen. Hingegen wird die BZO dahingehend präzisiert, dass der Gemeinderat tiefere Grünflächenziffern gestatten kann, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder betriebliche Anforderungen vorliegen und die Grundstücksnutzung durch die Grünflächenziffer insbesondere bei Umbauvorhaben unverhältnismässig erschwert würde.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

3. GFZ in W1 auf 35% beschränken

Anträge 13, 90

In zwei Einwendungen wird gewünscht, die Grünflächenziffer (GFZ) in der Wohnzone W1 auf 35 % bzw. maximal 35 % festzulegen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die durchgeführten Analysen zeigen, dass in den Wohnzonen W1 heute im Durchschnitt eine Grünflächenziffer von über 60 % vorhanden ist. Um die attraktive Siedlungsdurchgrünung zu erhalten, soll die Grünflächenziffer 40 % betragen. Hingegen wird die BZO dahingehend präzisiert, dass der Gemeinderat tiefere Grünflächenziffern gestatten kann, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder betriebliche Anforderungen vorliegen und die Grundstücksnutzung durch die Grünflächenziffer insbesondere bei Umbauvorhaben unverhältnismässig erschwert würde.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

4. GFZ in W1 auf 30% festlegen

Antrag 19.2

In der W1 sei auf die Einführung einer Grünflächenziffer zu verzichten, oder sie sei wenigstens auf 30 % zu reduzieren.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die durchgeführten Analysen zeigen, dass in den Wohnzonen W1 heute im Durchschnitt eine Grünflächenziffer von über 60% vorhanden ist. Eine Grünflächenziffer (GFZ) von 30 % ist wirkungslos, da damit die heute vorhandene attraktive Siedlungsbegrünung nicht gesichert werden kann. Um die attraktive Siedlungsdurchgrünung zu erhalten, soll die Grünflächenziffer 40 % betragen. Hingegen wird die BZO dahingehend präzisiert, dass der Gemeinderat tiefere Grünflächenziffern gestatten kann, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder betriebliche Anforderungen vorliegen und die Grundstücksnutzung durch die Grünflächenziffer insbesondere bei Umbauvorhaben unverhältnismässig erschwert würde.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

5. Förderung der Ökologie

Antrag 6.4

In der BZO sind die bestimmenden bzw. erforderlichen ökologischen Prämissen für die Gebäudetypen in allen Wohnzonen festzulegen, eventuell zusätzlich mit einem Erlass für Fassadenbegrünungen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die laufende Revision des PBG erhöht die Möglichkeiten für ökologische Regelungen in der BZO. Heute fehlt dafür jedoch eine Rechtsgrundlage. Fassadenbegrünungen können derzeit auf freiwilliger Basis umgesetzt werden.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

6. GFZ generell auf 40% festlegen

Anträge 51.4, 73.4, 81.5, 82.5

In mehreren Einwendungen wird gewünscht, dass die Grünflächenziffer in allen Kategorien 40 % beträgt. Eine Übererfüllung der Grünflächenziffer könne an die AZ angerechnet werden. Dachflächen seien nach ökologischen Grundsätzen zu begrünen. Solche Grünflächen seien der Grünflächenziffer zurechenbar.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Grünflächenziffer wird differenziert nach den örtlichen Gegebenheiten in den jeweiligen Zonen festgelegt. In Gewerbezone wäre es beispielsweise aufgrund der nötigen Erschliessungs- und Umschlagflächen nicht sinnvoll, einen Wert von 40 % vorzuschreiben, da dadurch die Grundstücksnutzung erheblich erschwert würde.

Die vorgeschlagene Anrechnung der Grünflächenzifferanteile, die den geforderten Mindestanteil übersteigen, an die Ausnützungsziffer ist nicht möglich, da hierfür eine rechtliche Grundlage fehlt.

Die Anrechenbarkeit der Flächen an die Grünflächenziffer ist abschliessend im übergeordneten Recht geregelt (PBG/ABV). Die Dachflächen können nicht angerechnet werden, auch wenn diese unbestrittenermassen bei entsprechender Ausgestaltung einen ökologischen Wert besitzen.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

7. In Kernzone und Kernzone Weiler auf GFZ verzichten

Antrag 67.3

In der Kernzone und der Kernzone Weiler sei auf eine Grünflächenziffer zu verzichten.

Erwägungen des Gemeinderats:

Das Räumliche Entwicklungskonzept sieht vor, dass das durchgrünte Erscheinungsbild der Gemeinde bewahrt werden soll. Dieser Grundsatz fand im Rahmen des informellen Mitwirkungsverfahrens eine breite Zustimmung. Die neue BZO ist auf die künftigen Herausforderungen an einen klimaangepassten Siedlungsbau anzupassen.

Dies gilt namentlich auch für die dichter überbauten Kernzonengebiete. Auf die Vorgabe einer fixen Grünflächenziffer wird jedoch verzichtet. Die BZO wird dahingehen präzisiert, dass die Umgebungsflächen in ihrem Charakter zu erhalten und situationsgerecht zu gestalten und zu begrünen sind.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

8. BZO Zonenordnung

Anträge 51.4, 73.4, 81.5, 82.5

In mehreren Einwendungen wird der Erhalt der Siedlungsbegrünung im siedlungsökologischen Sinn in Gewerbe- und Wohnzonen von 20–40 % gewünscht.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die laufende Revision des PBG erhöht die Möglichkeiten für ökologische Regelungen in der BZO. Heute fehlt dafür jedoch eine Rechtsgrundlage. Die Gemeinde prüft den Aufbau eines Beratungsangebots oder eines Leitfadens zur Förderung der Siedlungsökologie.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

9. GFZ 35% festlegen

Antrag 96.5

Die Grünfläche sei auf 35 % festzusetzen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Grünflächenziffer (GFZ) wird differenziert nach den örtlichen Gegebenheiten pro Zone festgelegt (Wohnzonen: GFZ 40 % / Gewerbezone: GFZ 20 %). Der Gemeinderat hält an den vorgeschlagenen Werten fest.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

10. Auf GFZ verzichten

Antrag 133.3

Auf die Einführung einer Grünflächenziffer in allen Zonen sei zu verzichten.

Erwägungen des Gemeinderats:

Das Räumliche Entwicklungskonzept sieht vor, dass das durchgrünte Erscheinungsbild der Gemeinde bewahrt werden soll. Dieser Grundsatz fand im Rahmen des informellen Mitwirkungsverfahrens eine breite Zustimmung. Die neue BZO ist auf die künftigen Herausforderungen an einen klimaangepassten Siedlungsbau anzupassen. Die Grünflächenziffer erfüllt somit gestalterische, klimatische und in beschränktem Umfang auch ökologische Funktionen. Die Grünflächenziffer wird differenziert nach den örtlichen Gegebenheiten in den jeweiligen Zonen festgelegt (Wohnzonen: GFZ 40 % / Gewerbezone: GFZ 20 %). Sie sind angemessen und schränken die bauliche Grundstücksnutzung nicht ein. Bei besonderen örtlichen Verhältnissen kann der Gemeinderat zudem eine geringere Grünflächenziffer bewilligen (vgl. BZO).

Der Gemeinderat hält an den vorgeschlagenen Werten fest. Hingegen wird die BZO dahingehend präzisiert, dass der Gemeinderat tiefere Grünflächenziffern gestatten kann, wenn besondere örtliche Verhältnisse oder betriebliche Anforderungen vorliegen und die Grundstücksnutzung durch die Grünflächenziffer erschwert würde.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.2.5 Umgebungsgestaltung und Terraingestaltung

1. Ergänzende Massnahmen

Antrag 21.5

Für eine zeitgemässe Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie seien weiterführende Massnahmen nach dem heutigen Stand der Technik und Wissenschaft zu formulieren und umzusetzen damit sichergestellt wird, dass eine nachhaltige und zeitgemässe Entwicklung stattfinden kann. Von einer gesunden Entwicklung profitieren die Anwohner und die Umwelt, die Gemeinde wird attraktiver.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Gemeinde unterstützt grundsätzlich den Wunsch nach mehr Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie. Für verbindliche Vorgaben fehlt jedoch aktuell die rechtliche Grundlage. Die Gemeinde prüft den Aufbau eines Beratungsangebots oder eines Leitfadens zur Förderung der Siedlungsökologie.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2. Keine Regelungen zur Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie

Antrag 67.9

Der Art. 45 BZO (Umgebungsgestaltung und Siedlungsökologie) sei gänzlich wegzulassen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die neue BZO trägt der heutigen Umgebungsqualität im Siedlungsgebiet besser Rechnung. Gestützt auf die Regelungskompetenzen im PBG sollen der Baumbestand geschont, die Ökologie entlang der Gewässer erhalten, Strassenabstände und Mauern sowie der Versiegelungsgrad im Siedlungsgebiet zur Verminderung von Hochwasserspitzen so klein wie möglich gehalten werden. Aus Sicht des Gemeinderats sind diese Regelungen angemessen und mit Blick auf eine nachhaltigere Siedlungsentwicklung sachgerecht.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3. Handbuch Siedlungsökologie

Antrag 124.4

Es sei ein Handbuch "Siedlungsökologie" zu erstellen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Gemeinderat steht diesem Vorschlag zur Erarbeitung eines Leitfadens zur Förderung der Siedlungsökologie offen gegenüber.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

4. Handbuch Siedlungsökologie

Antrag 124.5

Es sei ein zwingender Hinweis zur Benutzung des Handbuches oder Leitfadens "Siedlungsökologie" anzubringen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die BZO wird um einen Hinweis ergänzt. Der Leitfaden soll die Handlungsmöglichkeiten für die Grundeigentümer aufzeigen. Er ist nicht verpflichtend.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

5. Abgrabungen von 1m erlauben

Antrag 67.6

*Art. 36 BZO sei folgendermassen anzupassen:
"Abgrabungen sind bis zu 1 m bis zur Hälfte des Gebäudeumfangs erlaubt."*

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Gemeinderat verzichtet auf eine Anpassung und hält an der bisherigen Regelung von Art. 35 aBZO fest:

Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain sind bis maximal 0.50 m Höhe und bis maximal zur Hälfte der Gebäudeabwicklung erlaubt. Ab einer Hangneigung von mindestens 10 % im Gebäudebereich dürfen die Abgrabungen 1.00 m betragen.

Tiefgaragenzufahrten und Hauszugänge sollen von dieser Regelung jedoch ausgeschlossen sein, was in der BZO ergänzt wird.

Diese Regelung eröffnet gemäss den Erfahrungen in der Praxis für die Grundeigentümer einen genügend grossen Spielraum.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

6. Abgrabungen von 2m erlauben

Antrag 137.6

Abgrabungen gegenüber dem gewachsenen Terrain seien bis maximal 1.00 m Höhe und bis maximal zur Hälfte der Gebäudeabwicklung zu erlauben. Ab einer Hangneigung von mindestens 10 % im Gebäudebereich seien Abgrabungen von 2.00 m zu erlauben.

Erwägungen des Gemeinderats:

Sie Erwägungen zu Einwendung 5.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

7. Aufschüttung regeln

Antrag 2.4

Es sei ein ergänzender Artikel zu Aufschüttungen (ähnlich den Abgrabungen) aufzunehmen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Auch Aufschüttungen haben sich befriedigend in das bauliche Umfeld zu integrieren. Das zulässige Mass wird auf 1.5m festgelegt.

Garagenzufahrten und Hauszugänge sind davon ausgenommen.

Liegen besondere Umstände vor, kann die Baubehörde Abweichungen bewilligen.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.2.6 BZO Arealüberbauungen

1. Arealüberbauungen in W1 nicht zulassen

Anträge 2.2, 5.3

In zwei Einwendungen wird beantragt, Arealüberbauungen wie bisher in der W1 nicht zuzulassen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Auch in der W1 Zone sollen besonders gut gestaltete Überbauungen mit einem Ausnützungsbonus von 10 % belohnt werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

2. Auf Arealüberbauungen in allen Zonen verzichten

Antrag 18.4

Auf Art. 25 mit der Möglichkeit von Arealüberbauungen in allen Zonen sei zu verzichten und stattdessen sei die bisherige Fassung beizubehalten.

Erwägungen des Gemeinderats:

Siehe Erwägungen zu Einwendung 1.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3. Mindestfläche belassen

Anträge 51.1, 73.1, 81.1, 82.1

Arealüberbauungen in der W2/45 seien nicht zu genehmigen und die Mindestfläche von 6'000 m² sei zu belassen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Arealüberbauungen sollen weiterhin in der W2/45 zulässig sein, zumal damit auch erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und des Gebäudeumschwungs zu erfüllen sind. Die Arealfläche wird auf 4'000 m² reduziert. Eine Arealfläche von 6'000 m² stellt im Rahmen der Siedlungserneuerung eine zu grosse Hürde dar.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

4. Gutachten vorschreiben

Anträge 51.2, 73.2, 81.2, 82.2

Art. 25 Abs. 2 BZO sei folgendermassen anzupassen:

"Für die Beurteilung von besonders gut gestalteten Arealüberbauungen ist in der Regel ein Gutachten einer qualifizierten und neutralen Fachperson einzuholen."

Erwägungen des Gemeinderats:

Dies entspricht der heutigen Praxis. Die BZO wird im Sinne des Antrags ergänzt.

Beschluss: Die Einwendungen werden sinngemäss berücksichtigt.

5. Keine Arealüberbauungen in W1 und W2/35

Anträge 67.5, 75.4

In der W1 und W2/35 seien keine Arealüberbauungen einzuführen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Arealüberbauungen sollen in den erwähnten Zonen zulässig sein, zumal damit auch erhöhte Anforderungen an die Gestaltung der Bauten und des Gebäudeumschwungs zu erfüllen sind.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

6. Anforderungen definieren

Antrag 75.5

In Art. 27 neue BZO sei die Formulierung der Erhöhung der Ausnützungsziffer um 10 % für Arealbebauungen zu detaillieren und zu erläutern.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Nutzungszuschlag von 10 % bezieht sich auf die zulässige Grundnutzung.

Rechenbeispiel:

- AZ Grundnutzung: 45 %
- Nutzungsbonus 10 %: 10 % von 45 % = 4.5 %
- AZ Arealbebauung: AZ 49.5 %

In der BZO wird ein Kommentar ergänzt.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

7. Arealüberbauungen in allen Zonen zulassen, ausser W1

Antrag 103.1

Arealüberbauungen seien in allen Zonen zuzulassen, ausser in der Wohnzone W1.

Erwägungen des Gemeinderats:

Siehe Erwägungen zur Antrag 1.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

8. Zusatzgeschoss erlauben

Antrag 103.2

Es sei ein 3. Absatz zu ergänzen:

"In den berechtigten Zonen erhöht sich die zulässige Geschoszahl um 1 Geschoss, wenn die Arealfläche mindestens 6'000 m² beträgt."

Erwägungen des Gemeinderats:

Arealüberbauungen sollen im Interesse der guten ortsbaulichen Integration kein zusätzliches Geschoss aufweisen.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

9. Diverse Ergänzungen

Antrag 124.1

In der BZO seien folgende Anpassungen vorzunehmen:

- a.) *Art. 25 sei in dem Sinne anzupassen, dass Arealüberbauungen in allen Zonen möglich sind mit Ausnahme der Kernzone und W1. Damit wolle sichergestellt werden, dass die historischen Ortskerne bewahrt bleiben sowie die typischen und stilbildenden Einfamilienhaus-Quartiere.*
- b.) *In Art. 25, Ziff. 2 sei dahingehend mit qualitativen Merkmalen zu präzisieren, was unter "gut gestaltet" zu verstehen ist. Damit sei Willkür vorzubeugen und die gewünschte Richtung bezüglich Bauqualität werde konkreter vorgegeben.*
- c.) *Art. 25 sei dahingehend zu ergänzen, dass Arealüberbauungen nicht auf folgenden Gebieten zugelassen werden:*
 - a. *Nicht direkt neben Erholungszonen*
 - b. *Nicht direkt neben Landwirtschaftszonen*
 - c. *Nicht direkt neben Waldschutzzonen*
 - d. *Arealüberbauungen sollten dort realisiert werden können, wo eine optimale Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie den Velo- und Fusswegverkehr sichergestellt ist.*

d.) Bei Arealüberbauungen sei ein Gestaltungsplan einzureichen, (siehe dazu Art. 48 Abs. 3 PBG).

Erwägungen des Gemeinderats:

zu a)

Dieser Antrag wird nicht berücksichtigt. Siehe Erwägungen zu den Anträgen 1 und 5.

zu b)

Es gelten die Anforderungen von § 71 PBG, was in der BZO ergänzt wird.

zu c)

Die Einschränkung ist nicht zweckmässig, zumal Arealüberbauungen im Vergleich zur Regelbauweise bessere Lösungen im Bereich der erwähnten empfindlichen Gebiete sicherstellen müssen.

zu d)

Dies ist gemäss den übergeordneten gesetzlichen Vorgaben nicht möglich.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

1. Anrechenbare UG vollständig nutzen

Anträge 24, 101.3, 137.1, 12.2, 63.2, 66.1

2.2.7 Anrechenbare Untergeschosse

In mehreren Einwendungen wird verlangt, dass Art. 34 BZO ersatzlos zu streichen sei.

Erwägungen des Gemeinderats:

Gemäss der kantonalen Definition darf die Oberkante der Decke von Untergeschossen im Mittel höchstens 2.5 m über die Fassadenlinie hinausragen. Aufgrund der topografischen Situation von Maur ist die vollständige Nutzung der Erdgeschosse zu Wohnzwecken daher nicht zweckmässig, beziehungsweise führt auch bei geringen Hanglagen zu problematischen Wohnsituationen und unschönen Abgrabungen. Daher hält der Gemeinderat an der bisherigen Regelung fest.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

2. Nutzungszuschlag, wenn kein anrechenbares UG möglich

Antrag 85.2

Es sei eine Anhebung der Ausnützungsziffer um 5 % in Zonen vorzusehen, in denen ein UG nicht möglich (z.B. flaches Gelände) oder nicht gewollt ist.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Regelungsvorschlag ist insbesondere in den Hanglagen der W1-Zone sinnvoll und wird dort eingeführt (siehe Erwägungen zu Antrag 2 im Kap. 2.2.3).

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

1. Kantonale Regelung zu den Attikageschossen übernehmen

Anträge 12.3, 12.4, 63.3, 63.4, 64, 66.3, 66.4, 101.4

2.2.8 Dachgestaltung

In mehreren Anträgen wird beantragt, bei Satteldächern Dachaufbauten und Rückversetzungs-Unterschreitung von Attikas nicht wie in Art. 39.4 BZO vorgesehen weitergehend als das kantonale Recht (1/2 der betreffenden Fassadenlänge) zu beschränken. Art. 39 Abs. 4 BZO sei zu streichen.

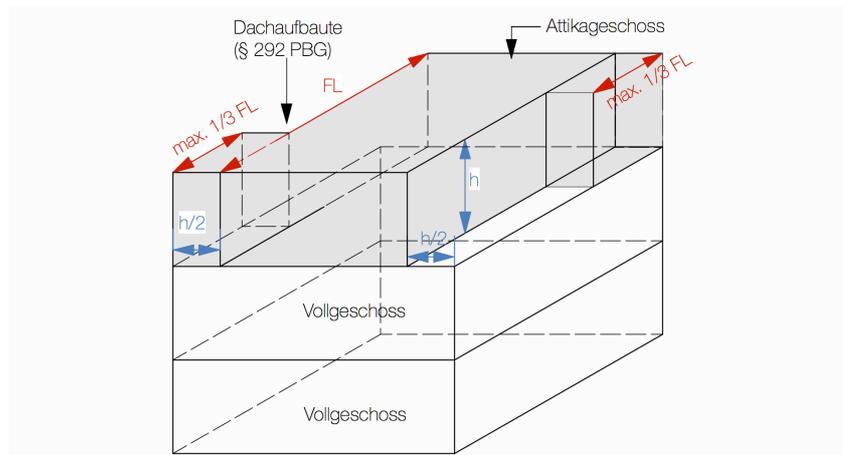
Erwägungen des Gemeinderats:

Gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht darf die Gemeinde die Regelung zu den Attikageschossen hinsichtlich des erforderlichen Rücksprungs gegenüber der darunterliegenden Fassade nicht verschärfen. Die Fassaden der Attikageschosse müssen daher nur um die halbe Höhe von der darunterliegenden Fassade zurückversetzt werden. Dies führt im Vergleich zur heutigen Regelung zu wesentlich grösseren Attikageschossen.

Der Gemeinderat hält daher an der Regelung zu den Dachaufbauten fest. Sie dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein. Die beantragte Ausweitung auf 50 % hätte zur Folge, dass Attikageschosse beinahe wie Vollgeschosse in Erscheinung treten, was nicht im Interesse des Orts- und Quartierbilds ist.

Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

Skizze zur künftig zulässigen
Ausgestaltung der Attikageschosse



2. Keine Dachbegrünung

Antrag 87.2, 88.2, 89.2, 133.4

In mehreren Einwendungen wird beantragt, dass auf die Vorschrift zur Begrünung von Dachflächen zu verzichten sei. Art. 39 Abs. 2 BZO sei zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Bereits heute gilt eine Pflicht zur Begrünung von Flachdächern. Begrünte Flachdächer leisten einen Beitrag zur Siedlungsökologie und helfen mit, die Abflussmengen bei Starkniederschlägen zu reduzieren. An der Regelung wird festgehalten.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

3. Regelung belassen

Antrag 67.7

In Art. 39 BZO sei der alte Absatz 2 zu belassen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Auch beim Bau von Sonnenenergieanlagen ist eine extensive Flachdachbegrünung umzusetzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist. An der Regelung wird festgehalten.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

4. Keine Dachbegrünung bei Solarenergie

Antrag 98

Art. 39 letzter Satz Abs. 2 BZO sei wie folgt umzuformulieren:

"Beim Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie kann auf eine Flachdachbegrünung verzichtet werden."

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Kombination aus PV-Anlagen und extensiver Dachbegrünung ist möglich. Eine Dachbegrünung erhöht den Wirkungsgrad einer PV-Anlage. Das Verdunsten von Wasser bewirkt, dass sich die Umgebungsluft weniger stark erwärmt. Kommt hinzu, dass die Module dank der Aufständigung besser durchlüftet werden. Mit diesem Kühleffekt steigt der Wirkungsgrad Ihrer PV-Anlage. Auch beim Bau von Sonnenenergieanlagen ist eine extensive Flachdachbegrünung umzusetzen, soweit dies technisch und betrieblich möglich ist. An der Regelung wird festgehalten.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

5. Attikageschosse gemäss PBG erlauben

Antrag 101.5, 64

Art. 40 Abs. 1 BZO sei zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht darf die Gemeinde die Regelung zu den Attikageschossen hinsichtlich des minimalen Fassadenrücksprungs um die halbe Höhe des Attikageschosses nicht verschärfen (siehe Erwägungen und Skizze zur Einwendung 1).

Beschluss: Die Einwendungen werden berücksichtigt.

6. 50% Dachaufbauten erlauben

Antrag 101.6

Art. 40 Abs. 2 BZO sei zu ändern. Anstelle eines Drittels sei die Hälfte einzusetzen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Siehe Erwägungen und Skizze zur Einwendung 1.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

7. Andere Dachformen erlauben

Antrag 137.4

In allen Wohnzonen, ausser in den Kernzonen, seien Schrägdächer zu erlauben, insbesondere auch Walm-, Tonnen-, Mansarden- und Pultdächer.

Erwägungen des Gemeinderats:

Diese Regelung ist gemäss Art. 39 Abs. 1 BZO bereits so vorgesehen: "Es sind Sattel- und Flachdächer zulässig. Andere Dachformen sind zulässig, wenn sie sich besonders gut in die Umgebung einordnen."

Beschluss: Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

8. 45° Dachneigung erlauben

Antrag 137.5

In allen Wohnzonen, ausser in den Kernzonen, seien Dachneigungen von bis 45° zuzulassen. Die minimale Dachneigung habe 10° zu entsprechen, ausser bei Flachdächern.

Erwägungen des Gemeinderats:

Dies ist bereits so vorgesehen. Auf die Vorgabe einer minimalen Dachneigung wird verzichtet.

Beschluss: Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

9. Mass der Vorsprünge

Antrag 67.8

In Art. 40 Absatz 2 BZO sei anstelle von 0.8 m ein Mass von 1.0 m vorzusehen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die vorgeschlagene Erleichterung ist aufgrund der kantonalen Vorprüfung zu den Attikageschossen (siehe Erwägungen und Skizze zur Einwendung 1) nicht mehr zweckmässig, da sonst das Attikageschoss faktisch als Vollgeschoss in Erscheinung tritt. Der im Rahmen der öffentlichen Auflage vorgesehene Art. 40 Abs. 2 BZO, welcher Dachvorsprünge erleichtert, wird daher ersatzlos aufgehoben.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

1. Gesamthöhe 6.5m in der W1

Antrag 96.3

2.2.9 Fassadenhöhe

Die Gebäudehöhe in W1 sei klar und restriktiv zu formulieren, so dass keine Gebäude mit drei vollen Geschossen zulässig sind. In der BZO sei die Gebäude- oder Fassadenhöhe genauer zu beschreiben und es sei eine Giebelhöhe und Dachrandhöhe zu definieren und in der Wohnzone W1 auf maximal 6.5 m festzusetzen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Dies ist sinngemäss bereits so vorgesehen. Die heute geltenden Grundmasse bleiben bestehen. Es ist eine Fassadenhöhe (generelles Mass) von 5.4 m erlaubt. Dieses Mass lässt den Bau eines Untergeschosses zu, welches talseitig ca. 2 m hoch in Erscheinung tritt. Darüber kann ein Vollgeschoss mit 3.3 m Höhe bis zur Oberkante der Konstruktion erstellt werden. Bei Attikageschossen erhöht sich die zulässige Fassadenhöhe (generelles Mass) auf den fassadenbündigen Seiten um höchstens 3.3 m. Talseitig treten Gebäude somit mit einer maximalen Höhe von 8.7 m in Erscheinung. Entscheidende Neuerung ist, dass in den eingeschossigen Wohnzonen W1 Abgrabungen nur soweit zugelassen sind, als dadurch die maximal zulässige Fassadenhöhe sichtbar wird. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Einzel-, Doppel- oder Sammelgaragen. Der Planungsbericht wird um Detailskizzen ergänzt.

Die kantonalen Messweisen können durch die Gemeinde nicht geändert werden.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

1. Weniger Pflichtparkplätze in der W1 und W2/35

Antrag 75.3

2.2.10 Parkierung

In Art. 41 BZO sei die Anzahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze in den Zonen W1 und W2 35 % auf 1 PP/80 m² Gesamtnutzfläche oder 1 PP/ Wohnung, Besucher und Kunden-PP + 10 % der Bewohner-PP zu reduzieren.

Erwägungen des Gemeinderats:

Da auch in den W1-Zonen zunehmend Gebäude mit Geschosswohnungen realisiert werden, können die Bestimmungen zu den Pflichtparkplätzen den übrigen Wohnzonen angeglichen werden. Es bleibt den Grundeigentümern freigestellt, ein höheres Parkplatzangebot zu realisieren, da keine Obergrenze der Anzahl Parkplätze festgelegt wird.

Die Änderung begünstigt kleinere Einliegerwohnungen, für die nach den bisherigen Bestimmungen ebenfalls 2 PP zu realisieren sind.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

1. Kleinbauten als Stöckli

Anträge 23, 124.3

2.2.11 Kleinbauten und Anbauten

In zwei Einwendungen wird vorgeschlagen, Art. 38 alte BZO beizubehalten und neu zu interpretieren (Gebäudenutzung als Stöckli). Eine neue Interpretation der Gebäudenutzung für z.B. als Alterswohnen/Stöckli, würde vielen Familien die Generationennachfolge erleichtern und zu einer verträglichen Verdichtung beitragen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Kleinbauten und Anbauten dürfen nach der kantonalen Definition nur Nebennutzflächen und keine Nutzflächen beinhalten, die dem Wohnen oder Arbeiten dienen. Der Vorschlag kann daher aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage nicht umgesetzt werden.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

1. Energievorschriften ergänzen

Anträge 61, 85.3, 124.6

2.2.12 Energie

In mehreren Einwendungen wird beantragt, die BZO in Bezug auf Energieeffizienz und Solaranlagen wie folgt anzupassen und zu ergänzen:

B. Ergänzende Bauvorschriften

Art. xx Effiziente Nutzung von Energie

- 1 Sowohl bei Neubauten als auch bei Umbauten und Sanierungen soll der effizienten Nutzung von Energie und Ressourcen ein prioritärer Stellenwert beigemessen werden.*
- 2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind sowohl als Indach- als auch als Aufdachanlagen im Rahmen der kantonalen Vorgaben (d.h. ohne weitergehende Einschränkungen seitens der Gemeinde) gestattet.*
- 3 Bei Neubauten und Dachsanierungen muss grundsätzlich die Installation von Solaranlagen geprüft und bei gegebener Wirtschaftlichkeit realisiert werden. Abweichungen von diesem Grundsatz können in begründeten Fällen von der Baubehörde genehmigt werden.).*

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Stimmbevölkerung im Kanton Zürich hat am 28. November 2021 dem neuen Energiegesetz zugestimmt. Mit der Änderung des Energiegesetzes hat der Kanton Zürich eine wichtige Grundlage für einen wirksamen Klimaschutz im Gebäudebereich geschaffen. Öl- und Gasheizungen müssen künftig am Ende ihrer Lebensdauer durch klimaneutrale Heizungen ersetzt werden. Die Vorgaben zur Wärmedämmung der Gebäude wurden verschärft, womit eine effiziente Energienutzung sichergestellt wird. Eine Sonderregelung in der Gemeinde Maur ist weder zulässig noch zweckmässig, da die Vorgaben kantonal geregelt sind.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

2.2.13 Abstände

1. Keine Abstandsregelung für Gebäudevorsprünge

Antrag 101.2

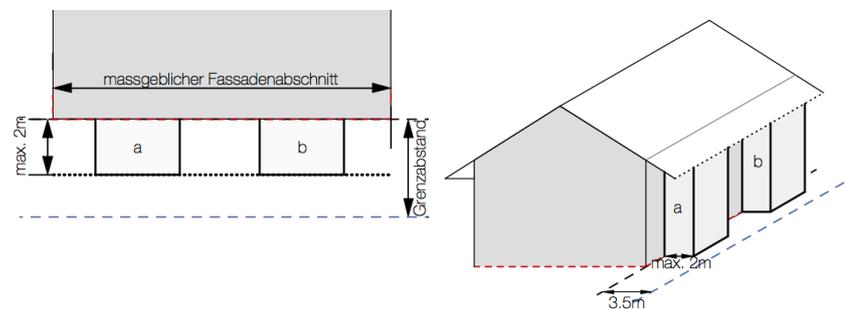
Art. 33 BZO sei zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen dürfen einzelne Gebäudevorsprünge auf 50 % des zugehörigen Fassadenabschnitts bis 2 m in den Abstandsbereich zur Nachbarschaft und zu Strassen hineinragen. In Art. 33 wird das zulässige Mass der vorspringenden Gebäudeteile auf einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts beschränkt, was der heutigen Regelung entspricht. Diese Kurskorrektur gegenüber der kantonalen Vorschrift berücksichtigt die nachbarschaftlichen und öffentlichen Interessen gleichermaßen.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Skizze zu § 6c ABV



2. Strassenabstand erhöhen

Antrag 137.3

Die Verkehrserschliessungsverordnung Kanton Zürich (VERV) (700.4) vom 17. April 2019 definiert für Strassen, die maximal 50 Wohneinheiten erschliessen, einen Abstand von lediglich 3.5m. Diese neue Regelung verzerrt zusehends die Strassen- und Quartierbildlichkeit nachteilig. Bei fehlenden Baulinien sei der Abstand von Bauten mit 6 m auch dann festzusetzen, wenn eine Fahrbahnbreite von > 4 m gegeben ist und maximal bis 50 (100) Wohneinheiten erschlossen werden.

Erwägungen des Gemeinderats:

Oberirdische Gebäude haben gemäss § 265 PBG einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten. Die Bau- und Zonenordnung kann andere Abstände festlegen. Der Wegabstand von 3.5 m gilt bereits heute für Zufahrtswege, die maximal 10 Wohneinheiten erschliessen. Im Interesse der häuslichen Bodennutzung und zur Erleichterung der Innenentwicklung, wurde die Definition der Zufahrtswege durch den Kanton von 10 auf max. 50 Wohneinheiten angehoben. Die reduzierten Abstände entsprechen den übergeordneten Zielsetzungen. Eine von den kantonalen Definitionen abweichende Abstandsregelung, wonach bei Zufahrtswegen je nach Fahrbahnbreite unterschiedliche Abstände gelten, ist aus Sicht des Gemeinderats nicht sinnvoll.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

1. Gestaltungsplan Bautacher durch Gemeindeversammlung beschlossen

Antrag 124.7

2.2.14 Sonderbauvorschriften

Für das vorgeschlagene Gebiet mit Sonderbauvorschriften im Gebiet Bautacher sei der Gestaltungsplan durch die Gemeindeversammlung Maur zu bewilligen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Kanton hat sich im Rahmen der Vorprüfung kritisch zur Bauzone mit Sonderbauvorschriften geäussert. Für das Gebiet wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt. Der Gestaltungsplan unterliegt der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung, sofern von den Grundmassen der BZO abgewichen wird.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

1. Keine Mehrwertabgabe im Rahmen der laufenden Revision einführen

Anträge 5.2, 133.2

2.2.15 Kommunale Mehrwertabgabe

Auf die Einführung eines Mehrwertausgleichs bzw. einer neuen kommunalen Mehrwertabgabe sei bei der gegenwärtigen Totalrevision der BZO zu verzichten.

Erwägungen des Gemeinderats:

Im Rahmen dieser Ortsplanungsrevision sind keine relevanten Auf- und Umzonungen vorgesehen. Die kommunale Mehrwertabgabe sollte jedoch mit Blick auf künftige Gestaltungsplanungen eingeführt werden, mit denen eine Mehrnutzung und damit ein Mehrwert erzielt wird. In Anbetracht der Vielzahl an Einwendungen zu den unterschiedlichen Revisionsthemen hat der Gemeinderat entschieden, den kommunalen Mehrwertausgleich nachgelagert an die laufende Revision als separate Vorlage der Stimmbevölkerung zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Die kommunale Mehrwertabgabe wird daher von der laufenden Revision entkoppelt, womit der Themenfächer an der Gemeindeversammlung im September 2022 reduziert wird.

Beschluss: Die Einwendungen werden berücksichtigt.

2. Zeitpunkt der Mehrwertabgabe regeln

Antrag 44.2

Art. 3 BZO zum Mehrwertausgleich sei wie folgt zu ergänzen:

"Abs. 5: Die Mehrwertabgabe ist zum Zeitpunkt der Veräusserung des Grundstücks fällig. Davon ausgenommen ist der Erbgang (Parentel).

Abs. 6: Die Mehrwertabgabe ist fällig, wenn eine zusätzliche Ausnutzung von zumindest 20 % gegenüber der zuvor gültigen Ausnutzung beansprucht wird."

Erwägungen des Gemeinderats:

Siehe Erwägungen zu Antrag 1.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3. Keine Mehrwertabgabe für laufende Revision

Anträge 52, 102.3

In zwei Einwendungen wird verlangt, den kommunalen Mehrwertausgleich ab Erlangen der Rechtskraft der BZO-Revision zu erheben und Grundstücke, welche bei dieser BZO-Revision durch Um- oder Aufzonung einen Mehrwert erfahren, nicht vom Mehrwertausgleich auszunehmen.

Erwägungen des Gemeinderats:
Siehe Erwägungen zu Antrag 1.

Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

4. Entschädigungen in Folge Abzonung regeln

Antrag 67.2

*Der Mehrwertausgleich sei um einen Minderwertausgleich zu ergänzen.
Art. 3 Abs. 5: Die Gemeindeversammlung entscheidet über die Verwendung der Fondsgelder.*

Art. 3 Abs. 6: Auf Planungsnachteilen, die durch Abzonung oder Nutzungseinschränkungen wie zum Beispiel das 2. Dachgeschoss in Kernzonen, Einführung Grünflächenziffer, markante Bäume oder prägende Freiräume wird eine Entschädigung zuhanden Grundeigentümer in gleicher Höhe wie bei Aufzonungen geleistet.

Erwägungen des Gemeinderats:
Siehe Erwägungen zu Antrag 1.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

5. Sonderregelung bei Grundstückszusammenlegung

Antrag 96.4

Der Sonderfall der Grundstückszusammenlegung sei in Spezialvorschriften separat zu regeln, z.B. Gestaltungsplan oder Arealüberbauung (unabhängig der 4000 m²).

Erwägungen des Gemeinderats:
Siehe Erwägungen zu Antrag 1.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3 Kernzonenpläne

2.3.1 Kernzonenplan Aesch

1. Kein Freiraum auf Kat. Nr. 6932

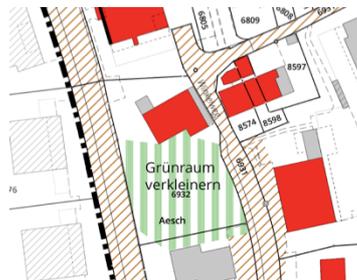
Antrag 10

Auf die Freiraumbezeichnung auf dem Grundstück 6932 sei zu verzichten. Die Fläche werde demnächst von einem Carpot belegt (Fertigstellung Februar 2022). Weiter sei der Bereich nicht einsehbar (weder von Aesch noch von Looren her kommend) und weise keine besonderen Qualitäten auf.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Freihaltebereich wird entsprechend den Projektabsichten verkleinert. Auf den Freihaltebereich wird jedoch nicht gesamthaft verzichtet, da der rechtskräftige Kernzonenbereich für das Grundstück keinen Baubereich vorsieht.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.3.2 Kernzonenplan Binz

1. Kein Freiraum auf Kat. Nr. 8513

Antrag 25

Der im Kernzonenplan Binz auf Kat. Nr. 8513 festgelegte prägende Freiraum im Sinne von Art. 11 Abs. 3 BZO (und nicht wie in der Planlegende vermerkt Art. 10 Abs. 3 BZO) sei ersatzlos zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Sowohl der rechtskräftige Gestaltungsplan Bautacher Süd als auch der rechtskräftige Kernzonenplan sehen für das Grundstück keinen Baubereich vor. Die Grundeigentümerschaft hat im Rahmen der Revision des Gestaltungsplans den Antrag gestellt, dass auf Kat. Nr. 8513 ein zusätzliches Baufeld ausgeschieden wird. Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 5. Februar 2018 dem Antrag grundsätzlich zugestimmt. Die Anpassung erfolgt nun im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision. Der Freihaltebereich wird daher aufgehoben.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

2. AV-Daten anpassen

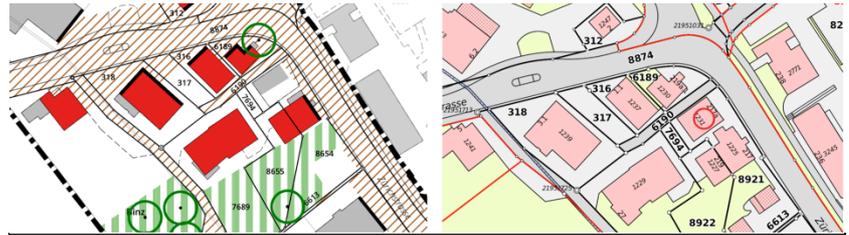
Antrag 78

Die bestehenden Liegenschaften im Bereich Zürichstrasse 217, Binz sowie die aktuell geltenden Grundstücksgrenzen seien gemäss Unterlagen des Geometers/GIS richtig darzustellen. Das betreffe den Umriss des Gebäudes Zürichstrasse 217a gesamthaft sowie die Abmessungen des nordwestlichen Anbaus des Gebäudes 217. Ebenso seien die südöstlich im Gartenbereich gelegenen zwei Carports als bestehende Gebäude einzutragen. (siehe Beilage Skizze Kernzonenplan)

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Plangrundlage (AV-Daten) wird im Kernzonenplan Binz entsprechend dem Antrag aktualisiert.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.3.3 Kernzonenplan Maur

1. Differenzen zum KOBİ erläutern

Antrag 112.8

Die Diskrepanz zwischen dem kantonalen Datensatz und dem Kernzonenplan im Bereich der Freihaltezone Kindergarten sei zu erläutern.

Erwägungen des Gemeinderats:

Das kantonale Ortsbildinventar besteht aus dem Inventarplan und dem Ortsbildbeschrieb. Der Inventarplan liefert Aussagen zur Bauungsstruktur mit den prägenden und strukturbildenden Gebäuden und Firstrichtungen sowie zur Frei- und Aussenraumstruktur mit wichtigen Freiräumen, prägenden Platz-/Strassenräumen, markanten Bäumen und ortstypischen Elementen.

Insbesondere beim Plan zum Ortsbildinventar gilt es zu beachten, dass die Festlegungen keine Zonengrenzen berücksichtigen und nicht parzellengenau sind. Der Kindergarten ist heute folgerichtig der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeteilt, weshalb der Kernzonenplan hier keine Festlegungen treffen kann. Der Kernzonenplan ist mit dem Ortsbildinventar kompatibel.

Übersicht Stand öffentliche Auflage

Links kantonales Ortsbildinventar
Rechts kommunaler Kernzonenplan
Maur



Beschluss: Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

2. Baubereich auf Kat. Nr. 84 nicht aufheben

Anträge 128.1, 130.2

Es sei auf die Aufhebung des Baubereichs auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 84 und 8134 zu verzichten. Zudem sei auf die Festsetzung eines Freihaltebereichs auf dem Grundstück Kat.-Nr. 8134 zu verzichten.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die neuen Kernzonenpläne sehen keine Baubereiche mehr vor. An diesem Systemwechsel wird festgehalten. Um die Erschliessung des bebaubaren Grundstücksteils zu erleichtern, wird auf die Festlegung des Freihaltebereichs verzichtet.

Übersicht rechtskräftiger Kernzonenplan



Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

3. Freihaltebereich auf Kat. Nr. 4178 reduzieren

Antrag 133.5

Mit dem Bau des Bevölkerungsschutzgebäudes auf den Looren sei es eine Frage der Zeit, bis das Feuerwehrdepot im alten „Spritzenhäuschen“ auf dem Grundstück Kat. Nr. 4178 geräumt werden könne. Eine Umnutzung dieses Gebäudes sollte dann angedacht werden. Dahinter, in Richtung Kirche, könnte eine kleine Begegnungszone und/oder ein Spielplatz realisiert werden. Die daraus resultierende einmalige Abwertung des Grundstücks der Gemeinde müsse transparent ausgewiesen werden, allenfalls sei ein entsprechender zeitgleicher Beschluss vorzubereiten.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die zukünftige Nutzung des Bevölkerungsschutzgebäudes ist noch nicht definiert. Im Interesse des Entwicklungsspielraums wird auf die Festlegung eines Freihaltebereichs entlang der Staubergasse verzichtet.

Übersicht rechtskräftiger Kernzonenplan



Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.4 Zonenplan

2.4.1 Zonenplan, Allgemein

1. Zonenplan allgemein (niedrige bauliche Dichte)

Antrag 46.3

Anfrage betreffend niedrige bauliche Dichte:

Ist es korrekt, dass in der neuen Version des regionalen Richtplans Glattal drei Gebiete mit niedriger Dichte gelöscht wurden und was bedeutet das:

- Gebiet südlich Wassberg in Aesch
- Waldnahe Lang in Binz
- Gebiet Hubrain/Halden, Maur.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die erwähnten Gebiete sind im neuen regionalen Richtplan nicht mehr als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte bezeichnet. Dies bleibt jedoch ohne Folgen für den Zonenplan, welcher für die erwähnten Gebiete weiterhin eine W1 Zone festlegt.

Beschluss: Die Anfrage wird zur Kenntnis genommen.

2. Gebiet bergwärts Gerstacherstrasse in W1 belassen

Antrag 68

Das Geviert bis Gerstacherstrasse 6 bergwärts sei in der W1 (oder nicht einschränkender) zu belassen. Es bestehe eine Ungleichbehandlung mit den Nachbarn, die bereits extensiv gebaut haben.

Erwägungen des Gemeinderats:

Im entsprechenden Bereich ist keine Umzonungen vorgesehen. Die Ausnützungsziffer in der W1 wird im Sinne der zahlreichen Anträge angehoben (vergleiche Erwägungen in Kap. 2.1.3)

Beschluss: Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

2.4.2 Zonenplan, Gebiet Binz

1. Schulhaus Gassacher in Kernzone belassen

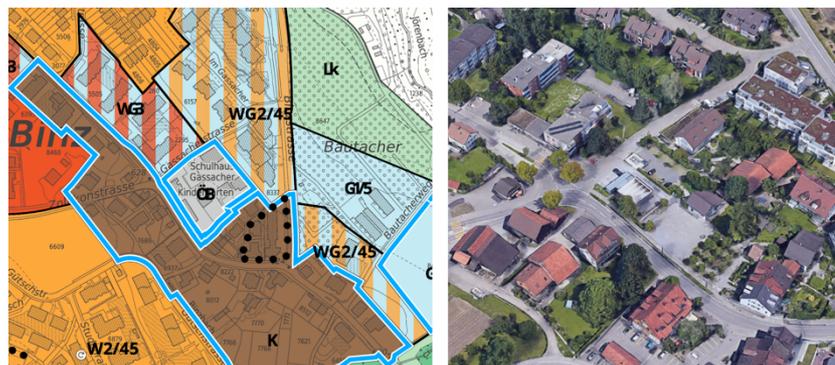
Antrag 27

Von der Umzonung des Schulhauses Gassacher von der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten im Ortsteil Binz sei abzusehen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Mit der Umzonung bezweckt der Gemeinderat, dass das heutige Schulhaus in die Zone für öffentliche Bauten überführt wird und der Schulstandort gesichert bleibt. Die Umzonung ist im öffentlichen Interesse.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.4.3 Zonenplan, Gebiet Ebmatingen

1. Zone Familiengärten ausweiten

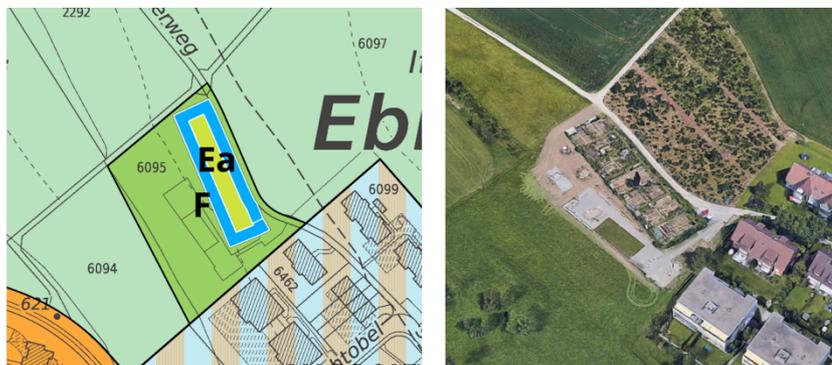
Die Familiengärten Kataster-Nr. 6095 seien im Sinne der Gleichberechtigung in eine Erholungszone (Ea) einzustufen, respektive umzuzonen.

Antrag 21.4

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Gemeinderat unterstützt das Anliegen. Das Grundstück Kat. Nr. 6095 wird der Freihaltezone in die Erholungszone Ea zugewiesen.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

2. Keine Umzonung im Gebiet Geeren

In mehreren Einwendungen wird beantragt, auf Umzonungen im Gebiet Geeren zu verzichten (Heutige W1 in W2b / Eb umzonen).

Anträge 1, 22.2, 53.1, 54.1, 57.1, 58.1, 59.1, 65.1, 79.1, 80.1, 101.7, 102.1, 104, 106.1, 107.1, 113.1, 114.1, 115.1, 116.1, 125.1, 135.1

Erwägungen des Gemeinderats:

Gestützt auf die konzeptionellen Überlegungen im Räumlichen Entwicklungskonzept sieht der Vorschlag des Gemeinderats vor, die aufgrund der geometrischen Gegebenheiten nicht bebaubaren Grundstücksteile einer Erholungszone zuzuweisen und die heute vorhandene Ausnutzung dieser Grundstücke auf den für eine Bebauung geeigneten Arealteil zu verlagern. Diese für die Grundeigentümerschaft flächenneutrale Arrondierung hätte den Vorteil, dass auf der neu geschaffenen Erholungszone ein Quartierfreiraum gesichert werden könnte. Diese Zonenplananpassung ist aus Sicht des Gemeinderats durchaus sinnvoll und zweckmässig. Das öffentliche Interesse an dieser Zonenplananpassung überwiegt die privaten Interessen der Nachbarschaft jedoch nicht, weshalb auf diese Zonenplananpassung verzichtet wird.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendungen werden berücksichtigt.

3. Keine neue Gewerbezone ausscheiden

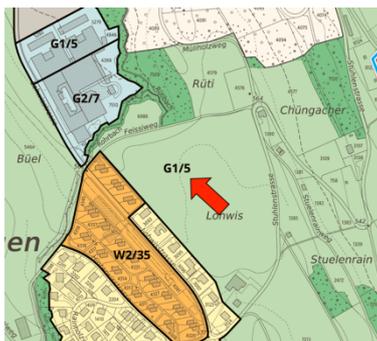
Antrag 21.1

Die landwirtschaftlich genutzten Gebiete Lohwis, Brandegg, Gantert, Rüti, Chüngacher, Stuelenrain, Wolfgalgen und Rietwies seien nicht in eine Gewerbezone umzuzonen, sondern als kantonale Landwirtschaftszone zu belassen. Die Zone sei sowohl farblich als auch schriftlich korrekt zu bezeichnen, um zukünftige Ungereimtheiten zu verhindern.

Erwägungen des Gemeinderats:

Es ist keine Einzoning vorgesehen. Die Zonenbeschriftung ist fehlerhaft und wird bereinigt.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

1. An Gestaltungsplanpflicht Kehlhof festhalten

Anträge 31.1, 32.1, 33.1, 34.1, 35.1, 36.1, 37.1, 38.1, 39.1, 40.1, 41.1, 60.1, 93.1, 129.1

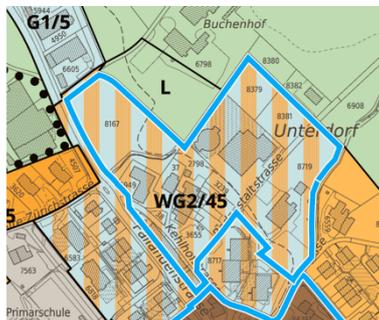
2.4.4 Zonenplan, Gebiet Maur

In mehreren Einwendungen wird beantragt, die bestehende Pflicht zur Erstellung eines öffentlichen Gestaltungsplans "Bebauungs- und Erschliessungskonzept Kehlhof" im Rahmen der BZO-Revision nicht aufzuheben.

Erwägungen des Gemeinderats:

Mit dem Gestaltungsplan kann die Erschliessung nicht geregelt werden. Dazu ist ein Quartierplan oder ein Erschliessungsvertrag erforderlich. Daher wurde das Gestaltungsplanverfahren nach der kantonalen Vorprüfung sistiert. Auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht wird verzichtet, zumal die die Einzelinitiative neue Badistrasse angenommen wurde.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

2.4.5 Zonenplan, Gebiet Looren

1. ÖB Looren ausweiten

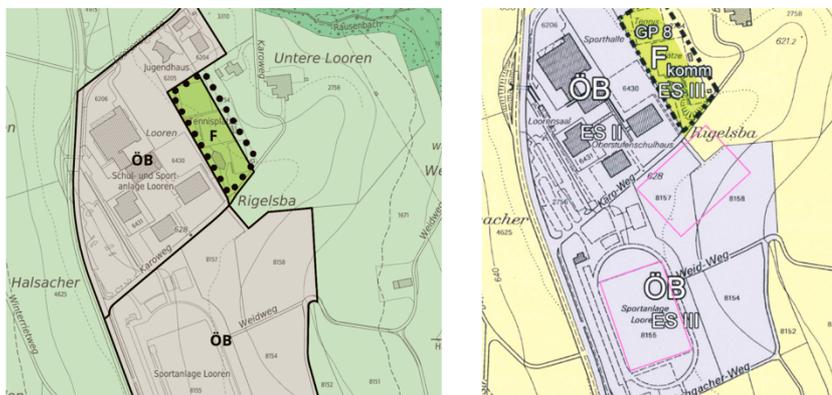
Antrag 132

Die Zone öB im Looren (Richtung Norden Rigelsbach) sei gemäss Skizze zu erweitern, um weiterhin der Nachfrage an Raum für Sport zu genügen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Gemeinderat unterstützt das Anliegen, dass das Gebiet Looren auch in Zukunft für Sport und Bildung als attraktiver Standort genutzt werden kann. Die in der Skizze gezeigte Fläche für den Sportplatz betrifft jedoch eine Fruchtfolgeflechte und ist somit für eine Erweiterung bzw. Einzonung nicht geeignet. Ein Sportfeld soll daher innerhalb der eingezonten Fläche angeordnet werden. Die Erweiterungsmöglichkeiten werden durch die Gemeinde geprüft.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

2.4.6 Zonenplan, Gebiet Aesch

1. Kat. Nrn. 7702+7703 der W2/35 zuweisen

Antrag 136.2

Das Grundstück (Kataster Nrn. 7702+7703) sei in die Wohnzone W2/35 einzuteilen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Dadurch würde im kleinteiligen Umfeld nördlich der Schulhausstrasse eine Zoneninsel geschaffen, was als nicht zweckmässig beurteilt wird (fehlender Gesamtkontext).

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.4.7 Zonenplan / Wald (Gebiet Ebmatingen)

1. Waldgrenze anpassen

Antrag 120

Es wird beantragt, die Zone "Wald" auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4186 und Kat.-Nr. 7059 so zu verlegen bzw. zu bereinigen, dass der Wald vollständig auf dem Grundstück Kat.-Nr. 7059 direkt entlang der Grundstücksgrenze zwischen den beiden vorgenannten Grundstücken verläuft.

Erwägungen des Gemeinderats:

Zur Waldfeststellung ist die BZO-Revision das falsche Verfahren. Für die Waldfeststellung und Festlegung der Waldgrenzen ist der Kanton zuständig.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Auf die Einwendung kann aus formellen Gründen nicht eingetreten werden.

3 EINWENDUNGEN ZUR RICHTPLANUNG

3.1 Allgemeines

1. Probleme Kehlhof aufnehmen

Anträge 31.2, 32.2, 33.2, 34.2, 35.2, 36.2,
37.2, 38.2, 39.2, 40.2, 41.2, 60.2, 93.2,
129.2

In mehreren Einwendungen wird verlangt, den Verkehrsrichtplan zu überarbeiten, damit die Problemzone Kehlhofstrasse/Unterdorfstrasse punkto Sicherheit und Kapazität den Anforderungen gerecht wird.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die bestehenden Verkehrsprobleme sind bekannt. Die erwähnten Strassen werden in der Richtplankarte neu als Strassen mit besonderen Massnahmen bezeichnet. Die Erhöhung der Verkehrssicherheit erfolgt in einem separaten Projekt in Zusammenarbeit mit dem Kanton.

Beschluss: Die Einwendungen werden sinngemäss berücksichtigt.

2. LKW Verbot Egg- und Hellstrasse

Anträge 43.2, 45.2, 47.2, 48.2, 49.2, 50.2,
108.2, 109.2, 110.2

In mehreren Einwendungen wird beantragt, sowohl die Eggstrasse wie auch die Hellstrasse mit einem Lastwagenverbot zu signalisieren (Zubringerdienst erlaubt).

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Gemeinderat nimmt das Anliegen als Prüfauftrag entgegen. Mit dem Verkehrsrichtplan können jedoch keine Signalisationsänderungen beschlossen werden. Dazu ist eine Verfügung der Kantonspolizei erforderlich. Sie stützt sich bei ihrer Entscheidung auf ein Verkehrsgutachten. Die Strasse wird in der Richtplankarte als "Strasse mit besonderen Massnahmen" bezeichnet.

Beschluss: Die Einwendungen werden sinngemäss berücksichtigt.

3. Richtplan ökologische Infrastruktur ergänzen

Antrag 124.9

Es sei ein Kommunalen Richtplan "Raumplanung" und "ökologische Infrastruktur" zu erstellen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Gemeinde hat unter breiter Mitwirkung der Bevölkerung ein Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses bildet die konzeptionelle Basis der vorliegenden Revision. Das REK übernimmt dabei die Funktion des Richtplans Siedlung und Landschaft.

Ein Richtplan ökologische Infrastruktur besteht in der Terminologie des kantonalen Planungs- und Baugesetzes nicht. Das Landschaftsentwicklungskonzept ist hierfür das richtige Instrument. Der Gemeinderat nimmt das Anliegen für nachgelagerte Planungen entgegen.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.2 Fusswegnetz

1. Kein Fussweg Kehlhof

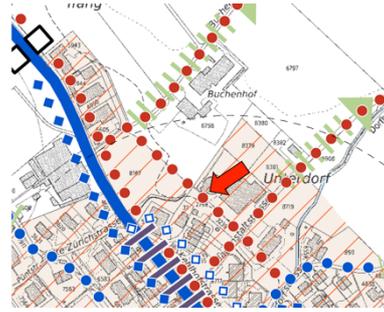
Antrag 101.8

Die Fuss- und Wanderwege durch die Parzellen Kat. Nrn. 2789, 3239, 6798, 8110, 8176, 8719 seien zu löschen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Mit der Aufhebung der Verkehrsbaulinie entfällt die Sicherung für einen Fussweg. Die Verbindung wird gemäss dem Antrag aus der Richtplankarte gestrichen.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

2. Schulwegsicherung

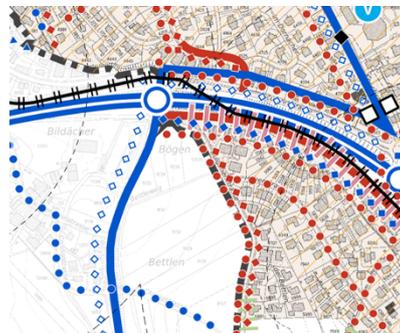
Anträge 122, 126, 127

In mehreren Einwendungen wird gewünscht, die Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit von der Forchstrasse über die Hohrütistrasse und Zufahrtsstrasse bis zur Einmündung in die Wassbergstrasse auszuweiten. Konkret sei eine ausreichende Signalisation, "Schulweg" und "Fussgänger" anzubringen und die Sichtbeziehung zum Fussgängerstreifen auf der Zufahrtsstrasse zu verbessern. Im Weiteren sei eine Temporeduktion von 60 auf 50 km/h umzusetzen und eine weitere auf 30 km/h zu überprüfen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der kommunale Richtplan kann nur innerhalb des Gemeindegebiets Festlegungen treffen. Der erwähnte Kreuzungsbereich liegt jedoch auf dem Gemeindegebiet von Küsnacht ZH. Das Anliegen wird als Koordinationsbegehren mit Küsnacht entgegengenommen. Auf die Einwendung kann jedoch formell nicht eingetreten werden.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Auf die Einwendungen kann aus formellen Gründen nicht eingetreten werden.

3. Trottoir Bundstrasse

Anträge 51.3, 73.3, 81.4, 82.4

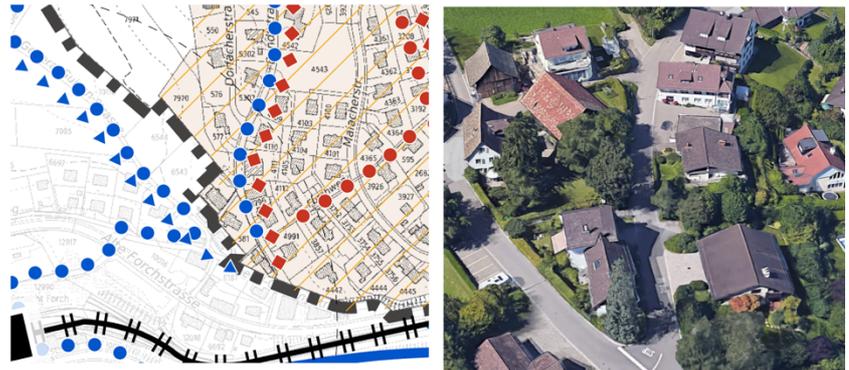
In vier Einwendungen wird der Bau eines Trottoirs bei der Bundstrasse zwischen General-Guisan-Strasse und Dorfacher, Forch/Aesch gewünscht.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Trottoirbau in der Kernzone ginge zulasten von privaten Vorgärten. Auf der Strasse gilt heute Tempo 30. Gemäss dem regionalen Richtplaneintrag besteht kein Ausbaubedarf.

Der Gemeinderat nimmt das Anliegen auf und prüft, ob bauliche Massnahmen auf der Strasse möglich sind.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

4. Massnahmen gemäss Online-Beteiligung ergänzen

Antrag 46.1

Der Verkehrsrichtplan Gesamtplan vom 24.9.21 sei wo nötig zu korrigieren und die korrekten Gegebenheiten gemäss Planbeilage seien einzutragen. Die in der Online-Mitwirkung geäusserten Einwendungen (Bericht S. 38) seien im Verkehrsrichtplan zu ergänzen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Fehler werden gemäss der Rückmeldung behoben, soweit es sich um kommunale Festlegungen handelt. Die zur Information dargestellten übergeordneten Richtplaninhalte (blau) können durch die Gemeinde jedoch nicht abgeändert werden.

Das Ergebnis des informellen Mitwirkungsverfahrens zum Richtplangentwurf ist in einem separaten Bericht zusammengefasst. Die Rückmeldungen der Bevölkerung bilden eine wichtige Grundlage für nachgelagerte Planungen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit. Dieser Bericht mit Hinweisen auf Verkehrssicherheitsdefizite bildet eine wichtige Beilage des Verkehrsrichtplans.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

3.3 MIV

1. Fahrbahn Eggstrasse und Hellstrasse nicht verbreitern

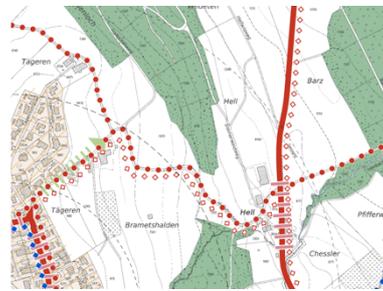
Anträge 43.1, 45.1, 47.1, 48.1, 49.1, 50.1, 108.1, 109.1, 110.1

In mehreren Einwendungen wird gewünscht, die Fahrbahn der Eggstrasse und der Hellstrasse nicht zu verbreitern. Auf beiden Strassen sei ein Radweg geplant, wofür vermutlich die Fahrbahn verbreitert werden müsste. Die Strassen (Sammelstrassen) würde so attraktiver für den Durchgangsverkehr und somit verkehrsreicher. Die Strassen sollen nicht ausgebaut werden.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Eggstrasse und Hellstrasse sollen grundsätzlich nicht verbreitert werden. Wie in den Anträgen jedoch gewünscht, verfolgt der Gemeinderat hier das Ziel, die Fuss- und Velowegverbindungen attraktiver und sicherer zu gestalten. Die Ausgestaltung ist auf Projektstufe zu vertiefen (z.B. von der Fahrbahn abgetrennter chaussierter Fahrweg oder Radstreifen für bergwärtsfahrende Velofahrer).

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendungen werden für die weitere Projektierung entgegengenommen.

2. LKW Verbot Egg- und Hellstrasse

Anträge 43.3, 45.3, 47.3, 48.3, 49.3, 50.3, 108.3, 109.3, 110.3

In mehreren Einwendungen wird gewünscht, dass sowohl die Eggstrasse wie auch die Hellstrasse mit einem Lastwagenverbot zu signalisieren seien, Zubringerdienst erlaubt.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Gemeinderat nimmt das Anliegen als Prüfauftrag entgegen. Mit dem Verkehrsrichtplan können jedoch keine Signalisationsänderungen beschlossen werden. Dazu ist eine Verfügung der Kantonspolizei erforderlich. Sie stützt sich bei ihrem Entscheid auf ein Verkehrsgutachten. Der Bericht zum Verkehrsplan wird entsprechend ergänzt. Die Eggstrasse ist im Richtplan speziell bezeichnet (Strasse mit besonderen Massnahmen).

Beschluss: Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.

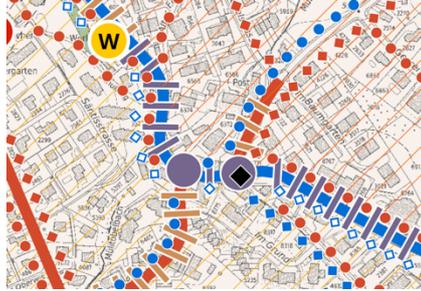
3. Verkehrssicherheit Ebmingen

Antrag 76.2

Übersicht Stand öffentliche Auflage

Es sei eine Verbesserung der Verkehrssicherheit bei der Kreuzung Chalenstrasse/Zürichstrasse, Ebmingen vorzusehen.

Erwägungen des Gemeinderats:
Dies sieht der regionale Verkehrsrichtplan vor.



Beschluss: Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

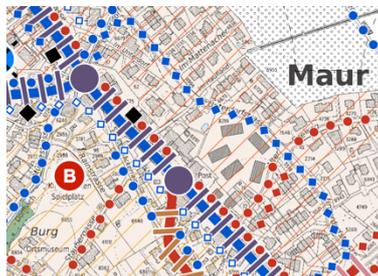
4. Verkehrssicherheit Unterdorfstrasse Maur

Antrag 76.3

Übersicht Stand öffentliche Auflage

Die Verkehrssicherheit im Bereich Unterdorfstrasse, Maur sei zu erhöhen (Verkehrskonzept).

Erwägungen des Gemeinderats:
Die Strasse wird als Strasse mit besonderen Massnahmen bezeichnet. Massnahmen in Bezug auf die Verkehrssicherheit sind auf Projektebene definiert und stehen kurz vor der Umsetzung (S-Kurve mit Trottoir, Verbreiterung des Strassenkörpers).



Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

5. Elektroladestationen bei öffentlichen Gebäuden

Antrag 76.4

Es seien Rahmenbedingungen zu schaffen für Elektroladestationen bei öffentlichen Gebäuden.

Erwägungen des Gemeinderats:
Es ist unbestritten, dass die Elektromobilität einen Umbau der dafür erforderlichen Versorgungsinfrastrukturen, insbesondere den Neubau von Ladestationen an den dafür geeigneten Standorten benötigt. Welche Rolle dabei die öffentlichen Parkieranlagen in Maur spielen, ist unklar, zumal die Betankung der Fahrzeuge in der Regel auf Privatgrund erfolgt und die Reichweite der E-Fahrzeuge stetig zunimmt. Der Gemeinderat kann Ladestationen auf öffentlichem Grund auch ohne Richtplaneintrag umsetzen. Die Verortung im Plan ist nicht zweckmässig. Allfällige Massnahmen sind mit dem Energiekonzept zu koordinieren.

Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

6. T30 auf Aeschstrasse

Anträge 86, 134.2

In zwei Einwendungen wird beantragt, im kommunalen Richtplan Verkehr sei das Ziel, sich beim Kanton für eine Temporeduktion auf 30 km/h auf der Aeschstrasse im Ortsgebiet Aesch einzusetzen, schriftlich oder in einer anderen geeigneten und verbindlichen Form zu verankern.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Gemeinderat unterstützt das Anliegen. Der regionale Richtplan trifft zur Aeschstrasse folgende Festlegung:

Die Ortsdurchfahrten sollen grundsätzlich siedlungsorientiert gestaltet sein. Dafür werden in Abhängigkeit der Umfeldnutzung und der Strassenbelastung Abschnitte zur Umgestaltung des Strassenraums im Richtplan festgelegt. Umgestaltungen dienen der Förderung der Koexistenz der verschiedenen Verkehrsteilnehmer sowie der Homogenisierung des Verkehrs in Zentren. Bei Sanierungen bestehender Staatsstrassen in Zentrumsgebieten und Ortskernen sind die siedlungsplanerischen Zielsetzungen für die örtliche Situation zu berücksichtigen, insbesondere ist auf wertvolle Ortsbilder Rücksicht zu nehmen. In diesen Gebieten ist der Ausbaustandard der Staatsstrassen entsprechend sorgfältig festzulegen. Innerhalb des Siedlungsgebiets sind gezielte verkehrsberuhigende respektive homogenisierende und gestalterische Massnahmen zur Erhöhung der Sicherheit für Fussgänger und Velofahrer und zur Förderung des ÖV auf dem Staatsstrassennetz vorzusehen. Bei der Planung und Realisierung der Umgestaltung der Strassenräume sind akustische Prinzipien zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat nimmt das Anliegen entgegen. Mit dem Verkehrsrichtplan können jedoch keine Signalisationsänderungen beschlossen werden. Dazu ist eine Verfügung der Kantonspolizei erforderlich. Sie stützt sich bei ihrem Entscheid auf ein Verkehrsgutachten.

Beschluss: Die Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.

7. Massnahmen Eggstrasse

Antrag 119

Es seien Massnahmen an der Eggstrasse auf Höhe Kreuzung Oberdorfstrasse/Eggstrasse zum Schutz der Kinder zu prüfen, welche den Kindern und Autofahrern mehr Sicherheit geben:

1. *Begegnungszone (-> Vortritt Fussgänger) oder ganze Sperrung der Durchfahrtsstrasse*
2. *"Ihr Tempo ist"-Messtafeln, fix*
3. *Strassendellen*
4. *Weitere verkehrsberuhigende Massnahmen (bspw. weitere Verengungen, fixe Trottoirs etc.)*

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Gemeinderat nimmt das Anliegen auf. Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit sind teilweise bereits in Umsetzung (Trottoir). Die Strasse ist in der Richtplankarte speziell gekennzeichnet (Strasse mit besonderen Massnahmen).

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt.

8. Tempo 50 ausserorts auf Eggstrasse

Antrag 124.8

Die geplanten Massnahmen zur Strassenraumaufwertung/-gestaltung an der Eggstrasse werden sehr kritisch beurteilt und seien im Idealfall nicht zu realisieren – im Gegenteil. Die ganze Situation sei nochmals eingehend unter Berücksichtigung aller Aspekte zu prüfen. Eine mögliche Massnahme sei es, ausserorts Tempo 50 einzuführen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Ausserhalb des Siedlungsgebiets ist eine Signalisation T50 gemäss der Haltung der Kantonspolizei nicht möglich, da dies der eidgenössischen Signalisationsverordnung widerspreche.

Beschluss: Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

3.4 ÖV

1. Verbindungen nach Zürich und Fällanden

Antrag 17

Die Gemeinde Maur habe sich für ein attraktives öV-Angebot von und nach Zürich einzusetzen sowie weitere Massnahmen zu treffen, um die Zunahme des motorisierten Individualverkehrs auf der Seestrasse Richtung Fällanden möglichst gering zu halten.

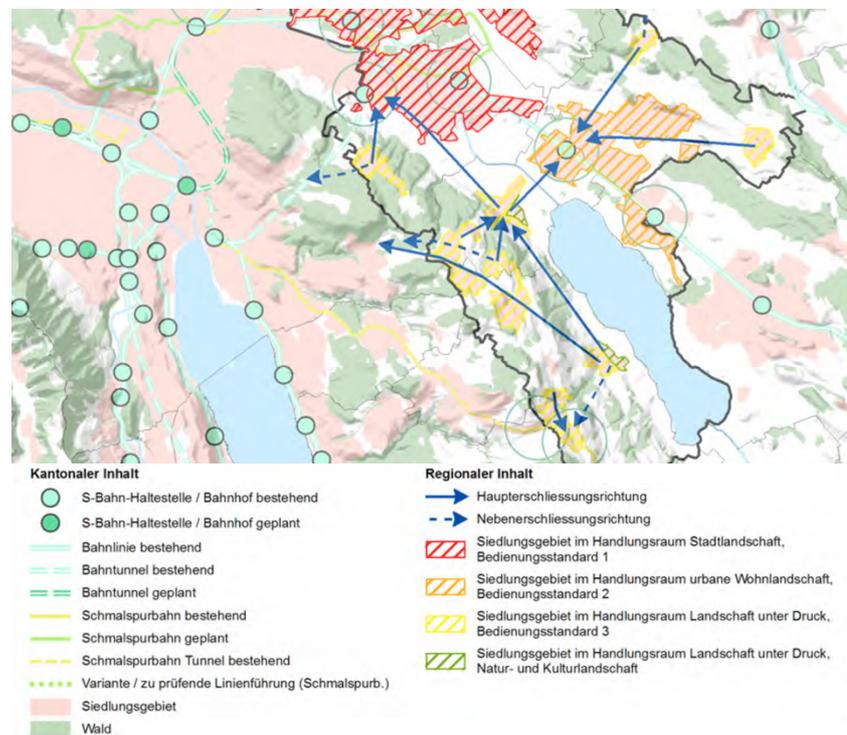
Erwägungen des Gemeinderats:

Die Gemeinde ist bestrebt, Mehrverkehr zu vermeiden und den öffentlichen Verkehr zu fördern. Der Gemeinderat setzt sich laufend beim marktverantwortlichen Unternehmen für einen optimalen Busbetrieb ein.

Der regionale Richtplan bezeichnet mehrere Massnahmen zur Verbesserung des Busbetriebs. Maur wird darin als Gemeinde mit einem Bedienungsstandard 3 bezeichnet (15 bis 30'-Takt).

Der Bericht zum Verkehrsplan wird entsprechend ergänzt.

Auszug regionaler Richtplan



Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2. Taktverdichtung

Antrag 21.3

Um die Attraktivität, die Erreichbarkeit und den ökologischen Fussabdruck der Gemeinde zu stärken, sei der öffentliche Verkehr weiter zu entwickeln. Die Frequenzen der bestehenden Linien seien zu erhöhen und neue Linien seien einzuführen, respektive seien diese Anträge zur Prüfung an den Kanton zu stellen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Sie Erwägungen zu Einwendung 1.

Beschluss: Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

3. Verbindung Richtung Uster verbessern

Antrag 76.5

Es sei eine bessere Anbindung Richtung Ost, Bahnhof Uster vorzusehen. Mindestens zu Stosszeiten brauche es eine verlässliche ZV-Busverbindung nach Uster. Zusätzlich sei ein Ringbus um den Greifensee, insbesondere an Wochenenden, zu prüfen.

Erwägungen des Gemeinderats:
Sie Erwägungen zu Einwendung 1.

Beschluss: Die Einwendung wird zur Kenntnis genommen.

3.5 Radwegnetz

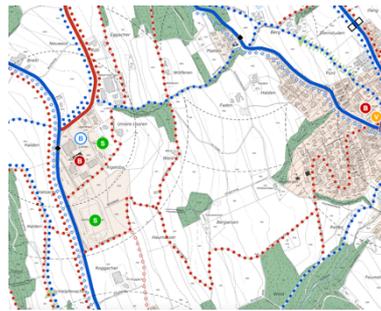
1. Neue Verbindung Looren

Antrag 76.1

Es sei ein Fahrradweg von Maur in die Looren (idealerweise via "Bereich" Schützenhaus) festzulegen.

Erwägungen des Gemeinderats:
Eine neue und direkte Verbindung von Maur in die Looren würde das Netz zweckmässig ergänzen. Der Richtplan wird um einen entsprechenden Prüfauftrag ergänzt.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt.

2. Neue Führung Radweg Greifensee prüfen

Antrag 95

Die Unterdorf- und Kehlhofstrasse sollen Quartierstrassen bleiben. Kein Radweg, keine Einführung von Tempo 30. Es sei eine neue Führung des Radwegs um den Greifensee ausserhalb des Quartiers Unterdorf-/ Kehlhofstrasse zu finden.

Erwägungen des Gemeinderats:
Die Unterdorf- und Kehlhofstrasse sind Bestandteil des regionalen Naherholungsnetzes. Der Eintrag im regionalen Richtplan ist für den Gemeinderat bindend und kann durch die Gemeindeversammlung nicht abgeändert werden. Daher ist auf den Strassen die Koexistenz zwischen dem Quartierverkehr und dem Freizeitverkehr zu verbessern, was mit den Richtplaneinträgen als Strasse mit besonderer Massnahme zum Ausdruck kommt.

Beschluss: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

4 ANHÖRUNG

Einleitung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) sowie die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil eingeladen, zur Ortsplanungsrevision Stellung zu nehmen. Nachfolgend sind die eingereichten Anträge und Hinweise zusammengefasst.

4.1 Gemeinde Küsnacht

Erweiterung Freihaltezone Forch Antrag 1

In der Wohnzone W1/20 nördlich Kernzone Forch könnte eine Erweiterung der bestehenden Freihaltezone eine Massnahme für einen ausgewogenen Landschaftsübergang darstellen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Gemeinderat nimmt den Hinweis zur Kenntnis. Eine Auszonung wäre jedoch mit einer materiellen Enteignung verbunden und wird abgelehnt.

Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Abstimmungsbedarf Antrag 2

Die Gegenüberstellung der Richtpläne der Gemeinden Maur und Küsnacht zeigt im Ortsteil Forch Differenzen in Bezug zu Festlegungen Reit-, Rad- und Fusswege, geplant und bestehend. Bitte überprüfen und abstimmen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Differenzen werden bei der Überarbeitung behoben.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

Abstimmungsbedarf Antrag 3

Hinweis:

Die Fortführung des kommunalen Radwegs, bestehend, auf Bundstrasse bis Kernzone Forch sei auf dem Gemeindegebiet Küsnacht nicht sichergestellt.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Gemeinderat nimmt die fehlende Koordination zur Kenntnis. Die Anbindung der Quartiere an die Forchbahn ist jedoch wichtig. Die Gemeinde Küsnacht wird ersucht, im Rahmen einer nächsten Revision die planerische Koordination zu prüfen. In der Richtplankarte wird auf die gewünschte Koordination mit der Gemeinde Küsnacht hingewiesen. Überdies wird der Richtplantext entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Hinweis wird geprüft.

Abstimmungsbedarf Radweg Eichholz

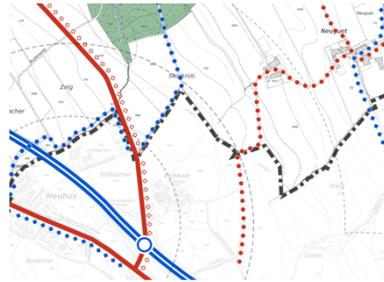
Antrag 3

Auf der Maurstrasse im Gebiet Eichholz ist im kommunalen Richtplan der Gemeinde Maur ein geplanter kommunaler Radweg eingetragen. Im kommunalen Richtplan der Gemeinde Egg ist keine entsprechende Festlegung. Wenn möglich, sei eine Abstimmung vorzunehmen.

Erwägungen des Gemeinderats:

In der Richtplankarte wird auf die gewünschte Koordination mit der Gemeinde Egg hingewiesen. Überdies wird der Richtplangentext entsprechend ergänzt.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Die erforderliche Koordination mit der Gemeinde Egg wird gewährleistet und berücksichtigt.

Abstimmungsbedarf Fussweg Im Ufgäng

Antrag 4

Im kommunalen Richtplan der Gemeinde Egg ist auf der Strasse Im Ufgäng ein kommunaler Wanderweg bezeichnet, der auf Gemeindegebiet Maur weiter in nordwestlicher Richtung geführt wird. Diese Bezeichnung fehlt auf dem Richtplan der Gemeinde Maur. Allerdings sind die Wege Kat. Nrn. 2058 und 7176 auf Gemeindegebiet Maur nicht durchgehend. Wenn möglich, sei eine Abstimmung vorzunehmen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Richtplankarte wird entsprechend bereinigt.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

4.3 Stadt Zürich

Bushaltestellen ergänzen

Antrag 1

Die bestehenden Bushaltestellen "Ebmatigen, Looren" (in der Loorenstrasse) und "Scheuren" sei zu ergänzen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Richtplankarte wird entsprechend ergänzt. Hinweis: Allenfalls werden diese verschoben.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

Fusswegverbindung Plattenholzweg streichen

Antrag 2

Die bestehende Fussverbindung entlang des Plattenholzweges sei zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Richtplankarte wird entsprechend bereinigt.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

Abgleich mit regionalem Richtplan

Antrag 3

Hinweis:

Einige Massnahmen des regionalen Richtplans sind nicht klar nachvollziehbar auf Stufe des kommunalen Richtplans Verkehrs umgesetzt worden (Veloverkehr und Parkierung). Gemäss regionalem Richtplan Glattal sollen die Gemeinden den Bedarf an Veloabstellplätzen bei wichtigen Haltestellen des öV überprüfen (Kapitel 4.3.3). Zudem sollen die Gemeinden die Anzahl an Veloabstellplätzen von regionaler Bedeutung bezüglich Angebot und Nachfrage überprüfen (Kapitel 4.4.3). Bezüglich Parkierung legt der regionale Richtplan Glattal fest, dass Gemeinden ihre Planungen und Verordnungen prüfen und bei Bedarf den Zielsetzungen der regionalen Richtpläne und den Erkenntnissen aus den regionalen Gesamtverkehrskonzepten anpassen sollen (Kapitel 4.6.3). Zu beiden Themen nehme der kommunale Richtplan Verkehr der Gemeinde Maur bisher keine Stellung.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der kommunale Richtplan wird um die erwähnten Prüfaufträge aus dem regionalen Richtplan ergänzt. Auf eine konkrete Verortung wird jedoch verzichtet.

Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Neue Fusswegverbindung

Antrag 4

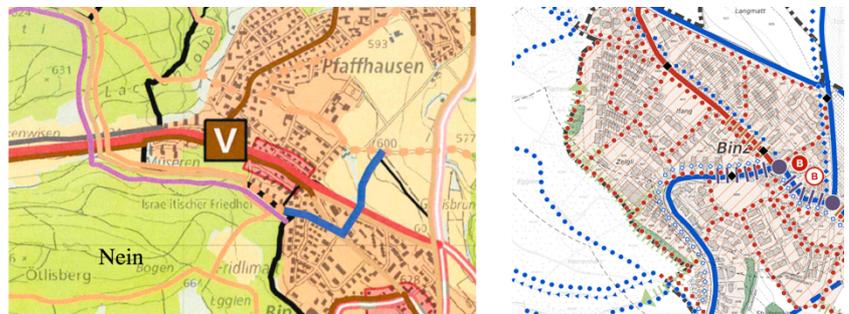
Hinweis:

Bisher fehlt eine Fussverbindung zwischen den beiden regionalen Fuss- und Wanderwegen entlang der Weidstrasse (Ötliberg, Stadt Zürich) und entlang der Benglenstrasse (Gemeinde Fällanden). Eine mögliche Verbindung könnte über das Gemeindegebiet Maur in der Verlängerung der Weidstrasse, über die Hausacherstrasse und anschliessend entlang der Gemeindegrenze zwischen Fällanden und Maur führen (siehe Abbildung). Da eine Festlegung im kommunalen Richtplan Verkehr nicht stufengerecht erscheint, könnte in der nächsten Teilrevision des regionalen Richtplans Glattal eine solche Verbindung planerisch gesichert werden.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Gemeinde unterstützt den Vorschlag nicht, weil diese Verbindung über Privatgrund geführt wird. Bei der neuen Bushaltestelle Twäracher ist eine Querung der Witikonstrasse möglich.

Übersicht Stand öffentliche Auflage



Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.4 Gemeinde Zumikon

Verzicht auf Stellungnahme

Auf eine inhaltliche Stellungnahme wird verzichtet. Die Einführung der harmonisierten Baubegriffe und Mehrwertabgabe wird begrüsst.

Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.5 VBZ

Abstimmungsbedarf

Hinweis:

Allfällige Massnahmen entlang der Busachsen sind vorab mit den VBZ als marktverantwortliches Unternehmen abzustimmen, sodass allfällige Auswirkungen auf die Fahrpläne analysiert werden können und allenfalls anfallende Mehrkosten im Rahmen der Fahrplanverfahren beim Besteller beantragt werden können.

Hinweis zum Richtplantext Seite 24: Das marktverantwortliche Unternehmen sind die VBZ und nicht die VZO.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Gemeinde ist bestrebt, möglichst attraktive ÖV-Verbindungen zu gewährleisten und ist daher auch an einem Dialog mit der VBZ bei Strassenumbauten interessiert.

Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

4.6 Planungsregionen ZPG und ZPP

Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat mit Schreiben vom 17. November 2021 und die Zürcher Planungsgruppe Pfannenstil (ZPP) mit Schreiben vom 3. Dezember 2021 Stellung genommen. Die ZPG und die ZPP prüften die Ortsplanungsrevision unter dem Blickwinkel der regionalen Sichtweise und haben die nachfolgenden Hinweise und Anträge eingereicht.

Stellungnahme ZPG

Die ZPG unterstützt die inhaltlichen Stossrichtungen der vorliegenden Ortsplanungsrevision und stellt fest, dass den Vorgaben des regionalen Richtplans, u.a. zum schutzwürdigen Ortsbild und zur baulichen Dichte, Rechnung getragen wird. Ebenso werden die im kommunalen Verkehrsrichtplan vorgenommenen Festlegungen begrüsst.

Stellungnahme ZPP

Die ZPP begrüsst, dass sich die Gemeinde Maur – basierend auf dem kommunalen Raumentwicklungskonzept und unter Berücksichtigung der übergeordneten Vorgaben – Überlegungen zur räumlichen Entwicklung gemacht hat und ihren kommunalen Richtplan Verkehr sowie die Nutzungsplanung anpasst.

Die ZPP würde es begrüssen, wenn im Gebiet Guldenen, das im Richtplan Pfannenstil als Vorranggebiet für extensive Erholung definiert ist und im Winter eine gemeindeübergreifende Langlauf- und Schlittelnutzung aufweist, eine überkommunale Abstimmung im kommunalen Richtplan Verkehr aufgegriffen und behandelt würde.

Ortsdurchfahrt Uessikon (ZPG)

Antrag 7.1

Die "Umgestaltung Strassenraum" im Ortsteil Uessikon sei als kommunale Festlegung zu bezeichnen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Umgestaltung Strassenraum im Ortsteil Uessikon ist eine kommunale Festlegung auf einer kantonalen Strasse. Die Signatur wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

Pflichtparkplätze (ZPG)

Antrag 7.2

Es wird empfohlen, die Richtwerte für die Festlegung zur Parkierung mit der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs abzustimmen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Im Rahmen der Überarbeitung wird die Möglichkeit geschaffen, dass das PP-Angebot in den Gebieten mit einer ÖV-Gütekategorie C massvoll reduziert werden kann. Eine Parkplatzobergrenze wird jedoch abgelehnt. Weiter sollen neue Bestimmungen in der BZO autoarme Nutzungen ermöglichen.

Beschluss: Die Empfehlung wird teilweise berücksichtigt.

Mobilitätskonzepte (ZPG)

Antrag 7.3

Es wird empfohlen, Abweichungen vom massgeblichen Bedarf an Parkplätzen im Rahmen von Mobilitätskonzepten zu ermöglichen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Siehe Erwägungen zum Antrag 7.2.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

Koordination Guldenen (ZPP)

Antrag 105

Das Gebiet Guldenen sei ergänzend mit der Gemeinde Egg hinsichtlich der Erschliessung und Parkierung abzustimmen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Richtplan wird um einen entsprechenden Koordinationshinweis ergänzt.

Beschluss: Die Einwendung wird berücksichtigt.

5 KANTONALE VORPRÜFUNG

5.1 Einleitung

Vorprüfungsbericht

Unter der Federführung des Amtes für Raumentwicklung haben die kantonalen Amtsstellen mit Schreiben vom 8. März 2022 zur Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung Stellung genommen.

Die Genehmigungsbehörde würdigt die stringente und übersichtliche Planung. Die Erarbeitung des REK als Grundlage für die Planung wird begrüsst und die aufgeteilte Berichterstattung in Richt- und Nutzungsplanung wird als sinnvoll erachtet.

Insgesamt lässt sich aus Sicht des Kantons die Abstimmung von Siedlung und Verkehr noch nicht genügend nachvollziehen. Ausserdem werde die Parkierung des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zu wenig reguliert. Zur Stärkung des Fuss- und Radverkehrs wären zudem fördernde Massnahmen mittels BZO-Artikel begrüssenswert.

Mit der BZO werde eine differenzierte und für die Gemeinde angepasste Auseinandersetzung mit der Siedlungsentwicklung vollzogen. Abweichungen in der BZO gegenüber dem PBG müssen jedoch noch angepasst werden.

Die vorgesehenen Ein- und Umzonungen seien grundsätzlich plausibel hergeleitet und nachvollziehbar. Die Sicherung der Fruchtfolgeflächen sollen im Bericht und in der BZO noch deutlicher aufgezeigt werden.

Der Kernzonenplan Maur und die dazugehörigen Kernzonenbestimmungen in der BZO weisen hinsichtlich der Umsetzung des Ortsbilds von überkommunaler Bedeutung bereits einen guten Stand auf und bedürfen nur einzelner Anpassungen.

Aufgrund der veränderten Rahmenbedingungen und der unklaren Rechtslage im Zusammenhang mit den Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets lässt sich die Zonierung der Weiler Stuhlen, Uessikon, Hinter Wannwis und Vorder Wannwis zurzeit nicht abschliessend beurteilen. Gemäss Kanton ist die Thematik daher aus der Revision auszuklammern.

Zu mehreren Aspekten wurden von der Genehmigungsbehörde Änderungsanträge gestellt. Sofern diese Punkte bei der Überarbeitung der Vorlage berücksichtigt und die Unterlagen dementsprechend angepasst werden, erweist sich die Vorlage mithin als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5 PBG.

5.2 Kantonale Auflagen und Empfehlungen gemäss Vorprüfungsbericht

5.2.1 Richtplan Verkehr/Situationsplan

Auflage 1

Radwege / Fuss- und Wanderwege und
Fruchtfolgeflächen

Die geplanten Wege (Radwege Bachlenstrasse, Eggstrasse, Hellstrasse, Grossacherweg, Fuss- und Wanderweg Eggenbergstrasse) liegen im Bereich von Fruchtfolgeflächen FFF bzw. beanspruchen möglicherweise FFF. Sofern die geplanten Einträge FFF beanspruchen, ist eine Interessenabwägung durchzuführen und im Erläuterungsbericht aufzuzeigen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Bericht zum Richtplan Verkehr wird um entsprechende Erläuterungen ergänzt.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 2

Radwege / Fuss- und Wanderwege und
Naturschutz

Wegverbindung "Verlängerung Tannetenbachweg": Die Verbindung ist aufgrund der Greifenseeschutzverordnung nicht bewilligungsfähig. Auf die Verlängerung des Tannetenbachwegs ist zu verzichten. Der entsprechende Eintrag ist im Plan zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Richtplankarte und der Richtplantext werden entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 3

Radwege / Fuss- und Wanderwege und
Naturschutz

Wegverbindung "Erlenhölzliweg entlang Aschbach": Der geplante Fussweg führt entlang des in diesem Abschnitt natürlichen/naturnahen Aschbachs, der durch eine ungestörte Landschaftskammer fliesst. Der Weg führt zu einer Zerschneidung und Störung der Lebensräume von Wildtieren. Auf den Weg ist zu verzichten. Der Eintrag ist auf dem Plan zu löschen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Weg ist bereits heute als Verbindung bezeichnet. In der Richtplankarte wird die Verbindung dahingehend angepasst, dass der Gewässerraum nicht tangiert wird. Der Richtplantext wird um einen Hinweis ergänzt.

Beschluss: Die Auflage wird sinngemäss berücksichtigt.

Auflage 4

Radweg Bachlenstrasse

Der Radweg Bachlenstrasse ist auf dem Plan zu bezeichnen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Weder im regionalen Richtplan noch im rechtskräftigen kommunalen Richtplan ist auf der Bachlenstrasse ein Radweg bezeichnet.

Beschluss: Die Auflage wird nicht berücksichtigt.

Auflage 5

Legende Richtplan Verkehr

Bedeutung des violetten Punkts fehlt in der Legende. Die Signatur ist in der Legende zu bezeichnen.

Erwägungen des Gemeinderats:
Die Darstellung wird bereinigt.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 6

Abstimmung mit regionalem Richtplan

Die Karteneinträge in den Ortsteilen Binz und Ebmatingen stimmen nicht mit den Einträgen im regionalen Richtplan überein. Gestaltungsmaßnahmen auf kantonalen Strassen erfordern jedoch zwingend einen Eintrag im regionalen Richtplan, auch wenn sie nicht durch den Strassenfonds finanziert sind. Hierfür sind im regionalen Richtplan ausdrücklich zwei Kategorien zur Umgestaltung des Strassenraums definiert. Sollte die Gemeinde beabsichtigen, einen entsprechenden Eintrag bzw. die Anpassung eines bestehenden Eintrags bei der Region im Rahmen einer nächsten Revision zu beantragen, kann dies mit einem Informationsinhalt im kommunalen Richtplan dargestellt werden, jedoch nicht als Festlegungsinhalt.

Zu beiden Einträgen gibt es keine Erwähnung bzw. Erläuterungen im Bericht nach Art. 47 RPV. Die beiden genannten Festlegungsinhalte sind als Informationsinhalte im Sinne der Erwägungen aufzuführen und im Erläuterungsbericht ist die angestrebte Absicht darzulegen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Abgrenzungen werden im Sinne der kantonalen Vorprüfung angepasst, wobei sich die Gemeinde vorbehält, aufgrund des genaueren Massstabs des kommunalen Richtplans und der detaillierten Ortskenntnisse die Abgrenzung innerhalb des gemeindlichen Anordnungsspielraums von regionalen Richtplanfestlegungen zu spezifizieren.

Beschluss: Die Auflage wird sinngemäss berücksichtigt.

Auflage 7

Eingangstore auf Kantonsstrassen

In der Richtplankarte sind an mehreren Orten geplante Eingangstore an den Kantonsstrassen eingetragen. Sollten damit bauliche Massnahmen im Strassenraum verbunden sein, erfordert dies einen Eintrag im regionalen Richtplan analog den Einträgen zur Umgestaltung des Strassenraums. Die genannten Eingangstore sind als Informationsinhalte im Sinne der Erwägungen aufzuführen und im Erläuterungsbericht ist die angestrebte Absicht darzulegen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Eingangstore werden neu als Informationsinhalt bezeichnet. Im Richtplantext wird präzisiert, dass hier gestalterische Massnahmen im Übergang zum Innerortsbereich der Ortschaften erwünscht sind.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 8

Fehlende Bushaltestellen

Die Richtplankarte ist um die bestehenden Bushaltestellen "Ebmatigen, Looren" (in der Loorenstrasse) und "Scheuren" zu ergänzen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Fehler wird beseitigt.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

5.2.2 Richtplantext inklusive Erläuterungsbericht zum kommunalen Richtplan Verkehr

Auflage 9 (Empfehlung)

Allgemein

Das "Räumliche Entwicklungskonzept 2020", auf dessen Basis der Richtplan erstellt wurde, ist entweder in Auszügen nachvollziehbar in den Erläuterungsbericht zu übernehmen oder mit den Genehmigungsunterlagen miteinzureichen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Das REK wird zur Information dem Genehmigungsossier beigelegt.

Beschluss: Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Auflage 10

Denkmalschutz

Im Erläuterungsbericht zum kommunalen Richtplan Verkehr und in jenem zur Nutzungsplanung ist an geeigneter Stelle unter den übergeordneten Vorgaben auf das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung hinzuweisen. Inventarobjekte sind bei Planungen zu berücksichtigen. Die kantonale Denkmalpflege ist bei Bauvorhaben an überkommunalen Schutzobjekten und im unmittelbaren Bereich von diesen frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die beiden Berichte nach Art. 47 RPV werden um einen Hinweis ergänzt.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 11

Archäologie

Im Erläuterungsbericht zum kommunalen Richtplan Verkehr und in jenem zur Nutzungsplanung ist an geeigneter Stelle unter den übergeordneten Vorgaben auf das Inventar historischer Verkehrsweg der Schweiz (IVS) und die archäologischen Zonen hinzuweisen. Inventarobjekte sind bei Planungen zu berücksichtigen. Die Kantonsarchäologie ist bei Bauvorhaben in archäologischen Zonen und im Bereich von Objekten des IVS frühzeitig in die Planung miteinzubeziehen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die beiden Berichte nach Art. 47 RPV werden um einen Hinweis ergänzt.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 12 (Hinweis)

Festlegungen ausserhalb des
Gemeindegebiets

An zwei Stellen sind im kommunalen Verkehrsrichtplan kommunale Festlegungen ausserhalb des Gemeindegebietes eingetragen:

- zwei Sammelstrassen Forch- und Maurstrasse (Egg)
- zwei Wanderwege zwischen Ebmatingen und Zumikon

Unabhängig von der planerischen Zweckmässigkeit dieser Einträge wird sich die Genehmigung des kommunalen Verkehrsrichtplans aufs Gemeindegebiet von Maur beschränken müssen, da kommunale Festlegungen in Nachbargemeinden nur diesen zustehen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Einträge dienen dem besseren Verständnis der Netzpläne. Sie werden inhaltlich aufgrund der Rückmeldungen der Nachbargemeinden abgestimmt.

Beschluss: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auflage 13

Kap. 2.2, Übergeordnete Vorgaben,
Planungsregion Glattal

Im regionalen Richtplan sind die Einträge zur Gestaltung des Strassenraums auf Kantonsstrassen für die Gemeinden von besonderer Bedeutung, da auch jene Abschnitte enthalten sind, die nicht durch den Strassenfonds finanziert sind. In der Gemeinde Maur sind auf einigen Strassen mehrere Abschnitte mit geplanten Massnahmen enthalten, da die Strassen mehrere Ortsteile durchfahren. Die Aufzählung auf Seite 12 lässt sich nicht eindeutig den Einträgen gemäss regionalem Richtplan zuordnen. Die Aufzählung auf Seite 12 ist z.B. mit Erwähnung des Ortsteils dahingehend zu ergänzen, dass sie den Einträgen des regionalen Richtplans eindeutig zugeordnet werden kann.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Richtplantext wird in diesem Punkt präzisiert.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 14 (Empfehlung)

Kap. 3, Kommunale Festlegungen

Die Kapitel der Festlegungen sind thematisch geordnet und beinhalten Themenkarten zur Erläuterung und besseren Übersicht. Leider verlieren die Themenkarten aufgrund ihrer Grösse an Aussagekraft, da die Einträge teilweise kaum oder gar nicht erkennbar sind. Es wird empfohlen, einen lesbaren Massstab für die Abbildungen zu wählen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Themenkarten werden grafisch aufbereitet.

Beschluss: Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Auflage 15

Kap. 3.1, Verkehrspolitische Ziele

Der kommunale Richtplan muss u.a. die übergeordneten Festlegungen des kantonalen und regionalen Richtplans berücksichtigen und darstellen. Während aus dem regionalen Richtplan noch die wesentlichen Ziele im Bereich Verkehr ausgeführt und übernommen wurden, fehlen diese auf der Ebene des kantonalen Richtplans (vgl. Kap.2). Gleichwohl geben sie die grundlegende Richtung für die Entwicklung im Kanton Zürich vor. Für die Gemeinde Maur kommen hierbei insbesondere die Ziele "Öffentlichen Verkehr sowie Fuss- und Veloverkehr stärken" sowie "Kurze Wege und Siedlungsqualität fördern" zum Tragen. Die verkehrspolitischen Ziele auf Ebene Gemeinde sind auf die Ziele von Kanton und Planungsregion abzustimmen und entsprechend im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV zu darzulegen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Bericht zum Richtplan wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 16 (Empfehlung)

Kap. 3.1, Verkehrspolitische Ziele

Das Kapitel enthält eine Karte zu Festlegungen hinsichtlich verkehrsberuhigter Quartiere. Es wird empfohlen, die Absicht der in der Karte dargestellten Festlegungen im Erläuterungsbericht zu konkretisieren und mit dem bestehenden Text in Einklang zu bringen. Im Sinne der Ordnung des Gesamttextes empfehlen wir, die Festlegungen der Karte analog den übrigen Festlegungen des Richtplans zu erläutern.

Die Festlegungen der Karte zu verkehrsberuhigten Quartieren sind zusätzlich schriftlich und als solche markiert, analog den weiteren Festlegungen, aufzuführen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Bericht zum Richtplan wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Auflage 17 (Empfehlung)

Kap. 3.1, Lärmschutz

Es wird empfohlen, den Leitgedanken 2 Strassenräume in Kap. 3.1 wie folgt zu ergänzen: "[...] Die Strassenraumgestaltung hat ausserdem unter Berücksichtigung akustischer Prinzipien zu erfolgen."

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Bericht zum Richtplan wird um den Hinweis ergänzt.

Beschluss: Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Auflage 18

Kap. 3.4, Formulierungen

Die kantonalen Zugangsnormen wurden durch die Verkehrserschliessungsverordnung VErV (700.4) ersetzt. Der Begriff "Zugangsnormen" ist durch "Verkehrserschliessungsverordnung" zu ersetzen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Bericht zum Richtplan wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 19

Kap. 3.4, Formulierungen

Folgende Aussage stimmt nicht: "Sofern eine Beschränkung der innerörtlichen Höchstgeschwindigkeit auf generell 50 km/h vorgesehen ist, muss gemäss der Signalisationsverordnung (Art. 108) ein Gutachten erarbeitet werden". Ein Gutachten ist dann erforderlich, wenn innerorts die Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h abweicht. Die Aussage ist zu streichen oder dahingehend anzupassen, dass ein Gutachten dann erforderlich ist, wenn innerorts die Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h abweichen soll.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Schreibfehler wird behoben.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 20 (Empfehlung)

Kap. 3.7, Fuss- und Wanderwege

Es wird empfohlen, die in der GIS-Karte Fussverkehrspotenzial abgebildeten Fusswege in den Verkehrsrichtplan aufzunehmen und das Netz auf dieser Grundlage weiter zu optimieren.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Bericht zum Richtplan wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Auflage 21

Kap. 3.7, Fuss- und Wanderwege

Die Aussage, wonach Trasseesicherung, Bau und Unterhalt von Fuss- und Wanderwegen zulasten der Gemeinde gehen, ist auf kommunale Festlegungen zu beschränken.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Bericht zum Richtplan wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 22

Kap. 3.8, Bushaltestellen/Busbetrieb

Die marktverantwortliche Verkehrsunternehmung für die Gemeinde Maur ist die VBZ (nicht die VZO). Dies ist anzupassen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Bericht zum Richtplan wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 23

Kantonaler Mehrwertausgleich

5.2.3 Zonenplan

Die Gemeinde hat sicherzustellen, dass die Prognosebemessung vor der Festsetzung nachgeholt wird und hat die dazu notwendigen Schritte einzuleiten (Beauftragung KBO, Überweisen der Fälle in der Plattform eMWA an den Kanton). Zudem ist über die Mehrwertprognose anlässlich der Gemeindeversammlung, an welcher über die Festsetzung beschlossen wird, zu kommunizieren.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe erfolgt losgelöst von dieser Revision und wird terminlich zurückgestellt. Für die Flächen, die neu von einer Nichtbauzone einer Bauzone zugewiesen werden, wird das Datenmodell ergänzt.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 24

Lärmempfindlichkeitsstufen

Den Zonen für öffentliche Bauten ist im Zonenplan eine Empfindlichkeitsstufe zuzuordnen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Zonenplan wird ergänzt.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 25

Lärmschutz Bränneli

In Aesch wird die Parzelle Kat.-Nr. 8043 bei der Kreuzung Aschstrasse-Im Bränneli von der Freihalte- wieder in die Kernzone überführt. Obwohl die Parzelle früher bereits eingezont war, handelt es sich hierbei um eine Einzonung. Bei Einzonungen müssen nach Art. 29 Lärmschutzverordnung (LSV) die Planungswerte eingehalten werden. Für die Parzelle Kat.-Nr. 8043 (neue Kernzone) ist der Planungsstand in Bezug auf Art. 29 der Lärmschutzverordnung rechtlich zu klären.

Erwägungen des Gemeinderats:

Für das Areal wird eine Gestaltungsplanpflicht festgelegt, was sich auch mit den Einwendungen der Bevölkerung deckt, die bei der Arealentwicklung eine Mitsprache wünschen.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 26 (Empfehlung)

Erholungsnutzungen entlang Greifensee

Es wird empfohlen zu prüfen, ob für die bestehenden Erholungsnutzungen entlang des Greifensees kommunale Erholungszonen mit entsprechenden Vorschriften erlassen werden können.

Erwägungen des Gemeinderats:

Dies wurde im Rahmen der laufenden Revision nicht geprüft und kann nachgelagert an diese Revision erfolgen, wenn dazu ein Handlungsbedarf besteht.

Beschluss: Die Empfehlung wird für nachgelagerte Planungen zur Kenntnis genommen.

Auflage 27

Tennisplätze Looren

Die Tennisplätze auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2754 liegen mehrheitlich in der Freihaltezone, zum Teil in der Landwirtschaftszone, und sind von einem privaten Gestaltungsplan erfasst. Der private Gestaltungsplan reicht rund zehn Meter in die Landwirtschaftszone hinein. In diesem Bereich befindet sich neben den Tennisplätzen auch zwei Gebäude, welche sich ausserhalb der Baufelder des privaten Gestaltungsplan Looren befinden. Es wird empfohlen zu prüfen, ob hierfür eine geeignetere Zonenzuweisung erlassen werden kann.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Tennisplätze werden neu einer Erholungszone zugeteilt und mit dem Perimeter des Gestaltungsplans abgestimmt.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 28

Weiler

5.2.4 Kernzonenpläne

Auf die Ausscheidung einer Weilerkernzone für die Kleinsiedlungen Stuhlen, Uessikon, Hinter Wannwis und Vorder Wannwis sowie die dazugehörigen BZO-Bestimmungen ist vorderhand zu verzichten. Überdies sind die Verweise in der Legende auf die BZO-Bestimmungen anzupassen.

Falls sich aufgrund der zu erwartenden Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des PBG ein Anpassungsbedarf in der kommunalen BZO ergeben sollte, wird die Gemeinde eingeladen, sich in einer Teilrevision der Nutzungsplanung mit den dann angepassten Vorgaben zu den Kleinsiedlungen ausserhalb des Siedlungsgebiets auseinanderzusetzen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Im Rahmen dieser Revision wurden die rechtskräftigen Kernzonenpläne für die erwähnten Weiler inhaltlich überprüft. Dazu wurden mehrere Begehungen durchgeführt. Die Pläne wurden öffentlich aufgelegt. Es wurden keine Einwendungen eingereicht. Der Gemeinderat will diese Revision abschliessen, zumal die BZO und die Kernzonenpläne entsprechend den übergeordneten Vorgaben an die Kleinsiedlungen (Art. 33 RPV) abgestimmt wurden. Dabei ist zu erwähnen, dass in einigen Kernzonenplänen Baubereiche bezeichnet sind, was im Widerspruch zur bisherigen kantonalen Genehmigungspraxis steht, die gestützt auf die Festlegungen im kantonalen Richtplan eingeführt wurde. Zudem sind gemäss heutiger BZO Neubauten erlaubt. Die zeitliche Rückstellung dieses Themas von der laufenden Revision hätte für die betroffenen Grundeigentümer eine höhere planungsrechtliche Unsicherheit zur Folge. Die Verweise auf die entsprechenden BZO-Bestimmungen werden in den Legenden der Weilerkernzonenpläne angepasst.

Beschluss: Die Auflage wird nicht berücksichtigt.

Auflage 29

Kernzonenplan Ebmatingen

Im Kernzonenplan Ebmatingen sind die Gebäude Vers.-Nrn. 1100 und 1103 weder rot noch grau zu bezeichnen. Soll an der Bezeichnung als rote Gebäude festgehalten werden, ist von der Gemeinde ein Wasserbauprojekt für die Verlegung und Offenlegung des Mülitobelbachs auszuarbeiten. Im Erläuterungsbericht wäre dies festzuhalten und darzulegen, bis wann die Bachverlegung und -offenlegung umgesetzt wird.

Erwägungen des Gemeinderats:

Es stellt sich die Frage, ob die kantonale Auflage dem Prinzip der Verhältnismässigkeit entspricht. Die Gebäude Assek. Nrn. 1100 und 1103 sind kommunale Inventarobjekte. Das Gebäude Assek. Nr. 1103 bleibt aufgrund seiner Präsenz im Ortsbild als rotes Gebäude bezeichnet. Das Gebäude Assek. Nr. 1100 wird neu grau bezeichnet. Abweichungen von der Gebäudestellung gemäss BZO bleiben möglich.

Beschluss: Die Auflage wird teilweise berücksichtigt.

Auflage 30

Kernzonenplan Maur

Abweichungen der rot bezeichneten Gebäude im Kernzonenplan zu den prägend/strukturbildend bezeichneten Bauten im kantonalen Ortsbildinventar sind im Erläuterungsbericht aufzuzeigen und ortsbaulich zu begründen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 31

Kernzonenplan Maur

Die Bebauungstypologie des Ortsbildes Maur ist sicherzustellen, in dem bei den grau bezeichneten Gebäuden eine Firstrichtung im Kernzonenplan festgelegt wird oder die Vorschrift so definiert wird, dass sowohl die Hauptfassade wie auch die Firstrichtung sich an der bestehenden Bebauungstypologie zu orientieren haben.

Erwägungen des Gemeinderats:

Auf die Vorgabe einer Firstrichtung im Kernzonenplan wird verzichtet, zumal die bestehende Dachlandschaft nicht einem Masterplan folgend vorgegeben oder im Rahmen einer Gesamtkomposition entstanden ist. Bei den roten Gebäuden ist das Volumen bei Ersatzneubauten vorgegeben, womit auch die Firstrichtung mit einem Anordnungsspielraum fixiert bleibt. Bei den übrigen Gebäuden soll ein Spielraum für überzeugende Lösungen bestehen bleiben, wie dies bereits heute im rechtskräftigen Kernzonenplan der Fall ist.

Die BZO jedoch wird dahingehend ergänzt, dass sich Dächer bezüglich Grösse, Neigung und Firstrichtung schonungsvoll in das bestehende Umfeld zu integrieren haben.

Beschluss: Die Auflage wird sinngemäss berücksichtigt.

Auflage 32

Kernzonenplan Maur

Im Kernzonenplan ist die Darstellung der ortsbildprägenden Strassen-, Hof- und Platzbereiche zwingend in einen gesamtheitlichen räumlichen Kontext zu stellen. Die Auszeichnung einer Strassenparzelle ohne angrenzenden Kontext oder räumliche Begrenzung definiert nicht abschliessend die bestehende räumliche Qualität. Die Abgrenzung der festgelegten Aussenraumbereiche muss gemäss Erläuterungen überprüft und angepasst werden. Staatsstrassen sind von der Festlegung auszunehmen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Abgrenzungen werden überprüft und wo sinnvoll angepasst.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 33

Kernzonenplan Maur

Im kantonalen Ortsbildinventar werden die Mauern rund um die reformierte Kirche als ortsbildprägend definiert. Die raumwirksamen Mauern sind gemäss kantonalen Ortsbildinventar in den Kernzonenplan zu übernehmen oder die Abweichung ortsbaulich zu begründen. Brunnen, Mauern und Bäume sind im Kernzonenplan als Informationsinhalt aufzuführen. Abweichungen zum kantonalen Ortsbildinventar sind im Planungsbericht aufzuführen und zu begründen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Brunnen, Bäume und raumwirksamen Mauern werden als Informationsinhalt und mit Verweis auf das Ortsbildinventar im Kernzonenplan dargestellt.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

5.2.5 Bau- und Zonenordnung

Auflage 34 (Empfehlung)

Art. 5 Abs. 2, Gestaltungsanforderungen

Die gestalterischen Anforderungen sollten detaillierter aufgeführt werden. Bauten und Anlagen müssen sich dabei aus Sicht Ortsbildschutz sorgfältig hinsichtlich kubischer Gestaltung, Massstab, Stellung, und Materialwahl ins Ortsbild einfügen. Ersatzneubauten (rote Gebäude) müssen ortsbaulich hergeleitet und begründet werden.

Die Forderung einer Verbindung zwischen historischer und zeitgemässer Architektur ist bereits sehr konkret formuliert. Die inhaltliche Auseinandersetzung eines Bauprojekts sollte dem Projektverfasser (Einzelfallbeurteilung) überlassen werden.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Bestimmungen werden entsprechend dem Vorschlag überprüft.

Beschluss: Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Auflage 35 (Empfehlung)

Art. 5 Abs. 4, Gestaltungsanforderungen

Es wird empfohlen, Art. 5 BZO dahingehend zu konkretisieren, wann das Einholen eines Gutachtens nicht notwendig ist. Die Kostenverrechnung an den Gesuchsteller ist auf die Umsetzbarkeit hin rechtlich zu überprüfen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Bei untergeordneten Bauvorhaben wird kein Gutachten eingeholt.

Die Erläuterungen zur BZO werden entsprechend ergänzt.

Beschluss: Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Auflage 36

Art. 7 Abs. 2, Umbauten und Ersatzbauten

Es ist in den Vorschriften oder im Erläuterungsbericht zu konkretisieren, welche Massnahmen als geringfügige Abweichungen eingestuft werden. Grössere Abweichungen von Volumen und Stellung bei rot bezeichneten Bauten sind im Ortsbildschutzperimeter Maur auszuschliessen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 37

Art. 7 Abs. 2, Umbauten und Ersatzbauten

Rot bezeichnete Gebäude werden grundsätzlich in Beibehaltung von Stellung und Volumen ersetzt. Der Begriff "Neubau" ist durch den Begriff "Ersatzbau" zu ersetzen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Verweis bezieht sich auf die Neubauvorschriften in Art. 8.

Beschluss: Die Auflage wird nicht berücksichtigt.

Auflage 38

Art. 7, Gewässerraum

In Art. 7 BZO ist zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil möglich sind, wenn der Raumbedarf des Gewässers (Gewässerraum) dies erfordert.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 39 und 40

Art. 8 Abs. 1, Neubauten
(Vollgeschosse, Dachgeschosse,
Gebäuelänge, Gebäudebreite)

Um dem Schutzziel gemäss Ortsbildbeschreibung zum Erhalt des ortstypischen Bauungsmusters Rechnung zu tragen, ist die Vollgeschosshöhe im Ortsbild Maur bei zwei Vollgeschossen zu belassen.

Im Schutzziel des Ortsbildes ist dem Erhalt und dem Charakter der Dachlandschaft grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Mit der Reduzierung der Anzahl Dachgeschosse verkleinern sich bei Ersatzneubauten die Dachflächen und dem Ziel wird zu wenig Rechnung getragen. Die Dachgeschosshöhe ist bei zwei Dachgeschossen zu belassen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die ortsbildprägenden Bauten im Ortsbildschutzperimeter sind im Kernzonenplan rot bezeichnet. Für sie gilt ein Volumenschutz, womit die bisherige Volumetrie bei Ersatzbauten sichergestellt ist. Diesbezüglich ist zu präzisieren, dass mit Ausnahme der Ökonomiegebäude zahlreiche Altbauten lediglich ein Dachgeschoss besitzen.

Die heutige Regelung lässt ein anrechenbares Untergeschoss, zwei Vollgeschosse und zwei Dachgeschosse zu. Die Gebäudehöhe beträgt 7.5 m beziehungsweise bei leichten Hangneigungen von 10 % 8.1 m. Im Perimeter des kantonalen Ortsbildinventars beträgt die Hangneigung in der Regel rund 10%. Bereits heute sind Neubauten mit einem dreigeschossigen Erscheinungsbild möglich. Das erste Wohngeschoss liegt teilweise im Terrain, was zu Abgrabungen der Umgebungsflächen führt und sich ungünstig auf das Ortsbild auswirkt. Die Zulässigkeit von zwei Dachgeschossen hat zur Folge, dass i.d.R. die maximale Gebäudebreite von 14 m ausgeschöpft wird. Die Nutzung und Belichtung des zweiten Dachgeschosses ist erfahrungsgemäss schwierig. Die entstehenden Gebäudeproportionen haben insgesamt wenig mit dem Charakter der Altbauten gemeinsam.

Gemäss den neuen Definitionen im PBG sind Untergeschosse "Geschosse, 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" (§ 275 Abs. 3 PBG). Dies kann dazu führen, dass bestehende Untergeschosse neu als Vollgeschosse zu werten sind.

Die neue Regelung erlaubt es weiterhin, drei Wohnebenen zu realisieren. Es wird jedoch mehr Spielraum in der Ansetzung des Erdgeschosses eingeräumt.

Dieses muss nicht mehr in den gewachsenen Boden gedrängt werden. Im Gegenzug soll nur noch ein Dachgeschoss erlaubt sein, was dem Erscheinungsbild zahlreicher Altbauten entspricht. Für Neubauten und Ersatzbauten von grau bezeichneten Gebäuden entsteht mit der neuen Regelung ein angemessener Spielraum für gut in das Ortsbild integrierte Lösungen.

Die BZO wird dahingehend präzisiert, dass Innerhalb des im Kernzonenplan Maur bezeichneten Ortsbildschutzperimeters die Geschossigkeit, Höhenentwicklung und Gebäudelänge der Bauten über eine ortsbauliche Analyse herzuleiten und auf das bauliche Umfeld abzustimmen ist (vgl. Art. 7 Abs. 2 BZO).

Beschluss: Die Auflage wird sinngemäss berücksichtigt.

Auflage 41

Art. 8 Abs. 1, Neubauten
(Vollgeschosse, Dachgeschosse,
Gebäudelänge, Gebäudebreite)

Die max. Gebäudelänge und -breite für Neubauten sind zu überprüfen und in der BZO zu regeln. Es wird dringend empfohlen, dass die ortstypischen Merkmale des Ortsbild Maur einer ortsbaulichen Analyse unterzogen werden, um daraufhin die maximalen Gebäudelängen und -breiten abzuleiten. Die Analyse dient als Grundlage für die Begründung und dient der Interessenabwägung bezüglich der Anpassungen der Grundmasse in der Bauordnung.

Erwägungen des Gemeinderats:

Es fanden mehrere Begehungen statt. Zahlreiche zusammengebaute Altbauten und neuere Bauten schöpfen die bereits in der rechtskräftigen BZO zulässige Gebäudelänge von 30 m aus. Eine Reduktion der Gebäudelänge für Neubauten auf 25 m ist im Perimeter der Ortsbildschutzzone durchaus sachgerecht. Die BZO wird entsprechend angepasst (vgl. Art. 7 Abs. 2 BZO).

An der Vorgabe einer maximalen Gebäudebreite wird jedoch nicht festgehalten, da dies den Zusammenbau beziehungsweise den Bau von gestaffelten Gebäudevolumen erschwert. Gerade die Staffelung von Gebäuden kann situationsgerechte, ortsbildverträgliche Lösungen erleichtern.

Beschluss: Die Auflage wird teilweise berücksichtigt.

Auflage 42 (Empfehlung)

Art. 8 Abs. 1, Neubauten
(Grünflächenziffer)

Es wird empfohlen, Grundmasse / Abstandsvorschriften etc. für die Untergeschosse festzulegen, damit ein Mehrwert für die Aussenraumgestaltung generiert werden kann.

Erwägungen des Gemeinderats:

Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten können gemäss § 269 PBG auf die Grenze gebaut werden. In der BZO wird für diese Bauten ein Abstand 1 m eingeführt. Um das erwähnte Ziel zu erreichen, müsste eine Unterbauungsziffer eingeführt werden, wofür keine Rechtsgrundlage besteht.

Beschluss: Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Auflage 43

Art. 9, Ortsbildrelevante Fassaden-
stellung

Die Herleitung und Interessenabwägung zum Abweichungsspielraum 1 m ist im Erläuterungsbericht aufzuführen. In Art. 9 BZO ist auf Art. 13 (Abweichungen) zu verweisen, statt auf Art. 12 (Abbrüche).

Erwägungen des Gemeinderats:

Die BZO und der Planungsbericht werden entsprechend ergänzt.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 44 (Empfehlung)

Art. 10 Abs. 1, Dachgestaltung,
Dachdurchbrüche, Dachfenster

Es wird empfohlen, die Definition der Dachneigung von 30–40° a.T. beizubehalten.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Definition der Dachneigung wird nicht aufgehoben.

Beschluss: Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Auflage 45

Art. 10 Abs. 2, Dachgestaltung,
Dachdurchbrüche, Dachfenster

Im Ortsbildbeschrieb wird festgehalten, dass die mehrheitlich kleinvolumigen Satteldachbauten locker, unregelmässig, trauf- und giebelständig, am Hang meist mit dem Längsfirst in der Falllinie, entlang der verschiedenen Erschliessungsstrassen und Wege angeordnet sind. Mit der aktuellen Bestimmung in Art. 10 Abs. 2 BZO wird dem Erhalt dieses Charakters zu wenig Rechnung getragen. Art. 10 Abs. 2 BZO ist so anzupassen, dass die Einordnung der Gebäude hinsichtlich Firstrichtung in die bestehende Bauungstypologie sichergestellt ist.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die BZO wird hinsichtlich der Einordnung der Dächer in die Dachlandschaft ergänzt.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 46

Art. 10 Abs. 2, Dachgestaltung,
Dachdurchbrüche, Dachfenster

*"Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig."
Art. 10 Abs. 5 ist im Hinblick auf die Grundmasse zu aktualisieren.*

Erwägungen des Gemeinderats:

Die BZO wird entsprechend präzisiert, da es den Grundeigentümern freigestellt bleibt, anstelle eines Vollgeschosses ein zweites Dachgeschoss zu realisieren.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 47

Art. 11 Abs. 1, Umgebungsgestaltung

Mit Kernzonenbestimmungen kann kein Substanzschutz von einzelnen Elementen bewirkt werden ("möglichst weitgehend zu übernehmen"). Zulässig im Rahmen von § 50 PBG wäre beispielsweise eine Formulierung wie: "Die Umgebung/Umgebungsgestaltung soll in ihrer Eigenart erhalten werden". Damit liegt der Fokus auf dem Erhalt der Typologie und nicht auf einzelnen Elementen. Die Vorschrift Art. 11 Abs. 1 ist im Sinne der Erwägung ("Die Umgebung/Umgebungsgestaltung soll in ihrer Eigenart erhalten werden) anzupassen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Regelungsvorschlag des ARE führt bei einer strengen Auslegung dazu, dass keine Neubauten erlaubt sind, da die Umgebung zu erhalten ist. Daher wird die Regelung dahingehend angepasst, dass die Umgebung in ihrem Charakter zu erhalten beziehungsweise weiterzuführen ist.

Beschluss: Die Auflage wird nicht berücksichtigt.

Auflage 48

Art. 11 Abs. 2, Umgebungsgestaltung

In dieser Bestimmung sind Bereiche geregelt, die nicht Gegenstand der BZO sein können. Die in den Kernzonenplänen schraffierten Bereiche (mit Verweis auf Art. 10 Abs. 2 BZO) umfassen jeweils fast den gesamten Strassenraum in den Kernzonen. Die Regelung in Art. 11 Abs. 2 Satz 1 revBZO macht weitreichende Vorgaben u.a. zur Strassenraumgestaltung. Im Rahmen eines Strassenbauprojekts nach Strassengesetz können dem Bund oder dem Kanton keine verbindlichen Vorgaben aus einer BZO erwachsen. Die Gemeinden unterstehen gemäss § 204 PBG der Selbstbindung. Die Regelung zu öffentlichen Infrastrukturprojekte in Satz 3 ist nicht stufengerecht - diese stellt eine Handlungsanweisung an die Gemeinde dar, welche in einem Richtplan besser angesiedelt wäre. Private Bauvorhaben sind bereits über Satz 1 abgedeckt. Die Schraffur zu Strassen-, Platz- und Hofbereiche in den Kernzonenplänen und Art. 11 Abs. 2 sind zu überprüfen und gemäss den Erwägungen anzupassen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 49

Art. 11 Abs. 3, Umgebungsgestaltung

Die Freiräume werden im Kernzonenplan festgelegt und schematisch abgegrenzt. Der Zweck der schematischen Abgrenzung der Freiräume ist im Erläuterungsbericht zu konkretisieren. Nach den Bestimmung Art. 11 Abs. 3 sind örtliche Abweichungen zulässig. Die zulässigen Abweichungen sind zu quantifizieren bzw. zu umschreiben. Die Herleitung zu Einfriedungen von 1 m ist im Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV aufzuführen und begründen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Planungsbericht wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Auflage 50 (Empfehlung)

Art. 11 Abs. 5, Umgebungsgestaltung

Die vorgesehene Norm bezweckt den Erhalt von einzelnen Bäumen. Dazu wäre ebenfalls ein Inventar erforderlich (vgl. oben zu Abs. 1). Die Bestimmung in § 76 PBG umfasst nicht den Schutz von einzelnen Bäumen. Eine generell-abstrakte Formulierung ist zulässig (Beispiel: "Die ortsbildprägenden Bäume sind zu erhalten. Sie sind bei Abgang mit gleichbedeutender Wirkung zu ersetzen"). Die ortsbildprägenden Bäume können dazu im Kernzonenplan im Informationsinhalt aufgeführt werden.

Erwägungen des Gemeinderats:

Bäume können geschützt werden (§ 203 lit. f PBG). Der Schutz kann durch Massnahmen des Planungsrechts erfolgen (§ 205 lit. a PBG). In den Kernzonenplänen sind die markanten Einzelbäume bezeichnet. Das Fällen ist bewilligungspflichtig. Bei Abgang oder Fällung ist an geeigneter Lage ein alterungsfähiger Ersatz zu schaffen.

Beschluss: Die Empfehlung wird sinngemäss berücksichtigt.

Auflage 51

Art. 11 Abs. 6, Umgebungsgestaltung

Es ist zu überprüfen, ob der Artikel mit gestalterischen Anforderungen zu unterirdischen Bauten (bspw. Autoeinstellhallen) und ggf. deren Einfahrten zu ergänzen ist (vgl. auch Erläuterungen zu Grünflächenziffer zu Art. 8 Abs. 1 BZO Neubauten).

Erwägungen des Gemeinderats:

Die BZO wird im Sinne der Empfehlung ergänzt.

Beschluss: Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Auflage 52 (Empfehlung)

Unterirdische Bauten und Anlagen

Tiefgaragenrampen sind entweder einzuhausen, damit die Einfahrt zur Tiefgarage über ein Nebengebäude stattfinden kann, oder die Einfahrt ist im Hauptgebäude oder einem Anbau zu integrieren. Nebengebäude oder Anbauten müssen sich zurückhaltend in die Umgebung integrieren. Oberirdische Parkplätze sind paketweise und nur in kleiner Anzahl möglich. Es wird empfohlen, die Bestimmungen zu unterirdischen Bauten demgemäss zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Ausserdem wird empfohlen, die Gestaltungsanforderungen von Einfahrten zu Autoeinstellhallen gemäss obenstehenden Erwägungen zu konkretisieren und zu ergänzen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung werden sinngemäss präzisiert.

Beschluss: Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Auflage 53

Art. 23, Erholungszone Familiengärten Ea

Art. 23 BZO und der Planungsbericht sind dahingehend zu ergänzen, dass die Familiengartenanlagen so zu nutzen sind, dass Böden und Fruchtfolgeflächen erhalten bleiben.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt. Die Sicherstellung der Bodenfruchtbarkeit hat mit sichernden Nebenbestimmungen in der Baubewilligung zu erfolgen.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 54

Art. 40, Abs. 1 Attikageschoss

§ 275, Abs. 4 PBG regelt die Zurückversetzung von Attikageschossen. Diese Regelung ist abschliessend formuliert und lässt somit keine Abweichungen in der BZO zu. Art. 40 Abs. 1 BZO ist zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Gemeinderat nimmt die Haltung des ARE zur Kenntnis.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 55

Art. 41, Pflichtbedarf
Fahrzeugabstellplätze

Der Pflichtbedarf an Fahrzeugabstellplätzen in Gebieten mit ÖV-Gütekategorie B und C (Definition nach Parkplatz-Wegleitung) ist gegenüber dem Grundbedarf angemessen zu reduzieren.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die BZO wird entsprechend angepasst.

Beschluss: Die Auflage wird berücksichtigt.

Auflage 56 (Empfehlung)

Art. 41, Pflichtbedarf
Fahrzeugabstellplätze

Zur vorsorglichen Vermeidung von Verkehrsemissionen wird empfohlen, die Fahrzeugabstellplatz-Bestimmungen (Art. 41 BZO) gemäss der "Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen" (Parkplatz-Wegleitung, Baudirektion Kanton Zürich, Oktober 1997) anzupassen. Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkieranlagen sind bei Festlegung des Parkplatzbedarfes zu berücksichtigen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Gemeinderat nimmt die Empfehlung zur Kenntnis, verzichtet jedoch auf die Verankerung der kantonalen Wegleitung in der BZO.

Beschluss: Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Auflage 57 und 58 (Empfehlung)

Art. 41, Pflichtbedarf
Fahrzeugabstellplätze

Im Sinne des kantonalen Modal-Split-Ziels wird empfohlen, in der BZO die Möglichkeit für autoarmes Wohnen, z.B. durch die Erarbeitung eines Mobilitätskonzepts, zu schaffen. Es wird empfohlen, eine Regelung für die Reduktion des Normbedarfes an Fahrzeugabstellplätzen für autoarme Nutzungen in Verbindung mit der Erstellung eines Mobilitätskonzepts in der BZO zu verankern.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die BZO wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Auflage 59

Verkehr und Mobilität

Die Vorgaben zur Erstellung der Abstellplätze für motorisierte Fahrzeuge müssen gemäss § 242 PBG insbesondere die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr berücksichtigen. Sie sind im Rahmen der BZO entsprechend zu präzisieren. Für das Gemeindegebiet ist ein parzellenscharfer Plan der ÖV-Güteklassen/Reduktionsgebiete als Anhang zur BZO zu erstellen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Auf die Ausarbeitung eines parzellengenauen Plans wird verzichtet. Die Beurteilung der ÖV-Güteklassen erfolgt anhand des kantonalen GIS.

Beschluss: Die Auflage wird nicht berücksichtigt.

Auflage 60 (Empfehlung)

Art. 41, Fahrzeugabstellplätze für Velos

Es wird empfohlen, wenigstens die folgende Minimalformulierung in die revidierte Fassung der BZO aufzunehmen:

Es ist genügend Abstellplatz für Velos zur Verfügung zu stellen. Dabei sind die örtlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. Es gelten die normgemässen Richtwerte. Erforderliche Abstellplätze für Velos sind in der Regel auf dem Grundstück selbst zu erstellen. Die Abstellplätze für Velos müssen gut zugänglich an zweckmässiger Lage angeordnet werden.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die BZO wird um eine sinngemässe Regelung ergänzt.

Beschluss: Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Auflage 61

Art. 46 Abs. 2, Mauern und Böschungen

Für die verwendete Formulierung zur Gestaltung und Erscheinung von Mauern und Böschungen fehlt die rechtliche Grundlage auf kantonaler Stufe. Art. 46 Abs. 2 BZO ist daher zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Bestimmung wird sinngemäss angepasst. Der Gemeinderat regelt neu das maximale Mass an Aufschüttungen, was der kommunalen Bewilligungspraxis entspricht.

Beschluss: Die Auflage wird sinngemäss berücksichtigt.

Auflage 62

Art. 48 Abs. 2 und 3,
Sonderbauvorschriften

Die Gestaltungsplanpflicht in Art. 48 Abs. Abs. 3 BZO ist aufgrund fehlender Zweckmässigkeit zu streichen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Anstelle von Sonderbauvorschriften wird das Areal neu mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Damit soll eine besonders gute landschaftliche Integration gewährleistet werden. Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist zudem zu prüfen, ob das Areal in eine Wohn- oder Mischzone überführt werden soll. Die dafür erforderliche Zonenplananpassung kann gleichzeitig mit dem Gestaltungsplan erfolgen.

Beschluss: Die Auflage wird sinngemäss berücksichtigt.

Auflage 63

Art. 48 Abs. 2 und 3,
Sonderbauvorschriften

Mit dem Planungsbericht und Art. 48 BZO ist aufzuzeigen und sicherzustellen, dass keine Sinnentleerung der Grundnutzung mittels Sonderbauvorschriften im Gebiet Bautacherweg stattfindet.

Erwägungen des Gemeinderats:
Siehe Erläuterungen zur Auflage 62.

Beschluss: Die Auflage wird sinngemäss berücksichtigt.

Auflage 64

Art. 48 Abs. 2 und 3,
Sonderbauvorschriften

Soll eine Wohnnutzung in einem Teilgebiet zulässig sein, ist eine Anpassung der Grundordnung zugunsten der Öffnung für Wohnnutzungen in diesem Gebiet zu prüfen. Hierfür wäre eine Stellungnahme der Planungsregion im Rahmen der Arbeitszonenbewirtschaftung notwendig.

Erwägungen des Gemeinderats:
Siehe Erläuterungen zur Auflage 62.

Beschluss: Die Auflage wird sinngemäss berücksichtigt.

5.2.6 Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Auflage 65 (Empfehlung)

Naturschutz

Um im Rahmen von Bauvorhaben eine frühzeitige Berücksichtigung der Schutzobjekte zu gewährleisten, wird empfohlen, im Erläuternden Bericht zusätzlich den Umgang mit den kommunalen Schutzobjekten zu erwähnen.

Erwägungen des Gemeinderats:
Der Planungsbericht wird um einen Hinweis ergänzt.

Beschluss: Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Auflage 66

Hochwasserschutz

In erster Linie ist mit planungsrechtlichen Festlegungen die Hochwassersicherheit zu gewährleisten. Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung ist deshalb zu evaluieren, welche planungsrechtlichen Massnahmen getroffen werden können. Im Bericht nach Art. 47 RPV ist darzulegen, wie entsprechend der Richtplanvorgabe mit den Hochwassergefahren umgegangen werden soll.

In den Kernzonenplänen Aesch, Maur und Ebmatingen befinden sich innerhalb der Uferstreifen von öffentlichen Gewässern rot und grau bezeichnete Gebäude. Im Falle eines Ersatzbaus muss geprüft werden können, ob die Baute nicht weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden muss, um die Gewässerfunktionen (Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken, natürliche Funktionen, Gewässernutzung) innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums dauerhaft zu verbessern bzw. sicherzustellen.

Erwägungen des Gemeinderats:
Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss: Der Hinweis wird berücksichtigt.

Auflage 67

Siedlungsentwässerung

Vor der Genehmigung der Totalrevision der Richt- und Nutzungsplanung ist dem AWEL ein Pflichtenheft zur Überarbeitung des GEP einzureichen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Dies sollte dem AWEL bereits vorliegen.

Beschluss: Die Auflage ist bereits berücksichtigt.