

MÜLLER INGENIEURE AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Gemeinde Steinmaur, Kanton Zürich

Planung

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Bericht über die (nicht) berücksichtigte Einwendungen

Urnenabstimmung

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Der nachfolgende Bericht behandelt alle, während der öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung. Ebenfalls beinhaltet der Bericht die Entscheide des Gemeinderates, ob sie auf die Einwendungen eintreten möchten oder nicht. Ergänzend wurden auch auf die wichtigsten Punkte aus der Vorprüfung durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) eingegangen.

Müller Ingenieure AG

Geerenstrasse 6, Postfach 210
8157 Dielsdorf, T 043 422 10 00
www.mueller-ing.ch

Projekt

Gesamtrevision Nutzungsplanung
Bericht über die (nicht) berücksichtigten Einwendungen

Auftraggeber

Gemeinde Steinmaur
Hauptstrasse 22, 8162 Steinmaur

Termine / Zuständigkeiten

Erstausgabe 20.12.2024, LD/TF

Projektorganisation

Projektleiter Luca D'Ascanio (LD)
T 043 422 10 04
luca.dascanio@mueller-ing.ch

Begleitet durch

Roger Bosshard, Hochbauvorstand
Pierre Winiger, Tiefbauvorstand
Christian Müller, Finanzen und Sport
Martin Meier, Bausekretär
Tony Furger, Gemeindeingenieur

Projekt-Nr.

28.0842

Datei

28.0842 BZO Revision 2022\6_Mitwirkung\öffentliche
Auflage und Vorprüfung - Dokumentation\Einwendungen\
Bericht über die (nicht) berücksichtigten
Einwendungen.docx

1 Zonenplan

Gegenstand / Geschäft	Antrag (EinwenderInnen)	Begründung (EinwenderInnen)	Antrag des Gemeinderates an die Urnenabstimmung
1.1 Umzonung Kat.-Nr. 227	Die Parzelle Kat.-Nr. 227 (Mühle Steinmaur) liegt heute in der Gewerbezone G2 und soll nicht in die Kernzone umgezont werden.	Eine Umzonung dieser Parzelle zum heutigen Zeitpunkt, also im laufenden Verfahren für eine Schutzverordnung, bringt der Gemeinde Steinmaur hohe finanzielle Risiken. Insbesondere sind bei einem Heimfallverfahren höhere Kosten für die Gemeinde zu erwarten, falls eine Umzonung in die Kernzone erfolgt.	Nicht berücksichtigen Aktuell ist die Mühle nicht unter Schutz gestellt und es läuft zurzeit kein Verfahren diesbezüglich. Es liegt ein Entscheid des Bundesgerichtes vor, dass das Mühlegebäude unter Schutz zu stellen ist. Dieser Entscheid basiert aber noch auf der Tatsache, dass das Gebäude steht. Im Frühjahr ist das Mühlegebäude jedoch abgebrannt. Mit der Umzonung in die Kernzone und Aufnahme in den Kernzonenplan als ortsbaulich wichtiges Gebäude wird die ortsbauliche Prägung geschützt, was in der aktuellen Situation zweckmässig und sinnvoll erachtet wird. Im Natur- und Heimatschutzrecht kann das Heimschlagrecht nur geltend gemacht werden, wenn die Schutzmassnahme eine materielle Enteignung bewirkt. Dies sind sehr hohe Anforderungen die selbst bei einer jetzigen Unterschützstellung gemäss Bundesgerichtsentscheid kaum erfüllt werden können. Die finanziellen Risiken der Gemeinde sind somit verschwindend klein.
1.2 Umzonung Kat.-Nr. 227	Die Parzelle Kat.-Nr. 227 (Mühle Steinmaur) liegt heute in der Gewerbezone G2 und soll nicht in die Kernzone umgezont werden. Allenfalls wäre eine gemischte Nutzung Wohnen und Gewerbe Denkbar	Eine Umzonung dieser Parzelle macht keinen Sinn und die Auflagen in der Kernzone sind zu strikt.	Nicht berücksichtigen Eine Überführung in die direkt angrenzende Kernzone macht durchaus Sinn. Mit den gegenüberliegenden Grundstücken, ebenfalls in der Kernzone ergibt sich an dieser Lage eine ortsbaulich sehr wichtige und prägende Situation. Es ist somit absolut gerechtfertigt an dieser Lage erhöhte Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung allfälliger Neubauten zu verlangen.

Zudem war die Nutzung einer reinen Gewerbezone offensichtlich nicht zweckmässig, da es dem Eigentümer über Jahre nicht gelungen ist ein wirtschaftliches Projekt zu realisieren, obschon eine Bewilligung für ein Gewerbegebäude vorlag. Die Umzonung in eine Mischnutzung ermöglicht somit neue Chancen. In Kombination mit den Kernzonenvorschriften kann somit eine Aufwertung an dem ortsbaulich wichtigen Ort bringen.

2.1 Umzonung
Kat.-Nr. 729

Die Parzelle Kat.-Nr. 729 (Werkhof) liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten und soll nicht in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont werden.

Eine Umzonung dieser Parzelle nimmt einen Beschluss vorweg, der noch gar nicht diskutiert wurde. Es ist unbestritten, dass die heutigen Verhältnisse im Werkhof verbessert werden können. Die Diskussion über die Verlegung des Werkhofs in die Gewerbezone Ror muss noch vertieft geführt. Denkbar wäre, dass nur ein Teilverlegt wird. Eine Umzonung soll erst nach Abschluss dieser Diskussion erfolgen.

Nicht berücksichtigen

Der Umzug des Werkhofs in das Gewerbegebiet Ror ist seit längerem strategisch vom GR beabsichtigt. Die Bausubstanz des bestehenden Werkhofs ist nicht in einem guten Zustand. Zudem ist die Lage, direkt zu Wohnquartieren nicht ideal. Die Gemeinde hat sich im Gewerbegebiet Ror bereits Land für einen neuen Werkhof gesichert und mit der Planung begonnen. Der Standort wird als ideal erachtet und bietet neue Chancen. Damit Zeit und Kosten (bei einer späteren Teilrevision der Nutzungsplanung) gespart werden können, soll die Umzonung mit der Gesamtrevision erfolgen.

2.2 Umzonung
Kat.-Nr. 729

Die Parzelle Kat.-Nr. 729 (Werkhof) liegt heute in der Zone für öffentliche Bauten und soll nicht in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont werden.

Die Gemeinde soll an Zentraler Lage eigenes Land auf keinen Fall verkaufen. Eine Umzonung in W2 kommt einer Verkaufsabsicht der Gemeinde gleich. Solches Land soll die Gemeinde behalten und in der Zone öffentliche Bauten belassen oder allenfalls in die Zentrumszone umzonen. Auf unsere Gemeinden kommen in Zukunft weitere Herausforderungen dazu und man soll diese Parzelle an zentraler Lage nicht ohne Not umzonen oder veräussern.

Nicht berücksichtigen

Eine Veräusserung des Grundstückes ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen und hat keinen direkten Zusammenhang mit der Umzonung. Das Grundstück bleibt im Besitz der Gemeinde wodurch diese die Kontrolle über eine geeignete Entwicklung beibehält.

3	<p>Umzonung Kat.-Nrn. 1874 & 2094</p> <p>Die Parzellen Kat.-Nrn. 1874 & 2094 liegen heute in der Zentrumszone und sollen in die Zone für öffentliche Bauten umgezont werden.</p>	<p>Zentrumszonen sind bestimmt für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbe- betrieben dienen. Eine derartige Nutzung entspricht nicht mehr den heutigen Bedürfnissen. Hingegen ist ein Bedarf nach zusätzlichen Flächen für die Primarschule absehbar. Eine Umzonung wäre ein klares Bekenntnis für eine umfassende Schulraumplanung.</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>Die Gemeinde besitzt aktuell über genügend Reserven in der Zone für öffentliche Bauten Oe (Kat.-Nr. 2089). Für zusätzliche Flächen in der Oe ist gegenüber dem Amt für Raumentwicklung ARE ein entsprechender Bedarfsnachweis zu erbringen. Es wäre leichtsinnig, wertvolles Bauland der Zentrumszone aufzugeben. Die Zentrumszone ist eine Mischzone in der Wohn- und Gewerbenutzungen zulässig sind. Der Zonenzweck an dieser Lage entspricht dem Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) und wird weiterhin als zweckmässig erachtet. Sollte ein nachgewiesener Bedarf von zusätzlichen Flächen in der Oe bestehen, wird man diese auch zu einem späteren Zeitpunkt bekommen. Eine Umzonung auf Vorrat wird nicht als Zielbringend erachtet.</p>
4.1	<p>Umzonung W3 im Gässli / Schibler</p> <p>Die heutige Zone W3 im Gässli und allenfalls auch Schibler soll in eine Zone mit 24 Meter Gebäudehöhe (8 Stockwerke) mit Gestaltungsplanpflicht umgezont werden.</p>	<p>Der Annahme der Landschaftsschutzinitiative soll Rechnung getragen werden und auch in Steinmaur verdichtet gebaut werden. In Steinmaur ist praktisch alles eingezonte Land überbaut und weiteres, moderates Wachstum ist somit nicht möglich. Umgekehrt ist die Infrastruktur in der vergangenen Zeit laufend ausgebaut worden (Schule, Wasser, Abwasser, Bahnhof), die es uns erlaubt mit moderaten Investitionen weitere Einwohner zu versorgen. Die Gebäude in diesen Quartieren sind zum grossen Teil 40 Jahre alt und müssen in den kommenden Jahren saniert werden. Wenn eine höhere Ausnutzungsziffer erlaubt ist, erhöht das auch die Attraktivität diese Gebäude zu sanieren. Zum anderen spricht die Nähe zum ÖV und Bahnhof (max. 5 min. Fussmarsch) dafür hier mehr Personen wohnen zu lassen. Die Verdichtete Bauweise ist nicht sehr schlimm, da die Quartiere klein sind und an</p>	<p>Nicht berücksichtigen</p> <p>20% des Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich darf gemäss Kantonaem Richtplan im ländlichen Raum erfolgen wo sich Steinmaur befindet. Eine derartige Verdichtung ist nicht mit den übergeordneten Planungsinstrumenten (Kantonalen und Regionalen Richtplan, Raumordnungskonzept etc.) vereinbar und würde sodann auch nicht von der Baudirektion genehmigt werden. Auch wenn die Gebiete direkt am Bahnhof liegen, wäre eine solche intensive bauliche Verdichtung nicht für Steinmaur geeignet. Zudem hätte dies eine enorme Auswirkung auf die Infrastruktur der Gemeinde und entsprechende Investitionsfolgen. Die Gemeinde verfügt noch über Baulandreserven, denn rund 11% der Bauzonen sind un bebaut. Zudem sind diverse bereits bebaute Grundstücke nicht vollständig ausgenutzt und verfügen über entsprechende</p>

		ein grosses, attraktives Naherholungsgebiet angrenzt. Eine Aufstockung würde also ohne Verlust an Lebensqualität wertvolles Bauland besser nutzen. Allfällige grössere Gewinne bei der höheren Ausnutzung können über die Grundstücksgewinnsteuer abgeschöpft werden.	innere Reserven. Eine für Steinmaur angemessene Entwicklung ist somit gewährleistet.
4.2	Umzonung W3 im Gässli / Schibler	Die heutige Zone W3 im Gässli und allenfalls auch Schibler soll in eine Zone mit 24 Meter Gebäudehöhe (8 Stockwerke) mit Gestaltungsplanpflicht umgezont werden.	Wenn alte Gebäude abgerissen werden und durch verdichtete Gebäude ersetzt werden geht viel Grünraum verloren. Mit einer Zone für 8-geschossige Gebäude könnten der Grünraum was mit Lebensqualität einhergeht erhalten bleiben.
			Nicht berücksichtigen Damit der Grünraum nicht verloren geht, hat der Gemeinderat in der entsprechenden W3 Zone eine Grünflächenziffer vorgesehen. Diese sorgt für eine angemessene Durchgrünung. Damit kann nicht nur die Lebensqualität erhalten, sondern auch eine übermässige Versiegelung verhindert werden.

2 Kernzonenpläne

	Gegenstand / Geschäft	Antrag (EinwenderInnen)	Begründung (EinwenderInnen)	Antrag des Gemeinderates an die Urnenabstimmung
5	Eintrag Gebäude Vers.-Nr. 79, Obergasse 9	Die West- und teilweise Ostfassade des Gebäudes Vers.-Nr. 79, Obergasse 9 sowie deren Firstrichtung ist im Kernzonenplan als ortsbaulich wichtig eingetragen. Der Fassadenschutz ist zu streichen.	<ul style="list-style-type: none"> – Die Liegenschaft gehört nicht zum am 7. November 2016 vom Gemeinderat genehmigten Inventar der schutzwürdigen Objekte. – Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 1. November 1994 sich eingehend mit dem Schutz der Liegenschaft Obergasse 9 befasst und insbesondere festgestellt: <ul style="list-style-type: none"> – dass das Haus keine architektonische Besonderheit mehr darstellt 	Teilweise berücksichtigen Das Gebäude verfügt über eine räumliche Qualität im Ortsbild und ist durch seine Stellung direkt am Strassenraum (Westfassade) sehr prägend. Bei der Festlegung der Fassaden und Firstrichtung im Kernzonenplan handelt es sich nicht um eine substanzielle Unterschutzstellung. Gemäss Art. 5 Abs. 3 der Bauordnung sind die eingetragenen Fassaden und Firstrichtungen im Rahmen von Um-, Ersatz- oder Neubauten beizubehalten. Dies bedeutet, dass diese Elemente so wiederhergestellt werden müssen, dass diese

- dass die Ostfassade auch nach nochmaliger eingehender Prüfung nicht derart ausgestaltet ist, dass eine Unterschutzstellung gerechtfertigt wäre.
- Die Liegenschaft wurde seit 1994 in keiner Weise verändert.
- Der von der Strasse sichtbar und dafür für das Ortsbild von Relevanz obere Teil der Ostfassade ist symmetrisch gestaltet: ein Teilschutz der einer Hälfte bzw. Nichtschutz der anderen Hälfte ist widersprüchlich und demzufolge rechtlich ungültig.
- Mit Schreiben vom 9. April 2024 an mich stellte der Gemeinderat nochmals fest, dass die Fassaden Nord, West und teils Ost eine wesentliche Bedeutung für das Ortsbild haben. Seitdem hat der Gemeinderat die Sachlage neu bewertet und die Fassade Nord vom Schutz ausgenommen.
- Im oben erwähnten Schreiben stellt der Gemeinderat fest, dass die Fassaden «in diesen Bereichen zu klein sind». Wenn dem so ist, sehe ich nicht ein, warum diese laut Art.5 Absatz 3 dann so zu behalten sind?
- Mit der Auflage der Firstrichtung bin ich einverstanden. Ich bin mir sicher, dass somit ausreichend sichergestellt ist, dass die West- und Ostfassade im Fall eines Umbaus oder Neubaus das Ortsbild nicht stören werden.

die bestehende ortsbauliche prägende Wirkung wiederhergestellt wird. In Absatz 4 wird zudem formuliert, dass Abweichungen möglich sind, wenn diese im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit, des Ortsbildes oder anderweitige überwiegende Interessen vorliegen.

Da die östliche Fassade nicht für die ortsbauliche Prägung entscheidend ist, kann diese gestrichen werden.

3 Kernzonen Vorschriften

Gegenstand / Geschäft	Antrag (EinwenderInnen)	Begründung (EinwenderInnen)	Antrag des Gemeinderates an die Urnenabstimmung
6.1 Art. 7 Stellung und Form der Bauten, Mass der Nutzung	Den Verweis auf einen Architektur Wettbewerb oder ähnliches für «grössere Bauvorhaben» ist genauer zu definieren oder zu streichen.	Die Formulierung «bei grösseren Bauprojekten» bringt Rechts- und Planungsunsicherheit. Dies widerspricht den zahlreichen Präzisierungen und Ergänzungen im BZO. Eine solche Formulierung ist weder hilfreich noch zielführend noch angebracht. Es ist eine Grenze zu benennen welche als grössere definiert wird. Als Grundlage könnte ein Kostendach von beispielsweise über 8 Millionen CHF für den Bau oder über 12 Wohneinheiten genommen werden.	Antrag nicht berücksichtigen Artikel 7 besagt lediglich, dass Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen (allgemein) bewilligt werden können (vom GR), wenn die Architektur besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet. Die Bezeichnung von Architektur-Wettbewerb oder «grössere Bauvorhaben» befindet sich lediglich im erläuternden Text zur Vorschrift, jedoch nicht in der Vorschrift selbst. Darin wird umschrieben, wie der Nachweis einer besonders guten Architektur erbracht werden kann. Nämlich zum Beispiel bei grösseren Bauvorhaben mit einem Wettbewerb oder einem Variantenstudium mit Fachjury. Zum einen ist es eine kann und keine muss Vorschrift. Es ist dem Bauherrn selbst überlassen ob er von den Kernzonenvorschriften abweichen will oder nicht. Will er das, muss er nachweisen, dass es sich um eine besonders gute Architektur handelt und die Abweichungen zu einer besseren Lösung führt. Die Entscheidung ist und bleibt beim Gemeinderat.
6.2 Art. 7 Stellung und Form der Bauten, Mass der Nutzung	Der Verweis auf einen Architekturwettbewerb oder Ähnliches für "grössere Bauvorhaben" ist ersatzlos zu streichen. Eventualbegehren: Sollte die Gemeinde dennoch eine Kontrolle wünschen, muss diese a) genau definieren, was "grössere Bauvorhaben" sind,	Der Verweis ist zu streichen. Die Einbindung in ein ortsübliches Konzept ist mehrfach in der Bauzonenvorschrift erwähnt und wurde gerade in der Kernzone am stärksten reguliert. Der Denkmalschutz und das Inventar der schützenswerten Gebäude bilden ein zusätzliches Element für die kontrollierte Entwicklung der Kernzone.	Antrag nicht berücksichtigen Artikel 7 besagt lediglich, dass Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen (allgemein) bewilligt werden können (vom GR), wenn die Architektur besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet.

und b) den Gemeinderat als Kontrollorgan einsetzen, statt Wettbewerbe oder Ähnliches durchzuführen.

Der Verweis ist zu streichen. Die Einbindung in ein ortsübliches Konzept ist mehrfach in der Bauzonenverordnung erwähnt und wurde gerade in der Kernzone am stärksten reguliert.

Eventualbegehren: Wünscht der Gemeinderat oder die Gemeinde trotz genauerer Bestimmungen in der neuen BZO ein zusätzliches Mitspracherecht, sollte dies direkt über den Gemeinderat erfolgen und nicht über externe, ortsfremde Akteure.

Eventualbegehren II: Der Begriff "grössere Bauvorhaben" ist unpräzise und muss definiert werden.

Eine weitere Komponente eines Wettbewerbs bringt einen dritten Interessensgeber ein, was für die Bauherren eine unverhältnismässige Belastung darstellt. Die Ziele einer Verdichtung nach innen (SEK, Strategie Gemeinderat, erläuternder Bericht, Kantonale Bauverordnung) und die Überbauung von freien Flächen innerhalb der verfügbaren Kapazitäten widersprechen dem Setzen zusätzlicher Hürden, Prozesse, Kosten und Erstellzeitsteigerungen. Wichtige Rechte der Bauherren und Besitzer werden unverhältnismässig beschnitten. Die lokale Bevölkerung und die Dorfbewohner werden nicht in ihren Kompetenzen gestärkt, sondern eine Fachjury, die nicht das Leben vor Ort prägt, bestimmt über die Dorfentwicklung. Der Begriff "grössere Bauvorhaben" schafft Rechtsunsicherheit und widerspricht den gewünschten Regelungen, die die Planung vereinfachen und im Vorfeld besser klären sollen. Die Begehrensteller begründen ihren Antrag noch weiter im Detail. Die Detaillierte Begründung wird nicht aufgelistet aber natürlich berücksichtigt.

Die Bezeichnung von Architektur-Wettbewerb oder «grössere Bauvorhaben» befindet sich lediglich im erläuternden Text zur Vorschrift, jedoch nicht in der Vorschrift selbst. Darin wird umschrieben, wie der Nachweis einer besonders guten Architektur erbracht werden kann. Nämlich zum Beispiel bei grösseren Bauvorhaben mit einem Wettbewerb oder einem Variantenstudium mit Fachjury. Es handelt sich dabei um eine kann und keine muss Vorschrift. Es ist dem Bauherrn selbst überlassen ob er von den Kernzonenvorschriften abweichen will oder nicht. Will er das, muss er jedoch nachweisen, dass es sich um eine besonders gute Architektur handelt und die Abweichungen zu einer besseren Lösung führt. Die Entscheidung ist und bleibt beim Gemeinderat.

7.1 Art. 8 Umgebungsgestaltung

In Abs. 2 ist der Begriff ortsüblich zu streichen.

Es gibt in der Gemeinde Steinmaur keine ortsübliche Umgebungsgestaltung. Sollte es diese allerdings doch geben, dann wäre sie genauer zu umschreiben.

Antrag nicht berücksichtigen

Es gibt eine ortsübliche Umgebungsgestaltung in den Kernzonen. Dies ist nicht als Grundsatz auf Steinmaur alleine zu beziehen, sondern auch auf die regionale Baukultur. So sind die traditionellen Elemente wie die Vorgärten, Vorplätze, offene Wiesen, Brunnen, keine oder sehr zurückhaltende meist offene Einfriedungen sowie nicht versiegelte Bodenbeläge als ortsüblich zu bezeichnen. Diese Begriffe werden auch im entsprechenden Artikel erwähnt. Auf eine weitere Präzisierung wird bewusst verzichtet. Es sollen

Anforderungen an die Umgebungsgestaltung gestellt werden, jedoch würde eine genaue Umschreibung nicht die jeweilige Situation berücksichtigen. So können die Anforderungen an eine Umgebungsgestaltung in der Kernzone von Sünikon direkt am Lindenplatz eine andere sein wie in Obersteinmaur am Rand der Zonengrenze.

7.2 Art. 8 Umgebungsgestaltung

Die Absätze 1 und 2 sind zu streichen. Die Einbindung in ein Ortsübliches Konzept ist mehrfach in der Bauzonenverordnung erwähnt.

Die Einschränkungen und neuen Regelungen in der Kernzone schiessen über das Ziel hinaus und wirken konträr zu dem Ziel der SEK, des Gemeinderates, des Kantonalen Richtplans und dem erläuternden Bericht. In der Entwicklungsstudie (SEK), welche als Grundlage für die neue Bauzonenverordnung dient, wird bereits in der Ausgangslage festgestellt, dass der Gemeinderat versucht, dem Mangel an Wohnraum entgegenzuwirken. Es wird betont, dass Besitzer von freien Flächen motiviert werden sollen, diese zu bebauen. Als Ziel wird mehrfach betont, innerhalb der bebaubaren Flächen mehr Wohnraum zu schaffen. Generell sind die viel zu detaillierten Bestimmungen für die Kernzone hinderlich für eine effektive Weiterentwicklung. Besonders der Art. 8 Abs. 1 und 2 sind konträr zum Ziel des SEK und den genannten Zielen des Gemeinderats. Der kantonale Richtplan setzt besonders stark auf die "Verdichtung" und die Entwicklung nach innen. Die beschränkenden Einträge, besonders die Art. 8 Abs. 1 und 2 "Die herkömmliche Umgebungsgestaltung und die bestehenden Grünflächen sind nach Möglichkeit zu erhalten ... " widersprechen dem Ziel einer Verdichtung nach innen und der Nutzung bestehender Potenziale. Der erläuternde Bericht zur Bauverordnung von Steinmaur setzt konträre Ansätze zu den starken

Antrag nicht berücksichtigen

Der neue Artikel über die Umgebungsgestaltung in der Kernzone sorgt im Grundsatz für keine Einschränkungen gegenüber heute und der gelebten Praxis. Der Artikel soll den Vollzug erleichtern und auch den Bauherren von Anfang an aufzeigen und sensibilisieren, was die Anforderungen an eine Umgebungsgestaltung in der Kernzone sind. Die Vorschrift alleine hat keinerlei Auswirkung auf die bauliche Dichte oder Entwicklungsmöglichkeiten.

Die Verdichtungsziele aus dem kantonalen Richtplan beziehen sich zum einen nicht auf die Gemeinde Steinmaur (20% des Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich darf gemäss Kantonalem Richtplan im ländlichem Raum erfolgen wo sich Steinmaur befindet) und zum anderen nicht auf die Kernzonen. Grundsätzlich handelt es sich bei Kernzonen um Bauzonen mit Schutzzonencharakter und erhöhten Anforderungen mit gestalterisch motivierten Schutzbestimmungen. Der primäre Zweck einer Kernzone ist somit nicht die Verdichtung, sondern den Erhalt der landwirtschaftlich geprägten, charakteristischen Ortskerne inklusive deren Umgebung. Eine Weiterentwicklung der Dorfkerne ist jedoch unter Berücksichtigung erhöhter gestalterischer Anforderungen möglich. Dass dabei die herkömmlichen Umgebungsgestaltungen und die bestehenden

Bestimmungen im Art. 8 Abs. 1 und 2. Die Wahrung von Bauflächen als Grünfläche in der Zentrumszone widerspricht diametral dem Leitsatz aus dem erläuternden Bericht (Die Gemeinde entwickelt sich primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes und wächst auf einem ortsverträglichen Niveau.), welcher als Ziel der Revision definiert ist.

Unter dem Absatz 4.3, erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV, wird explizit zu den Grünflächen folgendes erwähnt: Verzicht auf Grünflächenziffer ausserhalb der reinen Wohnzonen. Die Einführung einer Grünflächenziffer in der Kernzone wird nicht als sinnvoll erachtet, weil die Gestaltung der Freiflächen über die Kernzonenvorschriften in Kombination mit dem Denkmalschutzinventar situationsgerechter gesteuert werden kann. Zudem können gewerbliche Nutzungen eine Versiegelung bedingen.

Grünflächen nach Möglichkeit zu erhalten sind, widerspricht nicht grundsätzlich einer baulichen Weiterentwicklung. Auch deswegen wird auf eine konkrete und absolute Grünflächenziffer in der Kernzone verzichtet. In der Kernzone ist der situationsbezogene Einzelfall zu berücksichtigen, was Artikel 8 zulässt.

4 Ergänzende Bauvorschriften

Gegenstand / Geschäft	Antrag (EinwenderInnen)	Begründung (EinwenderInnen)	Antrag des Gemeinderates an die Urnenabstimmung
8 Art. 28 Abstellplätze	Ein Parkplatz soll pro 100 m ² massgebliche Geschossfläche erstellt werden.	keine	Antrag nicht berücksichtigen Dies würde zu einer geringen Anzahl Pflichtabstellplätze führen, was nicht dem Bedürfnis einer ländlichen Gemeinde wie Steinmaur entspricht.
9 Art. 28 Abstellplätze	Präzisierung und Anpassung von Art. 28, Absätze 2 und 3. Der Artikel soll für verschiedenen Bauzonen spezifiziert werden und nicht für die Gewerbe-, Zentrums- und Kernzone gelten: <i>Die Abstellplätze müssen auf dem Baugrundstück oder in nützlicher Entfernung davon liegen. In den Zonen W1, W2, W3 und WG2 sind mindestens die Hälfte der Abstellplätze als Einstellplätze zu gestalten. In allen anderen Zonen ist dies bei Neubauten nach Möglichkeit ebenfalls umzusetzen. Die Besucherparkplätze sind als solche zu kennzeichnen. In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat (neu belassen für Sonderfälle in anderen Zonen).</i>	Es ist der Wunsch der Gemeinde und der Bevölkerung, die Oberfläche unserer Gemeinde möglichst für Wohn- und Lebensraum nutzbar zu machen. Der Artikel ist sinnvoll, jedoch nicht für die Gewerbezone sowie die Kern- und Zentrumszone realistisch umsetzbar. Besonders Betriebe in der Gewerbezone und in Zonen mit bereits schwierigen Verhältnissen und Vorgaben finden diese Regel realitätsfremd und sie bringt unnötige Rechtsunsicherheiten und Schwierigkeiten mit sich. Die derzeitige Situation zeigt, dass diese Regel in diesen Gebieten nicht befolgt werden kann. Die Grundsätzliche Forderung für neue Projekte soll auch das Gelten aber eine Lösungsmöglichkeit bei Problemen offenhalten. Die Möglichkeit von Ausnahmegewilligungen durch den Gemeinderat bei der Ansiedlung neuer Unternehmen oder bei schwierigen Bauprojekten unbedingt weiter zuzulassen. Die Vorteile einer Belassung von Ausnahmemöglichkeiten durch den Gemeinderat liegen auf der Hand. Der Gemeinderat kann flexibel auf besondere Bauprojekte und sich verändernde Anforderungen reagieren, was innovative und nachhaltige	Antrag nicht berücksichtigen Artikel 28 Abs. 3 (In Sonderfällen entscheidet der Gemeinderat) wurde gestrichen und der neue Artikel «Besondere Verhältnisse» geschaffen. Dieser neue Artikel ermöglicht bei besonderen Gegebenheiten eine Abweichung von Artikel. 28. Damit wird dem Anliegen der EinwenderInnen bereits Rechnung getragen. Eine explizite und bereits im vornherein festgelegt Ausnahmeregelung wird nicht als zweckmässig erachtet. Ziel soll es immer sein, dass mindestens die Hälfte der Parkplätze als Einstellplätze zu gestalten sind. Sollte dies in begründeten Fällen in Gewerbe-, Kern- oder Zentrumszonen nicht möglich sein, kann von dem besonderen Verhältnis Gebrauch gemacht werden. Davon abgesehen sind Ausnahmegewilligungen nach § 220 PBG bei besonderen Verhältnissen grundsätzlich immer möglich.

Baukonzepte fördert. Durch gezielte Ausnahme-genehmigungen kann die Ansiedlung neuer Un-ternehmen erleichtert und Arbeitsplätze ge-schaffen werden. Mit ihrer Ortskenntnis können die Mitglieder des Gemeinderats fundierte Ent-scheidungen treffen, die den spezifischen Be-dürfnissen der Gemeinde gerecht werden.

5 Kantonale Vorprüfung (nicht abschliessend)

	Gegenstand / Geschäft	Antrag (EinwenderInnen)	Begründung (EinwenderInnen)	Antrag des Gemeinderates an die Urnenabstimmung
1	Art. 5 Abs. 3 Um- und Ersatzneubauten, wichtige Fassaden und Firstrichtungen bei Neubauten	In Art. 5 Abs. 3 letzter Satz sind «Neubauten» zu streichen.	Art. 5 regelt die Um- und Ersatzbauten. In Art. 5 Abs. 3 sind jedoch die wichtigen Fassaden und Firstrichtungen auch bei Neubauten zu berücksichtigen. Sofern auch Neubauten die wichtigen Fassaden und Firstrichtungen zu berücksichtigen haben, ist dies unter den Vorschriften zu den Neubauten zu regeln.	Antrag nicht berücksichtigen Es ist wichtig, dass die wichtigen Firstrichtungen und Fassaden insbesondere bei Neubauten gelten. Denn bei Um- und ersatzbauten werden diese beiden Elemente per se behalten (auch deshalb werden diese nicht bei bereits ortsbau-lich wichtigen Gebäude zusätzlich definiert. Der Absatz wird in Art. 6 verschoben, der sich auf die Neubauten bezieht.
2	Art. 5 Abs. 4 Um- und Ersatzneubauten, Abweichungen	In Art. 5 Abs. 4 BZO sind «private Interessen» zu streichen.	Gemäss Abs. 4 können geringfügige Abweichungen bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit und des Ortsbildschutzes liegt oder sonst überwiegende öffentliche oder private Interessen dies erfordern. Es ist nicht recht- und zweckmässig, Abweichungen einzig und allein aufgrund privater Interessen zu gewähren bzw. anzuordnen.	Antrag berücksichtigen
3	Art. 6 Grundmasse für Neubauten	Es ist eine traufseitige Fassadenhöhe in der BZO einzuführen.	Die «Gebäudehöhe» konnte bisher anhand der Anzahl Vollgeschosse berechnet werden. Diese Berechnungsweise ist in der neuen Fassung des PBG nicht mehr vorgesehen. Neu müssen die Gemeinden das zulässige Mass der traufseitigen Fassadenhöhe zwingend in der BZO festlegen (§ 279 Abs. 2 PBG). Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur Messweise der «Gebäudehöhe» auch giebelseitig gemessen wird, ist neu die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich. Die Gemeinden können das Höchstmass der giebelseitigen Fassadenhöhe in der Bau- und	Antrag berücksichtigen

			Zonenordnung festlegen. Subsidiär gilt die Regelung in § 280 Abs. 1 PBG.	
4	Art. 7 Abs. 4 Stellung und Form der Bauten, Abweichungen	Es ist eine eindeutige Formulierung in Art. 7 Abs. 4 BZO zu wählen, damit klar wird, von welchen Bestimmungen Abweichungen möglich sind.	Gemäss Art. 7 Abs. 4 können Abweichungen von den Kernzonenbestimmungen bewilligt werden, wenn die Architektur nachweislich besonders gut ist, zwischen traditioneller und neuer Baukultur vermittelt und einen besonderen Beitrag zur Ortsbildentwicklung leistet. Es ist nicht eindeutig klar, ob gestützt auf Art. 7 Abs. 4 von den Bestimmungen in Art. 7 oder ob generell Abweichungen von den Kernzonenvorschriften möglich sein sollen.	Antrag berücksichtigen Grundsätzlich sollte gemäss Formulierung klar sein, dass damit die allgemeinen Kernzonenvorschriften gemeint sind. Zur Präzisierung wird die Vorschrift jedoch mit Verweis auf die betroffenen Artikel 6 bis 14 ergänzt.
5	Art. 8 Umgebungsgestaltung	In Art. 8 Abs. 2 BZO ist anstelle «gewachsener Boden» der Begriff «massgebendes Terrain» zu verwenden.	In Art. 8 Abs. 2 wird der Begriff «gewachsener Boden» verwendet. Anstelle dieses Begriffs ist gemäss IVHB in der BZO neu der Begriff «massgebendes Terrain» zu verwenden.	Antrag teilweise berücksichtigen Da das massgebende Terrain nicht zwingend auch das Terrain vor Ort ist, soll nicht auf das massgebende Terrain Bezug genommen werden. Denn eine Rücksichtnahme auf ein möglicherweise nicht mehr vorhandenes (massgebendes) Terrain kann unter Umständen nicht sinnvoll für eine gute Umgebungsgestaltung sein. Es wird vollumfänglich auf die Bezeichnung eines Terrains/Boden verzichtet und die Formulierung allgemein gewählt.
6	Kap. 2.2 Zentrumszone	Kap. 2.2 «Zentrumszone» ist mit einem Artikel zur Nutzweise zu ergänzen. In der Zentrumszone ist eine Mindestgewerbeanteil von 20% zu sichern.	Gemäss § 51 Abs. 1 PBG sind Zentrumszonen für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren bestimmt, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen. Damit eine Durchmischung tatsächlich sichergestellt ist, ist gemäss ständiger Praxis ein Mindestgewerbeanteil von 20% für die Zentrumszone zu verankern.	Antrag teilweise berücksichtigen Ein Artikel zur Nutzweise wird eingeführt. Auf das Festlegen eines Mindestgewerbeanteils wird verzichtet. Das unbebaute Grundstück Kat.-Nr. 2094 steht im Eigentum der Gemeinde. Es wird derzeit für provisorische Asylunterkünfte genutzt. Ein Mindestgewerbeanteil würde den Spielraum für die derzeit noch nicht abschliessend definierte Nutzung unnötig einschränken. Die Bevölkerung wird dereinst über die langfristige Nutzung des Grundstücks zu entscheiden haben.

7	Art. 17 Wohn- und Gewerbezone	In der Wohn- und Gewerbezone «WG2» ist ein Mindestgewerbeanteil von 20% festzulegen	Die Empfindlichkeitsstufen (ES) sind nutzungskonform zuzuordnen. Die ES III ist nur dann nutzungskonform und zweckmässig, wenn tatsächlich mässig störende Betriebe geplant und gewünscht sind und ein minimaler Gewerbeanteil von 20% festgelegt wird. Bei überwiegender Wohnnutzung (> 80%) ist nach kantonalen Praxis die ES II zuzuordnen und die gewerbliche Nutzung auf nicht störende Betriebe einzuschränken. Gemäss Art. 17 der BZO ist in der Wohn- und Gewerbezone (WG2) mässig störendes Gewerbe zugelassen, es fehlt jedoch die Sicherung des minimalen Gewerbeanteils von 20%.	Antrag teilweise berücksichtigen In der WG Zone, die bei dem jetzigen Werkhof eingeführt wird, soll eine ES II festgelegt werden, da diese inmitten vom Wohngebiet ist und an dieser Stelle keine mässig Störenden Betriebe angemessen sind. Daher ist an dieser Stelle kein Mindestgewerbeanteil angebracht. Zudem wird über ein AZ-Bonus ein Anreiz geschaffen, der in der Praxis wohl Wirkungsvoller ist. Auf das Festlegen eines Mindestgewerbeanteils für die WG-Zone in Sünikon wird verzichtet. Aufgrund der Lage an der Staatsstrasse, mit direkten Zufahrten ab der Staatsstrasse, sind die Grundstücke für publikumsorientierte Nutzungen attraktiv und gleichzeitig zum reinen Wohnen wenig geeignet. Eine parzellenscharfe Vorgabe des Gewerbeanteils ist deshalb nicht zweckmässig. Die BZO soll sich auf die nötigen Regelungen beschränken und das Eigentum nicht unnötig einschränken.
8	Art. 19 Abs. 2 Dachgestaltung im Gebiet Sünikon	In Art. 19 Abs. 2 BZO ist der Satz «Zur Eindeckung sind Ziegel in herkömmlicher Form und Farbe zu verwenden.» zu streichen.	Gemäss § 49 Abs. 2 lit. d PBG sind Regelungen über die Dachgestaltung gestattet. In Wohn- sowie Wohn- und Gewerbebezonen dürfen grundsätzlich BZO-Bestimmungen zur Dachgestaltung formuliert werden. Zu den möglichen Bestimmungen über die Dachgestaltung gehören solche über die Dachform (Flach-, Schräg-, Satteldach und andere) sowie über die Dachaufbauten (Lukarnen, Gauben usw.), Dacheinschnitte und Dachflächenfenster.	Antrag berücksichtigen
9	Art. 24 Abs. 1 Geschlossene Bauweise, Gesamtlänge	In Art. 24 Abs. 1 BZO ist der Begriff «Gebäuelänge» mit «Gesamtlänge» zu ersetzen.	Art. 24 regelt, dass die geschlossene Bauweise bis zur maximal zulässigen Gebäuelänge gestattet ist. Gemäss § 286 PBG kann die geschlossene Überbauung mitsamt der Gesamtlänge in der	Antrag berücksichtigen

			BZO gestattet werden. Die Festlegung einer Gesamtlänge ist dabei jedoch zwingend da ansonsten unzählige Gebäude, die je für sich die zulässige Gebäudelänge einzuhalten haben, aneinandergereiht werden könnten.	
10	Art. 24 Abs. 2 Geschlossene Bauweise, Grenzbau	Es ist eine unmissverständliche Regelung zum Grenzbau zu formulieren	Neu wird eine Vorschrift zum Grenzbau in der BZO aufgenommen. Diese regelt, dass der Grenzbau die Zustimmung des Nachbarn erfordert, ausser wenn an ein bestehendes, mindestens gleichlanges Grenzgebäude angebaut wird. Was mit «gleichlanges Gebäude» im Zusammenhang mit der geschlossenen Bauweise gemeint ist, ist für uns nicht abschliessend klar. Erläuterungen dazu sind im Bericht nach Art. 47 RPV nicht erfolgt. Es ist eine unmissverständliche Formulierung zu wählen und im Bericht Erläuterungen dazu zu machen.	Antrag berücksichtigen Die bestehende Bestimmung wird gestrichen.
11	Art. 28 Abstellplätze, Minimal- und Maximalwerte	Art. 28 BZO ist so zu formulieren, dass es sich bei den Werten um Maximalwerte handelt.	Gemäss der Massnahmen MIV02.2 des regionalen Gesamtverkehrskonzept Unterland+ definieren die Gemeinden eine Obergrenze für die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze bei neuen Überbauungen inkl. Berücksichtigung von motorisierten Zweirädern. Der neue Art. 28 lässt offen, ob es sich bei den Angaben um Minimal- oder Maximalwerte handelt. Dies führt bei der Umsetzung zu Unklarheiten	Antrag nicht berücksichtigen Bei den Angaben handelt es sich um den Pflichtstellplatzbedarf und somit um den Minimalwert. Die Umsetzung führt eindeutig nicht zu Unklarheiten. Das regionale GVK ist zudem nicht Behördenverbindlich, weshalb diese Massnahmen nicht direkt in der BZO umzusetzen sind. Die Vorschrift ist für das ländliche Steinmaur zweckmässig.
12	Art. 29 Abs. 1 Reduktion	In Art. 29 Abs. 1 BZO ist der Passus «im Sinne der Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen der Baudirektion Kanton Zürich» zu streichen. In Art. 29 Abs. 1 BZO ist zu präzisieren, ob die Bauherrschaft oder die zuständige Baubewilligungsbehörde (Gemeinde) die Wahl zur Anwendung eines Reduktionsfaktors hat.	In Art. 29 Abs. 1 BZO wird erwähnt, dass im Sinne der kantonalen Wegleitung die Anzahl Parkplätze je nach ÖV-Gütekategorie gegenüber dem Normbedarf reduziert werden können. Beim Verweis auf die Wegleitung handelt es sich um eine Erläuterung, welche Grundlage für die Vorschrift beigezogen wurde. Auf solche Erläuterungen sind in grundeigentümmerverbindlichen Vorschriften zu verzichten und im Bericht nach	Antrag 1 wird berücksichtigt Antrag 2 wird nicht berücksichtigt Es handelt es sich eindeutig um eine Kann-Vorschrift. Es ist somit klar, dass es der Bauherrschaft überlassen ist, von einer solchen Reduktion Gebrauch zu machen. Eine solche Kann-Vorschrift ist für Steinmaur zweckmässig und sinnvoll.

			Art. 47 RPV darzulegen. Weiter ist mit der gewählten Formulierung in Abs. 1 ohne Erläuterungen unklar, ob die Bauherrschaft die Wahlmöglichkeit hat und eine reduzierte Anzahl Parkplätze erstellen kann, oder ob die Baubewilligungsbehörde eine reduzierte Anzahl anordnen kann. Dies ist entsprechend in den Vorschriften zu präzisieren.	
13	Art. 29 Abs. 2 Reduktionsfaktoren	Die Formulierung in Art. 29 Abs. 2 BZO ist dahingehend zu präzisieren, dass abschliessend klar wird, welche Reduktion möglich ist.	In Art. 29 Abs. 2 wird festgelegt, welche Reduktionen gestützt auf die ÖV-Güteklassen möglich sind. Mit der gewählten Formulierung ist unklar, ob in den ÖV-Güteklassen A-C eine Reduktion bis auf max. 70% des Normbedarfes (Reduktion von 30%) oder ob eine Reduktion von 70% des Normbedarfes (Reduktion von 70%) möglich ist. Dasselbe gilt für die Regelung zur ÖV-Gütekategorie D.	Antrag wird berücksichtigt Die Formulierung ist bereits klar und eindeutig. Es ist eine Reduktion bis auf max. 70 respektive 85 % des Normbedarfes möglich. Es darf somit maximal auf den Wert von 70 % respektive 85 % des Normbedarfes reduziert werden. Zur Verdeutlichung wurde der Wortlaut mit dem Wort «auf» ergänzt.
14	Art. 29 Abs. 2 ÖV-Güteklassen	Im Bericht nach Art. 47 RPV ist zu erläutern, welcher Plan für die Abgrenzung der ÖV-Güteklassen beigezogen wird	Gestützt auf die ÖV-Güteklassen kann eine reduzierte Anzahl Parkplätze gemäss Art. 29 BZO realisiert werden. Welche Karte für die Abgrenzung der ÖV-Güteklassen die Gemeinde beabsichtigt im Baubewilligungsverfahren beizuziehen, wird aus dem Bericht nach Art. 47 RPV nicht ersichtlich. Dies ist entsprechen im Bericht abzuhandeln. Bei Bedarf kann ein Plan mit den ÖV-Güteklassen im Anhang der BZO beigelegt werden	Antrag wird berücksichtigt Ein Plan mit den ÖV-Güteklassen im Anhang der BZO beilegen macht keinen Sinn, da dieser so nicht auf Linien- oder Fahrplanänderungen angepasst wird. Der Planungsbericht wird entsprechend ergänzt.
15	Art. 29 Autoreduziertes bzw. autoarmes Wohnen	Art. 29 BZO ist mit einer Formulierung zu ergänzen, welche eine angemessene Reduktion in Abhängigkeit eines Mobilitätskonzeptes ermöglicht.	Gemäss regionalen Gesamtverkehrskonzept Unterland+ erlassen die Gemeinden bei der Revision ihrer Nutzungsplanung zudem Regelungen, welche autoreduziertes, resp. autofreies Wohnen ermöglichen. Die in Art. 29 ermöglichte Reduktion aufgrund der ÖV-Gütekategorie erfüllt diesen Anspruch nicht.	Antrag nicht berücksichtigt Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die getroffenen Massnahmen ausreichen. Zudem besteht nach Art. 30 Besondere Verhältnisse die Möglichkeit von den Berechnungsweisen abzuweichen. Damit wird die Grundlage geschaffen, auch autofreies Wohnen im Falle von Mobilitätskonzepten zuzulassen.

16	Art. 34 Abs. 1 Anrechenbare Untergeschosse	Art. 34 Abs. 1 BZO ist zu streichen.	Anrechenbare Untergeschosse müssen gemäss Art. 34 Abs. 1 mehrheitlich unter dem massgebenden Terrain liegen und dürfen zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden, soweit sich eine genügende Belichtung über dem massgebenden Terrain ergibt. Gemäss unserem Verständnis wird mit dieser Vorschrift zum einen die Anrechenbarkeit des Untergeschosses geregelt, zum anderen wieviel das Untergeschoss unter dem Terrain liegen muss. Das PBG regelt jedoch abschliessend die Anrechenbarkeit unter § 276 Abs. 1. Zudem regelt § 275 Abs. 3 PBG die Definition eines Untergeschosses. Eine zum PBG abweichende Definition des anrechenbaren Untergeschosses in der BZO ist nicht zulässig.	Antrag nicht berücksichtigt Es wird anerkannt, dass darauf zu achten ist, die Definition eines anrechenbaren Untergeschosses nicht angepasst werden darf. Die Absicht und Sinn/Zweck des Artikels ist jedoch, dass keine übermässigen Abgrabungen aufgrund von anrechenbaren Untergeschossen erfolgt. Deshalb soll die Belichtung für solche Wohn- und Arbeitsräume nur über dem massgebenden Terrain zulässig sein. Der Artikel wird angepasst, damit keine Diskrepanz mit den übergeordneten Vorschriften entsteht. Ansonsten wird der Absatz jedoch belassen.
17	Art. 35 Stützmauern und Einfriedungen	Art. 35 BZO ist zu streichen	Mit Art. 35 sollen Vorgaben zur max. zulässigen Höhe (1.80 m) von Mauern und geschlossenen Einfriedungen eingeführt werden. Im Sinne einer guten Vorgartengestaltung begrüssen wir diese Absicht. Für die Einführung von qualitativen Anforderungen an den Aussenraum bzw. Mauern und Einfriedungen in der BZO fehlt es jedoch an einer gesetzlichen Grundlage im PBG. Die befriedigende Gesamtwirkung nach § 238 Abs. 1 PBG ist somit direkt im Baubewilligungsverfahren anzuwenden und kann nicht näher in der BZO geregelt werden. Dies wurde vom Baurekursgericht mit Entscheid vom 9. August 2023 bestätigt (BRGE III Nr. 0116/2023). In diesem Zusammenhang weisen wir darauf hin, dass die Vorschrift in Art. 35 zulässig wäre, sofern diese sich auf die Kernzone beschränkt. Als generelle Vorschrift über alle Bauzonen fehlt es jedoch an einer Rechtsgrundlage.	Antrag wird berücksichtigt Im Planungsbericht wird ergänzend festgestellt, dass der GR die entsprechende Praxis einführen wird. Auf den Artikel wird verzichtet.
18	Gefährdungen durch Naturgefahren	Es ist eine Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der BZO aufzunehmen.	Siehe Vorprüfungsbericht	Antrag wird nicht berücksichtigt

Es ist eine Bestimmung zum Objektschutz in der BZO aufzunehmen.

Der Umgang mit der Gefährdung durch Naturgefahren ist bereits übergeordnet abschliessend genügend geregelt. Es bedarf keiner kommunalen Bestimmungen zum Objektschutz. § 9 Abs. 2 HWSchV sagt lediglich, dass die Gemeinden in deren Bau- und Zonenordnungen ergänzende Vorschriften über Objektschutzmassnahmen festlegen können.







