



Kanton Zürich
Gemeinde Hausen am Albis

Teilrevision Richt- und Nutzungsplanung

BERICHT ZUR MITWIRKUNG, ANHÖRUNG UND VORPRÜFUNG

Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung am
zur Kenntnis genommen

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

.....

.....

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31012 – 11.8.2025

Auftraggeberin

Gemeinde Hausen am Albis

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Anita Suter, Nadja Colombini

Inhalt

1	VORBEMERKUNGEN	4
1.1	Allgemein	4
1.2	Bericht zu den Einwendungen	5
2	EINWENDUNGEN ZUR BAUORDNUNG	6
2.1	Kernzonen KI & KII	6
2.2	Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung	7
2.3	Besondere Bestimmungen für Arealüberbauungen	8
2.4	Weitere Bestimmungen	9
2.5	Vorschriften zur Umgebungsgestaltung	10
2.6	Mehrwertausgleich	14
3	EINWENDUNGEN ZU DEN KERNZONENPLÄNEN	16
3.1	Kernzonenplan Hausen	16
3.2	Weitere Kernzonenpläne	17
4	EINWENDUNGEN ZUM ZONENPLAN	17
5	EINWENDUNGEN ZUM RICHTPLAN	18
5.1	Richtplantext	18
5.2	Richtplankarte	23
5.3	Erläuternder Bericht	23
6	ANTRÄGE ZUM REGLEMENT KOMMUNALER MEHR- WERTAUSGLEICHSFONDS	26
7	ANTRÄGE ZUM RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSLEIT- BILD	27
8	ERGEBNIS ANHÖRUNG	28
8.1	Nachbargemeinden	28
8.2	Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt	28
9	ERGEBNIS DER KANTONALEN VORPRÜFUNG RICHT- PLANUNG	29
9.1	Auflagen zur Richtplankarte	29
9.2	Auflagen zum Richtplantext	30
9.3	Auflagen zum Bericht	37
10	ERGEBNIS DER KANTONALEN VORPRÜFUNG NUT- ZUNGSPLANUNG	39
10.1	Anträge zum Zonenplan	39
10.2	Anträge zu den Kernzonenplänen	41
10.3	Anträge zur Bauordnung	43
10.4	Anträge zum erläuternden Bericht	57

Farblogik

	Berücksichtigte, weitgehend erfüllte oder bereits ohne Anpassung erfüllte Einwendungen / Auflagen / Empfehlungen
	Teilweise oder sinngemäss berücksichtigte Einwendungen / Auflagen / Empfehlungen
	Nicht berücksichtigte Einwendungen / Auflagen / Empfehlungen
	Die Einwendung betrifft einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der laufenden Teilrevision ist, enthält keinen Antrag oder kann nicht in den vorliegenden Planungsinstrumenten berücksichtigt werden.

1 VORBEMERKUNGEN

1.1 Allgemein

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG zur Revision der Richtplanung und Teilrevision der Nutzungsplanung Hausen a. A. erfolgte vom 31.1.2025 bis am 31.3.2025.

Einwendungen

Insgesamt wurden 32 Schreiben mit Einwendungen eingereicht. Einige Einwendungen sind gleichlautend oder beziehen sich auf den gleichen Sachverhalt.

Die Einwendungen wurden thematisch gegliedert und in den Kapiteln 2–5 zusammengefasst.

Weitere Anträge

Einige Anträge betreffen die zur Information ebenfalls aufgelegten Beilagedokumente wie beispielsweise das Räumliche Entwicklungsleitbild (REL), das nicht Gegenstand der Beschlussfassung ist. Zu diesen Anträgen wird dennoch in den Kapiteln 6–7 Stellung genommen.

Anhörung

Während der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt eingeladen, sich zur Vorlage zu äussern. Das Ergebnis der Anhörung ist im Kapitel 8 zusammengefasst.

Vorprüfung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde die Revisionsvorlage dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht.

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 27. März 2025 zum Entwurf der Revision der Richtplanung Stellung genommen. Die Auflagen und Empfehlungen sind im Kapitel 9 zusammengefasst.

Zur Teilrevision der Nutzungsplanung hat das ARE mit Schreiben vom 26. März 2025 Stellung genommen. Die entsprechenden Auflagen und Empfehlungen sind in Kapitel 10 zusammengefasst.

Eingehende Prüfung

Der Gemeinderat hat sämtliche Eingaben eingehend geprüft. Soweit sich der Gemeinderat den eingereichten Anträgen anschliessen konnte, wurde die Revisionsvorlage der Richtplanung bzw. die Teilrevision der Nutzungsplanung entsprechend angepasst.

1.2 Bericht zu den Einwendungen

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.

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

2 EINWENDUNGEN ZUR BAUORDNUNG

2.1 Kernzonen KI & KII

Ziffer 2a.2.1
Rot bezeichnete Bauten
Antrag 17.1

Es wird folgender Zusatz beantragt: «Die Gestaltung hat erhöhten Anforderungen hinsichtlich Einordnung in die umgebende Bausubstanz und Umgebungsgestaltung zu genügen».

Begründung

Der Zusatz führe zu einer Verbesserung der gestalterischen Qualität.

Erwägungen des Gemeinderats:

Ziffer 2a.1.2 Einordnungsanforderungen gilt für alle Bauten in den Kernzonen und somit auch für die «rot bezeichneten Bauten». Die Ziffer lautet:

«In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des Orts- und Strassenbildes beitragen. Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in die Umgebung einordnen.»

Das Anliegen ist daher bereits berücksichtigt.

Beschluss:

Die Einwendung ist ohne Änderung erfüllt.

Art. 2a.6.9a Dachflächenlichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze
Antrag 17.2

Es wird beantragt, den Druckfehler «das Dachfläche» zu bereinigen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Ziffer wird aufgrund der kantonalen Vorprüfung umformuliert und der Schreibfehler wird bereinigt.

Beschluss:

Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.2 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbe- beerleichterung

Ziffer 3.1.1 Grundmasse

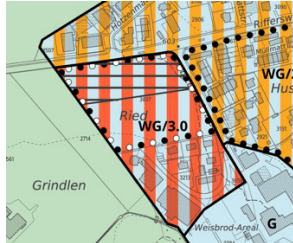
Antrag 8.1, 13.2, 19.1, 29.1, 30.1, 31.1

Gemäss sechs Anträgen sei die *-Anmerkung («In der WG/3.0 im Gebiet Rauchmatt darf die Gebäudehöhe die Kote von 609 m ü. M. nicht übersteigen») in der WG/3.0 im Gebiet Rauchmatt zwingend beizubehalten.

Begründung

Um eine Überschreitung der Gebäudehöhe in der Rauchmatt in jedem Fall zu vermeiden, sei aus Gründen der Rechtssicherheit diese Vorschrift beizubehalten.

Erwägungen des Gemeinderats:



Beschluss:

Es besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan, der diese Höhenbeschränkung bereits regelt. Der Gestaltungsplan (GP) geht der Bauordnung vor. Ohne den Vermerk der Höhenbeschränkung in der BZO könnte die private Grundeigentümerschaft den GP ohne Zustimmung der Gemeindeversammlung anpassen und höhere Gebäude zulassen. Dies ist zwar ein wenig realistisches Szenario, zumal der GP erst umgesetzt wird. Im Sinne der Rechtssicherheit wird jedoch auf die Streichung der Anmerkung in der BZO verzichtet.

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Ziffer 3.3 Bauweise

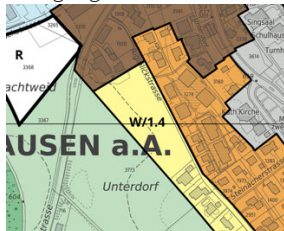
Antrag 1.1

Bei der neu geplanten Ziff. 3.3 sei der letzte Satz «Davon ausgenommen sind Neubauten auf Grundstücken, die an eine Nichtbauzone grenzen» zu streichen.

Begründung

Neu soll bei Liegenschaften, die an eine Nichtbauzone grenzen (im Gegensatz zu anderen Liegenschaften in der Wohnzone) eine Einschränkung für Klein- und Anbauten gelten. Als Begründung wird die «Sicherung der Durchlässigkeit am Siedlungsrand» angegeben. Die Durchlässigkeit ist bereits durch Grenzabstandsvorschriften gewahrt. Diese Bestimmung stellt nicht nur einen Eingriff in die Eigentumsgarantie und eine Ungleichbehandlung gegenüber von Eigentümern anderer Liegenschaften in der Wohnzone dar, sondern widerspricht auch dem Wunsch nach verdichtetem Bauen (vgl. S. 24 des Berichts gemäss Art. 47 RPV).

Erwägungen des Gemeinderats:



Beschluss:

Kleinbauten und Anbauten können weiterhin auch am Siedlungsrand erstellt werden. Die Erleichterung, wonach bei zusammengebauten Gebäudeteilen eine um 10 m längere Gebäudelänge gilt, kommt am Siedlungsrand jedoch nicht zum Ansatz. Es soll vermieden werden, dass ein Gebäuderiegel am Siedlungsrand entsteht. Der Gemeinderat erachtet diese Vorgabe für zweckmässig und angemessen und hält an dieser neuen Regelung fest.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3 Besondere Bestimmungen für Arealüberbauungen

Art. 7.2 Arealfläche

Antrag 17.3

Die Arealfläche habe wie in der bestehenden Fassung mindestens 4'000 m² (nicht 2'000 m²) zu umfassen.

Begründung

Um den wesentlichen Ausnützungszuschlag zu erhalten, müssen auf einem Bauareal auch erhebliche Verbesserungen hinsichtlich Organisation und Gestaltung des Projektes möglich sein. Es ist nicht plausibel, dass dies auf nur 2'000 m² signifikant möglich ist. Der Vorschlag zur Reduktion der Arealfläche hat eher einen verdichtenden Effekt und widerspricht den erklärten Zielsetzungen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Es ist korrekt, dass der Arealbonus nur beansprucht werden kann, wenn das Projekt im Vergleich zu einer Bebauung nach Regelbauweise besondere Vorzüge besitzt. § 71 PBG definiert die diesbezüglichen Anforderungen.

Es bestehen nicht mehr viele grössere Grundstücke, so dass die Option einer Arealbebauung auch bei Grundstücken mit einer Fläche von mindestens 2'000 m² beansprucht werden soll. Die neue gelockerte Vorgabe ist im Interesse der haushälterischen Bodennutzung und einer qualitätsorientierten Innenentwicklung. Es besteht kein Anspruch auf den Nutzungsbonus. Wenn ein Projekt die erhöhten Anforderungen nicht erfüllt, kann auch der Bonus nicht beansprucht werden.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.4 Weitere Bestimmungen

Art. 8.2 Flachdachgestaltung

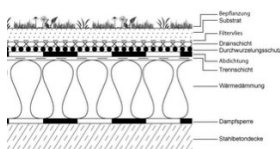
Antrag 1.2

Auf die geplante Anpassung von Ziff. 8.2 sei zu verzichten. Eventualiter sei der Wortlaut der neu geplanten Ziff. 8.2 folgendermassen anzupassen: «Bei Neubauten, erheblichen Umbauten sowie bei der Sanierung von begrüntem Flachdächern, sind Flachdächer extensiv zu begrünen, soweit sie nicht im Zusammenhang mit einem ausgebauten Attikageschoss als begehbbare Terrasse benutzt werden. Beim Bau von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie kann auf eine Begrünung verzichtet werden.»

Begründung

An der Gemeindeversammlung vom 23.1.2025 wurde der Bevölkerung vom Präsidenten der Baukommission zugesichert, dass die Bestandesgarantie gelte. Die Synopse widerspricht hier aber dieser Zusicherung, indem Flachdächer bei Sanierungen immer «mindestens extensiv zu begrünen sind». Das heisst, dass ein Eigentümer bei einer Sanierung seines Kiesdachs eine grosse zusätzliche Investition tätigen muss, um das Dach neu zu begrünen. Danach muss der Eigentümer auch noch den teuren Unterhalt einer solchen Begrünung auf sich nehmen (Bewässerung, Jäten etc.), dies, obwohl er vielleicht bereits einen sehr begrünten Gebäudeumschwung hat. Nicht jeder Eigentümer mit einem flachen Kiesdach hat solche finanziellen Ressourcen und eine solche Vorgabe widerspricht klar der Bestandesgarantie. Diese Vorgabe wird auch ohne Not eingeführt, denn das PBG ZH (LS 700.1) schreibt dies gar nicht vor (vgl. § 76a PBG ZH, wonach die BZO eine Begrünung von Flachdächern vorsehen kann).

Erwägungen des Gemeinderats:



Beschluss:

Bei einer Sanierung eines nicht begrünten Flachdachs kann eine Begrünung mit verhältnismässigem Aufwand umgesetzt werden. Die Substratschicht für die Begrünung benötigt in etwa gleich viel Aufbauhöhe wie ein Kiesdach, bei geringerem Gewicht. Für die Begrünung entstehen keine unverhältnismässigen Mehrkosten.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.5 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung

Art. 9.2 Begrünung Gebäudeumschwung

Antrag 1.3

In der neu geplanten Ziff. 9.2 Abs. 1 der Synopse sei die minimale Grünflächenziffer für die Zonen W/1.2, W/1.4, W/1.8 und WG/2.0 auf 30 % festzulegen.

Begründung

Eine Grünflächenziffer für W/1.2. (und weitere) von 40 % greift wiederum übermässig in die Eigentumsfreiheit ein und widerspricht auch hier dem Wunsch nach verdichtetem Bauen. Nach dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, S. 51 kann in der Regel eine Grünflächenziffer von 30 % erreicht werden. Um die Grundeigentümer nicht zu stark in ihrem Eigentumsrecht einzuschränken, sollen sie die bestehenden Grünflächen erhalten und nicht zusätzliche Grünflächen schaffen müssen (Bestandesgarantie).

Erwägungen des Gemeinderats:



Gemäss den neuen kantonalen Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung (§ 238a PBG) sind geeignete Teile des Gebäudeumschwungs zu begrünen. Diese Regelung gilt unabhängig davon, ob eine Grünflächenziffer eingeführt wird oder nicht. Der Gemeinderat erachtet die allgemeine Vorgabe im PBG jedoch als wenig vollzugstauglich und will daher mit der Grünflächenziffer eine einheitliche und mit verhältnismässigem Aufwand umsetzbare Vorgabe machen.

Eine Grünflächenziffer von lediglich 30 % lehnt der Gemeinderat ab, zumal dieser tiefe Wert die kantonale Vorgabe nicht erfüllen würde.

Die Grünflächenziffer von 40 % wurde im Rahmen von zahlreichen Bauvorhaben auch in anderen Gemeinden planerisch verifiziert. Die Einhaltung dieses Werts ist in den allermeisten Fällen problemlos möglich. Sollte diese Grünflächenziffer nicht erreicht werden können, sind gestützt auf Ziffer 9.2 Abs. 3 tiefere Werte möglich. Die ordentliche Grundstücksnutzung bleibt somit gewahrt.

Bei sehr kleinen Grundstücken, z.B. bei Reiheneinfamilienhäusern, kann die Einhaltung der Grünflächenziffer jedoch zu Problemen führen. Daher wird die BZO dahingehend präzisiert, dass bei Grundstücken kleiner 300 m² der Anteil der Umgebungsbegrünung im Baubewilligungsverfahren im Einzelfall festgelegt wird.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Art. 9.3 Ökologische Gestaltung

Antrag 1.4

Die neu geplante Ziff. 9.3 der Synopse sei zu streichen.

Begründung

Auch hier geht die Gemeinde viel weiter als die kantonalen Vorgaben. Gemäss § 238 PBG ZH sollen nämlich geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen erhalten oder hergerichtet werden. Die neue Ziff. 9.3 verlangt nun aber, dass alle geeigneten Flächen des Gebäudeumschwungs ökologisch wertvoll herzurichten sind, was wiederum einen übermässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie darstellt, hohe Kosten für die Eigentümer zur Folge hat und auch hier der Bestandesgarantie zuwiderläuft.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung wurden gestützt auf die Einwendung nochmals überprüft und mit den kantonalen Vorgaben abgeglichen. Die BZO führt nicht zu einer Verschärfung der kantonalen Vorgaben, sondern trägt zur Klärung der entsprechenden Anforderungen bei.

Die Ziffer 9.3 wurde in Ziffer 9.2 integriert und somit als separate Ziffer gestrichen.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Art. 9.5.1 Bäume

Antrag 1.5

Der Wortlaut der neu geplanten Ziff. 9.5.1 sei zur Verständlichkeit im Sinne der Erläuterungen im Bericht gemäss Art. 47 RPV, S. 53 anzupassen.

Begründung

Der Wortlaut der neuen Ziffer ist unverständlich und wird nur verstanden, wenn dazu die Erläuterungen gelesen werden.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Ziffer lautet:

9.5.1 In den Bauzonen ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 150 cm, gemessen auf einer Höhe von 1.3 m, bewilligungspflichtig.

Aus Sicht der Gemeinde ist diese Vorgabe unmissverständlich. Ziffer 9.5.2 regelt, unter welchen Voraussetzungen die Bewilligung erteilt wird. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn der Erhalt des Baums die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschweren würde.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Art. 9.5.1 Bäume

Antrag 7.8, 13.3

Hinweis:

Erwägungen des Gemeinderats:

Zwei Anträge ersuchen, dass die Bewilligungspflicht für das Fällen von alten Bäumen bereits ab einem Umfang von 120 cm einzuführen sei.

Begründung

Bei diesem Umfang haben wir es mit einem stattlichen Baum zu tun.

Auch das ARE empfiehlt in der Vorprüfung das Mass zu reduzieren.

Ein Baum mit einem Umfang von 150 cm weist einen Stammdurchmesser von rund 50 cm auf. Diese Bäume werden als ökologisch relevant und fürs Ortsbild bedeutend eingestuft. Gestützt auf § 238a Abs. 3 PBG wird im Baubewilligungsverfahren beurteilt, ob auch für Bäume mit weniger als 150 cm Stammdurchmesser angemessene Ersatzpflanzungen vorzusehen sind.

Nadelbäume sind im Baugebiet weniger erwünscht. Sie eignen sich wenig für diesen Standort und weisen auch unter dem Baum oftmals kaum ökologisch wertvolle oder als Sitzplatz nutzbare Bereiche auf. Nadelbäume werden daher von der Fällbewilligungspflicht ausgenommen.

Die Ziffer wird wie folgt formuliert:

- 9.5.1 In den Bauzonen ist das Fällen von Bäumen mit einem Stammumfang von mehr als 150 cm, gemessen auf einer Höhe von 1.3 m, bewilligungspflichtig. Davon ausgenommen sind Nadelbäume.
- 9.5.2 Die Bewilligung ist zu erteilen, wenn an der Erhaltung des Baums kein überwiegendes öffentliches Interesse besteht, insbesondere wenn:
- a. der Baum die physiologische Altersgrenze nach Art und Standort erreicht hat;
 - b. der Baum im Sinne einer Pflegemassnahme zugunsten eines wertvollen Baumbestandes entfernt werden muss wird;
 - c. der Baum die Sicherheit von Menschen oder Sachen gefährdet und keine andere zumutbare Möglichkeit der Gefahrenabwehr gegeben ist; oder
 - d. der Baum die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Art. 9.6.1 Siedlungsrand

Antrag 1.6

Der Satz in der neu geplanten Ziff. 9.6.1, wonach der Siedlungsrand mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen ist, sei zu streichen.

Begründung

Die neue Auflage an die Eigentümer, den Siedlungsrand mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen, ist wiederum eine neue, mit hohen Kosten verbundene Auflage an die Eigentümer und stellt einen übermässigen Eingriff in die Eigentumsgarantie dar. Das kantonale Recht kennt keine solchen detaillierten und strengen Vorgaben.

Erwägungen des Gemeinderats:

Hausen am Albis und seine Ortschaften sind von wertvollen Landschaftsräumen umgeben. Es ist daher gerechtfertigt, dass die Umgebungsflächen von Grundstücken, die von der direkten Lage am Siedlungsrand profitieren, mit Bezug zum angrenzenden Landschaftsraum gestaltet werden. Die Bestimmung wird im Sinne der Einwendung dahingehend präzisiert, dass der Siedlungsrand angemessen mit standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen ist. Eine durchgehende Bepflanzung ist daher nicht zwingend.

Der Siedlungsrand ist jedoch ohne Zweifel für eine Bepflanzung und Begrünung im Sinne von § 238a PBG geeignet. Die Vorgabe ist verhältnismässig und angemessen und stellt keinen übermässigen Eingriff und die Eigentumsfreiheit dar.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Art. 9.6.2 Vermeidung von Lichtemissionen

Antrag 17.5

Es wird folgender Zusatz beantragt: «Dies gilt auch für bestehende Anlagen.»

Begründung

Die Gemeinde Hausen am Albis ist grösstenteils gebaut und die geplante Norm würde, nur auf Neubauten und grössere Umbauten begrenzt, sehr punktuell greifen und das Problem der Lichtverschmutzung nicht lösen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Für bestehende Anlagen besteht keine Sanierungspflicht, solange keine baulichen Veränderungen vorgenommen werden.

Wird ein Baugesuch für eine wesentliche Veränderung eingereicht, gilt die Ziffer auch für bestehende Beleuchtungen. Die in der Einwendung geforderte Sanierungspflicht widerspricht übergeordnetem Recht und ist nicht genehmigungsfähig.

Beschluss:

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

2.6 Mehrwertausgleich

Art. 10.1.3 Mehrwertabgabe

Antrag 4.1, 9.1, 10.1, 13.1, 14.1, 15.1,
17.4, 18.1, 20.1, 22.1, 23.1, 24.1, 25.1,
32.1, 33.1

*Gemäss 15 Anträgen sei die Mehrwertabgabe auf 40 % des um
Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts festzulegen.*

Begründung

*Der Satz von 20 % sei zu tief angesetzt. Er bewegt sich im unteren Drittel
der Ansätze der zürcherischen Gemeinden, welche bereits entschieden ha-
ben. Es soll ein grösserer Anteil der Allgemeinheit zugutekommen.*

Art. 10.1.3 Mehrwertabgabe

Antrag 8.2, 19.2

*Gemäss zwei Anträgen sei die Mehrwertabgabe auf 30 % des, um
Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts festzulegen.*

Begründung

-

Art. 10.1.3 Mehrwertabgabe

Antrag 29.2

*Die Mehrwertabgabe sei auf 25 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehr-
werts festzulegen.*

Begründung

-

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Gemeinderat hält am Abgabesatz von 20 % bei einer Freifläche
von 1'200 m² fest. Der Abgabesatz und die Freifläche sind angemes-
sen und verhältnismässig.

Beschluss:

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Traktandum Mehrwertabgabe

Antrag 12.1

Der Gemeinderat traktandiere an der Gemeindeversammlung vom 26. November 2025 in einem separaten Traktandum eine Teilrevision der BZO und lege der Gemeindeversammlung Artikel 10 der vorliegenden BZO-Revisionsvorlage mit einem Ansatz von 40 % bei der Mehrwertabgabe in Art. 10.1.3 vor, ebenso das Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds.

Begründung

-

Traktandum Mehrwertabgabe

Antrag 12.2

Sollte an der gleichen Versammlung die Gesamtrevision der BZO behandelt werden, erfolge dies in einem neuen Traktandum nach der Genehmigung des Artikels über den Mehrwertausgleich.

Begründung

-

Erwägungen des Gemeinderats:

Im Rahmen dieser Revision entstehen keine Planungsvorteile, für die eine kommunale Mehrwertabgabe zu leisten wäre. Überdies wird die Nutzungsplanung lediglich teilrevidiert. Dies bedeutet, dass nur die vom Gemeinderat zur Änderung beantragten Themen Gegenstand der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung sind. Da keine Auf- oder Umzonungen vorgesehen sind, kann die Gemeindeversammlung auch keine mehrwertrelevanten Beschlüsse fassen.

Die kommunale Mehrwertabgabe wird daher nicht separat traktandiert, sondern eingebettet in das Traktandum der Nutzungsplanung behandelt. Die Stimmbevölkerung hat die Möglichkeit, Änderungsanträge zu Ziffer 10 BZO zu stellen und vom gemeinderätlichen Antrag abweichende Mehrwertabgabesätze zu beschliessen oder auf die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. An diesem Vorgehen wird festgehalten.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3 EINWENDUNGEN ZU DEN KERNZONENPLÄNEN

3.1 Kernzonenplan Hausen

Aufhebung rot bezeichnete Bauten

Antrag 2.1b



Erwägungen des Gemeinderats:

Hinweis: es wird davon ausgegangen, dass mit «gepunktete Bezeichnung» der Gewässerraum gemeint ist.



Die rote Bezeichnung im Kernzonenplan von Assek. Nrn. 805, 807 und 809 sei, mitsamt der gepunkteten Bezeichnung von Assek. Nr. 809, aufzuheben. Mitsamt aller im Synopse-Entwurf gelb hinterlegten und hier angeführten Zusatz- «Zerregulierungen» in der KI, soweit sie nachfolgend im Einzelnen benannt werden.

Begründung

Die rot-Bezeichnung der antragsbetroffenen Bauten zeige sich heute als völlig unverhältnismässig im beschriebenen Umfeld. Weder kann gemäss heutigem Bestand von einer ortsbildschutz-relevanten Bedeutung des hier betroffenen Bereichs noch von einer hinreichenden Durchsetzung mit diesbezüglich schützenswerten Ortsbild- oder Substanz-Objekten gesprochen werden. Diese bestehenden Objekte/Grundstückbereiche, die nicht gerechtfertigt bereits bestehend als «wichtige Bedeutung» bezeichnet sind, sollen gemäss Entwurf sogar zusätzlich noch in einen «Volumenschutz gemäss Ziff. 2a.2.1. BZO» hineingewürgt werden, welcher zusätzlich, noch einschränkender und unverständlicher geregelt werden soll.

Der Ortsteil Hausen weist zwar kein überkommunales Ortsbild (KOBI) auf. Die Bauten 805 und 807 sind jedoch kommunal inventarisiert. Das Gebäude 809 wurde aus dem Inventar entlassen. Die Bauten waren bereits im bestehenden Kernzonenplan als rot bezeichnete Bauten festgelegt. Die neuen Vorgaben in der BZO sind weniger einschränkend als bisher, weil nur noch der Volumenschutz beibehalten wird und auf die Wiederherstellung/den Erhalt der «Wesentlichen Fassadenelemente» verzichtet wird.

Die bestehende Inventarisierung zeigt, dass die Gebäude für das Ortsbild relevant sind. Das Gesamtensemble im Bereich Müli wird zudem auch unabhängig von der Inventarisierung als ortsbildrelevant eingestuft. Der Volumenerhalt bei Ersatzbauten ist daher gerechtfertigt.

In Anbetracht des bestehenden Gewässerraums ist der Volumenerhalt für die Grundeigentümerschaft zudem von Vorteil, da dadurch das öffentliche Interesse zum Ausdruck kommt, dass Ersatzbauten an dieser Lage wieder errichtet werden dürfen. Ohne die Bezeichnung als rotes Gebäude fehlt das erforderliche ortsbauliche Argument in einer Interessenabwägung und ein Ersatzbau müsste den Gewässerraum (blaue Linie) respektieren, was sich nachteilig für den Gestaltungsspielraum auf den Grundstücken auswirkt. Die Bezeichnung als rote Gebäude (Volumenerhalt) ist aus Sicht des Gemeinderats daher angemessen und zweckmässig und erhöht die Planungssicherheit für die Grundeigentümerschaften.

Beschluss:

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

3.2 Weitere Kernzonenpläne

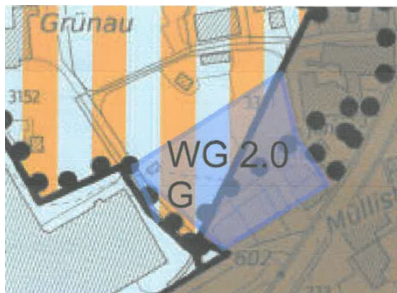
Keine Einwendungen

Es sind keine Einwendungen zu den weiteren neuen Kernzonenplänen (Ebertswil, Heisch, Tüfenbach, Husertal) eingegangen.

4 EINWENDUNGEN ZUM ZONENPLAN

Umzonung Kernzone in Gewerbezone/ Wohnzone mit Gewerbebe- leichterung

Antrag 2.1a



Begründung

Die seinerzeitige Kernzonenfestlegung von G/WG in K hat sich in diesem Bereich nicht bewährt; weder kann gemäss heutigem Bestand von einer Ortsbildschutzrelevanten Bedeutung des hier betroffenen Bereichs noch von einer hinreichenden Durchsetzung mit diesbezüglich schützenswerten Ortsbild- oder Substanz-Objekten gesprochen werden. Vielmehr ist bereits u.a. Assek. Nr. 811 an der Zugerstrasse zu Recht inzwischen auch aus dem Inventar gestrichen worden und von einer südlichen schützenswerten Ortsbild-Torwirkung kann heute nicht (mehr) die Rede sein; es dominieren südlich der Müllstrasse (dort ausgeprägt) disperse Bauten, ja teils massiv veränderte Kuben/Neubauten ohne hinreichenden schützenswerten Ausdruck. Drittens hat sich auch keine Entwicklung im Sinne des mit der Festsetzung anvisierten Ziels der Erweiterung eines ausdrucksstarken Altbestand-Bildes ereignet noch zeichnet sich eine solche innerhalb des Planungshorizontes (15 Jahre) ab.

Erwägungen des Gemeinderats:



Im Rahmen dieser Teilrevision wird der Zonenplan nur punktuell angepasst. Es sind keine Umzonungen vorgesehen. Auf das Begehren kann daher formell nicht eingetreten werden. Dennoch weist der Gemeinderat darauf hin, dass der Verbleib der Grundstücke in der Kernzone für die Grundeigentümerschaft vorteilhafter ist. Die in diesem Bereich bestehenden Bauten Assek. Nrn. 805 und 807 sind kommunal inventarisiert. Das Gebäude Assek. Nr. 809 wurde aus dem Inventar entlassen. Das Gesamtensemble an der Jonenbachstrasse wird unabhängig von der Inventarisierung als Ortsbildrelevant eingestuft. In Anbetracht des einzuhaltenden bundesrechtlichen Gewässerraums ist der Spielraum für eine Neubebauung eingeschränkt. Bei einem Ersatzneubau ausserhalb des Gewässerraums würde eine WG 2.0 zudem die kleinere Baumasse zulassen als die bestehende KI/2.5. Mit der beantragten Umzonung wäre defacto eine Abzonung verbunden. Die Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone würde auch bezüglich der Nutzungsart keine Vorteile bringen, zumal auch in der Kernzone mässig störende Nutzungen zulässig sind. Aus diesen Überlegungen sollen die Grundstücke in der Kernzone verbleiben und nicht in die WG 2.0 abgezont werden.

Beschluss:

Die Einwendung betrifft einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der laufenden Teilrevision ist.

5 EINWENDUNGEN ZUM RICHTPLAN

5.1 Richtplantext

Tempo-30- und Begegnungszonen umsetzen

Antrag 13.12, 16.1, 16.2, 16.3, 16.13, 3.1, 28.1, 4.4, 8.5, 9.4, 10.4, 14.4, 17.8, 18.4, 19.6, 20.4, 22.5, 23.4, 24.4, 25.4, 27.3, 29.6, 30.4, 31.4, 32.4, 33.4

Erwägungen des Gemeinderats:

In zahlreichen Eingaben wird eine Präzisierung des Richtplantextes gefordert:

- *Tempo 30 soll in den Quartieren nicht nur geprüft, sondern umgesetzt werden.*
- *Es seien Begegnungszonen (Tempo 20) um Schulen, Kindergärten und Freizeitanlagen einzutragen.*
- *Auch in den Weilern sei grundsätzlich eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h statt 50 km/h zu signalisieren.*
- *Auf der Oberalbisstrasse soll eine Geschwindigkeit von 50 km/h gelten, mit Ausnahme der erwähnten Tempo-30-Bereiche in den Weilern Hinteralbis und Mittelalbis.*

Die Gemeindeversammlung kann mit dem Richtplan keine Tempo-30- oder Begegnungszonen festlegen. Die Verfügungskompetenz für Geschwindigkeitsreduktionen liegt bei der Kantonspolizei. Im kommunalen Richtplan kann daher nur die Zielsetzung verankert werden, nicht aber die effektive Umsetzung einer Signalisationsänderung.

Die Zweckmässigkeit von Tempo 30 in den Wohnquartieren und im Bereich der Weiler muss im Rahmen eines Konzeptes geprüft werden. Ob und welche baulichen Massnahmen erforderlich sind, muss ebenfalls im Rahmen eines Konzeptes mit der Kantonspolizei geprüft werden und kann im Rahmen der kommunalen Richtplanung nicht festgelegt werden.

Der Gemeinderat hat daher bereits ein Planungsbüro mit der Ausarbeitung eines Konzeptes beauftragt. Die Einwendungen werden als Prüfauftrag entgegengenommen.

Das Konzept zur Umsetzung von Tempo-30-Zonen und allenfalls Begegnungszonen mit den damit verbundenen Kosten wird der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet. Der Gemeinderat prüft zusammen mit der Kantonspolizei zudem die Signalisation auf der Oberalbisstrasse.

Der Richtplantext wird im Sinne der Eingaben wie folgt ergänzt:

Der Gemeinderat prüft zusammen mit der Kantonspolizei die Einführung von verkehrsberuhigten Zonen (Tempo-30-Zonen / Begegnungszonen) sowie von Geschwindigkeitsreduktionen auf dem Strassennetz und legt der Gemeindeversammlung einen Umsetzungsvorschlag mit Rahmenkredit vor.

Ebenso wird die Grafik zum Tempo im Sinne der Prüfaufträge ergänzt.

Beschluss:

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Hinweis: Redaktionelle Anpassung Leitsätze

Antrag 13.13

Erwägungen des Gemeinderats:

Beschluss:

Auf Seite 4 sei eine redaktionelle Korrektur vorzunehmen, denn der Text zu den Stossrichtungen zu Ziel 1 und 2 sei vertauscht.

Der Hinweis wird verdankt. Die Korrektur wird umgesetzt.

Der Hinweis wird berücksichtigt.

Oberalbisstrasse Albisstrasse bis Schützenhaus

Antrag 6.1

Erwägungen des Gemeinderats:



Beschluss:

Auf der Oberalbisstrasse (Albisstrasse bis Schützenhaus) sei die Breite wie bis anhin zu belassen oder eine Mindestbreite von 6 m anzustreben. Eine weitere Variante sei eine Geschwindigkeit von 40 anstelle von 30 km/h. Es seien zudem keine Schikanen, Tafeln km/h, Pflästerungen, Niveauausgleiche etc. anzubringen.

Begründung

Es handelt sich nicht um eine Quartierstrasse.

Im Rahmen der kommunalen Richtplanung können keine baulichen Massnahmen oder Signalisationsänderungen beschlossen werden. Die gestellten Begehren können daher im Rahmen der Richtplanung nicht berücksichtigt werden.

Eine Signalisation 40 km/h wird in der Regel nicht mehr bewilligt. Ob die Einführung von Tempo 30 in diesem Abschnitt ohne bauliche Massnahmen möglich ist, muss im Rahmen eines Konzeptes mit der Kantonspolizei geprüft werden. Das entsprechende Konzept wurde bereits in Auftrag gegeben. Das Konzept wird vor einer Umsetzung der Bevölkerung präsentiert. Allfällige bauliche Massnahmen müssen öffentlich aufgelegt werden. Während der Auflage kann dannzumal eine Einsprache gemacht werden.

Die Einwendung kann nicht im kommunalen Richtplan berücksichtigt werden.

Riedmatt – Albispass Tempo 60

Antrag 7.4

Erwägungen des Gemeinderats:

Beschluss:

Die Geschwindigkeitsbeschränkung von 60 km/h sei nach der Riedmatt Richtung Albispass nicht aufzuheben.

Begründung

Hier beschleunigen die Motorräder und bremsen in der ersten Kurve wieder ab, was unnötig Lärm erzeugt.

Das Projekt zur Ausweitung der Signalisation Tempo 60 wurde durch die Gemeinde bereits ausgelöst. Im Rahmen der kommunalen Richtplanung können jedoch keine baulichen Massnahmen oder Signalisationsänderungen beschlossen werden. Die gestellten Begehren können daher im Rahmen der Richtplanung nicht berücksichtigt werden.

Die Einwendung kann nicht im kommunalen Richtplan berücksichtigt werden. Das Anliegen wird auf Projektstufe jedoch bereits im Sinne des Anliegens umgesetzt.

Parkierung

Antrag 5.2

Zwischenzeitlich wurde ein weiterer Parkplatz zwischen Hinteralbis und Mittelalbis für das Restaurant Albishorn signalisiert, soll dies in der neuen BZO verankert werden? Wurde schon einmal über ein Fahrverbot ab Schützenhaus nachgedacht (mit Ausnahme Anwohner/Zubringerdienst) oder Befahren nur mit Tagesfahrbewilligung der Gemeinde (20 Parkplätze = x Bewilligungen pro Tag)? Damit wäre das Parkplatzproblem für die Tages- und Wochenendtouristen auch schon gelöst. Beim PP Schützenhaus oder Chratz hat es genug Parkplätze. Schliesslich möchten die Besucher dieser schönen Gegend ja die Natur erleben.

Begründung

Seit mehreren Jahren gibt es einen spürbaren Zuwachs an MIV in den Weilern oberhalb Hausen. Die Parkplatz-Situation zwischen Wald und Oberalbis ist eine Belastung für die Bewohner der Weiler. An schönen Tagen wird alles vollgeparkt. Der Parkplatz «Albishorn» zwischen Mittelalbis und Oberalbis scheint zu klein dimensioniert.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Einwendung enthält keinen klaren Antrag. Ein Fahrverbot ausgenommen Anwohner/Zubringerdienst kann mit der Richtplanung nicht beschlossen werden und wäre überdies kaum bewilligungsfähig. Die Situation und allfällige Massnahmen müssen anderweitig geprüft werden und können nicht im kommunalen Richtplan gelöst werden.

Beschluss:

Die Einwendung enthält keinen Antrag.

Parkplatz Albishorn

Antrag 6.3

Zum Parkplatz Albishorn: Er liegt etwa zu 2/3 auf dem Grundstück «Paradies», das uns gehört. Ist also nur teilweise ein Gemeindeparkplatz.

Begründung

-

Die Einwendung enthält keinen klaren Antrag.

Erwägungen des Gemeinderats:



Der Parkplatz «Albis» war bereits im rechtskräftigen Richtplan als Parkplatz bezeichnet. Mit dem Eintrag kommt lediglich zum Ausdruck, dass ein öffentliches Interesse am Fortbestand des Parkplatzes in der Landwirtschaftszone besteht. Ohne Eintrag besteht keine Standortgebundenheit. Das Eigentum am Parkplatz sowie das Nutzungsrecht an den entsprechenden Parkfeldern bleibt mit dem kommunalen Richtplan unangetastet.

Beschluss:

Die Einwendung enthält keinen Antrag.

Durchfahrtsverbot Tüfenbach

Antrag 28.2

Erwägungen des Gemeinderats:



Es sei ein Durchfahrtsverbot in Tüfenbach zu signalisieren (Zubringer gestattet).

Begründung

-

Im Richtplan können keine Signalisationen geregelt werden, da Signalisationsänderungen in die Zuständigkeit der Kantonspolizei fallen. Das Anliegen betrifft daher einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der kommunalen Richtplanung ist.

Beschluss:

Die Einwendung kann nicht im kommunalen Richtplan berücksichtigt werden.

Kreuzung Hirschen – Fussgängerübergänge und Velostreifen

Antrag 7.3

Erwägungen des Gemeinderats:

Bei der Kreuzung Hirschen sei eine alternative Vortrittsberechtigung zu prüfen und es seien geeignete Fussgängerübergänge und Velostreifen zu erstellen.

Begründung

-

Im Richtplan werden keine Signalisationen und Markierungen geregelt, da diese Massnahmen in die Zuständigkeit der Kantonspolizei fallen. Das Anliegen betrifft daher einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der kommunalen Richtplanung ist.

Beschluss:

Die Einwendung kann nicht im kommunalen Richtplan berücksichtigt werden.

Velostreifen Schonau - Vollenweid

Antrag 7.5

Erwägungen des Gemeinderats:

Bezüglich dem Veloweg Schonau-Vollenweid sei sich beim Kanton einzusetzen, dass eine schlankere, kostengünstigere Version geplant wird (gelber Velostreifen auf der evtl. etwas verbreiterten Fahrbahn genügt).

Begründung

Durch diese Massnahme kann in der Schonau der Wald geschont und in der Vollenweid die Trockenmauer bewahrt werden.

Im Richtplan kann kein Einfluss auf die laufenden Projekte des Kantons genommen werden. Das Anliegen betrifft daher einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der kommunalen Richtplanung ist.

Hinweis: Die Dimensionierung und Ausgestaltung des Velowegs wurde im Rahmen der Projektierung durch den Kanton festgelegt. Der Regierungsrat hat das Projekt bereits beschlossen.

Beschluss:

Die Einwendung kann nicht im kommunalen Richtplan berücksichtigt werden.

Velostreifen Riedmatt – Albispass

Antrag 7.6

Erwägungen des Gemeinderats:



Bezüglich dem Veloweg Riedmatt-Albispass sei sich beim Kanton einzusetzen, dass ein gelber Velostreifen auf dem rechten Fahrstreifen (bergaufwärts) aufgemalt wird.

Begründung

Dadurch soll die Sicherheit für Velofahrende erhöht werden.

Der Gemeinderat setzt sich aufgrund des Richtplaneintrags für eine Verbesserung der Veloführung über den Albispass ein, auch wenn davon ausgegangen werden muss, dass diese Strecke üblicherweise durch erfahrene Velofahrende als Sportroute genutzt wird. Es handelt sich nicht um eine Alltags- oder Schulwegverbindung für schwächere Velofahrende.

Die kantonale Velofachstelle lehnt jedoch den Velostreifen ab. Aus Sicht der Velofachstelle führt ein solcher nicht zu einer Sicherheitsverbesserung.

Beschluss:

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

Velosteg Türlen – Habersaat

Antrag 7.7

Erwägungen des Gemeinderats:



Mit einfacher Konstruktion sei ein Velosteg entlang des linken Strassenrandes (Türlen-Richtung Habersaat) beim Kanton voranzutreiben.

Begründung

Der Kiesveloweg wird von den Rennvelos nicht genutzt.

Es handelt sich um eine überkommunal geplante Veloverbindung. Der Kanton ist an seine Velostandards gebunden. Die Dimensionierung erfolgt in erster Linie nach diesen Standards. Die Dimensionierung und Ausgestaltung werden im Rahmen der Projektierung durch den Kanton geklärt, zu welcher sich die Gemeinde äussern kann. Die Gemeinde setzt sich für die Veloverbindung ein. Der Standard kann jedoch nicht im Richtplan geregelt werden, sondern muss auf Projektstufe definiert werden.

Beschluss:

Die Einwendung ist bereits berücksichtigt.

Erhöhung der Sicherheit bei Einmündungen rund um das Schulgelände

Antrag 22.4

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Einmündungen rund um das Schulgelände seien für Velonutzer und Fussgänger besser zu sichern. Konkret sei dies an folgenden Stellen vorzunehmen:

- *Einmündung ab Ebertswilerstrasse in Chratzstrasse - mit Vortritt Fussgänger auf dem Trottoir Ebertswilerstrasse (Beispiel Bonstetten Stallikerstrasse).*
- *Einmündung Schulstrasse in Ebertswilerstr. und Markierung / Signalisierung Schule auf der Ebertswilerstr. in Hausen (in Ebertswil existent).*

Im kommunalen Richtplan können keine Vortrittsregelungen beschlossen werden. Das Anliegen betrifft daher einen Sachverhalt, der nicht Gegenstand der kommunalen Richtplanung ist. Die Anliegen sind jedoch bereits auf Projektstufe zur Umsetzung vorgesehen respektive bereits umgesetzt.

Beschluss:

Die Einwendung kann nicht im kommunalen Richtplan berücksichtigt werden.

Radstreifen Zugerstrasse im Bereich Kernzone I und Südeingang Antrag 2.1



Erwägungen des Gemeinderats:



Beschluss:

5.2 Richtplankarte

Im Verkehrsplan sei sicherzustellen, dass ein allfälliger Radstreifen exklusiv auf der östlichen Strassenseite der Zugerstrasse realisierbar sei.

Begründung

Der kantonale Plan betr. Radwege auf kantonalen Verbindungsstrassen zeigt auf der Zugerstrasse im betroffenen Gebiet, dass nur ein einseitiger Radstreifen, und nur auf der Ostseite vorgesehen werden soll und kann: Auf der Westseite sind hinreichende Strassenräume nicht vorhanden und zusätzlich wären sie dort nicht zweckmässig abzugrenzen. Dass hier nur ein Radstreifen und nur auf der Ostseite baulich zusätzlich geschaffen resp. neu zusätzlich festgesetzt und realisiert werde, sollte auch aus der kommunalen Planung hervorgehen.

Die in der Einwendung gezeigte Darstellung ist ein Ausschnitt aus der Karte zur bestehenden Veloinfrastruktur. Diese macht keinerlei Aussagen zu geplanten Massnahmen. Im betroffenen Abschnitt handelt es sich um eine überkommunale Veloverbindung. Gemäss regionalem Richtplan gilt diese als bestehend, so dass nicht mit zusätzlichen Massnahmen gerechnet werden kann. Der Kanton ist jedoch grundsätzlich an die Velostandards gebunden, so dass spätere Massnahmen nicht ausgeschlossen werden können.

Die Gemeinde kann hier allerdings im kommunalen Richtplan keine Festlegungen treffen.

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

5.3 Erläuternder Bericht

Hinweis

Der erläuternde Bericht liefert Hintergrundinformationen zu den Richtplanfestlegungen. Er ist nicht Gegenstand der eigentlichen Beschlussfassung durch die Stimmbevölkerung, sondern wird lediglich zur Kenntnis genommen. Die Einwendungen zum Planungsbericht werden durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen.

Ergänzende Erläuterungen öffentlicher Verkehr (Kap. 2.4)

Antrag 13.5

Erwägungen des Gemeinderats: / Beschluss:

Hier wird für die Dauer der Busfahrt von Hausen nach Baar Bahnhof 26 Min angegeben, was nachweislich falsch sei, sie dauert stets 19 Minuten. Die Linie hat schlanke Schnellzug-Anschlüsse nach Zürich und Zug-Luzern.

Die Dauer wird von 26 Min auf 19 Min korrigiert.

**Ergänzende Erläuterungen motorisierter Individualverkehr
(Kap. 2.5)**

Antrag 4.3, 8.4, 9.3, 10.3, 13.7, 14.3, 17.7,
18.3, 19.4, 20.3, 22.3, 23.3, 24.3, 25.3,
27.2, 30.3, 31.3a, 32.3, 33.3

Erwägungen des Gemeinderats: / Beschluss:

Gemäss 19 Anträgen sei festzuhalten, dass sich die Gemeinde beim Kanton für eine Reduktion der Höchstgeschwindigkeit im Dorfzentrum auf 30 km/h einsetzt.

Ein Antrag fordert zudem, dass alternativ eine Tempo-30-Reduktion täglich zu Zeiten des Schulanfangs und Schulendes zu realisieren sei. Dies wäre mit wenigen Ampeln und einer entsprechenden Steuerung effizient zu realisieren.

Begründung

Diese Massnahme dient der Schulwegsicherung.

Im Bericht wird erwähnt, dass das Geschwindigkeitsniveau im Ortszentrum der Gemeinde ein wichtiges Anliegen sei. Bei den Umsetzungsvorschlägen wird dem Anliegen einer verbesserten Sicherheit jedoch nicht Rechnung getragen.

Siehe entsprechende Erwägungen des Gemeinderats und Beschluss zu den Einwendungen zum Richtplantext.

**Kommunales Strassennetz
(Kap. 2.5)**

Antrag 13.6, 15.6

Erwägungen des Gemeinderats: / Beschluss:

Zwei Anträge fordern, dass auf der Oberalbisstrasse eine Geschwindigkeit von Tempo 50 km/h zu signalisieren sei, mit Ausnahme der erwähnten Tempo-30-Bereiche in den Weilern Hinteralbis und Mittelialbis.

Begründung

- *Auf dieser Strasse kann vernünftigerweise nicht mehr als 50 km/h gefahren werden, dies aus Gründen der Verkehrssicherheit, denn die Strasse ist sehr kurvenreich, unübersichtlich, meistens weniger als 5 m breit, zum Teil schmaler als 4 m, was ein Kreuzen im Schrittempo erfordert.*
- *Die Strasse dient nicht nur dem motorisierten Verkehr, sondern auch Fussgänger/innen, Velofahrenden und Reiter/innen.*
- *Auch wird diese Strasse explizit von breiten Landwirtschafts-Fahrzeugen benutzt.*
- *Der Verkehr hat infolge mehrerer Neubauten, Reitställe und dem Ausflugsrestaurant Albishorn, welches oft auch von ortsunkundigen Besuchern aufgesucht wird, in den letzten Jahren stark zugenommen.*

Siehe entsprechende Erwägungen des Gemeinderats und Beschluss zu den Einwendungen zum Richtplantext.

**Höchstgeschwindigkeit Weiler
(Kap. 2.5)**

Antrag 13.8

**Höchstgeschwindigkeit Weiler
(Kap. 2.5)**

Antrag 15.5

Erwägungen des Gemeinderats: / Beschluss:

In den Weilern sei grundsätzlich eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zu signalisieren und nicht 50 km/h. Die Formulierung «Die Einführung von Tempo 30 in den Weilern kann langfristig geprüft werden», sei zu ersetzen durch «In den Weilern ist baldmöglichst Tempo 30 einzuführen».

In den Weilern sei grundsätzlich eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zu signalisieren statt 50 km/h. Die Formulierung «Die Einführung von Tempo 30 in den Weilern kann langfristig geprüft werden» sei zu ersetzen durch «Die Einführung von Tempo 30 in den Weilern wird baldmöglichst umgesetzt».

Siehe entsprechende Erwägungen des Gemeinderats und Beschluss zu den Einwendungen zum Richtplantext.

Quartiere (Kap. 2.5)

Antrag 13.9

Die Formulierung zur Einführung von Tempo-30-Zonen sei klarer und verbindlicher zu definieren: «Der Gemeinderat wird zügig die Zonen für Tempo 30 benennen und die Umsetzung an die Hand nehmen» (Quartiere und Weiler).

Erwägungen des Gemeinderats: / Beschluss:

Siehe entsprechende Erwägungen des Gemeinderats und Beschluss zu den Einwendungen zum Richtplantext.

Kreuzungsaufwertungen (Kap. 2.5)

Antrag 13.10

Die Umstellung auf Vortritt der Ebertswilerstrasse gegenüber der Zugerstrasse (Hirschen-Kreuzung) mit der Erstellung von geeigneten Fussgänger- und Velostreifen sei unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit, insbesondere auch für die Schulkinder, in Zusammenarbeit mit dem Kanton zu prüfen. Alternative: generell Rechtsverkehr.

Erwägungen des Gemeinderats: / Beschluss:

Siehe entsprechende Erwägungen des Gemeinderats und Beschluss zu den Einwendungen zum Richtplantext.

Geschwindigkeitsreduktion Schulhausstrasse (Tempo 30)

Antrag 29.4

Es sei festzuhalten, dass sich die Gemeinde für eine Reduktion der Höchstgeschwindigkeit an der Schulhausstrasse auf 30 km/h einsetzt.

Begründung

Diese Massnahme dient der Schulwegsicherung.

Erwägungen des Gemeinderats: / Beschluss:

Siehe entsprechende Erwägungen des Gemeinderats und Beschluss zu den Einwendungen zum Richtplantext.

Ergänzende Erläuterungen Fuss- und Wanderwege (Kap. 2.6)

Antrag 13.11

Es seien Massnahmen zur Fussgängersicherheit auf dem Fussweg vom Mittelalbis zum Parkplatz Albishorn zu prüfen. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit sei massiv zu reduzieren.

Begründung

Das ist gemäss vorliegender Planung eine kaum 4 m breite Strasse auf der eine Geschwindigkeit bis 80 km/h erlaubt wäre. In diesem Bereich habe die Priorität beim Fussgänger- und Veloverkehr zu liegen.

Erwägungen des Gemeinderats: / Beschluss:

Siehe entsprechende Erwägungen des Gemeinderats und Beschluss zu den Einwendungen zum Richtplantext.

Schulwegsicherheit

Antrag 15.4

Es sei festzuhalten, dass sich die Gemeinde beim Kanton für eine Erhöhung der Schulwegsicherheit einsetze:

- *Reduktion der Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h im Dorfzentrum und um Kindergärten und Schulen*
- *Durchgängige und abgetrennte Velowege (Lücken: siehe an Zebrastreifen oder Postplatz zur Schule)*

Erwägungen des Gemeinderats: / Beschluss:

Siehe entsprechende Erwägungen des Gemeinderats und Beschluss zu den Einwendungen zum Richtplantext.

6 ANTRÄGE ZUM REGLEMENT KOMMUNALER MEHRWERTAUSGLEICHSFONDS

Hinweis:

Der Entwurf des Reglements lag den Revisionsunterlagen zur Information bei. Die eingereichten Anträge werden vom Gemeinderat entgegengenommen und behandelt. Formell handelt es sich hier nicht um Einwendungen. Zum Reglement können keine Einwendungen gemäss § 7 PBG gemacht werden. Hingegen können an der Gemeindeversammlung Änderungsanträge beschlossen werden.

Reglement kommunaler Mehrwertausgleichsfonds

Antrag 12.3

Im Reglement zum kommunalen Mehrwertausgleichsfonds sei der Verwendungszweck in Artikel 3 auf die lit. a und lit. b zu beschränken. Lit. c–h seien ersatzlos zu streichen.

Begründung

Der Gemeinderat betont, dass – ausgehend von der Tatsache, dass im Rahmen der aktuellen BZO-Revision keine Auf- oder Umzonungen geplant sind – wenig Mittel in diesen Fonds fliessen werden. Darum sollen die Mittel, welche zur Verfügung stehen werden, ausschliesslich für Extras bei der Gestaltung des öffentlichen Raums – wie in lit. 3a und 3b erwähnt – verwendet werden. Die weiteren erwähnten Verwendungszwecke unter lit. 3c bis 3h sind kommunale öffentliche Aufgaben und die entsprechenden Mittel sollen bei Bedarf über den ordentlichen Gemeindehaushalt finanziert werden.

Erwägung der Gemeinde:

Im Rahmen der aktuellen Teilrevision der Nutzungsplanung werden keine Mittel in den Fonds einfliessen, weil keine planerischen Massnahmen vorgesehen sind, die eine Mehrwertabgabe auslösen würden.

Der Verwendungszweck sollte möglichst breit angelegt sein, um allfällige Mittel bei Bedarf möglichst flexibel einsetzen zu können. Ein Verzicht auf Verwendungszwecke würde die Gemeinde lediglich einschränken.

Beschluss:

Das Anliegen wird nicht berücksichtigt.

7 ANTRÄGE ZUM RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSLEITBILD

Hinweis:

Das räumliche Entwicklungsleitbild (REL) lag den Revisionsunterlagen zur Information bei. Zum REL fand im Vorfeld ein breites Mitwirkungsverfahren statt. Dazu wurde ein separater Bericht zur Mitwirkung verfasst. Gestützt auf die Rückmeldungen der Bevölkerung wurde das REL angepasst und durch den Gemeinderat als Grundlage für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung und als behördenverbindliches Grundlagendokument am 9.7.2024 verabschiedet. Die erneuten Rückmeldungen im Rahmen der öffentlichen Auflage werden durch den Gemeinderat zur Kenntnis genommen. Das REL ist jedoch nicht Gegenstand der Beschlussfassung der Gemeindeversammlung. Es sind daher auch keine Einwendungen im Sinne von § 7 PBG möglich.

8 ERGEBNIS ANHÖRUNG

8.1 Nachbargemeinden

Anhörung

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden die Nachbargemeinden eingeladen, zur Revision der Richtplanung und zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung zu nehmen.

Die Nachbargemeinden haben die Revision der Richtplanung und die Teilrevision der Nutzungsplanung zur Kenntnis genommen und keine Einwände eingebracht.

8.2 Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt

Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) nimmt mit Schreiben vom 4. März 2025 zur Revision der Richtplanung und zur Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung. Der Vorstand der ZPK würdigt die sehr sorgfältig ausgearbeitete Vorlage. Es wurden keine Einwände eingebracht und keine Anträge gestellt.

9 ERGEBNIS DER KANTONALEN VORPRÜFUNG RICHTPLANUNG

9.1 Auflagen zur Richtplankarte

Legende Verkehrsrichtplan

Die Begriffe in den Legendenpunkten, im Richtplantext sowie Erläuterungsbericht sind übereinstimmend zu verwenden und festzulegen.

Begründung: Die Begriffe in aufgeführten Legendenpunkten haben teilweise im Richtplantext und im Erläuterungsbericht keine Entsprechung (z.B. «Langsamfahrzonen», Temporegimes für einzelne Strassen).

Erwägung der Gemeinde:

In der Legende wird klargestellt, dass die Langsamfahrzonen Tempo-30-Zonen und Begegnungszonen sind. Ebenso wird der Begriff im Text und Bericht aufgenommen.

Die Temporegimes werden in der Karte dargestellt. In der Legende wird auf das Thema Temporegime hingewiesen.

Übergeordnete Festlegungen

bestehend geplant
Hauptverkehrsstrasse
mit kommunaler Tempo Zielsetzung (siehe Text)

Kommunale Festlegungen

bestehend geplant
Sammelstrasse
mit Tempo Zielsetzung (siehe Text)

Langsamfahrzonen
(Tempo-30-Zonen oder Begegnungszonen)

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

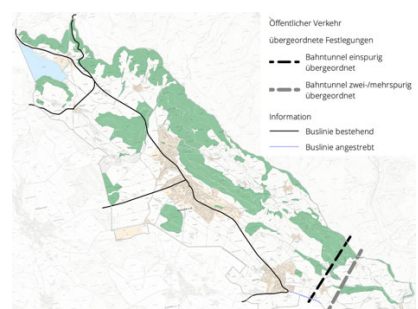
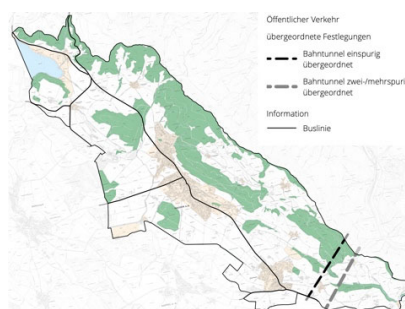
Buslinien

Welches sind Strecken, die nicht oder nur selten befahren werden?

Die Liniensignaturen der Gemeindegrenzen und der Buslinien sind stärker zu differenzieren. In der Karte ist zwischen bestehenden und aus Sicht der Gemeinde angestrebten Busstrecken zu unterscheiden und allfällige nur selten befahrene Strecken sind zu entfernen.

Erwägung der Gemeinde:

In der Richtplankarte sind die Buslinien nicht dargestellt, weil diese nicht in der Richtplanung, sondern im jeweiligen Fahrplanverfahren festgelegt werden und daher ändern können. Die Erläuterungen zum Richtplantext werden jedoch um eine entsprechende Karte mit dem heutigen Busnetz ergänzt.



Beschluss:

Die Auflage wird teilweise erfüllt.

9.2 Auflagen zum Richtplantext

Leitsätze (1)

Die Stossrichtungen zu den Zielen 1 und 2 sei vertauscht und zu korrigieren.

Erwägung der Gemeinde:

-

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Leitsätze (2)

Die Stossrichtungen zum Ziel 2 sind zu verdeutlichen. Der Besteller des Verbundangebots ist der ZVV und nicht die Gemeinde. Die Gemeinde hat sich gemäss der Kostenteiler-Verordnung an der Kostenunterdeckung des ZVV zu beteiligen. Ausserdem hat die Gemeinde die Möglichkeit, zusätzliche Angebote zu bestellen, wobei dann die zusätzlichen Betriebskosten durch die Gemeinde zu tragen sind.

Falls ersteres gemeint ist, kann eine Formulierung wie folgt lauten: «Die Gemeinde setzt sich für eine Verbesserung der Busanbindung ein und trägt die Mehrbeteiligung an der Kostenunterdeckung des ZVV mit.» Im zweiten Fall könnte die Formulierung lauten: «Die Gemeinde setzt sich für eine Verbesserung der Busanbindung ein und bestellt aus eigenen Mitteln gegebenenfalls zusätzliche Angebote zum Verbundangebot.»

Erwägung der Gemeinde:

Der Leitsatz lautet bisher:

«Die Gemeinde setzt sich für eine Verbesserung der Busanbindung ein und trägt die allfälligen zusätzlichen Betriebskosten.»

Es wird folgende Formulierung gemäss ARE übernommen:

«Die Gemeinde setzt sich für eine Verbesserung der Busanbindung ein und trägt die Mehrbeteiligung an der Kostenunterdeckung des ZVV mit.»

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Leitsätze (3)

Der Leitsatz zum ruhenden Verkehr ist auch im Richtplantext aufzunehmen.

Erwägung der Gemeinde:

Der Leitsatz lautet:

«Das Angebot an Parkplätzen im Zentrum für das Gewerbe und den Verkauf wird optimiert.»

Der Leitsatz wird auch in den Text übernommen.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Modalsplit-Ziele (Empfehlung)

*Wir empfehlen, den Richtplantext wie folgend zu ergänzen (unterstrichen):
«Vor dem Hintergrund der Modalsplit-Ziele werden die regionalen Ziele a) bis d) gemäss regionalem Richtplan in folgenden Punkten ergänzt und präzisiert.»*

Erwägung der Gemeinde:

-

Beschluss:

Die Empfehlung wird erfüllt.

Hitzeminderung und Versickerung

Es ist zu prüfen, inwiefern in den Zielen und Leitsätzen bzw. in den entsprechenden Stossrichtungen Verbesserungen hinsichtlich Hitzeminderung und Versickerung aufgenommen werden können.

Erwägung der Gemeinde:

Gemäss den kantonalen Richtplanfestlegungen 4.2.3 b) müssen die Gemeinden Massnahmen zur Förderung eines angenehmen Lokalklimas im Strassenraum ergreifen (vgl. Pt. 4.1.1 c) und dabei die Karte der Hitzebelastung im Strassenraum berücksichtigen.

Die Leitsätze werden wie folgt ergänzt:

«Verkehrsanlagen und Parkieranlagen werden soweit möglich nach den Grundsätzen der Hitzeminderung und Klimaanpassung gestaltet. Der Versiegelungsgrad ist möglichst gering zu halten.»

Beschluss:

Die Empfehlung wird berücksichtigt.

Nachtbuslinie

Die Nachtbuslinie N24 Affoltern - Aeugst - Hausen - Kappel - Rifferswil - Mettmenstetten fehlt in der Aufzählung der Buslinien und ist entsprechend zu ergänzen.

Erwägung der Gemeinde:

-

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Empfehlung Bushaltestelle Grindlen

Die Haltestelle «Grindlen» kann frühestens per Fahrplanwechsel im Dezember 2025 in Weisbrod-Areal umbenannt werden. Dies hängt jedoch vom Entscheid des Bundesamts für Verkehr (BAV) ab.

Die Haltestelle ist noch als «Grindlen (Weisbrod-Areal)» in den Richtplan aufzunehmen und die Absicht der Umbenennung bei Zustimmung des BAV sind im Richtplantext und im Bericht zu erwähnen.

Erwägung der Gemeinde:

-

Beschluss:

Die Empfehlung wird erfüllt.

«Fahrplan»

Im Abschnitt «Bushaltestellen» wird unter «Erläuterungen» als zusätzliches Ausstattungselement das Wort «Fahrplan» aufgeführt. Der Fahrplanausgang ist bereits heute bei allen Haltestellen vorhanden, ausser bei reinen Aussteigehaltestellen.

In den Erläuterungen ist der Fahrplan aus der Auflistung zu streichen.

Erwägung der Gemeinde:

Auch wenn bereits an allen Bushaltestellen ein Fahrplan vorhanden ist, ist der Fahrplan ein wichtiges Element der Ausstattung. Zumal dies durch die Digitalisierung langfristig auch nicht mehr selbstverständlich ist (QR-Codes). Die Auflage des ARE wird jedoch erfüllt.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Behindertengerechter Ausbau Stand 2024

Bei den Haltestellen «Grindlen» und «Tüfenbach» sind in beide Richtungen die Bus-Haltekannten auf eine Höhe von 22 cm ausgebaut.

In der Abbildung «Bushaltestellen (Situation 2024)» sind die Höhen der Haltestellen «Grindlen» und «Tüfenbach» entsprechend zu korrigieren.

Erwägung der Gemeinde:

Die Gemeinde hat die Bushaltestellen aufgenommen (>22 cm). Die Masse werden weggelassen, um allfällige Widersprüche zu vermeiden.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Behindertengerechter Ausbau 2025

Wir empfehlen, in der Abbildung «Bushaltestellen (Situation 2024)» diejenigen Haltestellen, welche 2025 ausgebaut werden, im Plan orange darzustellen. Damit kann differenziert werden, bei welchen Haltestellen der Ausbau in Planung ist und 2025 realisiert werden soll.

Erwägung der Gemeinde:
Werden weitere 2025 ausgebaut?

Im kommunalen Richtplan werden keine Termine für die Umsetzung von Massnahmen festgelegt, da dies weder sachgerecht noch eine gesetzliche Anforderung ist. Der Richtplantext wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Beschluss:

Die Empfehlung wird teilweise erfüllt.

Abbiegespur Nachtweid

Die Festlegung zur geplanten Abbiegespur Nachtweid sowie die entsprechenden Ausführungen im Erläuterungsbericht sind zu streichen.

Reservezonen sind Nichtbauzonen. Im Sinne der Trennung von Bauzonen und Nichtbauzonen gilt der Grundsatz, dass Bauzonen nur über Bauzonen erschlossen werden können. Zudem betrifft das Vorhaben potenziell FFF sowie Flächen ohne Hinweise auf massgeblich anthropogene Veränderungen.

Erwägung der Gemeinde:

Es handelt sich grundsätzlich nicht um eine neue, sondern um eine bereits genehmigte Festlegung.

Im Richtplantext wird darauf hingewiesen, dass die Abbiegespur nur in Zusammenhang mit der Einzonung nötig wird. Die Erschliessung erfolgt dannzumal nicht über eine Nichtbauzone, sondern über eine Bauzone. Entsprechend der Auflage des ARE wird der Richtplantext um diesen Hinweis ergänzt.

Beschluss:

Die Auflage wird sinngemäss erfüllt.

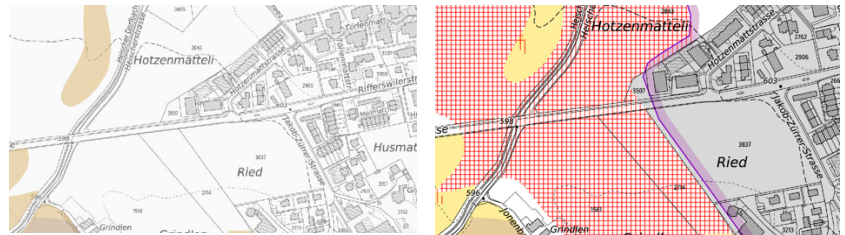
Eingangstor Rifferswilerstrasse

Beim Eingangstor Rifferswilerstrasse sind Böden ohne Hinweise auf massgebliche anthropogene Veränderungen betroffen. Bei der weiteren Planung ist die Erhaltung von natürlich gewachsenen Böden und FFF zu berücksichtigen. Sofern es die Fussgänger- und Velosicherheit erlaubt, sind prioritär Massnahmen vorzusehen, die keine FFF beanspruchen.

Über Boden und FFF ist vollständig Bericht zu erstatten.

Sollten durch neue Festlegungen FFF betroffen sein, können die Einträge erst nach Vorliegen einer Interessenabwägung beurteilt werden.

Fruchtfolgeflächen Rifferswilerstrasse
und Hinweisflächen auf anthropogene
Böden



Erwägung der Gemeinde:

Im Bereich Rifferswilerstrasse handelt es sich um anthropogene Böden. Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen. Der Richtplantext beziehungsweise die Berichterstattung zum Richtplan wird um ein Kapitel zum Boden und den Fruchtfolgeflächen ergänzt.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Empfehlung akustische Prinzipien

Wir empfehlen, im Rahmen der Strassengestaltung auf die akustischen Prinzipien zu achten und die zugehörige Festlegung in Kap. 4 unter der Marginalie «Siedlungsorientierte Gestaltung» auf S. 14 entsprechend zu ergänzen.

Erwägung der Gemeinde:

Das Thema wurde im Rahmen der Beratungen diskutiert und verworfen. Entsprechende Massnahmen sind auf Projektstufe zu prüfen.

Beschluss:

Die Empfehlung wird nicht erfüllt.

Empfehlung Parkierung im Zentrum

Ein grösseres Parkierungsangebot im Zentrum widerspricht dem Ziel der Gemeinde, den Modalsplit-Anteil des MIV zu reduzieren bzw. jenen Anteil der anderen Verkehrsarten zu erhöhen. Um die kommunalen Modalsplit-Ziele zu erreichen, empfehlen wir, die Anzahl zusätzlicher Parkplätze zu minimieren und eine Bewirtschaftung einzurichten.

Erwägung der Gemeinde:

Die Gemeinde erachtet ein genügendes Parkplatzangebot im Zentrum als wichtig, um das Versorgungsangebot auf dem Gemeindegebiet zu erhalten. Das Ziel stützt sich auf das räumliche Entwicklungsleitbild, zu dem eine breite Mitwirkung stattfand. Bewohnerinnen und Bewohner in den Weilern benötigen im Zentrum einen Parkplatz, um auf den ÖV umsteigen zu können.

Beschluss:

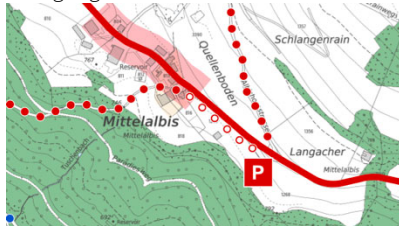
Die Empfehlung wird nicht erfüllt.

Parkplatz Albis

Der Parkplatz «Albis» ist als bestehender Parkplatz eingetragen. Er befindet sich ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die Tatsache, dass eine Parkierungsanlage vorhanden ist, führt nicht automatisch zu einer Legitimation für einen Eintrag im kommunalen Verkehrsrichtplan. Vielmehr soll eine Auseinandersetzung stattfinden, welchen Zweck und welchen Stellenwert den einzelnen Anlagen zukommen soll und wie die funktionale Einbettung in das Verkehrsnetz aussieht. Es ist aufzuzeigen, ob eine Nutzung das öffentliche Interesse an der Anlage zu begründen vermag. Die diesbezügliche Auseinandersetzung ist vorliegend nicht ersichtlich. Es werden auch keine Angaben gemacht; welchen Bewilligungsstatus die Parkierungsanlagen aufweisen. Der Richtplaneintrag soll im Grundsatz zu keiner nachträglichen Legalisierung führen und möglicherweise spätere Ausbaubehörden sowie eine neue Zonierung ermöglichen.

Der bestehende Parkplatz «Albis» im Gebiet Langacher ist zu streichen.

Erwägung der Gemeinde:



Anfang 70er-Jahre hat der damalige Gerant des Restaurants Albishorn den Parkplatz erstellt, da die Autos zuvor längs der Strasse parkiert wurden. Im Interesse der Verkehrssicherheit wurden 20 Parkplätze rechtwinklig zur Strasse angelegt.

Der bestehende Parkplatz wurde vor dem Raumplanungsgesetz erstellt und ist bereits heute im rechtskräftigen Richtplan als bestehender Parkplatz bezeichnet. Er dient dem Ausflugsziel Albishorn. Am Fortbestand der standortgebundenen Anlage besteht ein kommunales öffentliches Interesse, weshalb er weiterhin in der Richtplankarte eingetragen bleibt. Ein Ausbau ist nicht vorgesehen.

Beschluss:

Die Auflage wird teilweise erfüllt.
Das öffentliche Interesse wurde dargelegt.

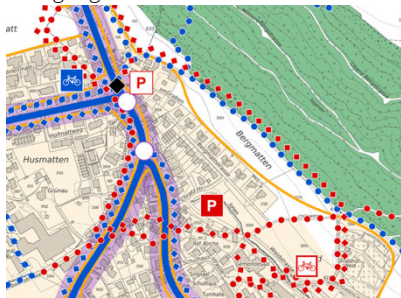
Fussverkehr

Es fehlt eine umfassende Netzbetrachtung und -beurteilung. Um die gesteckten Ziele im Bereich Fussverkehr zu erreichen, ist eine gezielte Weiterentwicklung und Optimierung des bestehenden Fusswegnetzes unerlässlich. Für eine langfristige Sicherung der Fusswege ist es entscheidend, diese im Richtplan zu verankern. Massgeblich für die Verbindlichkeit von Einträgen bleibt die Richtplankarte.

Im Erläuterungsbericht wird für den Bereich «Im Graben - Bergmattstrasse» eine rückwärtige Verbindung für den Veloverkehr vorgeschlagen. Diese Verbindung ist auch für den Fussverkehr von grosser Bedeutung und sollte möglichst in den Richtplan aufgenommen werden, selbst wenn eine Umsetzung aufgrund der Eigentumsverhältnisse erst langfristig realisiert werden kann.

Es ist zu prüfen, wie das gesamte kommunale Fusswegnetz, einschliesslich notwendiger Netzergänzungen, im Verkehrsrichtplan verbindlich verankert werden kann.

Erwägung der Gemeinde:



Das Netz wurde geprüft und gegenüber der bisherigen Situation vervollständigt und ergänzt. Dazu fand im Rahmen der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungsleitbildes eine umfassende Mitwirkung statt. Die Hinweise auf Netzlücken und Gefahrenstellen sind in die Überarbeitung des kommunalen Richtplans eingeflossen.

Im Zusammenhang mit dem zu erarbeitenden Konzept zur Einführung von Tempo 30 werden die Gefahrenstellen weiter analysiert.

Die Erläuterungen zum Richtplantext werden entsprechend ergänzt.

Die vom Kanton gewünschte Wegverbindung Im Graben – Bergmattstrasse wird als «geplant» ergänzt.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Veloverkehr

Im Richtplantext als auch im Erläuterungsbericht wird eine geplante regionale Verbindung Vollenweid - Habersaat angegeben. Von Vollenweid gibt es jedoch nur Verbindungen nach Riedmatt sowie nach Aeugst am Albis. Nach Habersaat führt eine Verbindung von Türlen aus.

Die Auflistung der regionalen Festlegungen ist entsprechend zu überprüfen und anzupassen.

Erwägung der Gemeinde:

«Vollenweid – Habersaat» wird in «Türlen – Habersaat» korrigiert.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Veloverkehr (Prüfanträge)

Die Fachstelle Veloverkehr hat die Anträge zur Aufnahme neuer Veloverbindungen in den regionalen Richtplan und damit in den kantonalen Velonetzplan geprüft und lehnt diese ab. Die Führung über die Oberdorfstrasse in Ebertswil bildet für den Veloverkehr die bessere Variante und eine parallele Führung sowohl auf der Oberdorf- als auch der Kappelerstrasse würde ein zu dichtes regionales Netz ergeben. Für eine Verbindung zum Albispass fehlen Potenzial und Nachfrage des Veloverkehrs, um eine kantonale Veloverbindung zu rechtfertigen.

Die zur Aufnahme in den regionalen Richtplan beantragten Verbindungen können nicht übernommen werden und sind zu streichen.

Alternativ muss im Richtplantext stärker deutlich werden, worin die kommunale Festlegung besteht, nämlich dass sich die Gemeinde für die Aufnahme der Veloverbindungen in den regionalen Richtplan bzw. die Verbesserungen einsetzt.

Erwägung der Gemeinde:

Entsprechend dem Vorbehalt wird klargestellt, dass die Festlegung darin besteht, dass sich die Gemeinde für die Aufnahme der Veloverbindungen in den regionalen Richtplan bzw. für Massnahmen zur Erhöhung der Verkehrssicherheit auf dieser Verbindung einsetzt.

Beschluss:

Die Auflage ist erfüllt.

Veloverkehr Hausen-Ebertswil

Für den Veloweg Hausen-Ebertswil sind im Fall von baulichen Massnahmen potenziell FFF sowie Flächen ohne Hinweise auf massgeblich anthropogene Veränderungen betroffen. Bei der weiteren Planung ist die Erhaltung von natürlich gewachsenen Böden und FFF zu berücksichtigen. Sofern es die Fussgänger- und Velosicherheit erlaubt, sind prioritär Massnahmen vorzusehen, die keine FFF beanspruchen. Sollten durch neue Festlegungen FFF betroffen sein, können die Einträge erst nach Vorliegen einer Interessenabwägung beurteilt werden.

Erwägung der Gemeinde:

Die Verbindung Hausen – Ebertswil ist keine kommunale, sondern eine regionale Festlegung (Nebenverbindung - Alltag). Allerdings wird die Verbindung im regionalen Richtplan als «bestehend» bezeichnet, was aus Sicht der Gemeinde nicht korrekt ist. Es besteht keinerlei Veloinfrastruktur und der Abschnitt wird als gefährlich beurteilt und es gab 2021 ein Velounfall mit Todesfolge.

Eine Interessenabwägung muss im Rahmen eines Projektes erfolgen, sofern sich der Strasseneigentümer dazu bereit erklärt, die Verkehrssicherheit auf dem betroffenen Abschnitt gemäss dem Anliegen der Gemeinde zu verbessern. Am Eintrag wird festgehalten, zumal für die Verbindung von regionaler Bedeutung keinerlei Veloinfrastruktur vorhanden ist. Der Richtplantext wird um diesen Sachverhalt und die erforderliche Interessenabwägung in Bezug auf Fruchtfolgeflächen (FFF) ergänzt.

Beschluss:

Die Auflage wird sinngemäss erfüllt.

9.3 Auflagen zum Bericht

Boden

Über Boden und Fruchtfolgeflächen ist vollständig Bericht zu erstatten.

Erwägung der Gemeinde:

Der Bericht wird mit Aussagen zum Boden ergänzt.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

ISOS und KOB

Das nationale und das kantonale Ortsbildinventar sind im Erläuterungsbericht als Grundlage aufzuführen und in den Zielen und Stossrichtungen sowie in den Festlegungen zu berücksichtigen. Thematische Konflikte in Bezug zum Ortsbildschutz in den Festlegungen sind im Rahmen einer Interessenabwägung aufzuzeigen und entsprechende Entscheide sind zu begründen.

Erwägung der Gemeinde:

Der Bericht wird entsprechend ergänzt.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Empfehlung Siedlungs- und Landschaftsplan

Wir empfehlen der Gemeinde ausserdem, auch wieder einen kommunalen Siedlungs- und Landschaftsrichtplan einzuführen. Damit können wichtige raumplanerische Themen auf einem übergeordneten Massstab besser miteinander koordiniert werden.

Erwägung der Gemeinde:

Aufgrund der sehr engen Spielräume (ISOS, KOB, kantonaler und regionaler Richtplan, bestehender Zonenplan etc.) sieht die Gemeinde keinen Mehrwert, wenn ein kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft erlassen wird. Dies hat auch mit den steigenden Anforderungen an den Erlass einer Richtplanung zu tun.

Beschluss:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Auf einen Siedlungs- und Landschaftsplan wird verzichtet.

Bedeutung, Kap. 2. 1

Es sei folgende Formulierung: «... Fuss- und Radwege sowie Infrastrukturen des öffentlichen Verkehrs von kommunaler Bedeutung.» zu verwenden.

Erwägung der Gemeinde:

-

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Ergänzende Erläuterungen öffentlicher Verkehr, Kap. 2.4

Die Linie 280 benötigt ab Hausen am Albis Post bis Baar, Bahnhof 19 Minuten statt der angegebenen 26 Minuten. Dies ist entsprechend anzupassen.

Erwägung der Gemeinde:

-

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

**Hinweis:
Ergänzende Erläuterungen öffentlicher Verkehr, Kap. 2.4**

Wir weisen darauf hin, dass die Verbindung nach Zug mit der Linie 280 via Baar und Umstieg auf die Bahn ermöglicht wird (Umstieg 4 Minuten, Gesamtreisezeit 27 Minuten). Entsprechend ist die lange Umsteigezeit der Linie 223 auf die S5 nach Zug in Affoltern am Albis für Hausen am Albis nur für Reisen nach Knonau oder Steinhausen relevant. Zudem wird die Linie 236 in den Spitzenstunden zum Halbstundentakt verdichtet. Auch der Nachtbus N24 verkehrt ab Affoltern am Albis via Aeugst am Albis nach Hausen am Albis und weiter via Ebertswil, Kappel am Albis, Rifferswil nach Mettmenstetten. Zudem weisen wir darauf hin, dass für die Planung von Massnahmen zu Anpassungen von Bushaltestellen rechtzeitig mit Post-Auto Kontakt aufgenommen wird.

Erwägung der Gemeinde:

-

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

**Hinweis:
Denkmalpflege**

Die kommunale Richtplanung zum Thema Verkehr sieht an einigen Stellen die Umgestaltung der Strassenräume vor. Davon sind auch an die Strassenräume anschliessende Grundstücke mit Schutzobjekten betroffen. Die kantonale Denkmalpflege ist frühzeitig in die Umgestaltung der Strassenräume miteinzubeziehen. Im Rahmen der konkreten Umsetzung des kommunalen Richtplans soll die kantonale Denkmalpflege bei der detaillierten Planung, wenn konkret zu ergreifende Massnahmen planerisch aufgearbeitet sind, zur Beurteilung der Vorhaben, welche Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung und deren Grundstücke tangieren, eingeladen werden.

Erwägung der Gemeinde:

-

Beschluss:

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

10 ERGEBNIS DER KANTONALEN VOR- PRÜFUNG NUTZUNGSPLANUNG

10.1 Anträge zum Zonenplan

Darstellung Zonenplan

In der Beschriftung sei die Zonenbezeichnung mit der jeweiligen Nutzungsziffer (AZ, ÜZ oder BMZ) aufzuführen. Die Darstellung des Zonenplans hat die Vorgaben der VDNP einzuhalten und sei entsprechend zu überarbeiten.

Erwägung der Gemeinde:

Die VDNP fordert nicht, dass die Nutzungsziffern in der Legende spezifiziert werden müssen, wie dies in der Vorprüfung verlangt wird. Es erscheint daher äusserst unwahrscheinlich, dass die bezeichneten Ziffern 1.2 bis 3.0 eine AZ oder ÜZ sein könnten.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt:
In der Legende wird die Art des Nutzungsmasses aufgeführt (BMZ).
Bei den Kernzonen und der Gewerbezone wird die Nutzungsziffer in der Bezeichnung ergänzt.

Aufführung Gestaltungsplan Rotärgerten

Es sind nicht alle Gestaltungspläne (GP) aufgeführt, so fehlt der in der BZO aufgeführte GP Rotärgerten. Es seien alle Gestaltungspläne in der Legende aufzuführen.

Erwägungen des Gemeinderats:

In der BZO ist eine Gestaltungsplanpflicht «Rotärgerten» aufgeführt. Es besteht noch kein Gestaltungsplan «Rotärgerten», daher kann dieser auf dem Zonenplan nicht aufgeführt werden.

Allerdings wurde festgestellt, dass für die bestehende Gestaltungsplanpflicht Gisel keine Zweckbestimmung besteht. Dies wird ergänzt, auch wenn der Gestaltungsplan bereits besteht.

Beschluss:

Die Auflage ist erfüllt: Es sind alle bestehenden Gestaltungspläne in der Legende aufgeführt.

Aussichtsschutzbereiche Ächerli und Albishorn im Zonenplan belassen

Ziff. 8.7 Aussichtsschutz

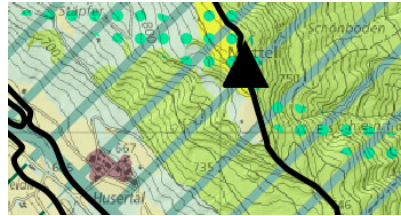
Erwägungen des Gemeinderats:



Beschluss:

Die aufzuhebenden Aussichtsschutzbereiche seien zudem im Zonenplan zumindest an den Standorten zu belassen, denen ein Aussichtspunkt gemäss regionalem Richtplan zu Grunde liegt. Dies gilt für die Aussichtspunkte Ächerli und Albishorn.

Regionaler Richtplan:



Die beiden Aussichtsschutzbereiche der überkommunalen Aussichtspunkte werden beibehalten. Aufgrund der Beschränkung der Bepflanzung des Aussichtsbereichs wurde beschlossen, auch die kommunalen Aussichtsbereiche beizubehalten und diese auf die Gebiete ausserhalb der Bau- und Erholungszonen zu beschränken. Es wird daher lediglich eine Anpassung im Bereich der Erholungszone Jonentäli vorgenommen.

Die Auflage wird erfüllt.

10.2 Anträge zu den Kernzonenplänen

Auflage: Abweichungen Ortsbildperimeter in den Kernzonenperimetern aufzeigen

Erwägung der Gemeinde:

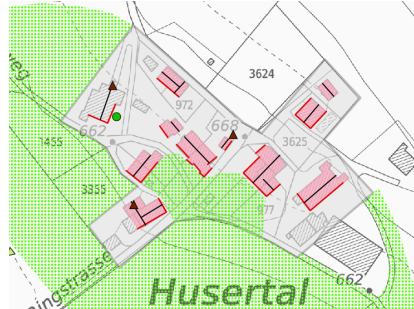
Tüfenbach:

Die Abweichungen der Abgrenzung sind marginal und konstruktiv bedingt. Mit der Festlegung von nicht baulich nutzbaren Freiräumen ist zudem die Freihaltung der wichtigen Freiräume gemäss KOBi gesichert.



Husertal:

Die Abweichungen der Abgrenzung sind marginal und konstruktiv (Festlegung der Zonengrenzen auf Parzellengrenzen) bedingt.



Heisch Oberdorf:

Im Bereich Heisch Oberdorf besteht eine relativ grosse Abweichung zwischen Kernzone und KOBi-Perimeter. Allerdings ist der KOBi-Perimeter kleiner als der Kernzonenperimeter. Auch die angrenzenden an den KOBi-Perimeter gelegenen Bauten entsprechen der Kernzone. Hier soll auch bei Ersatzbauten weiterhin eine Kernzonenbebauung bestehen bleiben. Am Gomweg umfasst der Perimeter des KOBi auch das Gebäude Assek. Nr. 917, Baujahr 1969 (Volg, Tankstelle). Das KOBi sieht ebenfalls keine besonderen Inhalte vor. Daher wird das Gebäude nicht in den Kernzonenperimeter einbezogen.



Heisch Unterdorf (Hanslimatt):

Im Bereich Heisch Unterdorf besteht eine Abweichung im Gebiet Hanslimatt. Hanslimatt liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone. Eine Einzonung dieser Kleinflächen wird weder als möglich noch für das Ortsbild als zielführend beurteilt. Am Mitteldorfweg umfasst der Perimeter des KOBi auch das Gebäude Assek. Nr. 1785, Baujahr 1993. Das KOBi sieht keine besonderen Inhalte vor und das Gebäude liegt im Gestaltungsplanperimeter Husmatte-Heisch, so dass auch eine Umzonung in eine Kernzone keine Veränderung bewirken würde. Das Gebäude wird nicht in den Kernzonenperimeter einbezogen.



Ebertswil

Der Kernzonenperimeter von Ebertswil ist deutlich grösser als der KOBi-Perimeter, weil auch diese Teile von Heisch eine grösstenteils ältere Bebauung aufweisen und im Sinne der Kernzone strukturell erhalten werden sollen. Im Bereich Giselstrasse liegt ein Teil des KOBi-Perimeters mitsamt einem prägenden Gebäude in der Wohnzone W1.2 im Perimeter der Gestaltungsplanpflicht und des bestehenden privaten GP Gisel.



Der Gestaltungsplan Gisel würde einer Zonierung K und einer Ausdehnung des Kernzonenplanes vorgehen, so dass dies nicht zielführend zur Sicherstellung der Inhalte des KOBi ist. Der Gestaltungsplan Gisel sichert zudem das «prägende» Gebäude mit seiner Gartenanlage, welche im alten KOBi ebenfalls festgelegt waren. Mit der Gestaltungsplanpflicht ist sichergestellt, dass auch bei Aufhebung des privaten GP Gisel wiederum eine Regelung getroffen werden muss. Die Zielsetzung des Ortsbildschutzes wird dementsprechend in die Gestaltungsplanpflicht-Zweckbestimmung aufgenommen.

KOBi (alt)



Hirzwangen und Oberalb

Die beiden kleinen Orte Hirzwangen und Oberalb sind nicht Bestandteil der vorliegenden Teilrevision. Die Abgrenzung dieser Kernzonen muss im Rahmen einer späteren Teilrevision zu den Kleinsiedlungen geprüft werden.

Mit der Darstellung der KOBi-Abgrenzungen in den Kernzonenplänen und der vorliegenden Erläuterung sind die Abweichungen zwischen Kernzonenperimeter und KOBi hinreichend begründet.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt: Die obenstehenden Begründungen/Erläuterungen werden in den Bericht gemäss Art. 47 aufgenommen.

Auflage: Vereinheitlichung Bezeichnung Kernzonen Husertal und Tüfenbach

Die Bezeichnungen der Kernzonen Husertal und Tüfenbach seien zu vereinheitlichen.

Begründung

Für Husertal und Tüfenbach, die innerhalb des Siedlungsgebiets liegen, wird die Bezeichnung von Weilerkernzonen in Kernzonen II geändert. Diese Bezeichnung wird nicht in allen Dokumenten angepasst. So werden diese in den Bemerkungen zu den Vorschriften immer noch als Weilerkernzonen bezeichnet.

Erwägung der Gemeinde:

Husertal und Tüfenbach werden nur in den gelb markierten Bemerkungen in den seitlichen Erläuterungen als «Weilerkernzonen» bezeichnet. Dies ist die Darstellung der Streichungen, welche den heutigen Wortlaut haben muss. Im unveränderten Kap. 2 kann die Bezeichnung ebenfalls nicht geändert werden, weil dies von der Teilrevision ausgenommen ist.

Beschluss:

Die Auflage ist ohne Änderung erfüllt.

10.3 Anträge zur Bauordnung

Empfehlung

Ziff. 1.1.3 Gestaltungsplanpflicht Rotäger-
ten, Rauchmatt

Um Missverständnisse zu vermeiden, was unter wertvollen Grünbereichen verstanden wird, empfehlen wir, dies entsprechend zu spezifizieren.

Begründung

*Die Aufzählung zum Zweck der Gestaltungsplanpflicht Rotäger-
ten wird ergänzt. Es sollen aufenthaltsfreundliche Aussenräume und wertvolle Grün-
bereiche geschaffen werden. Beim Zweck zur Gestaltungsplanpflicht
Rauchmatt wird der Zweck nicht ergänzt. Begründet wird dies in den Be-
merkungen, da dieser GP bereits bestehend ist. Wir gehen davon aus, dass
mit wertvollen Grünbereichen ökologisch wertvolle Aussenräume gemeint
sind. Der Begriff Aussenraum wird zudem nur in dieser Bestimmung ver-
wendet.*

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Absatz in der Gestaltungsplanpflicht Rotäger-
ten wird durch den Begriff «ökologisch» ergänzt:

- Schaffung aufenthaltsfreundlicher Umgebungsflächen und ökolo-
gisch wertvoller Grünbereiche

Beschluss:

Die Empfehlung wird erfüllt.

Bestimmung zu Naturgefahren

*Es sei eine Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der
BZO zu ergänzen.*

Begründung

*Zahlreiche Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet sind gemäss Gefah-
renkarte vom 2. Juli 2013 von Naturgefahren betroffen. Bei planungs-
rechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22
Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz, Kapitel 3.11 des kantonalen Richtplans).
Entsprechend ist die Naturgefahrenkarte in der BZO zu verankern. Die Be-
stimmung kann wie folgt lauten:*

«Bei Änderung oder Erlass von Sondernutzungsplänen und bei der Beurteilung von Bauvorhaben ist bezüglich der Hochwassergefährdung die kantonale Naturgefahrenkarte zu beachten. Neuere Erkenntnisse sind zu berücksichtigen, wenn sie sich wesentlich auf die Hochwassergefährdung auswirken.»

Erwägung der Gemeinde:

Die Bestimmung wird gemäss der Auflage des ARE in der BZO ergänzt. Die Gemeinde macht jedoch den Hinweis, dass das PBG dazu keine Regelungskompetenz an die Gemeinden enthält. Es wäre überdies zweckmässig, dass diesbezüglich der Anhang der Besonderen Bauverordnung 1 entsprechend ergänzt würde und die Naturgefahrenkarte dort als zu beachtende Richtlinie und Norm ergänzt würde. Dieses Vorgehen wäre weitaus zielführender, als sämtliche kommunalen BZO um diese Auflage zu ergänzen.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Neue Bestimmung zum Objektschutz

Es sei eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen.

Begründung

Für das Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht Rotägerten wird mit Ziff. 1.1.3 BZO festgelegt, dass der Zweck des Gestaltungsplans die Gewährleistung des Hochwasserschutzes ist. Die vorgesehenen wasserbaulichen Massnahmen sind noch nicht umgesetzt. Zudem kann der Hochwasserschutz mit den Massnahmen nicht vollständig und nicht für das gesamte Gemeindegebiet hergestellt werden. Ausser für das Gebiet Rotägerten werden keine planungsrechtlichen Festlegungen zur Herstellung der Hochwassersicherheit vorgenommen. Daher werden zusätzlich Objektschutzmassnahmen erforderlich sein. Infolgedessen ist eine Bestimmung zum Objektschutz in die BZO aufzunehmen (§ 9 Abs. 2 HWSchV). Diese kann wie folgt lauten:

«Bei der Erstellung sowie bei wesentlichen Umbauten und Zweckänderungen von Bauten und Anlagen in Gefahrengebieten sind Personen- und Sachwertrisiken durch Hochwasser und Oberflächenabfluss auf ein tragbares Mass zu reduzieren. Wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltsmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen.»

Erwägung der Gemeinde:

Die Bestimmung wird gemäss der Auflage des ARE in der BZO ergänzt. Die Gemeinde macht jedoch den Hinweis, dass das PBG dazu keine Regelungskompetenz an die Gemeinden enthält. Es wäre überdies zweckmässig, dass diesbezüglich der Anhang der Besonderen Bauverordnung 1 entsprechend ergänzt würde und die Naturgefahrenkarte dort als zu beachtende Richtlinie und Norm ergänzt würde. Dieses Vorgehen wäre weitaus zielführender, als sämtliche kommunale BZO um diese Auflage zu ergänzen.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Abweichungen sind festzulegen

Ziff. 2a.2.1 Rot bezeichnete Bauten

Es sei zu regeln, wovon abgewichen werden soll (vgl. Musterbestimmungen Kernzonen).

Begründung

Die bestehende Regelung zu den Abweichungen wird übernommen und mit dem Gewässerraum sowie mit einem Zusatz zu Anbauten und untergeordneten Gebäudeteilen ergänzt. Um den Ortsbildern genügend Rechnung zu tragen, ist wichtig, dass Abweichungen als geringfügig verstanden werden. Ausserdem ist nicht geregelt, wovon abgewichen werden soll. Dies ist zu bestimmen.

Erwägungen des Gemeinderats

Der Absatz wird wie folgt ergänzt:

«Abweichungen von der Stellung, der Ausmasse und der Dachform können bewilligt werden, wenn über eine Interessenabwägung nachgewiesen wird, dass die Interessen der Sicherheit, der Wohnhygiene, des Gewässerraums oder anderweitige öffentliche Interessen über den Interessen des Volumenschutzes liegen oder die Abweichungen für die geänderte Nutzweise des Gebäudes erforderlich sind; in den äusseren Abmessungen jedoch nur unter Wahrung schützenswerter nachbarlicher Interessen.»

Beschluss:

Die Auflage wird sinngemäss erfüllt.

Bestimmung im Sinne Musterbestimmungen Kernzonen des ARE anpassen

Ziff. 2a.2.1 Rot bezeichnete Bauten

Ziff. 2a.2.1 BZO sei im Sinn der Musterbestimmungen Kernzonen des ARE (Kap. II Um- oder Ersatzbauten, Ziff. 6 Abweichungen) anzupassen.

Begründung

Abweichungen sind ausserdem nur als Resultat einer gesamthaften Interessenabwägung möglich. Dazu gehört auch der Gewässerraum. Wir empfehlen, sich an der Formulierung der Musterbestimmungen Kernzonen zu orientieren. In diesem Sinne ist der Satz «...,wenn diese im Interesse der Sicherheit, Wohnhygiene, des Gewässerraums...» zu ersetzen, so dass Abweichungen als Resultat einer Interessenabwägung möglich sind.

Erwägungen des Gemeinderats:

Der Absatz der Musterbestimmung lautet: «, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.»

-> siehe obenstehende Anpassung zum vorhergehenden Antrag.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Möglichkeit Weiterbau an rot bezeichneten Gebäuden

Ziff. 2a.2.1 Rot bezeichnete Bauten

Die Möglichkeit, an einem rot bezeichneten Gebäude weiterzubauen, sei in geeigneter Weise zusammen mit den Auswirkungen auf das jeweilige Ortsbild genauer aufzuzeigen.

Begründung

Wenn ein Weiterbauen an den rot bezeichneten Gebäuden erwünscht ist, braucht es vertieftere Abklärungen, wo und in welcher Form dies jeweils möglich sein soll. Eine geeignete Form wären Baubereiche in den Kernzonenplänen. Als Grundlage dafür empfehlen wir eine Bebauungsstudie. Eine andere Variante wäre, die Fassadenbegrenzungen aus dem kantonalen Ortsbildinventar zu übernehmen, welche ein Weiterbauen ausschliessen. Dafür wäre eine entsprechende Bestimmung notwendig. Zu beachten sind ausserdem die Inventarobjekte.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die rechtskräftigen Kernzonenpläne sehen keine Baubereiche vor. Auch mit aufwendigen Bebauungsstudien kann nicht sichergestellt werden, dass unter Einbezug aller Interessen die geeignetste (Ortsbild, Nutzung etc.) Bebauung über Baubereiche gesichert wird. In den Kernzonenplänen werden daher keine Baubereiche festgelegt.

Für Inventarobjekte gilt ein Veränderungsverbot. Im Rahmen der Schutzabklärung wird die Schutzwürdigkeit geklärt. In der Schutzverfügung kann schliesslich genau festgelegt werden, wo, ob und welche Erweiterungen zugelassen werden können. Dies erfordert keine Bauordnungsbestimmung, da diesbezüglich das übergeordnete Recht ausreicht.

Entsprechend der Auflage werden die wichtigen Fassadenbegrenzungen in den KOBI-Gebieten aufgenommen. In diesen Bereichen sind keine Anbauten und Erweiterungen erlaubt. Ziffer 2a.2.1 wird wie folgt ergänzt:

Wo die Kernzonenpläne keine wichtigen Begrenzungslinien bezeichnen, können Anbauten und untergeordnete angebaute Gebäudeteile sowie Vorbauten wie Balkone etc. zugelassen werden, wenn sie sich besonders gut in die Gebäudestruktur einfügen. Die Grenzabstände müssen eingehalten sein. Nur bei zusammengebauten Bauten sind Näherbaurechte zur gemeinsamen Grenze zulässig.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Bestimmung nicht über massgebliche Grundstücksfläche regeln

Ziff. 2a.2.4 Nicht anrechenbare Grundstücksflächen

Die Festlegungen in Ziff. 2a.2.4 BZO zur Nicht-Anrechenbarkeit der Freiräume seien dahingehend anzupassen, dass diese nicht über die massgebliche Grundstücksfläche geregelt werden müssen.

Begründung

Gemäss § 259 Abs. 1 PBG zählen zur anrechenbaren Grundstücksfläche die in der entsprechenden Bauzone liegenden Grundstücksflächen bzw. Grundstücksteile. Die massgebliche Grundstücksfläche wird somit im PBG definiert. Wir erachten daher eine Regelung, welche das Nutzungsmass aufgrund der nicht überbaubaren Freiräume einschränkt als zielführender.

Da die Festlegung eines Nutzungsmasses in Kernzonen eher unüblich ist, könnte auch ein Verzicht auf die Festlegung einer Baumassenziffer in den Kernzonen geprüft werden. Gemäss § 50 Abs. 2 PBG sind Nutzungsziffern in Kernzonen zulässig, soweit sie dem Zonenzweck nicht zuwiderlaufen. Ohne Baumassenziffer würde sich auch eine Festlegung der Freiräume gemäss Ziff. 2a.9.3 BZO erübrigen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Festlegung einer Baumassenziffer in Kernzonen hat sich in Hausen am Albis bewährt, so dass daran festgehalten wird.

Die Freiräume wurden in der letzten Revision eingeführt, um die Freiräume gemäss KOBI zu sichern und hier Bauerngärten etc. zulassen zu können, welche vorher der Landwirtschaftszone zugewiesen waren. Weil es sich damals um «Einzonungen» handelte, musste gemäss der damaligen kantonalen Auflage auf die bauliche Nutzung dieser Flächen verzichtet werden. Ziff. 2a.2.4 wird im Sinne der Auflage angepasst.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Empfehlung

Ziff. 2a.3.2 Fassadenbereiche

Wir empfehlen, die Fassadenbereiche zu überdenken, neu zu regeln oder zu streichen.

Begründung

Diese Ziffer wird nicht geändert. Es stellt sich jedoch in Zusammenhang mit der Bestimmung zu den rot bezeichneten Gebäuden die Frage, ob es diese überhaupt braucht. Einerseits sind nur wenige der Bereiche vorhanden, andererseits ist die Bestimmung zu den rot bezeichneten Gebäuden so formuliert, dass ohnehin die Stellung beibehalten werden muss. Möglicherweise können die Fassadenbereiche neu in Zusammenhang mit den gewünschten Anbauten eingesetzt werden (vgl. Ausführungen zu den Abweichungen).

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Fassadenbereiche wurden im Rahmen von Begehungen geprüft. Bei «rot» bezeichneten Gebäuden wird auf die Festlegung eines Fassadenbereichs verzichtet, da der Volumenschutz die Lage von Ersatzbauten ausreichend sichert. Hingegen stellen bei den nicht rot bezeichneten Gebäuden die Fassadenbereiche die Lage von Ersatzbauten sicher, was im Interesse des Ortsbildschutzes ist.

Beschluss:

Die Empfehlung ist ohne Änderungen erfüllt.

Differenzierung der Elemente

Ziff. 2a.6.9a Dachflächenlichtbänder,
Glasziegel oder schmale Dachabsätze

Die Bestimmungen seien im Sinn der Erwägungen wie folgt anzupassen, so dass:

- *Glasziegel als einzelne Felder möglich sind, die in normale Ziegel eingebettet sind.*
- *Lichtbänder und Dachabsätze mit einem Mindestabstand von zwei Ziegelreihen vom First zulässig sind, sofern sie sich besonders gut in die Dachlandschaft einordnen.*
- *Lichtbänder als filigrane zusammenhängende Elemente vorzusehen sind. Aneinander gereimte Dachflächenfenster sind nicht möglich.*

Begründung

Neu sollen Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze bis zu einer Höhe von 50 cm Höhe auf der ganzen Fassadenlänge möglich sein. Für Lichtbänder gilt dabei ein Abstand vom First von mindestens zwei Ziegelreihen. Wir begrüßen diese Regelung, jedoch erachten wir die Möglichkeit, ein Lichtband, Glasziegel oder Dachabsätze über die ganze Fassadenlänge zu ermöglichen, als zu weitreichend. Ebenso sind Glasziegel in unserer Bewilligungspraxis nicht als Band möglich, da sie ebenso wie über die ganze Fassadenlänge reichende Lichtbänder die Dachlandschaft empfindlich beeinträchtigen können. Dasselbe gilt für Dachabsätze. Es ist ausserdem wichtig, dass Lichtbänder als ein zusammenhängendes filigranes Element gelesen werden und nicht als aneinandergereiimte Dachflächenfenster. Aus unserer Sicht sind die genannten Elemente möglich, aber zu differenzieren.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Formulierung lautet bisher:

2a.6.9a Dachflächenlichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze
Horizontale Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze mit bis zu 50 cm Höhe sind auf der ganzen Fassadenlänge zulässig, wenn sie sich besonders gut in das Dachfläche einfügen. Dachflächen-Lichtbänder haben vom First einen Abstand von mindestens 2 Ziegelreihen einzuhalten.

Sie wird im Sinne des ARE wie folgt neu formuliert:

2a.6.9a Dachflächenlichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze sind zulässig, sofern sie sich besonders gut in die Dachlandschaft einordnen und folgende Anforderungen erfüllt sind:

- a) Glasziegel sind als einzelne Felder möglich, die in normale Ziegel eingebettet sind.
- b) Horizontale Dachflächen-Lichtbänder und schmale Dachabsätze mit bis zu 50 cm Höhe haben einen Mindestabstand von 2 Ziegelreihen vom First einzuhalten.
- c) Lichtbänder sind als filigrane zusammenhängende Elemente vorzusehen. Aneinander gereimte Dachflächenfenster sind nicht zulässig.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Empfehlung

Ziff. 2a.6.9a Dachflächenlichtbänder,
Glasziegel oder schmale Dachabsätze

Erwägungen des Gemeinderats:

Beschluss:

Wir regen ausserdem an, ortsspezifisch zu prüfen, ob sehr gut einsehbare Dachflächen, welche für die Dachlandschaft wichtig sind, von solchen Elementen auszuschliessen sind.

Die erwähnten Belichtungselemente setzen voraus, dass sie besonders gut in die Dachlandschaft eingeordnet werden. Diese Beurteilung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Auf einen generellen Ausschluss von Dachflächen wird verzichtet.

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen.

Balkongestaltung für Neu- und Umbauten

Ziff. 2a.7.4 Balkone bei Neubauten und Umbauten



Erwägungen des Gemeinderats:

Die Bestimmung, wonach Balkone nur an der Trauffassade möglich sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen dürfen, sei als Grundsatz für die Balkongestaltung sowohl für Neu- wie auch für Umbauten zu belassen.

Begründung

In der Bestimmung zu den Balkonen wird neu differenziert zwischen Neubauten und Umbauten. In der neuen Formulierung fehlt jedoch der wesentliche Inhalt der früheren Bestimmung, wonach Balkone nur an der Trauffassade möglich sind und nicht über den Dachvorsprung hinausragen dürfen. Dies sollte der Grundsatz sein, welcher sowohl für Um- wie für Neubauten gilt. Die BZO von Hausen hatte bereits eine Bestimmung, wonach rückwärtig auch eigenständige Konstruktionen als additive Elemente zulässig sind.

Balkone auf der Giebelseite sollen nicht grundsätzlich ausgeschlossen sein. Entsprechend der Auflage wird die Ziffer wie folgt formuliert:

2a.7.4 Balkone sind in der Regel auf der Traufseite anzuordnen.

Balkone bei Neubauten

Bei Neubauten sind Balkone zum Gebäude passend zu gestalten. Herkömmliche Lauben oder Loggien sind gestattet.

Balkone bei Umbauten

Bei Umbauten sind Balkone besonders gut zu gestalten. Sie sind in der Regel auf der strassenabgewandten Gebäudeseite in leichter, freistehender Konstruktionsweise erlaubt. Balkone sind in die Fassadenstruktur einzupassen. Die Fassade muss sichtbar bleiben. Die Konstruktion hat der Struktur des Gebäudes zu entsprechen und muss die Fassade sichtbar halten.

Beschluss:

Die Auflage wird teilweise erfüllt.

Wertvolle Vorgärten

Ziff. 2a.9.4 Wertvolle Vorgärten

Der Satz «Aus Gründen der Verkehrssicherheit und der Mindestanforderungen der Erschliessung sind Abweichungen möglich» sei zu streichen.

Begründung

Wir begrüßen sehr, dass die im ICOMOS verzeichneten Vorgärten in die Kernzonenpläne aufgenommen wurden. Damit diese nicht von vornherein aus verkehrstechnischen Gründen geschmälert werden, ist auf den zweiten Satz der Bestimmung zu verzichten. Dieser Zusatz widerspricht aus unserer Sicht auch dem Grundsatz der Umgebungsgestaltung.

Erwägungen des Gemeinderats:

Entsprechend der Auflage wird der zweite Satz von Ziffer 2a.9.4 teilweise gestrichen:

2a.9.4 Wertvolle Vorgärten

Die im Kernzonenplan schematisch bezeichneten ortsbildprägenden Grünräume und Vorgärten sind nach Möglichkeit zu erhalten oder wieder herzurichten. Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind Abweichungen möglich.

Zu Gunsten der Verkehrssicherheit muss es zulässig sein, die Vorgärten etwas Anzupassen, was mit dem Zusatz «nach Möglichkeit» zum Ausdruck kommt.

Beschluss:

Die Auflage wird teilweise erfüllt.

Integration der Garagenabfahrten

Ziff. 2a.9.8 Parkierung

Die Bestimmung sei so zu ergänzen, dass Garagenabfahrten in das Hauptgebäude, einen Anbau oder ein ortstypisches Nebengebäude zu integrieren sind.

Eingliederung oberirdischer Parkplätze

Ziff. 2a.9.8 Parkierung

Erwägungen des Gemeinderats:

Oberirdische Parkplätze seien in kleiner Anzahl in Hof- oder Vorplätze einzugliedern.

Entsprechend der Auflage wird Ziffer 2a.9.8 ergänzt:

2a.9.8 Parkierung

Fahrzeugabstellplätze sind in erster Priorität in die Hauptgebäude zu integrieren. In zweiter Priorität sind sie unauffällig in die Umgebung einzupassen. Eine kleine Anzahl kann oberirdisch angeordnet werden, wenn sie unauffällig in Hof- oder Vorplätze integriert sind. Tiefgaragenrampen sind in ein Hauptgebäude, einen Anbau oder ein ortstypisches Nebengebäude zu integrieren, wenn dies zu einer ortsbaulich besseren Lösung führt.

Beschluss:

Die Auflagen werden erfüllt. Auf «ortstypisch» wird verzichtet.

Bestimmung streichen

Ziff. 2a.11 Aussenrenovationen

Ziff. 9 BZO sei zu streichen. [gemeint ist vermutlich 2a.11]

Begründung

§ 309 PBG regelt abschliessend, wofür eine bauliche Bewilligung erforderlich ist. Diese Bestimmung ist somit nicht erforderlich.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Ziffer wird gestrichen:

~~Aussenrenovationen haben die Gestaltungsvorschriften einzuhalten und sind, sofern sie das Erscheinungsbild verändern, bewilligungspflichtig.~~

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Präzisierung Grenzabstand

Ziff. 4.2, 5.2, 6.3 Grenzabstand

Ziffern 4.2, 5.2 und 6.3 BZO zu den Grenzabständen in Gewerbezone, in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen und Erholungszonen seien dahingehend zu präzisieren, dass der Abstand insbesondere zu Nicht-Bauzonen, mindestens dem kleinen Grenzabstand entsprechen muss.

Begründung

Gemäss Ziffern 4.2, 5.2 und 6.3 BZO ist gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, der kleine Grenzabstand jener Zone einzuhalten. In den Nicht-Bauzonen werden keine Grenzabstände festgelegt. Es ist daher zu präzisieren, dass dieser mindestens dem kleinen Grenzabstand entsprechen muss.

Erwägungen des Gemeinderats:

Mit der Justierung des PBG gelten künftig Abstände zur Landwirtschaftszone (3.5 m / 1.5 m). Diese sind abschliessend und können durch die Gemeinde nicht verschärft oder gelockert werden. Zur Klärung der Sachlage werden die Ziffern wie folgt ergänzt:

«Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Bauzone liegen, sind die Grenzabstände jener Bauzone einzuhalten.»

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Empfehlung

Ziff. 8.2 Flachdachgestaltung

Wir empfehlen eine Bestimmung aufzunehmen, die diesen Funktionen differenzierter Rechnung trägt und klärt, welche Funktion im Vordergrund steht.

Begründung

Bei Neubauten und erheblichen Umbauten sowie Flachdachsanierungen sind Flachdächer mindestens extensiv zu begrünen, soweit diese nicht mit einem ausgebauten Attikageschoss als begehbare Terrasse genutzt werden. Unter Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie kann auf eine Begrünung verzichtet werden. Unter den Bemerkungen ist festgehalten, dass Sonnenenergieanlagen auch mit einer Begrünung kombiniert werden können. Diese Bestimmung und die Bemerkung widersprechen sich.

Gemäss § 76a Abs. 2 PBG kann der Umfang und die Qualität der Begrünung unter Berücksichtigung weiterer Nutzungen wie Energiegewinnung und Erholung geregelt werden. Dachbegrünungen können unterschiedlichen Funktionen dienen. U.a. der Vermeidung der Wärmespeicherung, der Kühlung der Umgebung durch Verdunstung und der Schaffung ökologisch wertvoller Lebensräume. Zu beachten ist zudem, dass eine extensive Dachbegrünung nicht zwingend ökologisch wertig sein muss. In der Umsetzungshilfe zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu § 76 PBG sind entsprechende Musterbestimmungen enthalten.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die vorgesehene Regelung wird als hinreichend beurteilt.

Beschluss:

Die Empfehlung wird nicht erfüllt.

Präzisierung Grenzabstand

Ziff. 8.3a Grenzabstand für unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten

In Ziff. 8.3a BZO sei der Grenzabstand für unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten dahingehend festzulegen, dass auch der Abstand zu Nicht-Bauzonen mindestens 1.5 m entsprechen muss.

Begründung: In Ziff. 8.3a haben unterirdische Gebäude und Unterniveaubauten einen Grenzabstand von 1.5 m einzuhalten. Im Erläuterungsbericht wird dazu festgehalten, dass dies im Sinn des Nachbarschaftsschutzes sinnvoll sei. Welchen Abstand gegenüber Nicht-Bauzonen einzuhalten ist, wird nicht explizit festgelegt.

Erwägungen des Gemeinderats:

Im Planungsbericht wird auf die laufende Justierung des PBG verwiesen. Zur Landwirtschaftszone gilt künftig ein Abstand von 1.5 m beziehungsweise 3.5 m. Ein Näherbaurecht ist ausgeschlossen. Eine Regelung in der BZO ist nicht erforderlich und aktuell auch nicht zulässig, zumal das PBG dazu keine Regelungskompetenz an die Gemeinden vorsieht.

Beschluss:

Die Auflage wird weitgehend erfüllt. Im Planungsbericht wird auf die Justierung des PBG hingewiesen.

**Bestimmung nicht rechtmässig/
nicht genehmigungsfähig**

Ziff. 8.6a Vorspringende Gebäudeteile

Ziff. 8.6a BZO sei nicht rechtmässig und kann nicht genehmigt werden.

Begründung: Gemäss § 49 Abs. 2 lit. b; § 265 Abs. 1 PBG dürfen die Gemeinden in ihrer BZO die Grenz- bzw. die Weg- und Strassenabstände regeln. Gemäss § 6 c der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) ragen vorspringende Gebäudeteile höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Die Festlegung in Ziff. 8.6a BZO läuft dem Vereinheitlichungsgedanken der IVHB zuwider. Sie führt zu einer nicht gesetzeskonformen Ungleichbehandlung von Vorsprüngen, welche sich nur über einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts erstrecken, und solchen, welche breiter sind. Die Gemeinde darf zwar den Grenzabstand auf einen Wert über 3.5 m vergrössern, sie darf aber nicht für unterschiedlich breite vorspringende Gebäudeteile unterschiedliche Grenzabstände festlegen. Dies würde auf eine unzulässige Änderung des Regelungskomplexes Grenzabstand/vorspringende Gebäudeteile hinauslaufen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Gemeinden können die Grenzabstände in ihrer BZO regeln. Mit Einführung der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile 2m in den Grund-/Grenzabstand hineinragen. Dies kann zu sehr geringen Abständen zwischen benachbarten Bauten führen.

Ziel der Vorschrift ist das Vermeiden von sehr kleinen Abständen zwischen benachbarten Bauten. Der nachfolgende Artikel wurde im Rahmen der Vorprüfung als nicht genehmigungsfähig beurteilt.

8.6a Alt: ~~Überschreiten vorspringende Gebäudeteile, ausgenommen Dachvorsprünge, einen Drittel des zugehörigen Fassadenabschnitts, erhöht sich der Grenzabstand beziehungsweise der Strassen- oder Wegabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um das höchste Mass, um das die vorspringenden Gebäudeteile über die Fassadenflucht hinausragen.~~

Dem ARE wurde folgende alternative Regelung zur Beurteilung vorgelegt:

8.6a Neu: Werden vorspringende, geschlossene Gebäudeteile (Erker, verglaste Balkone u. dgl.) innerhalb des kleinen Grundabstands angeordnet, erhöht sich der kleine Grundabstand mit Bezug auf die betreffende Fassadenflucht um 2m.

Der Kanton beurteilt auch diese Formulierung als nicht genehmigungsfähig. Dies weil ein grösserer Abstand für die vorspringenden Gebäudeteile dem «Privilegierungsgedanken» des PBG für vorspringende Gebäudeteile widersprechen würde.

Eine generelle Erhöhung des kleinen Grundabstandes wäre möglich. Dadurch würden aber sehr viele baurechtswiedrige Bauten entstehen, so dass davon abgesehen wird. Die Möglichkeit sehr geringer Abstände muss infolge fehlender Regelungskompetenz akzeptiert werden.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Bestimmung belassen bzw. nicht aufheben

Ziff. 8.7 Aussichtsschutz

Erwägungen des Gemeinderats:

Ziff. 8.7 BZO sei zu belassen, sodass der Aussichtsschutz auch bei zonenkonformen Bauvorhaben berücksichtigt werden kann.

Mit «zonenkonform» dürften landwirtschaftliche Bauten gemeint sein. Weil der Kanton verlangt, dass die Aussichtsschutzbereiche für die regionalen Aussichtspunkte belassen werden, macht ein Beibehalten der Bestimmung Sinn.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Empfehlung

Ziff. 8.8 Fahrzeugabstellplätze

Wir empfehlen, dass die Anzahl Veloabstellplätze auf einer definierten Grundlage basiert. Als Richtlinie für die Bemessung bieten sich die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS-Normen 640 066 und 640 065) an. Die beiden VSS-Normen sowie die Merkblätter zur Veloparkierung der Koordinationsstelle Veloverkehr (insbesondere das Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten») bieten eine gute Hilfestellung für die Planung der Veloabstellplätze.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Berechnung erfolgt derzeit nach der kantonalen Wegleitung. Die daraus hervorgehende Anzahl wird als angemessen beurteilt.

Beschluss:

Die Empfehlung wird nicht erfüllt.

Empfehlung

Ziff. 9 Vorschriften zur Umgebungsgestaltung

Wir empfehlen folgende Präzisierungen zu prüfen, dies auch in Hinblick auf die Anforderungen, die in den Ziff. 9.2 und 9.3 BZO festgelegt werden.

- *Pflanzungen (Stauden, Sträucher – Erhalt/Ersatz- und Neupflanzungen) mit Angabe der Arten*
- *Bäume (Erhalt/Ersatz- und Neupflanzungen) mit Angaben zum Wurzelraum und der Arten*
- *Versiegelte Flächen (mit Angabe zum Versiegelungsgrad in %, der Nutzung und der Materialisierung)*
- *Ökologisch gestaltete Flächen (mit Angabe standortgerechter, heimischer Arten)*

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Anforderungen an den Umgebungsplan werden neu nicht in der BZO sondern in einem Merkblatt oder in der Wegleitung zur BZO präzisiert, da es sich grundsätzlich nur um eine formelle nicht jedoch inhaltliche Vorgabe handelt.

Beschluss:

Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen und im Merkblatt oder in der Wegleitung zur BZO berücksichtigt.

Erhöhung Grünflächenziffer WG/3.0

Ziff. 9.2 Begrünung Gebäudeumschwung
Erwägungen des Gemeinderats:



Beschluss:

Im Sinne der Musterbestimmungen zu überarbeiten

Ziff. 9.2 Abs. 3 Begrünung Gebäudeumschwung

Erwägungen des Gemeinderats:

Für die WG/3.0 sei für die Wohnnutzung ebenfalls eine Grünflächenziffer analog den Wohnzonen festzulegen.

Auf die Vorgabe einer Grünflächenziffer wird verzichtet. Der geeignete Teil der Umgebungsbegrünung ist gestützt auf Ziffer 9.2 Abs. 2 im Einzelfall festzulegen.



Die Auflage wird sinngemäss erfüllt.

Ziff. 9.2 Abs. 3 BZO sei im Sinn der Erwägungen und der Musterbestimmungen zu überarbeiten, so dass gewährleistet wird, dass es sich bei den zusätzlichen Begrünungsmassnahmen nicht um Begrünungsmassnahmen handelt, die bereits anderweitig im PBG oder in der BZO geregelt und zu erfüllen sind. Zudem sei festzulegen in welchem Umfang die zusätzlichen Begrünungsmassnahmen angerechnet werden können und um maximal welchen Anteil die Grünflächenziffer kompensiert werden kann.

Ziffer 9.2 Abs. 3 und 4 wird wie folgt angepasst:

³ Wenn die ordentliche Grundstücksnutzung übermässig erschwert wird, ~~können tiefere Grünflächenziffern bewilligt werden, sofern auf dem Grundstück zusätzliche Begrünungsmassnahmen realisiert werden kann maximal die Hälfte der erforderlichen anrechenbaren Grünfläche durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen gemäss Ziffer 9.2 Abs. 4 kompensiert werden.~~

⁴ Als zusätzliche Begrünungsmassnahmen gelten insbesondere:

- ~~a. der Erhalt von Bäumen gemäss Ziff. 9.5.1~~
- b. das Pflanzen von zusätzlichen Bäumen, welche über die Anforderungen gemäss Ziff. ~~9.5.3 und 9.5.4~~ hinausgehen. Die Kronenfläche kann zu 100 % an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden.
- c. die dauerhafte, bodengebundene Begrünung von Fassaden. Diese Flächen können zu max. 20 % an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden.
- d. die dauerhafte intensive und ökologische Dachbegrünung. Diese Flächen können zu max. 20 % an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden.
- e. das Schaffen von besonders wertvollen Lebensräumen, wie Feuchtbiotope. Diese Flächen können zu 100 % an die erforderliche Grünfläche angerechnet werden.

Vergleich Musterbestimmungen

⁵ In den [xy-Zonen] kann maximal [die Hälfte / ein Drittel] der erforderlichen anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen gemäss Art. xy kompensiert werden.

⁶ Folgende zusätzlichen Begrünungsmassnahmen werden wie folgt an die anrechenbaren Grünflächen angerechnet:

- a. eine erdgebundene Fassaden-Begrünung mit [xy %] der Fläche des Rankgerüsts bzw. der Fläche, die begrünt wird,
- b. eine erdgebunden begrünte, allseitig offene Überdeckung (Pergola) u.a. von Sitz- oder Autoabstellplätzen im Freien mit [der Hälfte] der Fläche,
- c. eine intensive Dachbegrünung mit einer wasserspeichernden Substratschicht von [mindestens 120 mm] mit [der vollen Fläche],
- d. eine zusätzliche Pflanzung eines grosskronigen Baums mit [xy m2] oder eines kleinkronigen Baums mit [xy m2].

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Empfehlung

Ziff. 9.5 Bäume

Die Bestimmung setzt das Mass bei 150 cm fest. Es ist zu vermuten, dass diesen stattlichen Umfang nur wenige Bäume erreichen. Es wird daher empfohlen, zu prüfen, ob diese Anforderungen nicht zu hoch angesetzt sind, um einen flächendeckenden Baumerhalt grösserer Bäume zu gewährleisten.

Erwägungen des Gemeinderats:

Das Mass wurde überprüft. An der Fällbewilligung für Bäume mit einem Stammumfang von 150 cm wird festgehalten.

Beschluss:

Der Empfehlung wird nicht erfüllt.

Nummerierung anpassen

Ziff. 9.7 Kinderspiel- und Ruheflächen

Die Nummerierung der Ziff. 9.7 BZO Vollzugsrichtlinie sei auf Ziff. 9.9 BZO anzupassen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Nummerierung wird korrigiert.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

10.4 Anträge zum erläuternden Bericht

Umsetzung Schutzinteressen des ISOS und des kantonalen Ortsbildinventars aufzeigen

Im Erläuterungsbericht sei aufzuzeigen, wie die Schutzinteressen des ISOS (Interessenabwägung) und des kantonalen Ortsbildinventars mit der Planung umgesetzt wurden (vgl. auch Rückmeldung zu den Kernzonenplänen).

Begründung

Da die letzte Ortsplanungsrevision vor der Festsetzung des kantonalen Ortsbildinventars stattgefunden hat, ist im Bericht aufzuzeigen, wie die vorliegende Revision die Ortsbildinventare berücksichtigt.

Abweichungen zu den Ortsbildinventare aufzeigen

Abweichungen zu den Ortsbildinventaren seien im Erläuterungsbericht aufzuzeigen und im Rahmen einer Interessenabwägung zu begründen.

Erwägungen des Gemeinderats:

Im Bericht wird ein Kapitel zum ISOS für Husertal und Tüfenbach mit Interessenabwägung ergänzt.

Die Abweichungen und die Umsetzung der KOBI werden erläutert (siehe Auflage zu den Kernzonenplänen). Weil die Inhalte der KOBI vollumfänglich umgesetzt werden, erübrigt sich hier eine umfassende Interessenabwägung.

Beschluss:

Die Auflagen werden erfüllt.

Empfehlung

Kap. 2.2, Vorstellung Kanton Zürich

Wir empfehlen daher, primär die entsprechenden für die Revision relevanten Themenbereiche aufzuführen.

Begründung

Dieses Kapitel wird in der Regel als planungsrechtliche Rahmenbedingung bezeichnet. Mit der vorliegenden Revision soll insbesondere auch den geänderten Rahmenbedingungen Rechnung getragen werden.

Erwägungen des Gemeinderats:

Eine Umbenennung des Kapitels in «Planungsrechtliche Grundlagen» ist denkbar. Auch bei den regionalen Planungen handelt es sich um planungsrechtliche Grundlagen. An der Bezeichnung des Kapitels wird daher festgehalten.

Beschluss:

Die Empfehlung wird nicht erfüllt.

Hinweis auf Ensemble Landgut Reinhart soll entfernt werden

Kap. 2.2, Vorstellung Kanton Zürich

Unter «Archäologische Zonen» auf der Seite 11 sei der Hinweis auf das Ensemble Landgut Reinhart mit Parkanlage (ehem. Tannhof) auf Kat.-Nr. 3744 zu entfernen, da dieses ein Denkmalschutzobjekt von überkommener Bedeutung, aber keine archäologische Zone ist.

Erwägungen des Gemeinderats:

Die Abbildung stammt aus dem GIS ZH und umfasst die Archäologischen Zonen und das Denkmalschutzobjekte Inventar wie die Legende zeigt. Das Landgut bzw. dessen Park ist darin als Umgebung von regionaler Bedeutung verzeichnet und kann nicht entfernt werden. Die Seitenmarginale wird mit «und Denkmalschutzobjekte Inventar» ergänzt.

Beschluss:

Die Auflage wird sinngemäss erfüllt.

Redaktionelle Anpassung

Kap. 2.2, Vorstellung Kanton Zürich

Im Bericht gemäss Art. 47 RPV «Inventar der Denkmalschutzobjekte» auf der Seite 12 sei der letzte Satz «Der Grossteil der Objekte befindet sich im Bereich der Kernzonen» zu streichen. Relevant ist, dass der Substanzschutz der im Kernzonenplan als rote Gebäude bezeichneten überkommunalen Denkmalschutzobjekte dem Ortsbildschutz (Volumenerhalt) vorgeht.

Begründung

Auf der Seite 12 «Inventar der Denkmalschutzobjekte»: Ein Grossteil der Objekte befindet sich in Kernzonen und ist im Kernzonenplan als rote Gebäude bezeichnet. Hier besteht ein Widerspruch zwischen möglichen Ersatzneubauten mit Volumenerhalt (Ortsbildschutz) und dem Erhalt von historischer Substanz (Denkmalschutz). Dies soll geklärt werden.

Erwägungen des Gemeinderats:

Grundsätzlich befindet sich ein Grossteil der Denkmalschutzobjekte in den Kernzonen. Dem Wunsch des Kantons den Satz zu streichen, wird jedoch entgegengekommen. Es besteht kein Widerspruch.

Beschluss:

Die Auflage wird erfüllt.

Zeitpunkt Umsetzung bauliche Massnahmen an den Gewässern

Kap. 8, Hochwasserschutz

Erwägungen des Gemeinderats:

Im Planungsbericht, Kap. 8 sei zu ergänzen, bis wann die baulichen Massnahmen an den Gewässern umgesetzt werden.

Geplante Projekte:

- Revitalisierung Heischer-Dorfbach: Umsetzung ca. 2028
- Bachdurchlässe Fellibach (Türten): Umsetzung 2025 (in Bau)
- Bachdurchlass In der Rüti / Rückhaltebecken Kanton: Umsetzung Kredit an der GV abgewiesen, Umsetzung offen
- Bachdurchlässe Jönen im Siedlungsgebiet: in Konzepterarbeitung, Umsetzung ca. ab 2028
- Beipass Jönen – Moosbach: eine Umsetzung ist nicht mehr geplant. Es wird eine Lösung mit der bestehenden Eindolung gesucht.

Die genauen Umsetzungstermine können nicht exakt festgelegt werden, weil diese von diversen Faktoren der Planung abhängig sind. Es werden jedoch die ungefähren Zeiträume der Umsetzung dargelegt.

Beschluss:

Die Auflage wird weitgehend erfüllt.