

MÜLLER INGENIEURE AG

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

Gemeinde Steinmaur, Kanton Zürich

Planung

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Urnenabstimmung

Gesamtrevision Nutzungsplanung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) von Steinmaur wurde 1997 letztmalig revidiert. Bau- und Zonenordnungen weisen einen Planungshorizont von 15 Jahren auf. Die Begriffe und Messweisen des kantonalen Baugesetzes PBG wurden geändert, weshalb die Gemeinden nun ihre BZO an die neuen kantonalen Bestimmungen anpassen müssen. Mit der vorliegenden Gesamtrevision der BZO werden die Ausführungsbestimmungen für die Umsetzung der im Siedlungsentwicklungskonzept (SEK 2015) formulierte Entwicklung erlassen. Gleichzeitig werden die Begriffe und Messweisen an das neue PBG angepasst. Zudem wird die Rechtsgrundlage für einen Verzicht auf eine kommunale Abgabe auf Planungsmehrwerte geschaffen.

Die neuen Bestimmungen wurden vom Planungsausschuss des Gemeinderats mit Unterstützung der beauftragten Planer erarbeitet. Anschliessend wurde durch externe Architekten anhand von Testprojekten überprüft, ob die Vorschriften in der Praxis funktionieren und die angestrebte Wirkung erzielen. Wo nötig wurden die Bestimmungen daraufhin nachjustiert. Die Ergebnisse wurden der Bevölkerung an einer Informationsveranstaltung informell präsentiert. Im Nachgang zur Informationsveranstaltung wurden von der Bevölkerung diverse Verbesserungsvorschläge eingereicht. Diejenigen, welche als zweckmässig erachtet wurden, flossen in die Planung ein. In der gesetzlich vorgeschriebenen Mitwirkung konnte sich jedermann während 60 Tagen schriftlich zur Revision äussern. Zeitgleich wurde die Revision dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Ergebnisse der öffentlichen Auflage und der kantonalen Vorprüfung flossen vor der Urnenabstimmung in die Planung ein. Über nicht berücksichtigte Einwendungen aus der Bevölkerung wird gesamthaft bei der Festsetzung entschieden. Die Nutzungsplanung wird im Anschluss durch die Urnenabstimmung festgesetzt und durch die Baudirektion des Kantons Zürich genehmigt.

Müller Ingenieure AG

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

Projekt

Gesamtrevision
Nutzungsplanung
Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Auftraggeber

Gemeinde Steinmaur
Hauptstrasse 22, 8162 Steinmaur

Termine / Zuständigkeiten

Erstausgabe	10.05.2024, LD/TF
Revision 1	20.12.2024, LD/TF

Projektorganisation

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

Begleitet durch

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

Projekt-Nr.

28.0842

Datei

28.0842 BZO Revision 2022\5_BZO_Revision\
1_Planungsbericht\Planungsbericht_BZO_2022_220304.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Ausgangslage	4
1.1 Anlass	4
1.2 Zentrale Themen der Revision	4
1.3 Inhalt / Bestandteile der Vorlage	4
1.4 Ziele der Revision	5
2 Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
2.1 Stufe Bund	7
2.2 Stufe Kanton	7
2.3 Stufe Region	10
2.4 Stufe Gemeinde	11
2.5 Demografie und Kapazität	13
3 Siedlungsentwicklungskonzept 2015	16
3.1 Zukunftskonferenz	16
3.2 Siedlungsentwicklungskonzept (SEK)	16
4 Änderungen Bau- und Zonenordnung	20
4.1 Harmonisierung der Baubegriffe	20
4.2 Sicherung der Grünräume im Siedlungsgebiet	21
4.3 Verzicht auf Mehrwertabgabe	22
4.4 Wesentliche Änderung einzelner Vorschriften	23
5 Änderungen Pläne	28
5.1 Zonenplan	28
5.2 Kernzonenpläne	33
6 Auswirkungen der Revision	35
6.1 Zielüberprüfung	35
6.2 Regionale und kantonale Richtplanung	35
6.3 Siedlungsentwicklung	36
6.4 Umwelt	36
7 Mitwirkung	38
7.1 Bevölkerung	38
7.2 Öffentliche Auflage	39
7.3 Kantonale Fachstellen	39

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die zurzeit rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Steinmaur stammt aus dem Jahr 1997. Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne und die Bauordnung regelmässig geprüft und nötigenfalls angepasst werden. Besonders dann, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht ist.

Die planerischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen haben wesentlich geändert. Die Neuerungen, insbesondere das revidierte Raumplanungsgesetz, die kantonalen und regionalen Richtpläne, das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die Harmonisierung der Baubegriffe, bedingen eine gesamthafte Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung.

2015 wurde ein Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) als gesamtheitliche, räumliche Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Steinmaur erstellt. Basierend auf den Zielen und der Strategie des SEK soll nun eine Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung durchgeführt werden.

Raumwirksame Tätigkeiten sollen aufeinander abgestimmt werden (Art. 2 RPG). Daher sind die übergeordneten Planungsinstrumente bei der Erarbeitung der Gesamtrevision der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.

1.2 Zentrale Themen der Revision

Die Gesamtrevision der Ortsplanung umfasst folgende zentrale Themen:

- Anpassung an die Anforderungen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Regelung des kommunalen Mehrwertausgleichs.
- Umsetzung raumplanerischer Massnahmen für das Siedlungsgebiet gemäss dem Siedlungsentwicklungskonzept 2015.

Nicht Bestandteil der Revision ist die Festlegung der Gewässerräume im Siedlungsgebiet. Der kommunale Richtplan Verkehr wird in einem separaten Verfahren überarbeitet.

1.3 Inhalt / Bestandteile der Vorlage

Es wird eine Gesamtrevision der allgemeinen Nutzungsplanung in der Gemeinde Steinmaur durchgeführt. Die Vorlage beinhaltet folgende Bestandteile:

- Revision Zonenplan, Mst. 1:5'000
- Revision Bau- und Zonenordnung
- Kernzonenpläne, Mst. 1:2'000

Der vorliegende Planungsbericht nach Art. 47 der Raumplanungsverordnung (RPV) ist auch Teil der Vorlage, jedoch nicht beschluss- und genehmigungspflichtig.

1.4 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden folgende Grundsatzziele verfolgt:

- Die Nutzungsplanung soll aktualisiert und an die neuen Rahmenbedingungen angepasst werden.
- Anwendungs- und Auslegungsprobleme der aktuellen BZO sollen behoben werden.

Leitsätze

Um die Stossrichtungen in einer Gesamtsicht darzustellen, wurden im Siedlungsentwicklungskonzept 2015 Leitsätze formuliert. Die folgenden Leitsätze dienen als Leitlinie für die Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzepts und bilden die Ziele der Gesamtrevision der Nutzungspläne:

- Steinmaur ist eine attraktive Wohngemeinde und bietet gute Rahmenbedingungen für das lokale Gewerbe.
- Das ländliche Erscheinungsbild der Gemeinde und deren Einbettung in das naturnahe und durch die Landwirtschaft geprägte Landschaftsbild soll erhalten werden.
- Es soll ein differenziertes Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung stehen. Insbesondere sollen neue Wohnformen und die unterschiedlichen Formen des altersgerechten Wohnens Platz finden.
- Die Gemeinde entwickelt sich primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes und wächst auf einem ortsverträglichen Niveau.
- In der Gemeinde Steinmaur sollen für die Bevölkerung Begegnungs- und Aufenthaltsräume geschaffen werden, dabei sollen insbesondere die Potentiale der Ortskerne genutzt werden.
- Die Strassen und Wege in der Gemeinde sollen bedürfnisgerecht und siedlungsorientiert gestaltet werden. Dabei steht die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer im Vordergrund.

Übergeordnete Planungsziele

- Die Bau- und Zonenordnung wird an das neue PBG (Harmonisierung der Baubegriffe) angepasst.
- Es wird eine Verbesserung der baulichen Nutzungsmöglichkeiten in der Wohnzone W1 (Chrebsbachquartier) angestrebt. Dabei soll der Charakter des Einfamilienhausquartiers erhalten bleiben.
- Eine Umzonung des Mühleareals von der Gewerbezone in eine Mischzone wird mit den Betroffenen geprüft.
- Der Abtausch der Siedlungsgebiete Tolacher / Steinwies wird zurückgestellt. Es soll keine Auszonung der öffentlichen Zone «Steinwies» erfolgen.
- Die Regelung der kommunalen Mehrwertabgabe im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) wird geprüft.

Zielsetzung nach Zonen

W1

- Die Vorschriften sollen flexibilisiert werden um eine freiere Gestaltung der realisierbaren Gebäudevolumen und eine bessere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen.
- Das Erscheinungsbild eines Einfamilienhausquartiers ist zu erhalten.

W2, WG2, W3

- Die Wohnzonen W2, WG2, W3 bieten Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.
- Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren.

Kernzonen

- Das herkömmliche Erscheinungsbild der Kernzonen (geprägt durch die Lage, Dimensionen und die Gestaltung der Altbauten mit ihrem Umschwung) soll erhalten bleiben.
- Die Einführung eines Kernzonenplans soll zur Erhaltung der gebauten Ortskerne beitragen, indem Vorgaben über prägende Elemente definiert werden (Ersatzbaupflicht, Firstrichtung, Fassadenflucht).
- Neubauten in der Kernzone übernehmen die herkömmlichen Gestaltungselemente der Altbauten. Die Bauvorschriften ermöglichen eine zeitgemäss gute Wohnhygiene, insbesondere eine gute Belichtung. Es werden einzelne Gestaltungsvorschriften für mehr Klarheit in der Anwendung konkretisiert.

Zentrumszone

- Die Zentrumszone bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungs- und Gewerbeangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.
- Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren.

Gewerbezone G

- Die Gewerbezone soll dem lokalen Kleingewerbe dienen.
- Auch in den Kernzonen und in der Zentrumszone stehen für das Gewerbe und die Dienstleister an geeigneter Lage ausreichend Flächen zur Verfügung.

Zone für öffentliche Bauten

- Die Flächen für den zukünftigen Bedarf der öffentlichen Infrastrukturanlagen sind an geeigneten Lagen zu sichern.
- Nicht mehr benötigte Zonen Oe sind in einen zweckmässigen anderen Zonentyp überführt.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Stufe Bund

Konzepte und Sachpläne des Bundes

- Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt (SIL): Die Gemeinden und der Kanton haben dafür zu sorgen, dass die Hindernisbegrenzung in Richt- und Nutzungsplanung berücksichtigt wird. Das Gebiet mit Hindernisbeschränkung soll Bauzonen verhindern, welche bei einer späteren Überbauung zur Durchstossung einer der massgebenden Hindernisbegrenzungsfläche führen würden. Das «Gebiet mit Lärmauswirkungen», welches sich auf das Gemeindegebiet ausdehnt, soll den Behörden die mögliche Ausdehnung der Lärmbelastung aufzeigen, die mit der Genehmigung des Betriebsreglements für die Ausscheidung und Erschliessung von Bauzonen relevant wird.

Die übrigen Sachpläne des Bundes wurden betrachtet, haben jedoch keinen Einfluss auf das Planungsgebiet.

Inventare

- Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN): Das Lägernggebiet (Objektnr. 1011) tangiert südlich und die Glaziallandschaft Neerach-Stadel (Objektnr. 1404) östlich das Gemeindegebiet Steinmaur. Die Kantone sind zu dessen Berücksichtigung verpflichtet. Eine direkte Schutzanordnung geht davon jedoch nicht aus.
- Bundesinventar der Flachmoore von nationaler Bedeutung: Im östlichen Gemeindegebiet liegt das Steinmaurer-Riet, welches ca. 12 ha gross ist. Das Gebiet ist geschützt und soll erhalten bleiben. Die Kantone sind zu dessen Berücksichtigung verpflichtet. Eine direkte Schutzanordnung geht davon jedoch nicht aus.
- Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und nationaler Bedeutung: Das 584 ha grosse Neeracher-Riet grenzt östliche an das Gemeindegebiet von Steinmaur. Dieses Gebiet ist geschützt und soll erhalten bleiben.
- Innerhalb des Gemeindegebiets von Steinmaur gibt es verschiedene regionale und kommunale Inventarobjekte des IVS. Diese werden durch die vorliegende Gesamtrevisiion nicht beeinträchtigt. Nationale Objekte gibt es keine.

Die übrigen Grundlagen auf der Stufe Bund tangieren das Siedlungsgebiet nicht.

2.2 Stufe Kanton

Kantonaler Richtplan

Raumordnungskonzept

Der Kanton Zürich verfolgt mit seinem Raumordnungskonzept grundsätzlich drei Ziele für eine nachhaltige Raumplanung:

- Haushälterische Nutzung des Bodens durch Siedlungsentwicklung nach innen
- Kurze Wege und emissionsarmer, ressourceneffizienter Verkehrsmiteinsatz
- Schonung und aktive Förderung der Lebensräume sowie der freien Landschaft

20% des Bevölkerungswachstums darf im ländlichen Raum erfolgen (Handlungsraum Landschaft unter Druck, Kulturlandschaft und Naturlandschaft). Die Gemeinde Steinmaur befindet sich im Handlungsraum Kulturlandschaft, das Raumordnungskonzept macht dazu folgende Aussagen:

- Raumverträglichkeit des Strukturwandels in der Landwirtschaft sicherstellen
- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen
- Noch verbliebene unverbaute Landschaftskammern erhalten und ausgeräumte Landschaften aufwerten
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten
- Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit stärken
- Zusammenhängende Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sichern

Siedlung

Die Bauzonen der Gemeinde liegen mit Ausnahme der rechtskräftigen öffentlichen Zone in der Steinwis gemäss Richtplan im Siedlungsgebiet. Somit liegt das Entwicklungspotenzial hauptsächlich innerhalb der bereits bestehenden Bauzonen. Mit der Gesamtstrategie Siedlung wurden folgende Ziele definiert:

- Mit dem Boden haushälterisch umgehen (die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Infrastrukturen ausrichten)
- Siedlungen nach innen entwickeln (Der Bedarf an Wohn- und Arbeitsflächen ist vorrangig durch bauliche Erneuerung und Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets an guter Lage zu decken)
- Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken (In Zentrumsgebieten sowie in Bahnhofbereichen ist eine überdurchschnittlich dichte Nutzung anzustreben)
- Siedlungsqualität erhöhen
- Gewerbe stärken (Planungsträger aller Stufen sind dafür besorgt, dass lokal verankerte und regional tätige Betriebe im Kanton bleiben)

Landschaft

Unter dem Begriff Landschaft sind die offene Landschaft und der Wald als Ergänzung zum Siedlungsgebiet zu verstehen. Mit der Gesamtstrategie Landschaft wurden folgende Ziele definiert:

- Produktionsgrundlagen sichern
- Landschaft insgesamt erhalten und aufwerten
- Ausserhalb der Bauzonen nur landschaftsverträglich bauen
- Besonders wertvolle Landschaftsteile schützen und vernetzen
- Erholungsnutzung landschaftsverträglich gestalten und Erlebbarkeit der Landschaft stärken

In der Gemeinde Steinmaur wurden zudem folgende Themen eingetragen:

- Auf dem Gemeindegebiet befindet sich ein Landschafts-Förderungsgebiet. Die Gemeinde und Region kann dazu Förderungsschwerpunkte definieren, welche im Rahmen von Planungen, Massnahmen und Bewilligungen zu beachten sind. Dadurch kann eine nachhaltige Kulturlandpflege gewährleistet werden.
- Auf dem Gemeindegebiet befindet sich ein Landschafts-Schutzgebiet. Diese Gebiete sind zu erhalten und zu schützen.
- Für den Umgebungsschutz des Ortsbildes Regensberg, das Landschaftsbild und den Aussichtsschutz, sind in der Nutzungsplanung Freihaltzonen auszuscheiden oder gegebenenfalls Landwirtschaftszonen zu belassen. Die Freihaltung der Gebiete kann im Einzelfall auch mittels Schutzverordnung gewährleistet werden.

Verkehr

- Die Umfahrung Dielsdorf–Sünikon ist als Hauptverkehrsstrasse mit einem mittelfristigen Realisierungshorizont geplant. Im Gegenzug würde die Wehntalerstrasse abklassiert (Mitwirkung der Region und der Gemeinde). Dies ist jedoch lediglich eine Ersatzvariante der primär zu verfolgenden äusseren Nordumfahrung, welche als 4-streifige Autobahn geplant ist (Nr. 37, kant. Richtplan).
- Der Ausbau Bahnlinie Oberglatt-Niederweningen auf eine Doppelspur ist als langfristiges Bauvorhaben erfasst. Die Gemeinde trägt den Festlegungen auf ihrem Gebiet Rechnung und ergreift die erforderlichen Massnahmen zur Freihaltung des Trassees.

Kantonales Inventar über die schützenswerten Landschaftsobjekte

Das Gemeindegebiet von Steinmaur liegt teilweise oder ganz im Bereich von kantonalen Inventarobjekten der Landschaftsschutzobjekte:

- Nr. 1003: Lägerngbiet, geomorphologisch geprägte Landschaft
- Nr. 1014: Riedlandschaft bei Neerach, geomorphologisch geprägte Landschaft
- Nr. 3023: Hochstammobstlandschaft Bönler, Hochstammobstlandschaft
- Nr. 7149: Endmoränenwälle von Sünikon-Heitlig, geologischer Zeitzeuge

Die Landschaftsobjekte werden durch die vorliegende Gesamtrevision nicht beeinträchtigt. Die Kantone sind zu dessen Berücksichtigung verpflichtet. Eine direkte Schutzanordnung geht davon jedoch nicht aus.

Schutzanordnung

Das südwestliche Gemeindegebiet liegt in der altrechtlichen Verordnung zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes von Regensberg. Das Gebiet betrifft das Siedlungsgebiet von Steinmaur nicht, weshalb die BZO-Revision keine Auswirkungen darauf haben wird. Dennoch wird in geeigneter Weise entsprechend Rücksicht genommen.

Im Norden tangiert das Gemeindegebiet die altrechtliche Verordnung zum Schutze des Orts- und Landschaftsbildes des Bachsertals. Das Gebiet betrifft auch hier das Siedlungsgebiet von Steinmaur nicht und tangiert lediglich Waldgebiet der Gemeinde Steinmaur. Die BZO-Revision hat somit keine Auswirkungen.

2.3 Stufe Region

Regionales Gesamtverkehrskonzept (GVK)

Für das Gebiet Zürich Unterland liegt ein regionales Gesamtverkehrskonzept vor. Dieses beinhaltet zu jedem Verkehrsträger den entsprechenden Handlungsbedarf. Das regionale GVK hat vor allem die Förderung des nachhaltigen Verkehrs zum Ziel. Die Umsetzung auf kommunaler Stufe erfolgt im Zuge der geplanten Revision des kommunalen Richtplans. Dem raumplanerischen Hauptziel «Abstimmung Siedlung und Verkehr» wird mit der vorliegenden Bau- und Zonenordnungsrevision entsprochen (keine Ein- und Aufzonungen).

Regionaler Richtplan

Strategien

Um die Ziele aus dem Raumordnungskonzept zu erreichen, werden in Neerach die Strategien «Bewahren» und «Weiterentwickeln» verfolgt. Der Ortsteil Neerach ist hauptsächlich zu bewahren, Riedt soll im Süden und Nordwesten weiterentwickelt werden. Hingegen sollen im Zentrum und im Nordosten des Ortsteils die bisherigen Strukturen bewahrt werden.

- Bewahren: Veränderungen in diesen Gebieten sollen gewährleisten, dass die qualitätsvollen baulichen Strukturen (Kernzone) und die besonders sensiblen Landschaftsbilder (Hanglage) erhalten bleiben.
- Weiterentwickeln: Die weitgehend bebauten Gebiete sollen weiterentwickelt und an neue Anforderungen angepasst werden, dabei sind die bestehenden quartierspezifischen Qualitäten zu erhalten. Wo die gebaute Struktur und die bestehende Bau- und Zonenordnung die beabsichtigten Dichten unterschreiten, können höhere Dichten geprüft werden.

Landschaft

- Aussichtspunkt: Der Aussichtspunkt im Gebiet Heitlig gilt als regional bedeutender Standort mit einer attraktiven Aussicht auf die Landschaft. Die Aussicht ist weder durch bauliche Massnahmen noch durch Vegetation zu beeinträchtigen.

Verkehr

- Die Wehntalerstrasse soll ganzheitlich aufgewertet und damit die Siedlungsverträglichkeit erhöht werden.
- Die Parkieranlagen Park+Ride am Bahnhof und dem Erholungsgebiet Altloch sind von regionaler Bedeutung. Der Eintrag bildet die planungsrechtliche Grundlage für die Erstellung und allfällige Erweiterung dieser Anlagen.

Öffentliche Bauten und Anlagen

- Sportanlage Erlen: Die in Dielsdorf stehende Sportanlage für Kultur, Sport, Messe und Kongresswesen ist von regionaler Bedeutung. Steinmaur ist durch eine Trägerschaft mitbeteiligt.



Abb. Ausschnitt Regionaler Richtplan – Karte Siedlung und Landschaft, Planungsgruppe PZU

2.4 Stufe Gemeinde

Gesamtplan / Richtplan

Der kommunale Gesamtplan der Gemeinde Steinmaur wurde an der Gemeindeversammlung am 23. März 1981 beschlossen und am 20. Januar 1982 mit dem Beschluss Nr. 188 vom Regierungsrat genehmigt. Der Gesamtplan besteht heute lediglich aus einem Verkehrsrichtplan. Der Richtplan ist in die Jahre gekommen und kann heute nicht mehr aktiv angewendet werden. Daher ist eine Revision der kommunalen Richtplanung zur Festsetzung der strategischen Ziele und Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten beabsichtigt. Der kommunale Verkehrsrichtplan wird in einem separaten Verfahren revidiert.

Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung wurde am 1. Dezember 1997 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 8. April 1998 vom Regierungsrat genehmigt. Bis heute wurden zwei Teilrevisionen (1999 und 2001) durchgeführt. Die Bau- und Zonenordnung besteht aus der Bauordnung der Gemeinde Steinmaur sowie dem dazugehörigen Zonenplan.

Gestaltungspläne

Im Gemeindegebiet befinden sich vier rechtskräftige Gestaltungspläne:

- Gestaltungsplan Fischbachstrasse (Beschluss Nr. 858)
- Gestaltungsplan Mosterei Brunner (BDV Nr. 117/08)
- Gestaltungsplan Ateliers und Skulpturenpark (BDV Nr. 30/09)
- Gestaltungsplan Cholacher (BDV Nr. 135/08)

Gewässer- und Waldabstandslinienpläne

Gewässer- und Waldabstandslinienpläne sind in der amtlichen Vermessung nachgeführt. Im Zonenplan werden keine Vermerke über Bestand und Lage dargestellt.

Durch die Revision des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) gelten momentan zudem Übergangsbestimmungen, welche bis zur Ausscheidung der Gewässerräume anzuwenden sind. Die Gewässerräume in Steinmaur werden in einem separaten Verfahren ausgeschieden.

Inventar Kulturobjekte

Das Inventar kunst-/kulturhistorischer Schutzobjekte und archäologischer Denkmäler wurde 2015/16 von Dr. Daniel Schulz überarbeitet und vom Gemeinderat mit Beschluss vom 7. November 2016 als neues Arbeitsinstrument verabschiedet. Es dient unter anderem als Grundlage für die Kernzonenpläne.

Quartierpläne

Momentan ist der Quartierplan Obergasse in der Planung. Im Gebiet begrenzt durch die angrenzenden Grundstücke nördlich der Obergasse – Riedterstrasse – Bachserstrasse besteht aufgrund der ungenügenden strassenmässigen Erschliessung, der gefährlichen Grundstückszufahrten, der ungünstigen Parzellenformen und der ungenügenden Parkierung Bedarf nach einem Quartierplan. Das Gebiet weist zudem Verdichtungspotential auf.

Aufgrund der direkten Abhängigkeit mit dem inzwischen aufgegleisteten Betriebs- und Gestaltungskonzept Obersteinmaur, welches die angrenzenden Staatsstrassen umfasst, wurde bisher keine neue Aufteilung der Parzellen definiert.

Studie Siedlungsentwicklung Ortszentrum Steinmaur

Bereits 2010, als festgestellt wurde, dass die Einwohnerzahl schneller wächst als angenommen und das Siedlungsgefüge von Steinmaur unter mangelndem Zusammenhalt leidet, wurde die Studie Siedlungsentwicklung Ortszentrum Steinmaur ausgearbeitet. Diese zeigt auf, wie eine Erweiterung des Siedlungsgebiets im Tolacher den Ort Steinmaur stärken kann. Die Siedlungsstruktur sowie die Erschliessung wurden analysiert und zu den einzelnen Themen Zieldefinitionen erarbeitet. Abschliessend wurden zwei Bebauungsvorschläge erstellt und die planerische Umsetzung aufgezeigt. Die Studie diente einerseits der Schärfung kommunaler Entwicklungsvorstellungen und andererseits als Grundlage für den Antrag einer Siedlungsgebietserweiterung im Rahmen der Revision des Kantonalen Richtplans Siedlung im Jahre 2011. Aufgrund der damals ungelösten Fluglärmproblematik konnte dem Antrag damals jedoch nicht stattgegeben werden. Nichtsdestotrotz dient die Studie nach wie vor als Entwicklungsvorstellung der Gemeinde Steinmaur.

2.5 Demografie und Kapazität

Bevölkerungsentwicklung

Ende 2023 zählte die Gemeinde 3'709 Einwohner. In den letzten Jahren ist die Gemeinde stetig gewachsen. Seit 1962 hat sich die Bevölkerung fast verdreifacht. Auch wenn das Wachstum in den Jahren 2017 bis 2022 stagniert hat, ist damit zu rechnen, dass die Gemeinde in der nächsten Planungsperiode weiterwächst.

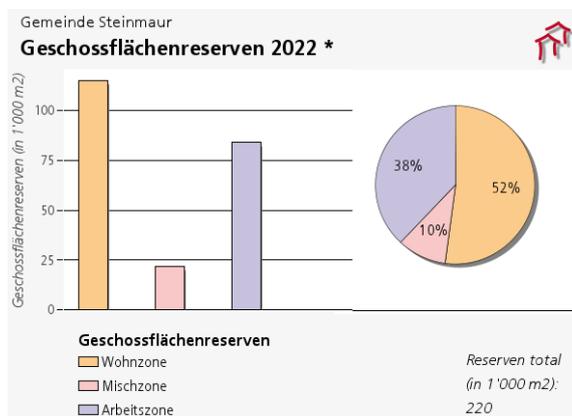
Bauzonenentwicklung

Aktueller Bestand Bauzonen

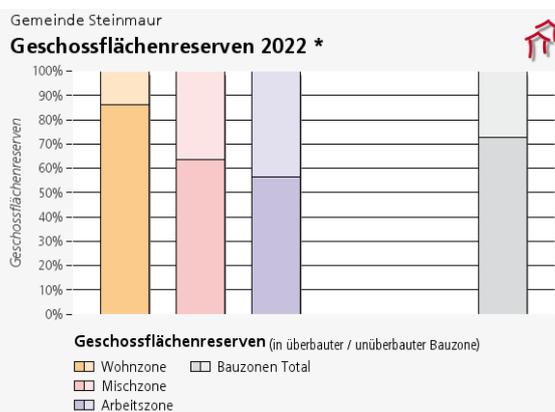
Die Gemeinde Steinmaur weist 2022 total 84.4 ha Bauzone auf. Die Bauzone ist zu 50% der reinen Wohnzone zugewiesen und zu 29% der Mischzone. Den kleinsten Anteil haben die Arbeitszonen (Gewerbezone 1 und 2) sowie die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen mit 11% beziehungsweise 10%. Rund 11% der Bauzonen sind unbebaut. Während die Wohn- und Mischzonen zu über 90% überbaut sind, weisen die Arbeits- und die öffentlichen Zonen einen relativ hohen Anteil an unbebauter Bauzone auf.

Geschossflächenreserven

Die Geschossflächenreserven liegen hauptsächlich in der Wohnzone sowie in den Arbeitszonen, während in den Mischzonen die geringste Geschossflächenreserve vorhanden ist. In allen Zonen liegen die Reserven jedoch in den bereits überbauten Bauzonen. Insbesondere in der Wohnzone ist nur ein geringer Anteil Geschossflächenreserven in unbebauten Bauzonen vorhanden.



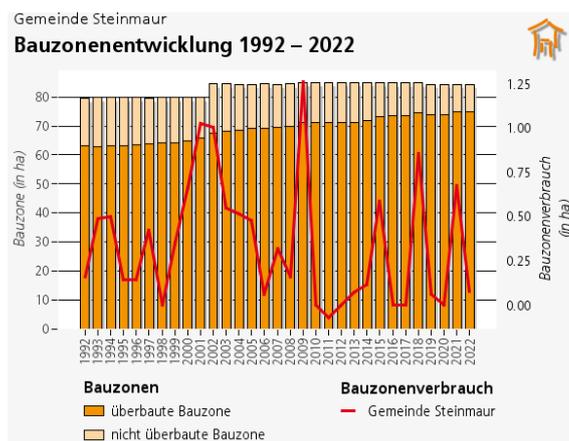
Geschossflächenreserven 2022, ARE Kanton Zürich



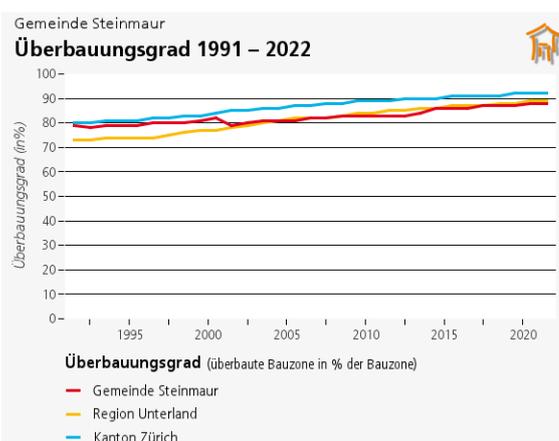
Geschossflächenreserven 2022, ARE Kanton Zürich

Bauzonenentwicklung

Die Bauzonenentwicklung wiedergibt die Entwicklung der Bevölkerung und umgekehrt. Der Bauzonenverbrauch in der Gemeinde ist jährlich sehr gering. Im Durchschnitt wurde in den letzten 20 Jahren jährlich etwa 0.4 ha verbraucht, im Maximum einmal rund 1.3 ha. Der Verbrauch von nicht überbaute Bauzone blieb in den letzten Jahren relativ konstant. Grund für den eher niedrigen Bauzonenverbrauch dürfte die fehlende Verfügbarkeit und suboptimale Bebaubarkeit der noch unbebauten Flächen in den Bauzonen sein. Wie aus untenstehender Tabelle ersichtlich, ist die noch vorhandene unbebaute Bauzonenfläche von Wohn- und Mischzonen um 1.2 ha kleiner als jene, welche in den letzten 15 Jahren verbraucht worden ist (5.6 ha).



Bauzonenentwicklung 2022, ARE Kanton Zürich



Überbauungsgrad 2022, ARE Kanton Zürich

Einwohner- und Beschäftigtendichte (Nutzungsdichte)

Die Gemeinde Steinmaur weist durchschnittlich eine Dichte von ca. 60 Einwohner pro ha in der Wohnzone auf. Dieser Wert liegt unter dem Durchschnitt der Region Unterland und des Kantons. So zeigt sich auch die Situation in der Misch- und Arbeitszone, in denen eine Nutzungsdichte von etwas über 60 beziehungsweise etwas mehr als 50 Einwohner- und Beschäftigte pro ha vorzufinden ist. Der Ausbaugrad liegt in Steinmaur bei ca. 55% gebauter Geschossfläche. Der Wert liegt damit in etwa im Durchschnitt der Region jedoch unter jenem des Kantons.

Potential

Aufgrund der bisherigen Entwicklung und der heutigen Geschossflächenreserven kann das Einwohnerpotential abgeschätzt werden. Die Gemeinde besitzt grosse Geschossflächenreserven, die meisten davon jedoch in der bebauten Bauzone. Darunter befinden sich viele Reserve, welche rechnerisch vorhanden ist, aber nicht oder nur schwierig mobilisiert werden können. Die Geschossflächenreserven auf den unbebauten Parzellen stünden theoretisch sofort zu Verfügung. Im Rahmen dieser Reserven ist es in der Gemeinde Steinmaur theoretisch möglich, Wohnraum für zusätzlich rund 350 Personen zu generieren. Durch innere Verdichtung und Anreize in bebauten Bauzonen, ergibt sich weiteres Bevölkerungspotential. Ein griffiges Instrument zur Mobilisierung der Reserven auf bebauten wie auch auf unbebauten Grundstücken steht aber leider im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich nicht oder noch nicht zur Verfügung. Somit ist davon auszugehen, dass lediglich ein Teil der unbebauten Grundstücke in den nächsten Jahren überbaut wird und ein insgesamt unbedeutender Teil einer Nachverdichtung zugeführt wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass mit der heutigen BZO bis ins Jahr 2030 Wohnraum für mehr als 3'900 Einwohner zur Verfügung gestellt werden kann. Dies entspräche einem Wachstum der Bevölkerung um maximal 200 Einwohner oder rund 5,5 %. In den letzten 20 Jahren wuchs die Bevölkerung von Steinmaur um rund 30 %. Das heutige Potential reicht somit für eine ähnliche Entwicklung zurzeit nicht aus.

3 Siedlungsentwicklungskonzept 2015

3.1 Zukunftskonferenz

Um ein orts- und zielgruppenkonformes Siedlungsentwicklungskonzept mit Massnahmen zur aktiven Gestaltung der Gemeinde zu erarbeiten, wurde eine Zukunftskonferenz durchgeführt, welche über die raumplanungsspezifischen Themen hinausging. Die aus der Zukunftskonferenz herausgegangenen raumrelevanten Themen waren:

- Begegnung, Zentrum
- Landschaft, Natur
- Ländliches Wohnen / ländlicher Charakter
- Neue Wohnformen, Wohnen im Alter
- Verkehr (Fuss- und Veloverkehr)

3.2 Siedlungsentwicklungskonzept (SEK)

Um die Stossrichtungen der Gemeinde sowie die erhaltenen Erkenntnisse aus der Zukunftskonferenz in einer Gesamtsicht darstellen zu können, wurden in der damaligen Planungskommission Leitsätze formuliert und ein spezifisches Siedlungsentwicklungskonzept (SEK) erarbeitet. Die folgenden Leitsätze dienen als Leitlinie für die Erarbeitung des Siedlungsentwicklungskonzepts und der Bau- und Zonenordnung.

- Es soll ein differenziertes Wohnangebot für breite Bevölkerungsschichten zur Verfügung stehen. Insbesondere sollen neue Wohnformen und die unterschiedlichen Formen des altersgerechten Wohnens Platz finden.
- Das ländliche Erscheinungsbild der Gemeinde und deren Einbettung in das naturnahe und durch die Landwirtschaft geprägte Landschaftsbild soll erhalten bleiben.
- Steinmaur ist eine attraktive Wohngemeinde und bietet gute Rahmenbedingungen für das lokale Gewerbe.
- Die Strassen und Wege in der Gemeinde sollen bedürfnisgerecht und siedlungsorientiert gestaltet werden, dabei steht die Verkehrssicherheit aller Verkehrsteilnehmer im Vordergrund.
- Die Gemeinde entwickelt sich primär innerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes und wächst auf einem ortsverträglichen Niveau.
- In der Gemeinde Steinmaur sollen für die Bevölkerung Begegnungs- und Aufenthaltsräume geschaffen werden, dabei sollen insbesondere die Potentiale der Ortskerne genutzt werden.

Das SEK wurde unterteilt in die Themen Nutzung, Siedlung/Landschaft und Verkehr.

Nutzung

Die Ausdehnung des Siedlungsgebietes ist durch übergeordnete Bestimmungen gesetzt. Das SEK sieht eine Siedlungserweiterung im Tolacher vor, wodurch das Zentrum gestärkt und Weiterentwickelt werden soll. In Absprache mit dem Amt für Raumentwicklung wird zum jetzigen Zeitpunkt auf den Abtausch der unbebauten Reserve in Steinwies (Zone für öffentliche Bauten und Anlagen) und der Erweiterung des Siedlungsgebietes im Tolacher verzichtet. Im Übrigen müssen die Bedürfnisse der Bevölkerung im bestehenden Siedlungsgebiet befriedigt werden können.

Das Siedlungsentwicklungskonzept Nutzung teilt sich grob in Dorfkerne, Wohngebiete und Gewerbegebiete ein. Die Dorfkerne (mittlere Dichte) haben ihre funktionale Bedeutung teilweise verloren. Nur in Obersteinmaur finden sich im Kern auch noch publikumsorientierte Nutzungen. Um Siedlungserneuerungen in Gang zu bringen, werden besondere Anstrengungen seitens der Gemeinde und Grundeigentümer nötig. Die Wohngebiete sind mehrheitlich überbaut, nur im Rain (Sünikon) und Chaltacher (Niedersteinmaur) befinden sich noch grössere zusammenhängende unbebaute Grundstücke. Entwicklungspotentiale sind auch auf Grundstücken auszumachen, welche nur zu rund 60 % ausgenützt sind. Die Wohnzonen sollen eine Dichteverteilung von gering bis hoch aufweisen. 1-geschossige Zonen sind jedoch aus Sicht der haushälterischen Nutzung des Bodens und der guten Erschliessung kaum mit der Raumplanung vereinbar und erschweren die Umsetzung heutiger Nutzungsansprüche. Die Gewerbegebiete Ror und Mühle sowie das Wohn- und Gewerbegebiet in Sünikon bieten noch genügend Reserven an Gewerbeflächen. Diese Gebiete sind im Sinne einer gesunden Durchmischung und Stärkung als Arbeitsplatzstandort als solche zu erhalten.

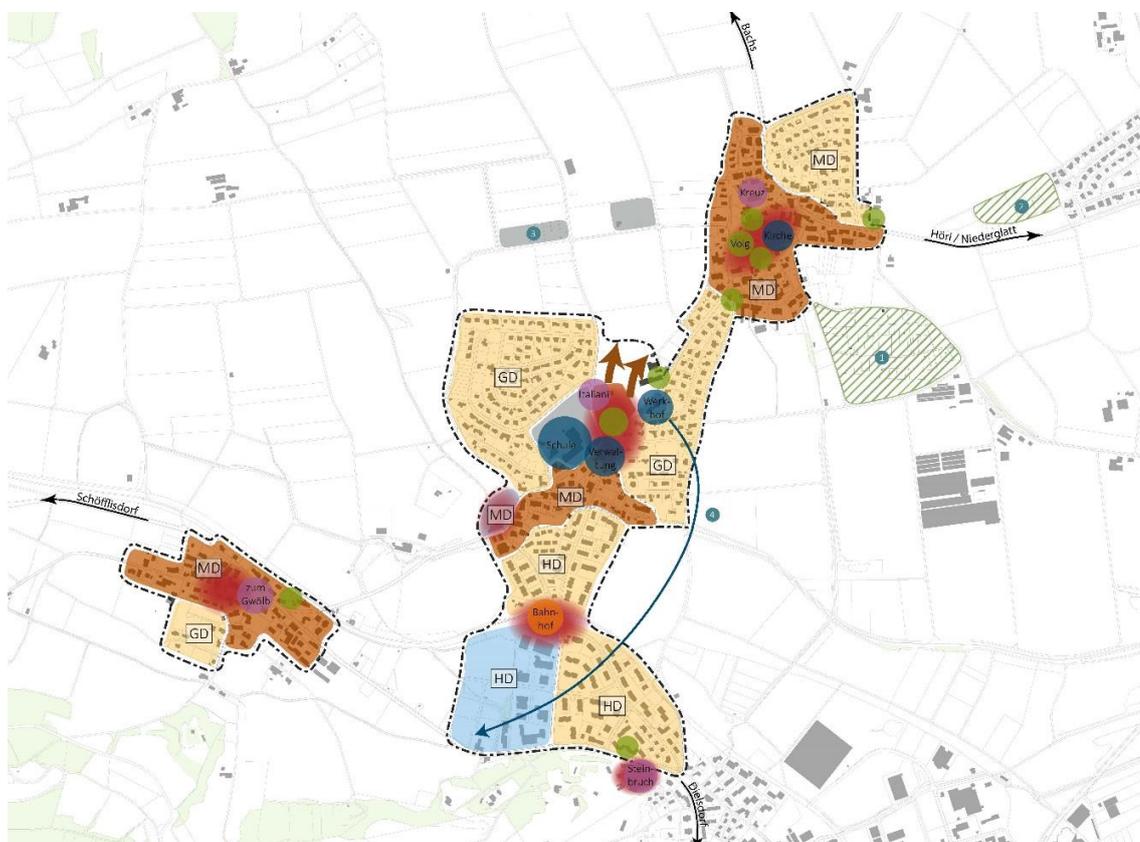


Abb. Siedlungsentwicklungskonzept – Nutzung, eigene Darstellung

Siedlung und Landschaft

Das Siedlungsentwicklungskonzept Siedlung und Landschaft stützt sich auf die Definition der drei Ortskerne ab. Diese sind unterschiedlich gut erhalten und sollen als wichtige Identifikation und Begegnungsraum dienen. Der Ortskern Obersteinmaur ist klar lokalisierbar. Es sind jedoch Aufwertungen als Begegnungsort entlang der öffentlichen Strasse sowie beim öffentlichen Parkplatz und der Kirche nötig. In Niedersteinmaur ist der Kern heterogen. Eine (Zentrums-) Entwicklung im Gebiet Tolacher mit Einbezug der Schule und des Gemeindehauses ist langfristig anzustreben. Der klar erkennbare Ortskern von Sünikon ist zu bewahren und weiterzuentwickeln, wobei die südlich angrenzenden Baugebiete Rain und Bungert für das Dorfbild wichtig sind. Als Gebiete des öffentlichen Interesses sind zudem das Gebiet Mühle sowie das Bahnhofgebiet ausgewiesen, welche beide ortsbaulich Potentiale aufweisen.

Neben den Entwicklungsgebieten sind zudem die Erhaltung und Weiterentwicklung der kleinräumigen Siedlungsstruktur zu wahren. Der Charme des Dorfes und insbesondere der Dorfkern lebt vom Gesamteindruck und Zusammenwirken von Gebäudevolumen, Vorgärten, Vorplätze, Brunnen, Mauern, Bäume und dergleichen.

Bäche und Weiher sollen ökologisch aufgewertet und wo sinnvoll der Bevölkerung als Aufenthaltsort zugänglich gemacht werden. Insbesondere innerhalb des Siedlungsgebietes besteht ein Defizit bei Aufenthalts- und Begegnungsflächen. Für die landschaftliche Qualität sind Bäume und Sträucher im Rahmen von Strassenprojekten zu realisieren. Sie fördern harmonische Siedlungsränder und dienen als Wegbegleiter.



Abb. Siedlungsentwicklungskonzept – Siedlung und Landschaft, eigene Darstellung

Verkehr

Dem Fuss- und Radverkehr wird innerhalb des Dorfes hohe Bedeutung zugemessen, kurze und attraktive Wege zu den alltäglichen Zielen (Einkauf, Schule etc.) sind dabei wichtige Aspekte. Bei jeglicher Planung oder Bautätigkeit im Bereich Siedlung und Verkehr ist darum zukünftig dem Fuss- und Radverkehr besondere Beachtung zu schenken. Abgesehen von Sünikon ist das Siedlungsgebiet sehr gut mit dem ÖV erreichbar. Eine Verdichtung des Bustaktes mit einer Abstimmung auf die S-Bahn wäre wünschenswert.

Bei anfallenden Strassensanierungen sind diese den heutigen Bedürfnissen anzupassen. Im Ortskern von Obersteinmaur sowie der Ortsdurchfahrt Sünikon ist auf den Kantonsstrassen eine neue Strassenraumgestaltung zu realisieren. Anzustreben ist eine siedlungsorientierte Gestaltung und Förderung der Koexistenz aller Verkehrsteilnehmer. Bei Bautätigkeiten sind zudem die Ortseingänge zu prüfen und allenfalls verstärkt auszugestalten.

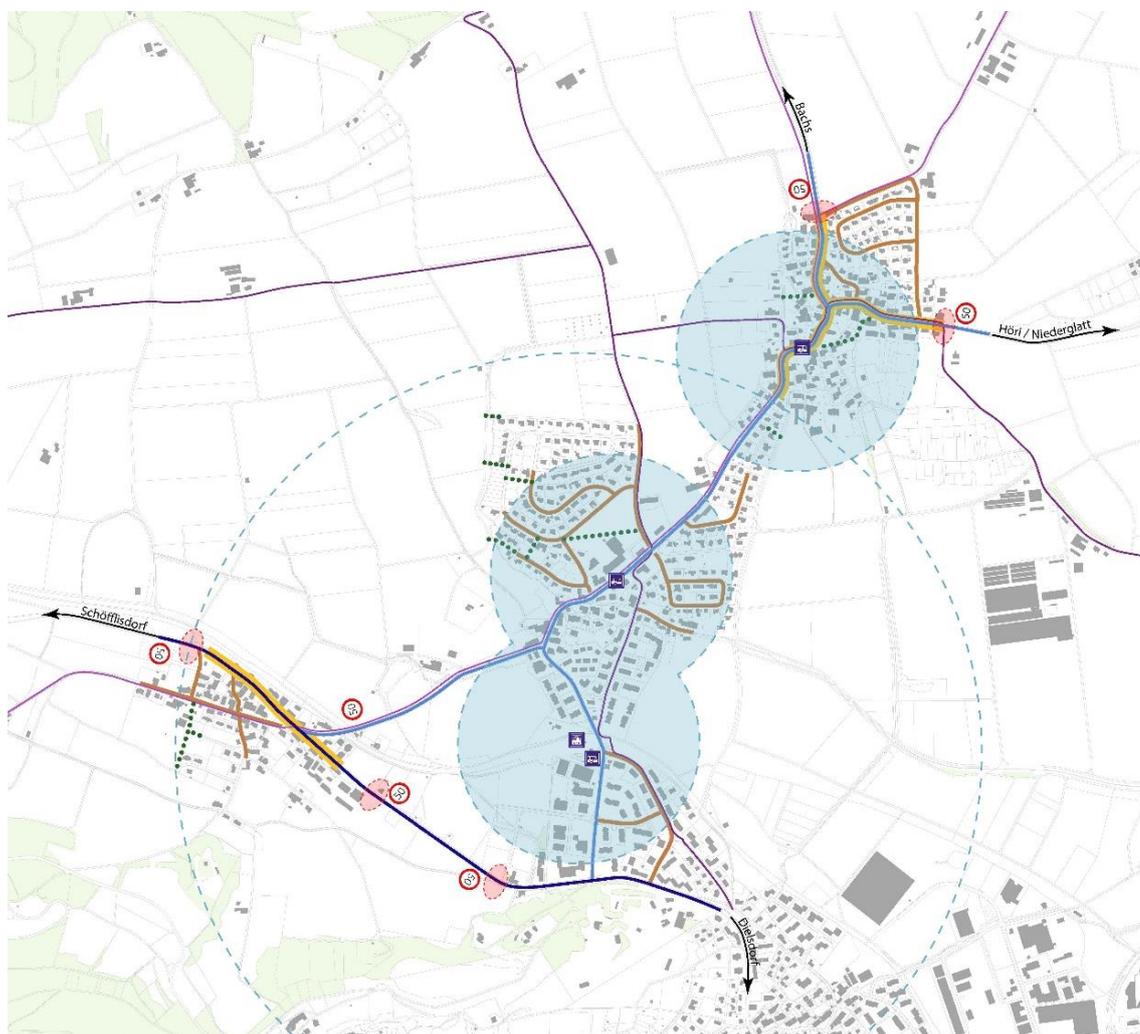


Abb. Siedlungsentwicklungskonzept – Verkehr, eigene Darstellung

4 Änderungen Bau- und Zonenordnung

4.1 Harmonisierung der Baubegriffe

Mit der Gesamtrevision werden die Baubegriffe und Messweisen in der Bau- und Zonenordnung an das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) und die dazugehörigen Verordnungen angepasst (harmonisierte Baubegriffe gemäss der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe, IVHB). Die IVHB beinhaltet sowohl neue Begriffe als auch neue Messweisen. Der Kanton Zürich ist der IVHB nicht beigetreten, hat die Änderungen aber im Wesentlichen übernommen. Alle Definitionen zu den harmonisierten Begriffen sind im Leitfaden der Baudirektion des Kantons Zürich «Harmonisierung der Baubegriffe», Stand 1. März 2017, ersichtlich. An dieser Stelle wird daher nur auf die wichtigsten Definitionen der Begriffe eingegangen:

Fassadenhöhe

Der bisherige Begriff der Gebäudehöhe wird durch den Begriff der Fassadenhöhe ersetzt. Die Messweise wurde zudem neu definiert. Bei der Gebäudehöhe wird auf der Oberkante der Dachfläche gemessen, während bei der Fassadenhöhe auf der Oberkante der Dachkonstruktion gemessen wird. Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffs nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Isolation und der Dachhaut (z.B. Ziegel) höher werden. Die sichtbare Fassadenhöhe (Oberkante der Dacheindeckung) nach neuem Recht kann daher um ca. 30–50 cm höher in Erscheinung treten. Deswegen wird in den Wohnzonen und der Zentrumszone eine entsprechende Korrektur vorgenommen. In der Kernzone und den Gewerbebezonen wird die Erhöhung im Sinne der besseren Raumnutzung und Projektierungsfreiheit belassen. Es wird zudem eine explizite Regelung für die neue Definition von Attikageschossen eingeführt.

Dachaufbauten

Ohne anderslautende Anordnungen in der Bauordnung dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge statt ein Drittel einnehmen. Zugunsten von mehr Gestaltungsfreiheit für die Bauherrschaften und einer besseren Belichtung wird die Erleichterung in der Wohn-, Zentrums- und Gewerbezone übernommen. Bei der Kernzone wird das Mass von der zulässigen Dachaufbaulänge auf ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge beibehalten. Damit soll die prägende Dachlandschaft der Ortskerne beibehalten werden.

Massgebendes Terrain

Der bisherige Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Dies kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen. Aktuell läuft eine PBG-Revision die vorsieht, dass wieder die bisherige Regelung vor Einführung der Harmonisierung angewendet werden soll.

4.2 Sicherung der Grünräume im Siedlungsgebiet

Die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass der Versiegelungsgrad im Siedlungsgebiet mit der Innenverdichtung stetig gestiegen ist. Um einen ausreichenden Grünanteil innerhalb des Siedlungsgebiets zu sichern, wird eine Grünflächenziffer (GFZ) eingeführt.

Einführung einer Grünflächenziffer in den Wohnzonen

In den Wohnzonen soll eine Grünflächenziffer eingeführt werden, um übermässige Versiegelungen zu verhindern. Die Höhe der Ziffer basiert auf Modellrechnungen. In der nachfolgenden Tabelle ist diese Bedarfsabschätzung aufgeführt.

	W1	W2	W3
Grundstücksfläche (Annahme)	1000 m ²	1000 m ²	1500 m ²
Ausnutzungsziffer AZ	-	40%	60%
Baumassenziffer BMZ	1.5 m ³ /m ²	-	-
Geschosszahl	offen	2 VG	3 VG
Grundfläche Gebäude	ca. 250 m ²	200 m ²	300 m ²
Parkplätze oder Garage (2-4)	60 m ²	60 m ²	90 m ²
Vorplatz	30 m ²	60 m ²	60 m ²
Sitzplatz	30 m ²	50 m ²	100 m ²
Fusswege (5-10 % der Grundstücksfläche)	50 m ²	100 m ²	150 m ²
Pool	50 m ²	50 m ²	-
Restfläche	530 m ² -> GFZ: 53 %	480 m ² -> GFZ: 48 %	800 m ² -> GFZ: 53 %
Grünflächenziffer GFZ gewählt	35%	35%	35%

Die geplante Grünflächenziffer lässt Spielraum für Gestaltung des Umschwungs und sichert trotzdem den Erhalt der Durchgrünung im Siedlungsgebiet. Durch die Einführung der GFZ kann das Ziel des Siedlungsentwicklungskonzepts, nämlich der Erhalt des durchgrünerten Siedlungsgebiets, erreicht werden.

Verzicht auf Grünflächenziffer ausserhalb der reinen Wohnzonen

Die Einführung einer Grünflächenziffer in der Kernzone wird nicht als sinnvoll erachtet, weil die Gestaltung der Freiflächen über die Kernzonenvorschriften in Kombination mit dem Denkmalschutzinventar situationsgerechter gesteuert werden kann. Zudem können gewerbliche Nutzungen eine Versiegelung bedingen.

In der Gewerbezone ist eine Grünflächenziffer aufgrund des erhöhten Bedarfs an Zugangs-, Lager- und Abstellflächen nicht zweckmässig.

Auch in der Zone für öffentliche Bauten soll auf die Einführung einer GFZ verzichtet werden. Die Gemeindeversammlung entscheidet fallweise über die Projekte und die Begrünung.

Siedlungsrand

Die Einführung von speziellen Vorschriften zur Eingliederung von Bauten und Anlagen am Siedlungsrand wird in der ländlichen geprägten Siedlung als nicht notwendig erachtet. Zudem fehlt derzeit noch eine Rechtsgrundlage für Vorschriften zur Sicherung der ökologischen Vielfalt innerhalb der Bauzone.

Mikroklima

Aufgrund der offenen Körnung und niedrigen Gebäude werden die natürlichen Windströme nicht massgeblich beeinflusst. Die Vorschriften zur Begrünung der Vorgartenbereiche und die Grünflächenziffer fördern das Mikroklima und verhindern eine übermässige Wärmebelastung. In Steinmaur bestehen gemäss Planhinweiskarte des Klimamodells aus dem kantonalen GIS keine Gebiete, welche eine nächtliche Überwärmung aufweisen. Zudem ist die bioklimatische Bedeutung der siedlungsinternen Grünflächen mittel-gering. Basierend auf der Ausgangslage werden die Massnahmen als ausreichend und zielgerichtet erachtet.

4.3 Verzicht auf Mehrwertabgabe

Gemäss Art. 5 Raumplanungsgesetz des Bundes (RPG) und § 19 des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes können die Gemeinden eine kommunale Mehrwertabgabe auf Planungsvorteilen einführen. Planungsvorteil (= Mehrwert) ist die Differenz der Verkehrswerte eines Grundstücks vor und nach Planung. Einzonungen, Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten und Entschädigungen für Auszonungen fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich. Die kommunale Mehrwertabgabe wird für Auf- und alle übrigen Umzonungen erhoben.

Infolge des Bundesgerichtsurteils «Meikirch» (1C_233/2021) vom 5. April 2022 konnte die Baudirektion BZO-Vorlagen, die auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichten, zwischenzeitlich nicht mehr genehmigen. Mittlerweile hat das Bundesparlament im Rahmen der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2) auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert. Es hat in Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen – im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen – nicht zwingend auszugleichen sind. Die Referendumsfrist für die Teilrevision RPG 2 ist am 15. Februar 2024 unbenutzt abgelaufen. Gemäss Mitteilung der Baudirektion vom 11. März 2024 ist es somit im Kanton Zürich wieder zulässig, auf den kommunalen Mehrwertausgleich zu verzichten. Entsprechende Vorlagen können der Baudirektion wieder zur Genehmigung eingereicht werden. Ein Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe muss in der BZO explizit geregelt werden.

Ein Bedarf für eine kommunale Mehrwertabgabe ist in Steinmaur angesichts der Planungsziele nicht erkennbar. Deshalb wird auf das Erheben einer Mehrwertabgabe verzichtet.

4.4 Wesentliche Änderung einzelner Vorschriften

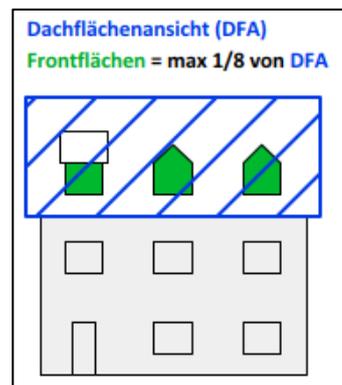
Nachfolgend werden die wesentlichen Änderungen erläutert. In der synoptischen Darstellung der Bauordnung wurde zu jedem Artikel die entsprechende Erläuterung abgehandelt. Im Detail ist somit auf diese Ausführung hinzuweisen.

Kernzone

- Art. 3: Explizite Formulierung des Zweckes der Kernzone
- Art. 5: Es handelt sich hierbei um eine neue Vorschrift für Um- und Ersatzbauten, die Bezug auf die Kernzonenpläne und deren Inhalt nimmt. In Abs. 1 wird beschrieben, wie mit den ortsbaulich wichtigen Gebäuden umzugehen ist. Diese dürfen demnach nur umgebaut oder als Ersatzneubauten mit erhöhten Anforderungen ersetzt werden. Bei solchen Ersatzneubauten ist insbesondere auch darauf zu achten, dass das Erscheinungsbild und die wesentlichen gestalterischen Elemente des Altbaus übernommen werden. Alle übrigen Gebäude in der Kernzone (Abs. 2) dürfen freiwillig als Ersatzbau erstellt werden. Hier gelten weniger hohe Anforderungen wie bei den pflichtigen Ersatzbauten. Bei den übrigen Gebäuden ist es dem Eigentümer freigestellt, ob er einen Ersatzneubau ohne Beachtung der Neubauvorschriften und Abstände oder einen Neubau nach Art. 6 erstellt. Abweichungen können in beiden Fällen angeordnet oder bewilligt werden, wenn diese im öffentlichen Interesse liegen. Dies ist zum Beispiel die Wohnhygiene, Verkehrssicherheit, Ortsbildschutz, Gewässerschutz etc.
- Art. 6, Abs. 1: Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. Als Höhenmass wird für die Kernzone die Gesamthöhe mit einer traufseitigen Fassadenhöhe gewählt. Die Fassadenhöhe kann dabei talseitig um einen Meter erhöht werden. Mit dieser Regelung und mit der Gesamthöhe wird eine gewisse Flexibilität bei speziellen topographischen Verhältnissen geschaffen. Mit den erhöhten Anforderungen in der Kernzone werden dadurch gute und situationsgerechte Lösungen ermöglicht.
- Art. 6, Abs. 2: Sofern ein bestehendes Gebäude in der Kernzone eine braun eingetragene Fassaden- oder Firstrichtung aufweist, sind diese bei Neubauten beizubehalten.
- Art. 7: Die Bestimmungen über die Stellung und Form der Bauten werden neu formuliert und ergänzt. Die Thematik der Abgrabung soll neu in Art. 8 zur Umgebungsgestaltung abgehandelt werden. Neu soll explizit für alle Bauvorhaben in der Kernzone das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet werden, wenn dies im Sinne des Ortsbildes ist. Weiter sollen auch Abweichungen zugelassen und das Mass der Nutzung weiterhin offen formuliert werden (aufgrund der fehlenden Ausnützungsziffer). Neu sind bei nachweislich guter Architektur Abweichungen von den Art. 6 bis 14 (Vorschriften für Neubauten in der Kernzone) möglich. Bei grösseren Neubauvorhaben bildet ein Wettbewerb oder eine Variantenstudie mit unabhängiger Fachjury die Bewilligungsgrundlage für Abweichungen. Bei Umbauten oder Anbauten kann der Gemeinderat auf der Grundlage eines Fachgutachtens oder selbst über Abweichungen entscheiden.
- Art. 8: Neue Bestimmungen zur Umgebungsgestaltung bezwecken, die charakteristischen Ortskerne inklusive deren Umgebung zu erhalten und weitentwickeln zu können.
- Art. 12: In der Kernzone soll im Sinne der Erhaltung der prägenden Dachlandschaft die Breite von Dachaufbauten wie bisher auf 1/3 der betreffenden Fassadenlänge beschränkt werden. Das neue PBG lässt 1/2 der Fassadenlänge zu, dies führt in der Kernzone aber u.U. zu untypischen Dächern. Ohnehin dürfte mehrheitlich die 1/8 Regelung der Dachfläche limitierend sein. Neu wird von Quergiebel statt von Kreuzfirsten

gesprochen. Aus baurechtlicher Definition sind diese gleich zu setzen. Jedoch will man Firste mit einem Kreuz möglichst verhindern, da diese nicht ortsüblich sind. Einseitige «Quergiebel» gibt es diverse Beispiele in Steinmaur. Neu sollen Dachflächenfenster nicht in der Glasfläche beschränkt werden. Es hat sich gezeigt, dass wenige, dafür aber grössere Fenster sich besser einordnen können als viele kleine Fenster. Im besten Fall wird unter Umständen sogar auf Dachaufbauten verzichtet, wenn grössere Dachflächenfenster realisiert werden dürfen.

- Art. 12, Abs. 4: Die bestehende Vorschrift bezüglich der maximalen Frontflächen von Dachaufbauten im Verhältnis zur Dachflächenansicht kann gemäss dem ARE in der Anwendung etwas unklar sein. Zur eindeutigen Deutung der Vorschrift erfolgt nachfolgend eine Skizze zur Präzisierung:



Zentrumszone

- Art. 15: Für die bestehende Zentrumzone wird ein neuer Artikel der Nutzweise eingeführt. Deren Inhalt bezieht sich direkt auf das Siedlungsentwicklungskonzept. Die Zentrumzone wurde noch nicht dahingehend entwickelt.
- Art. 16: Die Grundmasse werden an das revidierte PBG angepasst. Die Fassadenhöhen wird anhand der bisherigen Gebäudehöhe von 13.50 m mit dem Korrekturfaktor von 0.50 m umgerechnet (siehe Erläuterung zu Harmonisierung der Baubegriffe).
- Auf das Festlegen eines Mindestgewerbeanteils wird verzichtet. Das unbebaute Grundstück Kat.-Nr. 2094 steht im Eigentum der Gemeinde. Es wird derzeit für provisorische Asylunterkünfte genutzt. Ein Mindestgewerbeanteil würde den Spielraum für die derzeit noch nicht abschliessend definierte Nutzung unnötig einschränken. Die Bevölkerung wird dereinst über die langfristige Nutzung des Grundstücks zu entscheiden haben.

Wohnzonen und Wohn- und Gewerbezone

- Art. 18: Ergänzung des Zwecks der Wohnzonen und der Wohn- und Gewerbezone. Auf die Beschränkung der maximalen Gewerbefläche in beiden wird verzichtet um einen zeitgemässen Spielraum zu ermöglichen (detaillierte Erläuterung siehe nachfolgend). Für dauerhaft gewerblich genutzte Flächen wird in überlagernden Zonenanordnungen ein AZ-Bonus gewährt. Damit soll an sinnvollen Orten die Gewerbenutzung gefördert werden.
- Art. 19: Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. Für die W1 wird anstatt einer Ausnützungsziffer eine Baumassenziffer eingeführt (Siehe nachfolgende Ausführung). Um die Durchgrünung sicherzustellen, wird eine Grünflächenziffer eingeführt (Siehe Ausführung in Kapitel 4.2). Die Fassadenhöhen werden mit dem entsprechenden Korrekturfaktor gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe nach Anzahl Vollgeschosse umgerechnet (aufgrund neuer Messweise um 50 cm reduziert). Es wird zudem eine explizite Regelung für die neue Definition von Attikageschossen eingeführt.

- Art. 20: In der W1 Zone in Sünikon wird eine Satteldachpflicht eingeführt. Damit soll dem Erscheinungsbild von Sünikon, dem angrenzenden Umgebungsschutz von Regensberg sowie der exponierten Hanglage Rechnung getragen werden.
- Auf das Festlegen eines Mindestgewerbeanteils wird verzichtet. Aufgrund der Lage an der Staatsstrasse, mit direkten Zufahrten ab der Staatsstrasse, sind die Grundstücke für publikumsorientierte Nutzungen attraktiv und gleichzeitig zum reinen Wohnen wenig geeignet. Eine parzellenscharfe Vorgabe des Gewerbeanteils ist deshalb nicht zweckmässig. Die BZO soll sich auf die nötigen Regelungen beschränken und das Eigentum nicht unnötig einschränken.

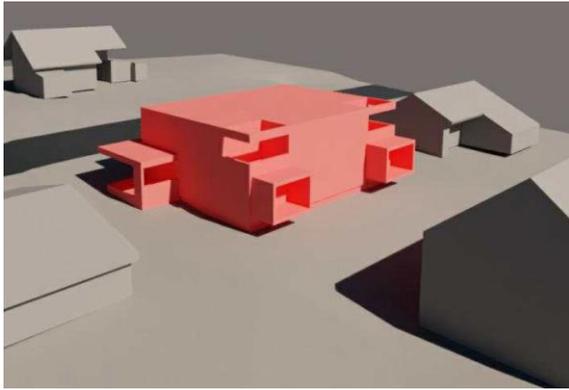
Baumassenziffer W1

Die Zielsetzung für die Wohnzone W1 war es, die Vorschriften zu flexibilisieren um eine freiere Gestaltung der Gebäudevolumen und eine bessere Nutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Dabei soll das Erscheinungsbild eines Einfamilienhausquartieres erhalten bleiben. Im Planungsausschuss wurden verschiedenen Ansätze mittels unterschiedlichen Grundmassen diskutiert. In Betracht gezogen wurden letzten Endes zwei Varianten:

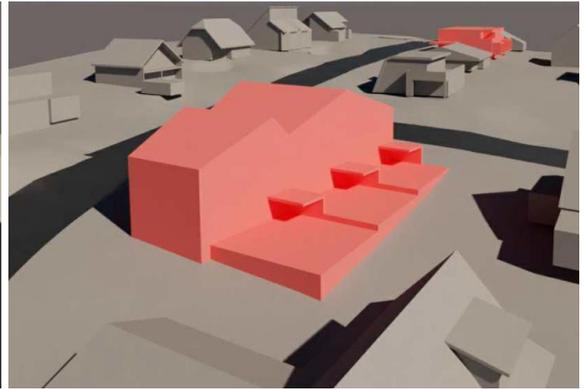
- 1 zu 1 Umsetzung der Harmonisierung und dabei alle Entwicklungsmöglichkeiten der übergeordneten Änderungen zulassen
- Einführung einer Baumassenziffer

Um die Auswirkungen der beiden Varianten zu überprüfen, wurden Testprojekte erstellt. Dazu wurden zwei repräsentative Grundstücke in der W1-Zone mit unterschiedlichen Formen, Hangneigungen und Expositionen gewählt. Ein auch regional tätiges Architekturbüro wurde damit beauftragt, die Grundstücke zu beplanen. Ziel dabei war es ein funktionierendes Projekt mit maximaler Ausnützung zu entwickeln.

Die Testprojekte haben aufgezeigt, dass mit einer gleichbleibenden Ausnützungsziffer und der vollumfänglichen Umsetzung der Harmonisierung, ein stark verdichtetes Bauen möglich ist. Die zulässigen Auskragungen, Dachaufbauten etc. konnten nicht überzeugen. Dies weder hinsichtlich der Erscheinung (Gestaltung und Einordnung) der Gebäude, noch hinsichtlich der nutzbaren Wohnfläche. Die Variante mit der Baumassenziffer hingegen schafft ein gutes Verhältnis des Gebäudevolumens zur Grundstückfläche, bei deutlich besserer Gestaltung und Einordnung. Die Erscheinung wirkte ruhiger, weil der Anreiz für die Ausnützungsoptimierung mittels Auskragungen und Dachaufbauten entfiel. Durch das Aufheben der Geschossregelung, wird dem Bauherr zudem eine grosse Flexibilität und Gestaltungsfreiraum geboten. Die führt zu besseren und grundstückgerechten Bebauungsmöglichkeiten, ohne dass das Maximalvolumen im Verhältnis zum Grundstück und zu den (die heutigen Bestimmungen ausschöpfenden) Nachbargebäuden übergross wirken. Die Grundmasse (Fassadenhöhe, BMZ etc.) haben sich durch die Resultate der Testplanungsarchitekten und der Resultate aus den Testplanungen ergeben. Mit einer BMZ von 1.5 und einer zusätzlichen BMZ von 0.4 für Klein-/Anbauten kann die Werterhaltung der betroffenen Grundstücke sichergestellt werden. Mit einer tieferen BMZ besteht das Risiko, dass ein Grossteil der bestehenden Bauten und Anlagen rechtswidrig werden würde. Die Fassadenhöhe von 7.50 m mit der Aufhebung der Geschossregelung wird für die nötige Flexibilität bei den teilweise leicht hanglagigen Grundstücken sorgen. Dies haben die Testprojekte sowie Erkenntnisse aus bisherigen Baugesuchen in diesen Quartieren aufgezeigt.



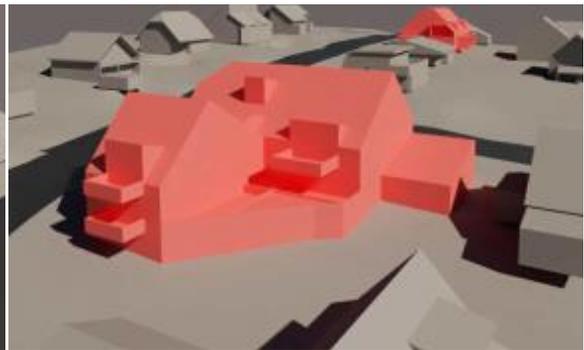
Visualisierung Testprojekt A mit BMZ



Visualisierung Testprojekt B mit BMZ



Visualisierung Testprojekt A mit AZ



Visualisierung Testprojekt B mit AZ

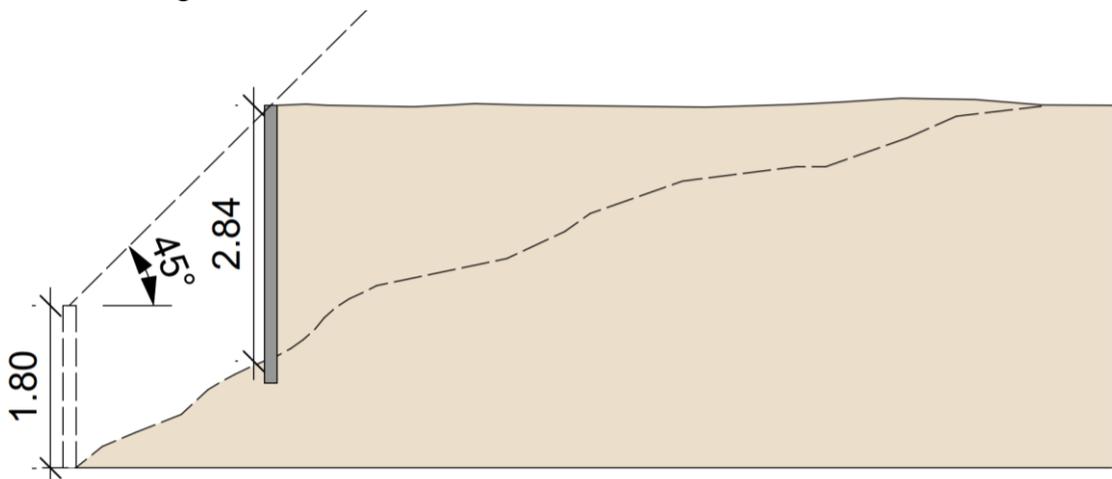
Gewerbebezonen

- Art. 21: Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. Die Fassadenhöhe wird ohne einen Korrekturfaktor gegenüber der bisherigen Gebäudehöhe nach Anzahl Vollgeschosse umgerechnet. Die dadurch entstehende Erhöhung um ca. 50 cm wird im Sinne der Verdichtung und Projektierungsfreiheit in den Gewerbebezonen belassen. Es wird zudem eine explizite Regelung für die neue Definition von Attikageschossen eingeführt.
- Art. 22: Die Gewerbebezonen in Steinmaur sollen bewusst dem lokalen Gewerbe dienen, das Schwierigkeiten hat, in der Region Grundstücke für betriebliche Erweiterungen zu finden. Die einzige Zufahrt zum Gewerbegebiet über den Burgweg belastet die angrenzenden Wohngebiete bereits heute. Die Wasser- und Abwassernetze am Siedlungsrand sind nicht auf Intensivnutzungen ausgelegt. Sehr grosse Bauten sind am Siedlungsrand aus Landschaftsästhetischen Gründen nicht erwünscht. Aus planerischen und aber auch infrastrukturellen Gründen werden deswegen Logistikbetriebe, Einkaufszentren, Rechencenter etc. als Nutzung ausgeschlossen. Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Keine Änderungen

Ergänzende Bauvorschriften

- Auf einen Mehrlängenzuschlag wird neu grundsätzlich verzichtet. Der wohnhygienische und nachbarschützende Nutzen der Vorschrift ist untergeordnet.
- Art. 26: Der Strassen- und Wegabstand von unterirdischen Bauten wird von 3.0 m auf 0.5 m reduziert. Dadurch soll die Möglichkeit von z.B. unterirdischen Einstellmöglichkeiten für Fahrzeuge erhöht werden.
- Art. 28: Die Vorschrift zu Pflichtparkplätzen wird entsprechend den tatsächlichen Bedürfnissen angepasst:

- Pro Wohnung ist nun pro 80 m² mGF ein Parkplatz zu erstellen (bisher pro 90 m²). Die führt zu einer leicht erhöhten Anzahl Pflichtparkplätze.
- Bruchteile unter der Hälfte werden neu abgerundet.
- Art. 29: Es wird die Möglichkeit zur Reduktion der Pflichtparkplätze bei Gebieten mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr definiert. Als gute ÖV-Erschliessung gelten die Kriterien und Einteilung in ÖV-Güteklassen gemäss «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» (Stand 15. Juni 2018).
- Art. 30: Besondere Verhältnisse erlauben es, im konkreten Einzelfall Abweichungen von den Bestimmungen über Autoabstellplätze zu bewilligen. Damit wird die rechtliche Grundlage geschaffen, um in begründeten Fällen vom Normbedarf abzuweichen. So zum Beispiel bei begrenzten Platzverhältnissen oder wenn ein Mobilitätskonzept aufgestellt wird.
- Art. 34: Die Vorschriften zu Abgrabungen und Aufschüttungen werden allgemein formuliert. Anrechenbare Untergeschosse dürfen nur noch zum Wohn- /Arbeitsräumen ausgebaut werden, soweit sich eine Belichtung über dem massgeblichen Terrain ergibt. Das gestaltete Terrain muss sich gut an das natürliche Terrain und an die angrenzenden Parzellen anpassen.
- Auf Grund der Entwicklung der letzten Jahre besteht ein Bedarf an Vorschriften für Stützmauern und Einfriedungen gegenüber den Strassenräumen. Da eine derartige Bestimmung gemäss dem Amt für Raumentwicklung nicht genehmigungsfähig sei, soll stattdessen neu eine entsprechende Praxis im Baubewilligungsverfahren eingeführt werden. Mit der neuen Praxis dürfen Einfriedungen eine maximale Höhe von 1.80 m aufweisen. Stützmauern dürfen auch höher sein, müssen aber so gegliedert werden, dass die 45° Ebene ab der Strassengrenze nicht durchstossen wird (siehe nachfolgende Abbildung). Diese Praxis gilt im Gegensatz zu den privatrechtlichen Vorschriften des EG ZGB ausschliesslich gegenüber öffentlichen Strassen. Mit der Praxis werden die Anforderungen an eine befriedigende Gestaltung von Mauern und Einfriedungen im Strassenraumbereich konkretisiert. Vorbehalten bleiben die übergeordneten Bestimmungen zur Verkehrssicherheit.



Vorschriften zu den Stützmauern, Quelle: eigene Darstellung

5 Änderungen Pläne

5.1 Zonenplan

Umzonung Werkgebäude

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 729, Hauptstrasse 30 befindet sich das Werkgebäude der Gemeinde Steinmaur. Die Lage des Werkhofes inkl. Feuerwehrdepot und auch der Entsorgung, direkt angrenzend zur Wohnzone ist nicht ideal. Die Gemeinde beabsichtigt daher schon länger, einen Neubau an einer geeigneteren Lage zu erstellen. Bereits in der Gesamtbetrachtung des Siedlungsentwicklungskonzeptes war planerisch der Umzug des Werkhofes beabsichtigt. Die Gemeinde hat deshalb bereits vor mehreren Jahren das unbebauten Grundstückes Kat.-Nr. 2055 an der Rorstrasse erworben. Das Grundstück befindet sich in der Gewerbezone und eignet sich ideal für einen neuen Standort des Werkhofes. Ein Neubau ist bereits in Planung. Mit dem Neubau können die Nutzungen des Werkhofes, der Entsorgung, der Feuerwehr sowie dem Roten Kreuz sinnvoll und auf kompakter Fläche angeordnet werden. Der Standort ist auch darum zweckmässig, weil der aus der Nutzung resultierende Verkehr und die vom Gebäude ausgehenden Lärmemissionen im reinen Gewerbegebiet nicht stören. Die Erschliessung über die Gewerbe- und Rorstrasse ab dem Burgweg ist zweckmässig. Es sind noch genügend Reserve von Arbeitszonen in Steinmaur selbst und der Subregion Wehntal vorhanden. Insgesamt gehen lediglich 0.39 ha reine Arbeitszone verloren. Auch geht durch den Abtausch kaum Fläche in der Zone Oe verloren (13 m² Unterschied).

Damit die benötigte Zone für öffentliche Bauten und Anlage gesichert ist, wird das Grundstück Kat.-Nr. 2055 umgezont. Im Gegenzug soll das Grundstück Kat.-Nr. 729 in die Wohn- und Gewerbezone WG2 umgezont werden. Die bestehende Nutzung des Werkhofes kann so lange wie nötig bestehen bleiben und das neue Grundstück ist planerisch gesichert. Sobald der Werkhof umzieht, kann eine angemessene Neuentwicklung des Grundstückes an der Hauptstrasse stattfinden. Die WG2-Zone passt aufgrund der identischen Grundmasse gut zur angrenzenden W2-Zone. In der ersten Bautiefe entlang der Hauptstrasse wird eine überlagernde Nutzung festgelegt. Diese bietet die Möglichkeit einer zusätzlichen Ausnützung, sofern in diesem Bereich eine dauerhafte Gewerbenutzung angeordnet wird. Dies ist zum einen aus lärmschutztechnischer Sicht entlang der Hauptstrasse sinnvoll und soll zudem zur Stärkung des Zentrums beitragen. Eine entsprechende Entwicklung des Grundstückes mit einem Gewerbeanteil ist ebenfalls im Sinne der Gesamtbetrachtung gemäss Siedlungsentwicklungskonzept. Dadurch könnte das geographische Zentrum von Steinmaur belebt und aktiviert werden. Eine Umzonung in eine reine Gewerbezone wird an diesem Standort, umgeben von Wohnquartieren nicht als sinnvoll und zweckmässig erachtet.

Gemäss Berichterstattung der PZU vom 18. September 2024 waren einzelne Kriterien für die Umzonung im vorliegenden Planungsbericht zu präzisieren. Die obenstehende Erläuterung wurde dahingehend ergänzt. Aus Sicht des Gemeinderates wurde eine vollumfängliche Interessensabwägung vorgenommen und die von der PZU formulierten Kriterien werden erfüllt.

Kat.-Nr. 729, Hauptstrasse 30



Werkgebäude (Ausschnitt Zonenplan)

Umzonung Werkgebäude (Ausschnitt Zonenplan)

Da es sich um eine Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten im Sinne von § 2 Abs. 1 lit. b MAG handelt, hat der Kanton den Mehrwert zu ermitteln und die entsprechende Mehrwertprognose zu erheben. Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den ermittelten Verkehrswerten eines Grundstücks ohne und mit dieser Planungsmassnahme (§ 3 Abs. 1 MAG). Der vom Kanton prognostizierte Mehrwert beträgt CHF 1'881'600.- was eine prognostizierte Mehrwertabgabe (20%) von CHF 376'320.- ergibt.

Kat.-Nr. 2055, Rorstrasse



Kat.-Nr. 2055 (Ausschnitt Zonenplan)

Umzonung Kat.-Nr. 2055 (Ausschnitt Zonenplan)

Umzonung Kat.-Nr. 227, Mühle Steinmaur

Das Grundstück Kat.-Nr. 227 mit dem alten Mühlegebäude und den Betonsilos soll von der Gewerbezone in die Kernzone umgezont werden. Das Areal ist aktuell nicht genutzt und das Mühlegebäude ist im Frühjahr 2024 abgebrannt. Es liegt ein Entscheid des Bundesgerichtes vor, wonach das Mühlegebäude unter Schutz zu stellen ist. Es erscheint somit zweckmässig, das Grundstück in die Kernzone zu überführen und das Mühlegebäude zudem als ortbaulich wichtiges Gebäude in den Kernzonenplan aufzunehmen. Die Kernzone als Schutzzone ist unbeschadet von der noch zu klärenden Wiederherstellung des abgebrannten Gebäudes an der historisch bedeutenden Lage im alten Kern von Niedersteinmaur eine zweckmässige Lösung.

Gemäss Berichterstattung der PZU vom 18. September 2024 werden die Kriterien für die Umzonung erfüllt.



Kat.-Nr. 227 (Ausschnitt Zonenplan)

Umzonung Kat.-Nr. 227 (Ausschnitt Zonenplan)

Umzonung Kat.-Nr. 1823, Burgweg 1/3

Der südlichste Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 1823 am Burgweg 1 und 3 liegt im Gegensatz des übrigen Grundstücks, welches in der Kernzone liegt, in der Wohnzone W3. Dies erschwert oder verunmöglicht eine adäquate Umsetzung und Anwendung der Bau- und Zonenordnung. Damit eine sinnvolle Nutzung und Bebauung des gesamten Grundstücks sichergestellt werden kann wird der 330 m² umfassende Spickel von der Wohnzone W2 in die Kernzone umgezont.

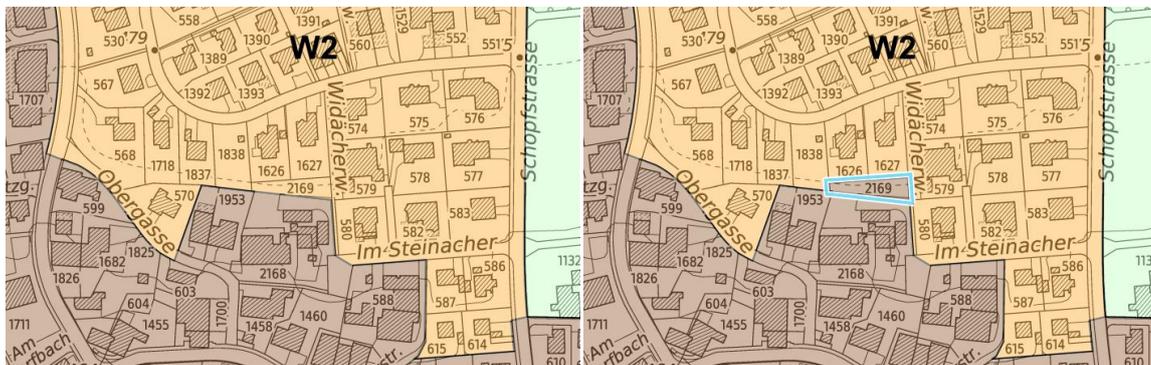


Kat.-Nr. 1823 (Ausschnitt Zonenplan)

Umzonung Kat.-Nr. 1823 (Ausschnitt Zonenplan)

Umzonung Kat.-Nr. 2169, Obergasse 4

Der nördliche Teil des Grundstückes Kat.-Nr. 2169 liegt im Gegensatz zum übrigen Grundstück, welches in der Kernzone liegt, in der Wohnzone W2. Dies erschwert oder verunmöglicht eine adäquate Umsetzung und Anwendung der Bau- und Zonenordnung. Damit eine sinnvolle Nutzung und Bebauung des gesamten Grundstückes sichergestellt werden kann wird der rund 200 m² umfassende Spickel von der Wohnzone W2 in die Kernzone umgezont.

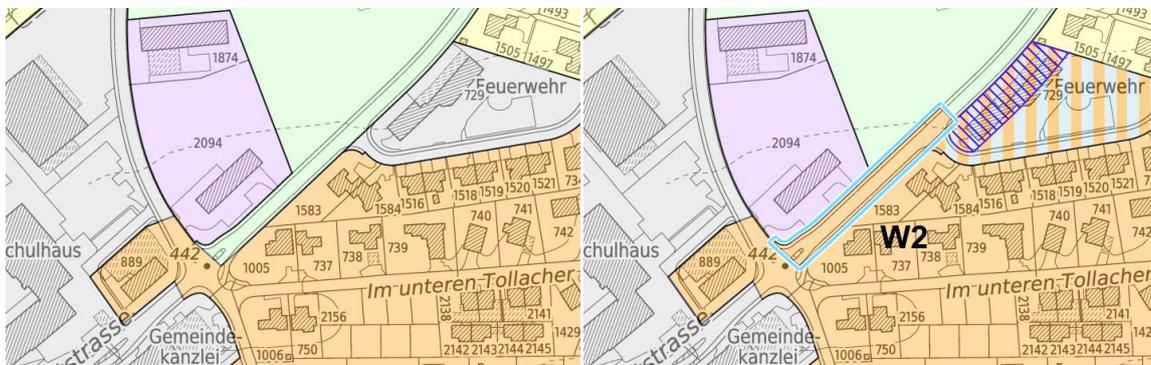


Kat.-Nr. 2169 (Ausschnitt Zonenplan)

Umzonung Kat.-Nr. 2169 (Ausschnitt Zonenplan)

Einzonung Hauptstrasse bei Werkhof

Ein Teilstück der Hauptstrasse von der Kreuzung Grebweg bis Obersteinmaur befindet sich in der Landwirtschaftszone. Die Strasse dient der Erschliessung, daher soll der Abschnitt bis zum Werkhof (Zone für öffentliche Bauten) in die angrenzende Wohnzone W2 umgezont werden.

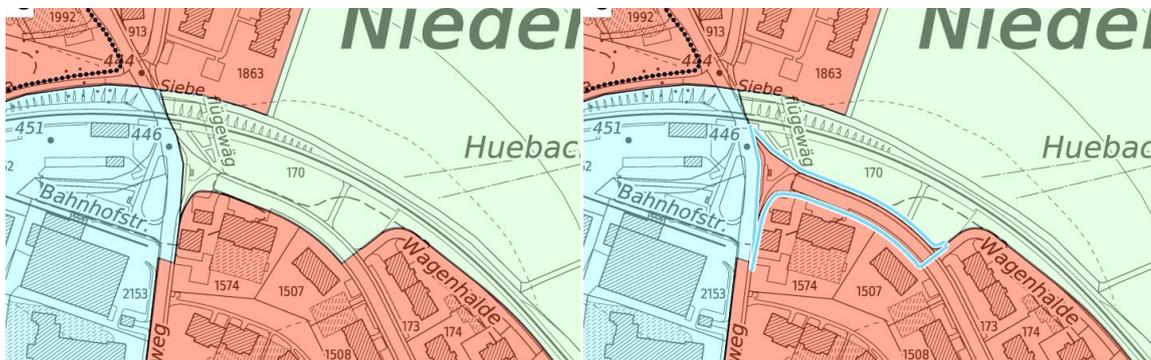


Hauptstrasse (Ausschnitt Zonenplan)

Einzonung Hauptstrasse (Ausschnitt Zonenplan)

Einzonung Lägerenstrasse beim Bahnhof

Ein Teilstück der Lägerenstrasse von der Kreuzung Wagenhalde bis zum Burgweg befindet sich in der Landwirtschaftszone. Die Strasse dient der Erschliessung, daher soll der Abschnitt in die angrenzende Wohnzone W2 umgezont werden.



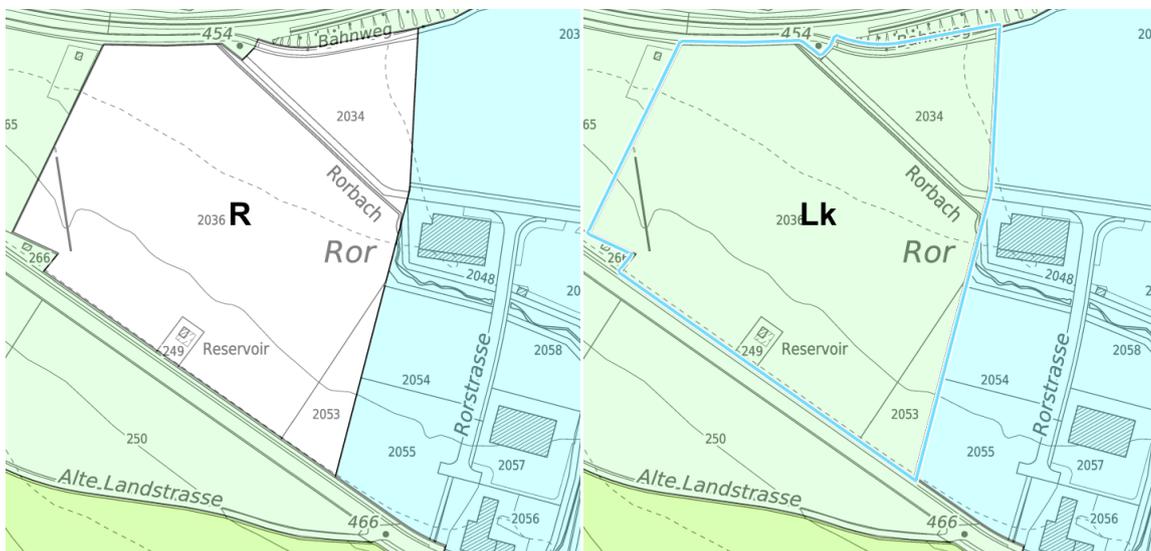
Lägerenstrasse (Ausschnitt Zonenplan)

Einzonung Lägerenstrasse (Ausschnitt Zonenplan)

Bei Einzonungen einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung fällt kein Mehrwert an, weshalb auch keine kantonale Mehrwertabgabe anfällt.

Auszonung Reservezone Ror

Die Reservezone angrenzend zur Gewerbezone 2 im Gebiet Ror wird ersatzlos aufgehoben. Grund dafür ist die fehlende Grundlage im kantonalen Richtplan, welcher in diesem Gebiet Landwirtschafts- und kein Siedlungsgebiet vorsieht.



Reservezone Ror (Ausschnitt Zonenplan)

Einzonung Reservezone Ror (Ausschnitt Zonenplan)

5.2 Kernzonenpläne

Ausgangslage

Kernzonenpläne sind für Steinmaur ein neues Planungsinstrument. Mit einem Kernzonenplan kann die Stellung der für das Ortsbild wichtigen Gebäude oder Teile davon (einzelne Fassaden, Firstrichtungen) innerhalb der Kernzone genauer geregelt werden. Seine Wirkung entfaltet der Kernzonenplan im Zusammenspiel mit den Bauvorschriften über die Ersatz- und Neubauten (Art. 5 BZO).

Grundlagen

Als Grundlage für die Kernzonenpläne wurde das Denkmalschutzinventar, welches 2015/16 von Dr. Daniel Schulz überarbeitet verwendet. Das Inventar enthält diejenigen Gebäude, bei denen schützenswerte Substanz vermutet wird. Es ist ein behördenverbindliches Planungsinstrument. Genauere Schutzabklärungen werden erst bei Bedarf (z.B. bei einem Baugesuch) getroffen. Der Gemeinderat als kommunale Denkmalschutzbehörde entscheidet dann, unter Abwägung der privaten und öffentlichen Interessen, über Schutzmassnahmen oder eine Inventarentlassung. Weil die inventarisierten Gebäude für das Ortsbild wichtige Lagequalitäten aufweisen, sind sie in den Kernzonenplänen flächig markiert. D.h. im Falle eines Abbruchs (der nur nach einer Inventarentlassung möglich ist) müssen sie als Ersatzbauten an derselben Stelle und im selben Kubus und Erscheinungsbild neu erstellt werden (Art. 5 BZO). Anbauten, die oft nachträglich erstellt wurden, sind von der Ersatzbaupflicht ausgenommen, ausser es handelt sich um Anbauten, die im Inventar als prägend erwähnt oder offensichtlich prägend und stimmig sind. In der Regel sind dies gemauerte Fassadenteile, die unter dem Hauptdach liegen.

Mit der Inventarüberarbeitung wurden für Gebäude, die zwar nicht Denkmalschutzqualität erreichen aber über räumliche Qualitäten im Ortsbild verfügen, die wichtigen Fassaden, Fassadenteile und Firstrichtungen ermittelt. Im Kernzonenplan sind diese Elemente ebenfalls dargestellt. Bei den Fassaden bezeichnen die Linien Fassadenabschnitte, die an derselben Lage und in derselben Höhe zu ersetzen sind. Bei den Firstrichtungen bezeichnen die Linien die Richtung der Hauptfirste, die beizubehalten ist.



Kernzonenplan Niedersteinmaur, eigene Darstellung



Kernzonenplan Obersteinmaur, eigene Darstellung



Kernzonenplan Sünikon, eigene Darstellung

6 Auswirkungen der Revision

6.1 Zielüberprüfung

Planungsziel	Massnahme
Die Bau- und Zonenordnung wird an das neue PBG (Harmonisierung der Baubegriffe) angepasst.	Die Bau- und Zonenordnung wird auf die neuen Baubegriffe angepasst. Ebenfalls wurde überprüft ob weitere Anpassungen nötig sind.
Es wird eine Verbesserung der baulichen Nutzung in der Wohnzone W1 (Chrebsbachquartier) angestrebt. Dabei soll der Charakter des Einfamilienhausquartiers erhalten bleiben.	In den W1-Zonen ist ein Systemwechsel von Ausnutzungsziffer mit Geschossvorgaben zu einer Baumassenziffer ohne Vorschrift über die Anzahl Geschosse vorgesehen. Damit wird ein Spielraum geschaffen, um Bauten effizienter zu nutzen und auf situative Eigenheiten der Grundstücke (Topographie etc.) zu reagieren. Die Testprojekte haben gezeigt, dass der Charakter eines Einfamilienhausquartiers erhalten bleibt.
Eine Umzonung des Mühleareals von der Gewerbezone in eine Mischzone wird mit den Betroffenen geprüft.	Es liegt ein Bundesgerichtsentscheid vor, wonach das alte Mühlegebäude unter Schutz zu stellen ist. Die Substanz des Gebäudes ist jedoch aufgrund eines Brandes fast vollständig zerstört. Aufgrund dieser Entwicklung ist eine Umzonung in die Kernzone aus ortsbaulicher Sicht sinnvoll und zweckmässig. Zudem wird das Gebäude im Kernzonenplan als ortsbaulich wichtig aufgenommen. Die Änderung wurde mit den Betroffenen koordiniert.
Der Abtausch der Siedlungsgebiete Tolacher / Steinwies wird zurückgestellt. Es soll keine Auszonung der öffentlichen Zone «Steinwies» erfolgen.	Es ist kein Abtausch der Zone für öffentliche Bauten vorgesehen. Die Zone ausserhalb des Siedlungsgebietes verbleibt jedoch weiterhin wie bestehend.
Die Regelung der kommunalen Mehrwertabgabe im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) wird geprüft.	Es wird auf eine kommunale Mehrwertabgabe im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) verzichtet.

Die vom Planungsausschuss definierten Planungsziele können im Rahmen des Möglichen mit der Bau- und Zonenordnung erfüllt werden.

6.2 Regionale und kantonale Richtplanung

Das Siedlungsgebiet wird durch den kantonalen Richtplan festgelegt. Mit der Auszonung der Reservezone Ror wird der übergeordneten Festlegung Rechnung getragen. Die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen im Tolacher wird in Absprache mit dem ARE beibehalten. Diese liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes, ist aber auch nicht erschlossen. Eine mittelfristige Bebauung dieses Gebietes ist nicht möglich.

Ansonsten stimmt die vorliegende Revision der Nutzungsplanung mit den übergeordneten Richtplanungen überein.

6.3 Siedlungsentwicklung

Eignung der Nutzungszuordnung und Verfügbarkeit Bauland

Die Eignung der verschiedenen Nutzungszonen wurde im Rahmen der Revision überprüft und hinsichtlich Grössen und Anordnung als zweckmässig beurteilt. Es werden zwei Umzonungen vorgenommen. Das Mühleareal als Gewerbezone wird der angrenzenden Kernzone zugewiesen. Zudem erfolgt ein Zonenabtausch für das neue Werkgebäude. Es sind genügend Flächen für öffentliche Bauten vorhanden, das Schulhaus-Areal ist genügend gross für allfällige Erweiterungen. Zudem besitzt die Gemeinde im Tolacher noch Reserven, wenn auch ausserhalb des Siedlungsgebietes und unerschlossen.

Bevölkerungsentwicklung

Mit der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung wird keine wesentliche Kapazitätserhöhung der Bevölkerungsentwicklung geschaffen.

In der Wohnzone W1 soll ein Systemwechsel von einer Ausnützungsziffer mit Regulierung der erlaubten Geschoszahl zu einer Baumassenziffer ohne Geschoszahlvorschrift erfolgen. Mit der vorgesehenen Änderung wird aber keine Verdichtung der W1-Zone stattfinden. Die durchgeführten Testprojekte haben aufgezeigt, dass die Bruttogeschossfläche bei einer maximalen Ausnutzung bei der BMZ-Variante nicht höher ist wie bei einer AZ-Variante. Jedoch soll mit der neuen Vorschrift mehr Flexibilität bei der Planung von Ein- und Doppel Einfamilienhäusern erreicht werden. Eine mögliche Konsequenz wäre somit, dass die (bisher unbebaute) Grundstücke besser bebaubar sind und somit die inneren Reserven mobilisiert werden.

Durch das gleichbleibende Potential der Bevölkerungsentwicklung ist auch die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Rahmen der Verkehrsentwicklung gewährleistet.

Einordnung in die Landschaft

Durch die Revision wird die Einordnung in die Landschaft sichergestellt. Am empfindlichen Siedlungsrand wird weiterhin eine niedrige Dichte und geringe Höhe angestrebt. Die Struktur soll durch die entsprechenden Zonenvorschriften erhalten bleiben.

Ortsbild, Heimatschutz

Der mit dem aktuellen Denkmalschutzinventar abgegliche Kernzonenplan sorgt für mehr Planungs- und Vollzugssicherheit und stellt zusammen mit den Kernzonenvorschriften den Erhalt des herkömmlichen Ortsbilds sicher.

6.4 Umwelt

Siedlungsökologie

Die Einführung der Grünflächenziffer ist eine Massnahme zur Steigerung der Siedlungsökologie. Weitere konkrete Bestimmungen sind aufgrund fehlender Rechtsgrundlage zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich.

Gewässerraum

Die Festlegung der Gewässerräume ist nicht Gegenstand dieser Teilrevision der Nutzungsplanung. Die Gewässerräume werden in einem separaten Verfahren festgelegt.

Lärm

Die grösste Lärmbelastung in der Gemeinde ist dem Strassenverkehr zuzuordnen. Hauptsächlich auf den Hauptachsen Wehntaler-, Mülliweiher-, Haupt-, Bachser- und Riederstrasse ist eine erhöhte Lärmbelastung festzustellen. Durch die Nutzungsplanungsrevision ist nicht von einer Erhöhung der Lärmbelastung auszugehen.

Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NIS)

Durch Niedersteinmaur führt eine Bahnfahrleitung. Orte mit empfindlicher Nutzung (OMEN) sollten nur dort errichtet werden, wo der vorsorgliche Anlagegrenzwert von nichtionisierender Strahlung von 1 Mikrotelsa eingehalten wird. Als OMEN gelten Wohn- und Arbeitsräume, Schulen sowie beispielsweise Kinderspielplätze oder Pausenplätze. Entlang der Bahnlinie werden durch die vorliegende Revision keine Bautätigkeiten erwartet.

Archäologie

Im Planungsgebiet befinden sich Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (eingestuft in Kantonal und Regional). Bei allfälligen Bauvorhaben an den inventarisierten Objekten oder in deren Umgebungsbereich, ist die kantonale Denkmalpflege miteinzubeziehen. Zudem sind archäologische Zonen im Gemeindegebiet vorhanden. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb der archäologischen Zone sind der Kantonsarchäologie vorgängig zu melden.

Risikokataster

In der Kernzone von Niedersteinmaur befindet sich die E. Brunner AG, welche im Chemie-Risikokataster eingetragen ist. Der Konsultationsbereich des Störfallbetriebs weist einen Radius von 50 m um das Ethanollager auf.

Naturgefahren

Das Revisionsgebiet befindet sich an verschiedenen Orten im geringen bis mittleren Gefahrenbereich. Starkniederschläge in den vergangenen Jahren zeigten, dass Oberflächenabflüsse ein ernstzunehmendes Gefährdungspotential für das Siedlungsgebiet darstellen. Gebiete mit erheblichen Gefährdungen (Verbotsbereich) sind im Gemeindegebiet gemäss Gefahrenkarte jedoch keine verortet. In der kommunalen Massnahmenplanung von 2019 sind die nötigen Schutzmassnahmen aufgezeigt. Bauliche Massnahmen sind bereits in Planung bzw. werden im Rahmen des Gewässerunterhalts laufend umgesetzt. Im Übrigen erfolgt der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren. Bei den Baulandreserven im Chrebsbachquartier sowie im Gewerbegebiet Ror ist eine Vernässung / Oberflächenabfluss als Hinweis ausgewiesen. Bei einer Bautätigkeit in den betroffenen Naturgefahrgebieten müssen im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens geeignete Objektschutzmassnahmen getroffen werden.

Fruchtfolgefleichen (FFF)

Die Revision der Nutzungsplanung tangiert keine Fruchtfolgefleichen

Gewässerschutz

Ein grosser Teil der Gemeinde Steinmaur befindet sich im Gewässerschutzbereich A_u. Der Gewässerschutzbereich A_u dient dem Schutz nutzbarer unterirdischer Gewässer. In diesem Gebiet sind bei der Erstellung von Anlagen den Umständen entsprechende Massnahmen zum Schutz der Gewässer zu treffen.

7 Mitwirkung

Im Herbst 2014 wurde eine Zukunftskonferenz durchgeführt und anschliessend ein Siedlungsentwicklungskonzept mit einer Planungskommission (9 Mitglieder aus Bevölkerung, Gemeinderat, Verwaltung und Planungsbüro) erstellt. Der anschliessende erarbeitete erste Entwurf einer revidierten Nutzungsplanungsrevision wurde der Gemeindeversammlung vorgelegt jedoch zur Überarbeitung zurückgewiesen. Die vorliegende Fassung berücksichtigt die Bedenken der Gemeindeversammlung.

7.1 Bevölkerung

Planungsausschuss

Die Überarbeitung der Revision der Nutzungsplanung erarbeitete ein Planungsausschuss. Er besteht aus 3 Gemeinderäten, dem Bausekretär und dem Planerteam. Im Ausschuss wurden basierend auf der vorhandenen Vorlage neue Ziele definiert und die Revision überarbeitet.

Information der Bevölkerung

Anlässlich der Zukunftskonferenz im Herbst 2014, bei welcher die gesamte Bevölkerung zur Mitwirkung eingeladen war, wurden die für die Bevölkerung wichtigen Themen ermittelt. Anschliessend wurden daraus die Strategie und das Siedlungsentwicklungskonzept erarbeitet und anlässlich einer Infoveranstaltung am 17. März 2016 der Bevölkerung präsentiert. Die ursprüngliche Vorlage der Nutzungsplanungsrevision wurde öffentlich aufgelegt, die Nachbargemeinden wurden angehört und es fand eine Vorprüfung durch das ARE statt.

Die neue Revision der Nutzungsplanung wurde der Bevölkerung am 29. November 2023 an einer Infoveranstaltung vorgestellt. Interessierte konnten anschliessend den aktuellen Stand der Bauordnung, des Zonenplans sowie der Kernzonenpläne einsehen und schriftlich Stellung dazu nehmen. Diese schriftlichen Stellungnahmen wurden vom Planungsausschuss studiert und teilweise berücksichtigt. Zudem wurde mit interessierten aus den W1-Quartieren auf Wunsch eine separate Informationsveranstaltung/Austausch veranstaltet.

7.2 Öffentliche Auflage

Bevölkerung

Die Revisionsvorlage wurde am 27.05.2024 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 03.06.2024 bis zum 02.08.2024. Während der Auflagefrist von 60 Tagen konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht liegt mit Datum vom 20.12.2024 vor und ist zusammen mit der Festsetzung des Zonenplanes, den Ergänzungsplänen und der Bau- und Zonenordnung zur Kenntnis zu nehmen.

Anhörung Nachbargemeinden und Planungsgruppe

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) sowie die Nachbargemeinden Dielsdorf, Regensberg, Oberweningen, Schöfflisdorf, Bachs, Neerach, Niederglatt und Niederhasli wurden zur Anhörung eingeladen.

Von der PZU liegt eine Berichterstattung vom 18. September 2024 vor.

7.3 Kantonale Fachstellen

Gemeindeggespräch ARE

Das Amt für Raumentwicklung empfiehlt eine Beratung ihrerseits, damit die Anforderungen an die Nutzungspläne in der Gemeinde frühzeitig bekannt sind. Dadurch können die Planungsarbeiten auf kommunaler Ebene gezielt angegangen werden.

Die Gemeinde Steinmaur nahm diese Möglichkeit am 23. Mai 2022 wahr und hielt ein Gemeindeggespräch beim Amt für Raumentwicklung ab. Dabei wurden erste Grundüberlegungen und Planungsziele diskutiert sowie die wichtigsten Änderungsvorhaben thematisiert.

Kantonale Vorprüfung

Die Revision, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan, den Kernzonenplänen und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kanton (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur Vorprüfung eingereicht. Es liegt der Vorprüfungsbericht mit Datum vom 16.08.2024 vor.









