

Teilrevision der Nutzungsplanung 2016

Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenpläne, Parkplatzverordnung

Bericht zu den Einwendungen

Von der Gemeindeversammlung am **xx.** September 2016 in zustimmendem Sinne zur Kenntnis genommen:

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Gemeindegemeinder:der:

Erhard Büchi

Hans-Peter Good

Bearbeitungsstand:

Vom Gemeinderat verabschiedet am 6. Juli 2016

zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Gattikon, 30. Juni 2016

21'754 DCH-ph

Titelbild: Eigene Darstellung

Teilrevision der Nutzungsplanung 2016

Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenpläne, Parkplatzverordnung

Bericht zu den Einwendungen



Bearbeitungsstand:

Vom Gemeinderat verabschiedet am 6. Juli 2016

zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung.

Gattikon, 30. Juni 2016

21'754 DCH-ph

Inhalt

| | | |
|-----|---|----|
| 1 | Vorbemerkung | 6 |
| 2 | Einwendungen, denen zugestimmt werden konnte | 7 |
| 2.1 | Garagentrakt Parzelle Kat. Nr. 2823; Klassifizierung gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO | 7 |
| 2.2 | Kernzone K2, Art. 4.1. Abs. 1 Entwurf BZO; Formulierung anpassen | 7 |
| 2.3 | Kernzone K2, Art. 10 Abs. 5 Entwurf BZO; Bestimmung über Dachabschlüsse nicht streichen | 8 |
| 2.4 | Art. 29.2 Entwurf BZO; Terrassenhäuser, Verzicht auf Vorschriften | 8 |
| 3 | Einwendungen, denen weitgehend oder teilweise zugestimmt werden konnte | 10 |
| 3.1 | Gebiet K2 südlich der Pfarrhausstrasse; Überprüfung der Vorschriften | 10 |
| 3.2 | Umzonung Nr. 43; WG3 oder WG4 anstatt Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht | 11 |
| 3.3 | Kernzone K2, Art. 4.1 Abs. 1 Entwurf BZO; Formulierung anpassen | 12 |
| 3.4 | Zentrumsgebiet Embraport; Verbleib in Arbeitsplatzzone | 13 |
| 3.5 | Gebiet Chüng, Haller, Sonnenberg; Erhalt der Struktur | 13 |
| 4 | Einwendungen, denen nicht zugestimmt werden konnte | 15 |
| 4.1 | Verzicht auf Umzonung an der Kratzstrasse | 15 |
| 4.2 | Verzicht auf die Umzonungen im Gebiet Ebnet / Rheinstrasse / Obermühleweg | 15 |
| 4.3 | Umzonung GS Kat. Nr. 4473 von der Reserve- zone in die Wohnzone W2B | 16 |
| 4.4 | Ersatz für die Reservezone Mettlen | 17 |
| 4.5 | Kapellengebäude Parzelle Kat. Nr. 2823; Klassifizierung gemäss Art. 5 Abs. 1 Entwurf BZO | 17 |
| 4.6 | Kernzonenplan Dorf; Grünraum erhalten | 19 |
| 4.7 | Art. 2 Entwurf BZO; Anordnungen innerhalb der Bauzonen (Ausschluss von Flachdächern) | 19 |
| 4.8 | Vorbemerkung zu den Einwendungen betreffend die neuen Vorschriften für die Kernzonen K2 | 20 |

| | | |
|------|--|----|
| 4.9 | Kernzone K2, Art. 4.1. Abs. 2 Entwurf BZO; Formulierung Gesamtwirkung | 21 |
| 4.10 | Kernzone K2, Art. 4.1 Abs. 2 Entwurf BZO; Formulierung anpassen | 21 |
| 4.11 | Kernzone K2, Art. 4.1. Abs. 3 Entwurf BZO; Absatz streichen | 22 |
| 4.12 | Kernzone K2, Art. 5 Abs. 2 bis 3 Entwurf BZO; Formulierung anpassen | 23 |
| 4.13 | Kernzone K2, Art. 5 Entwurf BZO; Ergänzung / Konkretisierung (Ersatzbauten und entspr. Umbauten) | 23 |
| 4.14 | Kernzone K2, Art. 8 Abs. 1 Entwurf BZO, Formulierung anpassen | 24 |
| 4.15 | Kernzone K2, Art. 10 Abs. 3 Entwurf BZO; Regelung betreffend Dachaufbauten unverändert belassen | 25 |
| 4.16 | Kernzone K2, Art. 10 Abs. 7 Entwurf BZO; Regelung betreffend Bedachungsmaterial unverändert belassen | 26 |
| 4.17 | Kernzone K2, Neuer Art. 10 Abs. 8 Entwurf BZO; Verbot für Solaranlagen einfügen | 26 |
| 4.18 | Kernzone K2, Art. 11 Abs. 1 und 2 Entwurf BZO; Regelungen betreffend Fassadengestaltung unverändert belassen | 27 |
| 4.19 | Verzicht auf Quartiererhaltungszone Q4 | 28 |
| 4.20 | Art. 32 Entwurf BZO; Dachform, Beschränkung des Ausschlussgebiets | 29 |
| 4.21 | Art. 32 Abs. 1 bis 3 Entwurf BZO; Vorschriften betreffend Dachform nicht streichen | 30 |
| 4.22 | Rückweisung des Entwurfs der Teilrevision | 30 |
| 5 | Weitere Hinweise und Bemerkungen | 32 |
| 5.1 | Vorbemerkung | 32 |
| 5.2 | Hinweise und Bemerkungen zu Sachverhalten, welche nicht oder nur mittelbar Gegenstand der Planungsvorlage darstellen | 32 |

1 Vorbemerkung

Die Planungsvorlage, bestehend aus einer Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, war ab dem 4. März 2016 öffentlich einsehbar und wurde gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 11. März bis 9. Mai 2016, das heisst während 60 Tagen, öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurde die Revisionsvorlage der Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU (Regionalplanung) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Die Vorprüfung des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 6. Januar 2016 war zu Beginn des Mitwirkungsverfahrens bereits vorliegend. Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden in der Vorlage für die Mitwirkung bereits berücksichtigt.

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind elf (11) schriftliche Begehren mit 40 teilweise gleichlautenden oder inhaltlich vergleichbaren Anträgen eingegangen. Die Anträge beziehen sich auf die einzelnen Teile der Vorlage wie folgt:

- Zonenplan / Kernzonenpläne
- Kernzonen
- Quartiererhaltungszonen
- Zentrumszone
- Wohnzonen
- Weitere Festlegungen
- Ergänzende Vorschriften

Zur ebenfalls und zeitgleich öffentlich aufgelegten Fahrzeugabstellplatzverordnung sind keine Anträge, Anregungen, Einwendungen oder dergleichen eingegangen.

Im vorliegenden Bericht werden die eingegangenen Begehren in gekürzter und anonymisierter Form aufgeführt und es wird dargelegt, ob ihnen zugestimmt werden konnte bzw. es wird begründet, weshalb sie abgelehnt werden mussten. Sofern den Einwendungen gesamt- oder zumindest teilweise zugestimmt wurde, sind die daraus entstandenen Änderungen an den Planungsinstrumenten direkt in die Vorlage eingeflossen.

Die Stellungnahme der Baudirektion im Rahmen der Vorprüfung sowie die Ergebnisse der Anhörung werden im erläuternden Bericht zur Teilrevision der Nutzungsplanung gemäss Art. 47 RPV aufgeführt und soweit erforderlich kommentiert.

Die Kapitel in diesem Bericht gliedern sich jeweils in die Reihenfolge Zonenplan / Kernzonenplan sowie Bau- und Zonenordnung (gemäss Art. Nrn.) sowie allgemeine Einwendungen.

2 Einwendungen, denen zugestimmt werden konnte

2.1 Garagentrakt Parzelle Kat. Nr. 2823; Klassifizierung gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO

2.1.1 Antrag und Begründung

Die Ausnahme des auf Parzelle Kat. Nr. 2823, Hungerbühlstrasse 2, 8424 Embrach, nachträglich erstellten Garagentraktes (Zweckbau) von der Klassifizierung gemäss Art. 5 Abs. 1 Entwurf BZO sei beizubehalten.

Die Klassifizierung des Garagentrakts gemäss Art. 5 Abs. 1 Entwurf BZO sei nicht verhältnismässig. Für ein derartiges Gebäude (Fertigarage) bestehe weder die Notwendigkeit des strukturellen Schutzes noch ein öffentliches Interesse dafür.

2.1.2 Stellungnahme

Der Antrag betreffend den Garagentrakt wurde bereits im Rahmen der informellen Vernehmlassung berücksichtigt. Die daraus hervorgehende Anpassung am Entwurf Kernzonenplan Dorf vom 10. Februar 2016 wird beibehalten.

| |
|---------------------------------|
| Der Einwendung wird zugestimmt. |
|---------------------------------|

2.2 Kernzone K2, Art. 4.1. Abs. 1 Entwurf BZO; Formulierung anpassen

2.2.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass die Formulierung „im Wesentlichen“ zu streichen sei.

Die vorgeschlagene Relativierung ist nicht zielführend und könnte dazu führen, dass ortsbildliche und ortsbauliche Gegebenheiten im Entwurfsprozess von Bauvorhaben nur als nebensächliche Randbedingungen aufgefasst werden. Kleinere Abweichungen können zudem auch ohne diese Relativierung gewährt werden (Verhältnismässigkeitsprinzip).

2.2.2 Stellungnahme

Mit der Zweckumschreibung soll das angestrebte Hauptziel, namentlich der Erhalt und die Erweiterung des von der Kernzone erfassten Gebietes, verdeutlicht werden. Dabei steht tatsächlich das "Wesentliche" im Vordergrund. Mit dem Wegfall dieser Formulierung ist eine

breitere Anwendung möglich. Insofern entspricht dies den Zielsetzungen der Teilrevision.

Der Einwendung wird zugestimmt.

2.3 Kernzone K2, Art. 10 Abs. 5 Entwurf BZO; Bestimmung über Dachabschlüsse nicht streichen

2.3.1 Antrag und Begründung

In zwei Einwendungen wird verlangt, dass die Bestimmung über Dachvorsprünge und Dachabschlüsse nicht gestrichen wird.

Dachvorsprünge und Dachabschlüsse sind nicht nur auf das Gebäude selbst abzustimmen, sondern v.a. auf das Ortsbild. Eine hervorragende Architektur mag sich zweifelsohne auch mit neuen Formelementen in das historisch gewachsene Ortsbild einbringen. Jedoch darf der Gesetzgeber nicht von überragenden, sondern gerade umgekehrt muss er von durchschnittlichen Projektierungsleistungen ausgehen. Die bestehende Bestimmung ist deshalb pragmatisch und erleichtert die Erhaltung des Ortsbildes auf klare und nachvollziehbare Weise.

2.3.2 Stellungnahme

Gemäss Art. 10 Abs. 1 Entwurf BZO sind bei Hauptgebäuden in der Kernzone K2 nur Satteldächer zugelassen. Die Bestimmung unter Art. 10 Abs. 5 rechtsgültige BZO schreibt vor, wie die Dachvorsprünge und Dachabschlüsse ausgestaltet sein müssen. Gute Lösungen ohne vorspringende Dächer werden somit ausgeschlossen. Im Zusammenhang mit den anderen Vorschriften über die Dachgestaltung (Art. 10 Abs. 1, 2, 3, 4 und 6 Entwurf BZO) ist es jedoch vertretbar, besagten Absatz gemäss gültiger BZO zu belassen.

Der Einwendung wird zugestimmt.

2.4 Art. 29.2 Entwurf BZO; Terrassenhäuser, Verzicht auf Vorschriften

2.4.1 Antrag und Begründung

Auf die Festsetzung von Art. 29.2 (Terrassenhäuser) Bauordnung sei zu verzichten.

Die geplanten Änderungen an der Bauordnung mit der Einführung der Wohnzone W2A1 werden akzeptiert. Hingegen sollen keine Terrassenhäuser resp. die damit verbundenen Erleichterungen zugelassen werden. Dies betrifft vor allem die neue max. Gebäudelänge von

30 m, welche sich negativ auf das Quartier und dessen Erscheinungsbild auswirken würde (Freiräume, Dachlandschaft, Körnung).

2.4.2 Stellungnahme

Es ist nicht von der Hand zu weisen, dass die neuen Bestimmungen über Terrassenhäuser grössere Baukörper als diejenigen für die Regelbauweise zulassen. Es sei jedoch in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass für Terrassenhäuser in jedem Fall höhere Gestaltungsanforderungen gemäss Art. 29.2 Abs. 8 Entwurf BZO gelten. Zudem besagt Art. 29.2 Abs. 6 Entwurf BZO explizit, dass Gebäudelängen über 20 m nur in der Falllinie des Grundstückes gestattet sind. Diese Einschränkungen sorgen dafür, dass solche Gebäude nicht wie befürchtet als „Riegel“ am Hang in Erscheinung treten.

Die Grundidee der neuen Vorschriften für die Wohnzone W2A1 besteht darin, den Gestaltungs- und Projektierungsspielraum im Quartier unter Berücksichtigung angemessener Grundmasse zu vergrössern. Terrassenhäuser sind eine auf Hanglagen zugeschnittene Überbauungsform, welche nebst alternativen Wohnformen (eingeschossige Wohneinheiten) auch eine hohe Wohnqualität an bevorzugter Lage ermöglicht (Terrassen, Aussicht, Belichtung etc.). Die Möglichkeit der Begrünung von Dach- und Terrassenflächen kann sodann zur verstärkten Durchgrünung des Quartiers beitragen. In diesem Zusammenhang darf ein Terrassenhaus als weniger „störend“ eingestuft werden als einige im Quartier vorhandene parallel zum Hang angeordnete Gebäude mit Schräg- oder Pultdächern. Die Vielfalt an Dachformen (Satteldach, Pultdach, Walmdach, Kreuzfirst, Giebellukarnen, Schleppgauben etc.) ist bereits in der vorhandenen Bebauung gross. Es darf deshalb bezweifelt werden, dass Terrassenhäuser tatsächlich als Fremdkörper wahrgenommen würden.

Terrassenhäuser werden nach wie vor als ein weiterer und durchaus praktikabler Lösungsansatz für die zukünftige Entwicklung des Quartiers Chüng / Sonnenberg beurteilt. Allerdings wird der Mehrwert für die gesamte Gemeinde als zu gering eingestuft, um an diesen neuen Vorschriften, entgegen den Bedürfnissen der Einwender (über 30 Grundeigentümer aus dem betroffenen Quartier), festzuhalten. Auf Art. 29.2 Entwurf BZO sowie die weiteren damit verbundenen Textteile wird deshalb verzichtet.

| |
|---------------------------------|
| Der Einwendung wird zugestimmt. |
|---------------------------------|

3 Einwendungen, denen weitgehend oder teilweise zugestimmt werden konnte

3.1 Gebiet K2 südlich der Pfarrhausstrasse; Überprüfung der Vorschriften

3.1.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass die Vorschriften und Festlegungen im Bereich südlich der Pfarrhausstrasse überprüft werden sollen. Vor allem sollen zeitgemässe, qualitativ gute Projekte anstelle der maximalen Ausnützung ermöglicht werden (ggf. Quartierpläne verlangen).

Im betroffenen Gebiet hat es heute noch diverse ältere EFH und Doppel-EFH mit grossen Gärten. Die Entwicklung der betroffenen Parzellen ist ungewiss (ev. Verkauf, Erbschaften) und Bauvorhaben wie aktuell auf Parzelle Kat. Nr. 4031 sind nicht wünschenswert (zu grosse Volumen, kleine Grenz- und Gebäudeabstände). Die vorgesehenen Grundmasse werden als zu grosszügig erachtet (Gebäude- und Gesamthöhe, Geschosszahl, Abstände).

3.1.2 Stellungnahme

Die überarbeiteten Kernzonenbestimmungen verfolgen das in der Einwendung angestrebte Ziel, zeitgemässe und qualitativ gute Projekte zu ermöglichen. Insbesondere Art 4.1 Entwurf BZO regelt die Gestaltungsgrundsätze für die Kernzone K2.

Das Anliegen in der Einwendung zum Erhalt der Frei- und Grünflächen steht nicht im Widerspruch mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Im Gegenteil, im Entwurf finden sich vergleichbare Zielsetzungen bzw. Regelungen zu deren Umsetzung. Im Grundsatz wurden diese Zielsetzungen bereits in der Räumlichen Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES vom 23.10.2013 festgehalten.

Nebst den Gestaltungsanforderungen wurden nach der informellen Vernehmlassung die Grundmasse für die K2 überarbeitet und damit die in der Einwendung erwähnten Grundmasse bereits vorweg genommen. Der Grenzabstand von 5.0 m wurde gemäss rechtsgültiger BZO belassen. Es wird davon ausgegangen, dass mit diesen geänderten Bestimmungen die Voraussetzungen geschaffen werden, damit im Sinne der Einwendung Neubauten sich im Grundsatz gut in das Ortsbild einordnen. Die Anliegen in der Einwendung sind demnach bereits weitgehend im Revisionsentwurf enthalten.

| |
|---|
| Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und den diesbezüglichen als Einwendungen interpretierten Aussagen teilweise oder gesamthaft zugestimmt. |
|---|

3.2 Umzonung Nr. 43; WG3 oder WG4 anstatt Zentrumszone Z4 mit Gestaltungsplanpflicht

3.2.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass das Gebiet Nr. 43 (W2B zu Z4 mit GP-Pflicht) entlang der Bahnstrasse nicht in eine Z4, sondern in eine WG3 oder WG4 mit mässig störendem Gewerbe umgezont werden soll. In diesem Zusammenhang und im Sinne der besseren Überbaubarkeit soll der Grenzabstand zudem auf 8 bzw. 4 Meter festgelegt werden.

Da drei der betroffenen Grundstücke als zu kleinflächig eingestuft werden, um darauf ein Vorhaben zu realisieren, wird eine gemeinsame Lösung in Betracht gezogen. Allfällige Zentrumsvorschriften werden jedoch als nicht zweckmässig erachtet, da sich der Prozess der Realisierung einer Zentrumsüberbauung über Jahrzehnte hinziehen könne. Dies sei nicht im Sinne der Grundeigentümer.

3.2.2 Stellungnahme

Nach wie vor steht eine Zentrumsentwicklung in diesem Raum im Vordergrund. Dies unbesehen der Zonenzuweisung. Eine solche kann auch in einer Mischzone wie WG erfolgen. Mit der Zentrumszone wird eine bemerkenswert hohe bauliche Nutzung ermöglicht; deutlich mehr als dies in den gewünschten Mischzonen WG zulässig wäre. Im Hinblick auf eine auf die Ortsentwicklung abgestimmte Nutzungsverteilung in diesem Gebiet bzw. zur Sicherstellung einer solchen ist sowohl im Zonenplan als auch in der Bau- und Zonenordnung eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen. Eine solche kann mit gleichen Zielsetzungen „Zentrumsentwicklung“ auch über eine WG erlassen werden. Daraus geht hervor, dass sich die Einwendung vermutlich vorrangig gegen die Gestaltungsplanpflicht und nicht gegen die Zonenzuweisung richtet.

Am Ziel der Zentrumsentwicklung wird festgehalten. Hingegen erscheint es vertretbar, dass lediglich jene Teile mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagert werden, wo ganzheitliche Lösungen zu erwarten bzw. letztlich auch unumgänglich sind. Dies betrifft die östlich der Stationsstrasse vorhandene Brache sowie die nördlich der Bahnstrasse gelegenen Grundstücke. Angesichts dieser Einschätzung wird über die Einwendung wie folgt entschieden.

Einwendung gegen die Zonenzuweisung zur Zentrumszone Z4:

| |
|--|
| Dieser Teil der Einwendung wird abgelehnt, das heisst an der Zuweisung zur Zentrumszone wird festgehalten. |
|--|

Einwendung gegen die Gestaltungsplanpflicht:

Für den Bereich südlich der Bahnstrasse entfällt die Gestaltungsplanpflicht. Somit wird der Einwendung teilweise zugestimmt.

3.3 Kernzone K2, Art. 4.1 Abs. 1 Entwurf BZO; Formulierung anpassen

3.3.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass die Formulierung von Art. 4.1. Abs. 1 Entwurf BZO wie folgt anzupassen sei (ergänzen bzw. streichen): Die Kernzonen K2 und KB bezwecken den Schutz des ~~jeweiligen~~ historisch gewachsenen Ortsbildes. Dabei ist die ortsbauliche Eigenart und Einheit sowie die kubische Gliederung der Bauten ~~im Wesentlichen~~ zu bewahren. Abweichungen sind nur in Ausnahmefällen zugelassen, sind zu begründen und dürfen nicht gegen den Sinn und Zweck der Bestimmung verstossen.

Das Ortsbild ist historisch verankert und soll deshalb auch als „historisch gewachsen“ bezeichnet werden. Ansonsten unterliegt die Wertung des Ortsbildes subjektiven Wertungen und Partikularinteressen. Der Ortsbildschutz verfolgt gemäss ISOS-Definition den Schutz historisch gewachsener Ortsbilder im Sinne einer Bausubstanz- und Strukturerhaltung. Diese Terminologie soll auch auf kommunaler Ebene in der BZO verwendet werden.

Das Ortsbild soll grundsätzlich bewahrt werden und nicht nur „im Wesentlichen“. Die befürchtete auf das Abbild reduzierte Fassadengestaltung wird bereits auf Stufe PBG geregelt. Dieses sieht Ausnahmen vor, falls die Anwendung einer Bestimmung unverhältnismässige Folgen nach sich ziehen würde.

3.3.2 Stellungnahme

Mit der Zweckumschreibung soll das angestrebte Hauptziel, namentlich der Erhalt und die Erweiterung des von der Kernzone erfassten Gebietes, verdeutlicht werden. Dabei steht tatsächlich das "Wesentliche" im Vordergrund. Mit dem Wegfall dieser Formulierung ist eine breitere Anwendung möglich. Insofern entspricht dies den Zielsetzungen der Teilrevision. Ebenso wird auf den Ausdruck "jeweiliges" Ortsbild verzichtet. Allerdings wird der Ausdruck "historisch gewachsenes" Ortsbild nicht verwendet. Dies weil die Grenze, was als historisch eingestuft wird, nicht definiert werden kann.

Der Einwendung wird teilweise zugestimmt.

3.4 Zentrumsgebiet Embraport; Verbleib in Arbeitsplatzzone

3.4.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass das Gebiet Embraport weiterhin eine reine Arbeitsplatz-Zone bleiben soll.

Eine Mischnutzung mit Wohnen wird als nicht zweckmässig und die Wohnlage als unattraktiv erachtet. Es wird eine klare Begrenzung Wohnen / Arbeiten durch die Stationsstrasse gewünscht.

3.4.2 Stellungnahme

Es muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Einwendung auf die Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES vom 23. Oktober 2013 bezieht. Die RES ist nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision. Ungeachtet dessen, dass hier ein Missverständnis vorliegen dürfte, wird die Einwendung bereits im vorliegenden Entwurf zuhanden der öffentlichen Auflage vom 10. Februar 2016 implizit und zumindest teilweise berücksichtigt.

Der Perimeter für eine Zentrumsentwicklung wurde gegenüber der RES massgeblich verkleinert. Mit der Gestaltungsplanpflicht für die Zentrumszone Z4 kann eine sinnvolle Unterteilung von Wohnen und Arbeiten auch in dieser Mischzone erreicht werden.

Der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung trägt der in der Einwendung enthaltenen Anregung weitgehend Rechnung.

| |
|---|
| Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und den diesbezüglichen als Einwendungen interpretierten Aussagen teilweise oder gesamthaft zugestimmt. |
|---|

3.5 Gebiet Chüng, Haller, Sonnenberg; Erhalt der Struktur

3.5.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass das Quartier Chüng, Haller, Sonnenberg nicht weiterentwickelt bzw. verdichtet wird. Stattdessen soll die Struktur erhalten bleiben.

Das eigenständige Quartier mit hoher Wohnqualität und viel Grünfläche soll erhalten bleiben. Die Häuser treten bereits heute schon markant in Erscheinung, weshalb die Grundmasse nicht noch weiter vergrössert resp. im Sinne einer Verdichtung angepasst werden sollen. Diverse Häuser befänden sich zudem in einem neuwertigen Zustand.

3.5.2 Stellungnahme

Es muss (u. a. aufgrund der Begrifflichkeiten im Antrag) davon ausgegangen werden, dass sich diese Einwendung auf die Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES vom 23. Oktober 2013 bezieht. Die RES ist nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision. Unbesehen davon wird davon ausgegangen, dass der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung das Anliegen in den Grundzügen bereits berücksichtigt (vgl. auch Einwendung Nr. 2.4 betreffend Terrassenhäusern).

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und den diesbezüglichen als Einwendungen interpretierten Aussagen teilweise oder gesamthaft zugestimmt.

4 Einwendungen, denen nicht zugestimmt werden konnte

4.1 Verzicht auf Umzonung an der Kratzstrasse

4.1.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass das Grundstück Kat. Nr. 95 an der Kratzstrasse nicht der Zone W2B zugeteilt werden soll, sondern in der Kernzone K2 verbleiben soll.

Mit der Absehbarkeit eines späteren Bauprojekts entstehen bei einer Zonenänderung von der Kernzone K2 in die Wohnzone W2B Emissionskonflikte. Eine solche Situation soll ausgeschlossen werden, weshalb das Grundstück in der K2 belassen werden soll. Im Sinne der Weiterentwicklung der Kleingewerbetätigkeit soll auf die geplante Umzonung des Grundstücks Kat. Nr. 95 verzichtet werden, damit mässig störende Auswirkungen auch weiterhin zugelassen sind. Das Gebäude wurde in der K2 geplant, bewilligt und gebaut, weshalb eine Umzonung nicht zweckmässig erscheint.

4.1.2 Stellungnahme

Der fragliche Bereich präsentiert sich als ausgesprochenes Wohnquartier. Insofern erweist sich die vorgeschlagene Zonenänderung als zielführend. Für das „Kleingewerbe“ gilt die Bestandesgarantie. Gemäss den erfolgten Abklärungen handelt es sich bei dem Gebäude auf GS Kat. Nr. 95 um ein reines Wohngebäude. Betriebe mit nicht störenden Auswirkungen sind auch in der W2B uneingeschränkt möglich. Lediglich Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen (wie in Kernzonen erlaubt) wären nicht mehr gestattet.

| |
|--------------------------------|
| Die Einwendung wird abgelehnt. |
|--------------------------------|

4.2 Verzicht auf die Umzonungen im Gebiet Ebnet / Rheinstrasse / Obermühleweg

4.2.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass auf eine Umzonung der Quartiere Rheinstrasse (Nr. 2), Ebnetstrasse (Nrn. 4, 6), Illingerweg (Nr. 38) und Obermühleweg Nord (Nr. 46) und Ost (Nr. 32) verzichtet wird.

Durch diese Massnahme werden die betroffenen Quartiere abgewertet. Die Umzonung hätte eine substantielle Werteinbusse der Liegenschaft und womöglich eine massive Verschlechterung der zukünftigen Wohnqualität zur Folge.

4.2.2 Stellungnahme

Aufgrund der Lage und der umgebenden Bebauung sind bei diesen Umzonungen keine negativen Auswirkungen auf besagte Quartiere zu erwarten. Das Gebiet wird nach wie vor als für Aufzonungen geeignet eingestuft. Ausserdem wird damit das Hauptziel der Vereinfachung und Vereinheitlichung der Zonierung beibehalten.

Die Einwendung wird abgelehnt.

4.3 Umzonung GS Kat. Nr. 4473 von der Reservezone in die Wohnzone W2B

4.3.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass das Grundstück Kat.-Nr. 4473 der Wohnzone W2B zugewiesen werden soll.

Das Grundstück Kat.-Nr. 4473 ist vollständig erschlossen, grenzt im Westen unmittelbar an die Wohnzone W2B und liegt gemäss kantonalem Richtplan vom 24. März 2014 im Siedlungsgebiet. Besagtes Grundstück befindet sich an einer vergleichbaren Lage wie GS Kat. Nr. 4050, welches gemäss Entwurf Zonenplan von der Reservezone in die Wohnzone W2B umgezont werden soll. GS Kat. Nr. 4473 soll hingegen in der Reservezone verbleiben. Dieses Vorgehen widerspricht der Rechtsgleichheit. Die Begründung mit dem Anordnungsspielraum am Siedlungsrand und der Herstellung der Überbaubarkeit für das ursprünglich vorgesehene Gesamtkonzept auf GS Kat. Nr. 4050 ist unter Berücksichtigung der aktuellen Situation wenig überzeugend, da das Vorhaben keine Ausnahme von der Sistierung von Einzonungsvorhaben aufgrund der hängigen Kulturlandinitiative darstellt. Eine abweichende Beurteilung für GS Kat. Nr. 4473 ist demnach nicht nachvollziehbar. Die Voraussetzungen für eine Einzonung der Reservezone gemäss Art. 15 RPG können erfüllt werden. Das Grundstück eignet sich aufgrund seiner Grösse hervorragend, eine Verdichtung nach innen zu verwirklichen und gleichzeitig den Siedlungsrand abzuschliessen. Aus diesen Gründen erweist sich diese Einzonung als zweckmässig. Im Sinne der Gleichbehandlung ist GS Kat. Nr. 4473 deshalb ebenfalls der Wohnzone W2B zuzuweisen.

4.3.2 Stellungnahme

Aufgrund dieser Einwendung und deren Begründung erfolgte eine erneute gesamthafte Prüfung der Frage der Einzonung von Reservezonenteilen. Es wurde entschieden, im Rahmen der vorliegenden Teilrevision keine der Reservezonen einer Bauzone zuzuführen.

| |
|--------------------------------|
| Die Einwendung wird abgelehnt. |
|--------------------------------|

4.4 Ersatz für die Reservezone Mettlen

4.4.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass die Reservezone Mettlen aufgehoben und als Ersatz das Gebiet westlich „Hinter-Bächli“ (Katastrnummern 2733, 2636, 2013, 2981, 2980) als Reservezone eingeplant wird.

Die Grundstücke sind über den Eichenweg und den Blauenweg erschlossen und liegen näher bei den Arbeitsplätzen, dem ÖV, den Einkaufsmöglichkeiten und den Freizeiteinrichtungen als das Gebiet „Mettlen“. Eine Überbauung des Gebiets „Mettlen“ widerspricht der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Attraktivität des Gebiets „Hinter-Bächli“ als Wohn- und Arbeitszone würde durch den mittelfristig geplanten Dettenberg-Tunnel sogar noch gesteigert.

4.4.2 Stellungnahme

Vorab ist festzuhalten, dass eine Reservezone im Sinne der zürcherischen Gesetzgebung (PBG) keine Baulandetappierung darstellt. Insofern sind die grundsätzlichen Betrachtungen über die zweckmässige oder unzweckmässige Lage von Reservezonen, wie sie im Begehren dargelegt sind, nicht entscheidend.

Im Kantonalen Richtplan ist das Gebiet abschliessend als Nicht-Siedlungsgebiet bezeichnet. Die Bezeichnung einer Reservezone kommt aus diesem Grund nicht in Betracht. Ein Abtausch mit dem Gebiet Mettlen erübrigt sich.

| |
|--------------------------------|
| Die Einwendung wird abgelehnt. |
|--------------------------------|

4.5 Kapellengebäude Parzelle Kat. Nr. 2823; Klassifizierung gemäss Art. 5 Abs. 1 Entwurf BZO

4.5.1 Antrag und Begründung

Das Kapellengebäude auf der Parzelle Kat. Nr. 2823, Hungerbühlstrasse 2, 8424 Embrach, sei (ebenfalls) von der Klassifizierung gemäss Art. 5 Abs. 1 Entwurf BZO („orange Umrandung“ bzw. der Fest-

legung "Ersatzbauten und entsprechende Umbauten") gemäss Entwurf Kernzonenplan Dorf vom 10. Februar 2016 auszunehmen.

Eventualiter sei in Bezug auf das Kapellengebäude maximal ein neuer Eintrag zur Fassadenlinie gemäss Art. 5 Abs. 2 Entwurf BZO bzw. zur Hauptfirstrichtung gemäss Art. 10 Abs. 2 Entwurf BZO einzutragen.

Eine entsprechende Klassifizierung wird als nicht im öffentlichen Interesse und auch als nicht verhältnismässig erachtet. Die Bezeichnung des bis anhin nicht als schutzwürdig bezeichneten Gebäudes gemäss Art. 5 Abs. 1 Entwurf BZO würde einen erheblichen Eingriff in die Eigentumsrechte darstellen. Für das am Rand der Kernzone liegende Kapellengebäude besteht lediglich eine überkommunale Denkmalschutzvermutung. Im Sinne der Verhältnismässigkeit sollen für das Gebäude deshalb höchstens Einträge zur Fassadenlinie (Art. 5 Abs. 2 Entwurf BZO) resp. zur Hauptfirstrichtung (Art. 10 Abs. 2 Entwurf BZO) im Kernzonenplan vorgesehen werden.

4.5.2 Stellungnahme

Vorab ist festzuhalten, dass die orangefarbene Einfassung des Gebäudes lediglich auf die geänderte Festlegung im Kernzonenplan hinweist. Aus dieser Bandierung geht keine rechtliche Bedeutung hervor.

Wie in der Einwendung richtig erwähnt wird, soll für das Kapellengebäude neu die Festlegung „Ersatzbauten und entsprechende Umbauten“ gelten. Diese Bezeichnung hat keinen substantiellen Schutz des Gebäudes zur Folge. Mit einer derartigen planerischen Festlegung wird lediglich der strukturelle Erhalt des Gebäudes gesichert. Um- und Ersatzbauten sind unter diesem Gesichtspunkt nicht ausgeschlossen. Der strukturelle Erhalt begründet sich einerseits aus der örtlichen Lage und andererseits aus der Eigenart des Kapellengebäudes. Ausserdem drängt sich diese Festlegung auch aus dem Eintrag im Inventar der Natur- und Heimatschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung auf. Ob sich daraus letztlich ein substantieller Schutz ergibt, wird in einem hierfür vorgesehenen separaten Verfahren festgestellt. Dies hat jedoch mit der hier auf planerischer Ebene erfolgten Einschätzung keinen direkten Zusammenhang.

| |
|--------------------------------|
| Die Einwendung wird abgelehnt. |
|--------------------------------|

4.6 Kernzonenplan Dorf; Grünraum erhalten

4.6.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass der Grünraum zwischen Amtshausgasse und Pfarrhausstrasse (auf den Grundstücken Kat. Nrn. 4008, 4009, 4015) zu erhalten und entsprechend einzuzonen ist.

Der Zonenplanentwurf widerspricht in diesem Gebiet den Vorgaben des verbindlichen Inventars ISOS. ISOS bewertet dieses Gebiet (U-Zo I) als „unerlässliche Umgebung“ mit „besonderer Qualität und Bedeutung“, was der höchstmöglichen Kategorisierung entspricht. Folglich schreibt ISOS das Erhaltungsziel „Erhalten der Beschaffenheit“ vor. Es handelt sich bei diesem Gebiet bekanntlich um den letzten (!) verbleibenden Grünraum (mit Obstbäumen bestocktes Wiesland) im alten Dorfkern. Der potentielle Verlust dieses strukturellen Qualitätsmerkmals muss unbedingt verhindert werden. Eine Umzonung zu F ist deshalb gerechtfertigt.

4.6.2 Stellungnahme

Die Regelungen im Kernzonenplan sind abgestützt auf den Inventarplan des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung. Darin ist der fragliche Bereich nicht als "Wichtiger Freiraum" bezeichnet. Die absolute Freihaltung, so wie sie in der Einwendung gefordert wird, kann deshalb nicht in Betracht gezogen werden.

| |
|--------------------------------|
| Die Einwendung wird abgelehnt. |
|--------------------------------|

4.7 Art. 2 Entwurf BZO; Anordnungen innerhalb der Bauzonen (Ausschluss von Flachdächern)

4.7.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass die Anordnung „Ausschluss von Flachdächern“ unter Art. 2 a) Entwurf BZO nicht gestrichen wird.

Ohne die Vorschrift über den Flachdachausschluss verliert die BZO an Verbindlichkeit und lässt der Behörde zu viel Spielraum (wer entscheidet und aufgrund welcher Kriterien?). Im Sinne des Ortsbildschutzes ist eine klare Bezeichnung von Flachdachausschlussgebieten sinnvoll, da normativ verbindlich. Historische Dachformen gehören zum Erscheinungsbild eines Ortes, weshalb eine verbindliche Regelung unabdingbar ist.

4.7.2 Stellungnahme

Das in der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung festgelegte Flachdachausschlussgebiet bezieht sich auf einen überwiegenden

Teil der Bauzonen. Für die Kernzone K2 besteht ein separates Schrägdachgebot. Dieses wird von der vorliegenden Revision nicht berührt. Innerhalb der Kernzone K2 haben Hauptgebäude gemäss Art. 10 Abs. 1 Entwurf BZO nach wie vor Satteldächer aufzuweisen. Daran ändert auch die Aufhebung der Bestimmung über das Flachdachausschlussgebiet nichts.

Die erhöhten gestalterischen Anforderungen im Sinne des Ortsbildschutzes gelten für die Kernzone im Allgemeinen und für das schützenswerte Ortsbild von überkommunaler Bedeutung im Speziellen. Es wird als nicht sinnvoll erachtet, derartige Vorschriften auch in normalen Wohnzonen beizubehalten. Überzeugende ortsbauliche Konzepte, ggf. mit Flachdachformen würden ansonsten von vornherein verunmöglicht. Eine derart weitgehende Regelung vermag nicht zu überzeugen.

| |
|--------------------------------|
| Die Einwendung wird abgelehnt. |
|--------------------------------|

4.8 Vorbemerkung zu den Einwendungen betreffend die neuen Vorschriften für die Kernzonen K2

Zu den Änderungen an den Kernzonenvorschriften (Art. 4.1 bis Art. 16 Entwurf BZO) gingen etliche Einwendungen ein. Diese verlangen nebst einzelnen Anpassungen an der Formulierung der Vorschriften vor allem die Beibehaltung der Detailregelungen betreffend Einordnung, Gestaltung und Materialwahl (v.a. von Dächern und Fassaden).

Mit den neuen Kernzonenbestimmungen wird in erster Linie das Ziel verfolgt, die Entwicklungsmöglichkeiten in der Kernzone K2 unter Beibehaltung der örtlichen Identität und des Charakters des alten Dorfkerns zu erweitern. Die starren Bestimmungen betreffend die Gestaltung und Materialwahl von Dächern und Fassaden wurden gelockert, um den Spielraum bei Neubauten in der Kernzone zu vergrössern. Damit soll zeitgemässes und qualitätsvolles Bauen im Kontext mit den bauhistorisch bedeutsamen Objekten ermöglicht werden. Dies heisst im Einzelnen, dass Neubauten unter Einhaltung hoher qualitativer Anforderungen (Qualitätssicherung vorgesehen) von den materiellen Vorschriften abweichen können. Damit wird unter anderem auch ein Anreiz für die Erneuerung und die Belebung der betroffenen Gebiete in der Kernzone K2 geschaffen. Es sei explizit darauf hingewiesen, dass die strukturellen und / oder substanziellen Schutzanliegen jeweils vorgehen.

Am beschriebenen Grundsatz zur Anpassung der Kernzonenvorschriften wird festgehalten. Unter diesem Gesichtspunkt wurden

demnach auch die verschiedenen Einwendungen zu den Kernzonen-
vorschriften behandelt.

4.9 Kernzone K2, Art. 4.1. Abs. 2 Entwurf BZO; For- mulierung Gesamtwirkung

4.9.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass die Formulierung „eine gute Gesamtwirkung und Einordnung“ durch „eine besonders gute Gesamtwirkung und Einordnung“ zu ersetzen ist.

Die Vielzahl an kommunalen und überkommunalen Schutzobjekten in der K2 und das besonders gut erhaltene Ortsbild begründen eine erhöhte Gestaltungsanforderung gemäss § 238 Abs. 2 PBG.

4.9.2 Stellungnahme

Die Bau- und Zonenordnung sieht eine Abstufung zwischen einer guten und einer besonders guten Einordnung vor (vgl. Art. 4.1 Entwurf BZO). Damit wird aufgezeigt, dass neuzeitliches Bauen in der Kernzone nur unter Beachtung einer äusserst hohen Qualitätsanforderung möglich wird. Diese zweckmässige Unterteilung ist beizubehalten.

| |
|--------------------------------|
| Die Einwendung wird abgelehnt. |
|--------------------------------|

4.10 Kernzone K2, Art. 4.1 Abs. 2 Entwurf BZO; For- mulierung anpassen

4.10.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass Art. 4.1 Abs. 2 Entwurf BZO umformuliert wird: „... bei Neubauten und an Freiflächen ist auf eine besonders gute Gesamtwirkung und Einordnung, im Sinne des historisch gewachsenen Ortsbildes, zu achten. Ebenso ist die Wirkung auf den Strassenraum wie auch auf die rückseitige Situation inklusive rückwärtige Baulinien zu berücksichtigen.

Die Formulierung ist auf die für diese Vorschrift relevante Bestimmung § 238 Abs. 2 PBG abzustützen. Die rückwärtig angelegten Gärten dienen der Sicherung der Lebensqualität der Bewohner und gehören in einem Strassendorf ebenso zum Ortsbild.

4.10.2 Stellungnahme

Die Bau- und Zonenordnung sieht eine Abstufung zwischen einer guten und einer besonders guten Einordnung vor. Damit wird aufgezeigt, dass neuzeitliches Bauen in der Kernzone nur unter Beachtung

einer äusserst hohen Qualitätsanforderung möglich wird. Diese zweckmässige Unterteilung ist beizubehalten.

Der Bezug zum "historisch gewachsenen" Ortsbild wird sich auf die Beurteilung von Bauvorhaben nicht auswirken. Im Vordergrund steht die gesamthaft qualitätsvolle und in Übereinstimmung mit dem schutzwürdigen Ortsbild stehende Einordnung aller Elemente eines Bauvorhabens. Darin eingeschlossen sind insbesondere auch diejenigen Sachverhalte, wie sie in der Einwendung im Zusammenhang mit den rückseitigen Freiräumen und "rückwärtigen Baulinien" gewünscht werden.

| |
|--------------------------------|
| Die Einwendung wird abgelehnt. |
|--------------------------------|

4.11 Kernzone K2, Art. 4.1. Abs. 3 Entwurf BZO; Absatz streichen

4.11.1 Antrag und Begründung

Es wird in zwei Einwendungen verlangt, dass Art. 4.1 Abs. 3 Entwurf BZO ersatzlos zu streichen sei.

Das Ortsbild ist geprägt insbesondere durch die einheitliche Verwendung des Satteldaches. Als fünfte Fassade des Gebäudes definiert diese Dachform die klare Zeilenstruktur; sie ist damit essentieller Bestandteil des Ortsbildes. Die Aufweichung der ortstypischen Satteldachvorgabe durch das Kriterium der „besonders guten Einordnung“ ist für den angestrebten Erhalt des historischen Ortsbildes verheerend.

Der Spielraum für die Baubehörde beim Bewilligungsverfahren wird mit den neuen Vorschriften vergrössert, da diese über die Notwendigkeit eines Fachgutachtens entscheiden kann. Im Zusammenhang mit den gelockerten Bauvorschriften werden dadurch zentrale Bestandteile des Ortsbildschutzes in Frage gestellt / missachtet. Das Bauen in der Kernzone unterliegt somit Partikularinteressen sowie der Entscheidungsbefugnis der Behörde.

4.11.2 Stellungnahme

Es ist grundsätzlich nachvollziehbar, dass Bedenken gegen die vermeintlichen Erleichterungen hinsichtlich der Bauformen und darin eingeschlossen der Dachformen in der Kernzone vorhanden sind.

Die Qualitätsanforderungen, welche ein Abweichen von den historisierenden Vorgaben für das Bauen in der Kernzone erlauben, sind jedoch derart hoch, dass sich daraus keine "verheerenden" Auswirkungen ergeben werden. Es wird erwartet, dass auch zeitgemässe

Bauformen einen wichtigen Beitrag zur Erweiterung und Erneuerung der Kernzonen darstellen. Dies immer unter der Voraussetzung eines hohen Anspruchs an Bauqualität und Baukultur. Da hierfür ein Fachgutachten zwingend einzuholen ist, wird das qualitätsvolle Weiterbauen in und an der Kernzone gesichert.

Die Einwendungen werden abgelehnt.

4.12 Kernzone K2, Art. 5 Abs. 2 bis 3 Entwurf BZO; Formulierung anpassen

4.12.1 Antrag und Begründung

In zwei Einwendungen wird verlangt, dass die Formulierung „gewachsenes“ Ortsbild unter Art. 5 Abs. 2 und 3 Entwurf BZO beibehalten werden soll.

Begründung: Siehe Einwendung Nr. 3.2.

4.12.2 Stellungnahme

Es ist nach wie vor das Ziel, insgesamt eine gute Einordnung zu erzielen. Dabei ist auf das tatsächlich vorhandene und nicht auf ein fiktives („gewachsenes“) Ortsbild abzustellen. Die verwendete Bezeichnung („Ortsbild“) erweist sich im Hinblick auf das angestrebte Ziel, namentlich den Erhalt und die Fortschreibung der Siedlungsstruktur, als sachgerecht.

Die Einwendungen werden abgelehnt.

4.13 Kernzone K2, Art. 5 Entwurf BZO; Ergänzung / Konkretisierung (Ersatzbauten und entspr. Umbauten)

4.13.1 Antrag und Begründung

Art. 5 Entwurf BZO sei mit einer „Kann“-Vorschrift sinngemäss dahingehend zu ergänzen/konkretisieren, dass auch trotz Unterstellung unter Art. 5 Abs. 1 Entwurf BZO weiter- bzw. angebaut werden kann, sofern (...) (sinngemäss z.B: analog Art. 4.1 Abs. 3 Entwurf BZO betreffend Dachform).

Die beabsichtigte Unterstellung des Kapellengebäudes unter Art. 5 Abs. 1 Entwurf BZO würde der vorgesehenen Lockerung der Kernzonenvorschriften entgegenstehen und in Bezug auf die Parzelle Kat. Nr. 2823 eine zukünftige Entwicklung stark einschränken. Im Sinne des Weiterbaus im Kontext des Ortsbildschutzes sei Art. 5 Entwurf BZO deshalb mit einer „Kann-Vorschrift“ zu ergänzen / konkretisieren,

damit trotz Unterstellung unter Art. 5 Abs. 1 Entwurf BZO weiter- bzw. angebaut werden kann.

4.13.2 Stellungnahme

Die Ergänzung von Art. 5 Abs. 1 Entwurf BZO bzw. der verlangte erweiterte Änderungsspielraum durch eine sogenannte "Kann-Formulierung" steht im Widerspruch mit dem mit dieser Vorschrift angestrebten Ziel. Die generelle Möglichkeit, welche das An- und Weiterbauen an derartig bezeichneten Gebäuden erlaubt, ist nicht erwünscht. Dies muss im Einzelfall anhand eines konkreten Baugesuches oder Bauprojektes beurteilt und entschieden werden.

Die Einwendung wird abgelehnt.

4.14 Kernzone K2, Art. 8 Abs. 1 Entwurf BZO, Formulierung anpassen

4.14.1 Antrag und Begründung

In zwei Einwendungen wird verlangt, dass die Formulierung „historisch gewachsene Siedlungsstruktur“ unter Art. 8 Abs. 1 Entwurf BZO beibehalten und nicht durch „vorhandene Siedlungsstruktur“ ersetzt werden soll.

Die vorhandene Siedlungsstruktur kann nicht Orientierung für Neubauten sein, da sie erhebliche Störungen im Hinblick auf „historisch gewachsene Strukturen“ aufweist.

Es handelt sich um eine nicht sachgerechte Formulierung: Mit „vorhandenen“ werden jegliche bestehende Strukturmerkmale bezeichnet, obschon nur diejenigen gemeint sind, die einen historischen Zeugniswert aufweisen, um die Ablesbarkeit der Geschichte eines Ortes für kommende Generationen zu erhalten.

4.14.2 Stellungnahme

Es ist nach wie vor das Ziel, insgesamt eine gute Einordnung zu erzielen. Dabei ist auf das tatsächlich vorhandene und nicht auf ein fiktives („historisch gewachsenes“) Siedlungsbild abzustellen. Die verwendete Bezeichnung („vorhandene Siedlungsstruktur“) erweist sich im Hinblick auf das angestrebte Ziel, namentlich den Erhalt und die Fortschreibung der Siedlungsstruktur, als sachgerecht.

Die Einwendungen werden abgelehnt.

4.15 Kernzone K2, Art. 10 Abs. 3 Entwurf BZO; Regelung betreffend Dachaufbauten unverändert belassen

4.15.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass die bisherige Regelung unverändert belassen werden soll.

Dächer und die dafür verwendeten Materialien sind massgebend am kubischen Erscheinungsbild, an der optischen und an der Gesamtwirkung der architektonischen Struktur beteiligt. Die einzelnen Elemente eines Gebäudes gehören zur Gesamtwirkung. Das Weglassen entsprechender bewährter Regelungen (z.B. betreffend Form, Grösse, Anordnung und Material der Dächer) in der BZO und die sich daraus ergebende Wirkung auf das Ortsbild müssen konkret und nachvollziehbar begründet werden.

Vorschriften betreffend Form und Material der Dächer bzw. Dachaufbauten sind für den Ortsbildschutz essentiell und die Regelung in der BZO unverzichtbar. Die „Gesamtwirkung“ soll nicht über den Ortsbildschutz gestellt werden. Es ist zudem nicht nachvollziehbar, weshalb die bisherigen, bewährten Regelungen nicht durchsetzbar sein sollen. Die Baubehörde hat die Vorgaben betreffend Ortsbildschutz durchzusetzen. Dies ist nur mit einer schlüssigen BZO gewährleistet.

4.15.2 Stellungnahme

In der Kernzone K2 gelten gemäss den Bestimmungen in Art. 5 Entwurf BZO generell erhöhte Gestaltungsanforderungen. Wird ein qualitatives Höchstmass angestrebt, kann von den materiellen Vorschriften abgewichen werden. Der in der Einleitung zu den Einwendungen betreffend die Kernzone K2 beschriebene Grundsatz für die neuen Kernzonenbestimmungen (Kap. 4.8) wird beibehalten. Da die neuen Gestaltungsvorschriften eine ganzheitliche Beurteilung verlangen, kann auch im Zusammenhang mit den Dachaufbauten auf die Detailausführungen in den Vorschriften verzichtet werden. Die Einwendung wird folgerichtig nicht berücksichtigt.

| |
|--------------------------------|
| Die Einwendung wird abgelehnt. |
|--------------------------------|

4.16 Kernzone K2, Art. 10 Abs. 7 Entwurf BZO; Regelung betreffend Bedachungsmaterial unverändert belassen

4.16.1 Antrag und Begründung

In zwei Einwendungen wird verlangt, dass die gültige Bestimmung zu belassen ist. Eine der beiden Einwendungen fordert eine Konkretisierung: „(...) nicht glasierte Ziegel“.

Die Anlehnung an historische Materialität und Farbigkeit trägt sehr stark zur gewünschten Einpassung ins Ortsbild bei. Der Verzicht auf diese Bestimmung wird innerhalb weniger Jahre das Erscheinungsbild der äusserst wichtigen Dachlandschaft in der K2 zerstören.

Es stellt sich die Frage, ob die gültigen Regelungen oder das Weglassen derjenigen zu einem besseren Erscheinungsbild führen. Die Argumentation müsste diese Unterschiede schlüssig aufzeigen. Die gute Gesamtwirkung wird zudem über den Ortsbildschutz gestellt, wobei ebendieser eine solche garantiert. Architektonische Betrachtungen zum einzelnen Gebäude haben sich dem Ortsbildschutz unterzuordnen.

4.16.2 Stellungnahme

In der Kernzone K2 gelten gemäss den Bestimmungen in Art. 5 Entwurf BZO generell erhöhte Gestaltungsanforderungen. Wird ein qualitatives Höchstmass angestrebt, kann von den materiellen Vorschriften abgewichen werden. Der in der Einleitung zu den Einwendungen betreffend die Kernzone K2 beschriebene Grundsatz für die neuen Kernzonenbestimmungen (Kap. 4.8) wird beibehalten. Die Einwendungen werden folgerichtig nicht berücksichtigt.

| |
|------------------------------------|
| Die Einwendungen werden abgelehnt. |
|------------------------------------|

4.17 Kernzone K2, Neuer Art. 10 Abs. 8 Entwurf BZO; Verbot für Solaranlagen einfügen

4.17.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass ein Verbot für Solaranlagen auf Dächern in der K2 sowie bei Gebäuden, die an die Zone K2 angrenzen, verankert wird. Aufnahme folgender Bestimmung in die BZO: „Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Wärmeengewinnung werden nur an wenig exponierten Lagen zugelassen.“

Innerhalb schützenswerter Ortsbilder mit Schrägdachlandschaften muss auf die Erstellung von Anlagen zur Strom- und Wärmege-

nung zwingend verzichtet werden. Entlang der Zürcher- resp. Dorfstrasse sind gemäss unserem Kenntnisstand bislang keine Photovoltaikanlagen installiert, womit auch kein Präjudiz einem Verbot im Weg steht. Ohne Restriktion steht auch Embrach das bekannte Desaster der grenznahen, süddeutschen Dörfer bevor.

4.17.2 Stellungnahme

In der Kernzone K2 gelten gemäss den Bestimmungen in Art. 5 Entwurf BZO erhöhte Gestaltungsanforderungen. Werden diese eingehalten, kann von den materiellen Vorschriften abgewichen werden. Ein generelles Verbot für Photovoltaikanlagen und Anlagen zur Wärmegewinnung in der Kernzone K2 wird als nicht zweckmässig erachtet. Innerhalb des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung werden derartige Anlagen vom Kanton ohnehin nur unter einer umfassenden Güterabwägung zwischen Ortsbildschutz einerseits und alternativer Energiegewinnung andererseits bewilligt. In diesem Rahmen werden die Anliegen des Ortsbildschutzes hoch gewichtet.

| |
|--------------------------------|
| Die Einwendung wird abgelehnt. |
|--------------------------------|

4.18 Kernzone K2, Art. 11 Abs. 1 und 2 Entwurf BZO; Regelungen betreffend Fassadengestaltung unverändert belassen

4.18.1 Antrag und Begründung

In zwei Einwendungen wird verlangt, dass die gültigen Bestimmungen ganz oder teilweise zu belassen sind. Eine der beiden Einwendungen fordert, dass nur die Formulierungen in Abs. 2 „Fenster haben bei Wohnbauten hochrechteckige Form aufzuweisen“ und „Fenster mit Fenstergewänden und Sprossierung“ zu belassen sind.

Es stellt sich auch hier die Frage, ob das Wegfallen der gültigen Regelungen zu besseren (resp. zweckmässigeren) Lösungen führt. Wie auch bei der Dachgestaltung sind bei der Fenstergestaltung architektonische Betrachtungen dem Ortsbildschutz unterzuordnen, da die Einordnung ins Gesamtbild an oberster Stelle steht. Die Argumentation müsste aufzeigen, weshalb die neuen Vorschriften zu einem besseren Gesamtbild führen können.

Die Fassaden- und Fenstergestaltung sind u.a. ausschlaggebend für die gute Gesamtwirkung resp. die Wirkung auf die Umgebung und sind deshalb in der BZO zu regeln. Die Vorgaben betreffend den Ortsbildschutz müssen von der Baubehörde durchgesetzt werden, weshalb es schlüssige Bestimmungen in der BZO braucht.

Die Formen der Fenster sind nicht nur aus architektonischer Sicht zu bewerten, sondern v.a. aus Sicht des Ortsbildes. Bei Wohnbauten muss diese Regelmässigkeit bewahrt bleiben. Die bisherige Bestimmung ist klar und pragmatisch.

4.18.2 Stellungnahme

In der Kernzone K2 gelten gemäss den Bestimmungen in Art. 5 Entwurf BZO generell erhöhte Gestaltungsanforderungen. Wird ein qualitatives Höchstmass angestrebt, kann von den materiellen Vorschriften abgewichen werden. Der in der Einleitung zu den Einwendungen betreffend die Kernzone K2 beschriebene Grundsatz für die neuen Kernzonenbestimmungen (Kap. 4.8) wird beibehalten. Die Einwendungen werden folgerichtig nicht berücksichtigt.

| |
|------------------------------------|
| Die Einwendungen werden abgelehnt. |
|------------------------------------|

4.19 Verzicht auf Quartiererhaltungszone Q4

4.19.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass auf die Einrichtung von Quartiererhaltungszonen zu verzichten sei. Diese stellen einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte dar und blockieren die Entwicklung der betroffenen Quartiere.

Die betroffenen Quartiere Im Feld, Kellersacker und Eichenweg zeichnen sich durch eine geringe Siedlungsqualität aus. Die mangelnden Erneuerungsinvestitionen führen zu günstigem Wohnraum mit den entsprechenden Folgen für die Gemeinde. Die neuen Vorschriften stellen zudem einen massiven Eingriff in die Eigentumsrechte dar.

4.19.2 Stellungnahme

Die Strukturhaltung stand bereits im Rahmen der RES im Vordergrund. Die Zuweisung zu einer Quartiererhaltungszone ist folgerichtig. Die bezeichneten Quartiererhaltungszonen zeichnen sich durch ihre besonderen baulichen Strukturen und damit verbunden mit dem Zeugniswert für einen wichtigen Entwicklungsschritt für die Gemeinde aus. Die Quartiererhaltungszonen beinhalten keinen substantiellen Erhalt der Bebauung. Vielmehr wird damit die generelle Überbauungsstruktur mit den grosszügigen zusammenhängenden Freiräumen gesichert. Der Ersatz der bestehenden Bebauung ist nicht ausgeschlossen. Zu beachten ist, dass einige bestehende Gebäude im betroffenen Gebiet als vorschriftswidrige Bauten einzustufen sind. Damit wären Erweiterungen ausgeschlossen. Die Vorschriften für die Q4 in Verbindung mit den Sonderbauvorschriften ermöglichen hingegen

eine zeitgemässe Weiterentwicklung des Quartiers bzw. der Bebauungen. Das heisst, die zukunftstaugliche Entwicklung der Überbauungen in der Q4 wird damit gesichert.

Die Einwendung wird abgelehnt.

4.20 Art. 32 Entwurf BZO; Dachform, Beschränkung des Ausschlussgebiets

4.20.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass ein Ausschlussgebiet für Flachdächer auf die Zone K2 sowie auf die an die Zone K2 angrenzenden Gebäude zu beschränken ist.

Das bisherige totale Verbot für Flachdächer ist unverhältnismässig. Die nun vorgeschlagene vollständige Freigabe von Flachdächern in allen Bauzonen ist ebenso unverhältnismässig. Da Flachdächer ein ortsbilduntypisches Element im Dorfkern darstellen, ist die Beschränkung des Ausschlussgebietes gemäss Antrag verhältnismässig.

4.20.2 Stellungnahme

In der Kernzone K2 haben Hauptgebäude nach wie vor Satteldächer aufzuweisen (siehe Art. 10 Abs. 1 Entwurf BZO). Für die Kernzonen war auch im gültigen Zonenplan kein Flachdachausschlussgebiet festgelegt. Insofern betrifft die Aufhebung des Flachdachausschlussgebiets gemäss Art. 32 Abs. 1 Entwurf BZO die Kernzone K2 nicht. Weiterhin ist das Erscheinungsbild der Kernzone K2 geprägt durch die Zeilenbebauung entlang der Zürcher-, Dorf- und Oberdorfstrasse (Strassendorfcharakter). Unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse wird es als nicht zweckmässig erachtet, die an die Kernzone K2 angrenzenden Parzellen mit einem Ausschlussgebiet für Flachdächer zu bezeichnen. Aus einer derartigen Festlegung entwickelt sich kein Umgebungsschutz für die Kernzone.

Die in der Einwendung enthaltenen Anliegen werden hinsichtlich der Unterscheidung der Dachformen in den Kernzonen und den übrigen Bauzonen bereits erfüllt. Soweit die Einwendung sich auf die an die Kernzone angrenzenden Wohnzonen bezieht, wird die Einwendung abgelehnt.

4.21 Art. 32 Abs. 1 bis 3 Entwurf BZO; Vorschriften betreffend Dachform nicht streichen

4.21.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass die gültigen Regelungen betreffend die Dachform nicht gestrichen werden.

Das Ortsbild wird durch die Dachformen massgeblich geprägt. Es stellt sich die Frage, weshalb das Weglassen dieser Vorschriften eher zu einem besseren Ortsbild führen soll. Die Wirkung auf das Ortsbild und der Nutzen von Flachdächern in der Praxis hinsichtlich Belichtung sind nicht zwingend besser. Auch Dachgeschosse in Schrägdächern könnte heute mit geeigneten Massnahmen gut belichtet werden.

4.21.2 Stellungnahme

Vorab ist festzuhalten, dass in der Kernzone K2 Hauptgebäude nach wie vor Satteldächer aufzuweisen haben (siehe Art. 10 Abs. 1 Entwurf BZO). Für die Kernzonen war auch im gültigen Zonenplan kein Flachdachausschlussgebiet festgelegt. Insofern betrifft die Aufhebung des Flachdachausschlussgebiets gemäss Art. 32 Abs. 1 Entwurf BZO die Kernzone K2 nicht.

Nach wie vor wird der Ausschluss von Flachdächern in nahezu dem gesamten Bauzonengebiet gemäss gültigem Zonenplan als nicht zweckmässig erachtet (siehe auch Stellungnahmen zu Einwendungen Nrn. 4.7 und 4.20).

| |
|--------------------------------|
| Die Einwendung wird abgelehnt. |
|--------------------------------|

4.22 Rückweisung des Entwurfs der Teilrevision

4.22.1 Antrag und Begründung

Es wird verlangt, dass der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung zurückzuweisen ist. Bei der Überarbeitung sollte nicht ein quantitatives Wachstum im Vordergrund stehen, sondern eine Verbesserung der Lebensqualität der ansässigen Bevölkerung.

Die Gemeinde Embrach wird aufgrund der Teilrevision der BZO zu einer anonymen Agglomerationsgemeinde mit schlechter Wohnqualität und hoher Verkehrs- sowie Steuerbelastung verkommen. Die Lastenverteilung betreffend Verdichtung und Verkehrsaufkommen ist ungleich verteilt, die Idee eines Zentrums im Gebiet des Bahnhofs aufgrund der Lage und der vorhandenen Situation nicht realistisch.

4.22.2 Stellungnahme

Mit der Teilrevision der Nutzungsplanung wird eine zukunftstaugliche Entwicklung der Gemeinde Embrach ermöglicht. Diese Betrachtung wird auch von den übergeordneten Planungsinstanzen gestützt.

Vor allem die nutzungsplanerischen Massnahmen entlang der Dorfstrasse (durchgehend Mischnutzung), im alten Dorfkern (Weiterbauen im Kontext des Ortsbildschutzes) und im Gebiet des Bahnhofs (Zentrumsentwicklung ermöglichen) wurden entwickelt, um die Lebensqualität nicht nur für einzelne, sondern für alle Einwohner zu verbessern. Unter anderem auch die rasche Entwicklung des Gebiets nördlich des Bahnhofs (heute ca. 700 Einwohner) spricht eindeutig für eine Umstrukturierung des Bahnhofgebiets hin zu einer Mischnutzung (inkl. Einkaufsmöglichkeiten, Gewerbeflächen, Freizeitangebote etc.). Aufzonungen entlang der ÖV-Achsen führen nicht automatisch zu einer schlechteren Lebensqualität und entsprechen den Grundsätzen der Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Verkehrssituation in Embrach ist nach wie vor nicht befriedigend. Die Massnahmen im Rahmen der Nutzungsplanungsrevision können die Verkehrsprobleme nicht lösen, aber zumindest die Siedlungsentwicklung steuern. Aufzonungen entlang der Hauptachsen sowie eine Entwicklung im Gebiet des Bahnhofs sind z. B. Massnahmen, welche die Nutzung des ÖV-Angebots fördern. Zudem wurde mit dem Gesamtverkehrskonzept GVK die Grundlage für die Verbesserung der Verkehrssituation inkl. Langsamverkehr geschaffen. Die Teilrevision kann nicht bereits heute als mögliche Ursache für allfällige Zukunftsprobleme betrachtet werden. Viel eher wird damit das Ziel einer an die gegebenen Umstände angepassten Siedlungsentwicklung ermöglicht.

| |
|--------------------------------|
| Die Einwendung wird abgelehnt. |
|--------------------------------|

5 Weitere Hinweise und Bemerkungen

5.1 Vorbemerkung

Zusammen mit den Einwendungen ergaben sich auch Anmerkungen, welche lediglich mittelbar mit dem Planungsvorhaben in Verbindung stehen. Da es sich um Anliegen handelt, die nicht Gegenstand der eigentlichen Teilrevision der Nutzungsplanung darstellen, können die Ausführungen lediglich zur Kenntnis genommen werden. Im Hinblick auf eine vollständige Übersicht aller im Rahmen der öffentlichen Auflage geäusserten Anliegen werden auch diese Hinweise nachstehend aufgeführt. Soweit dies möglich ist und / oder zur Transparenz beitragen kann, werden die Hinweise kommentiert.

5.2 Hinweise und Bemerkungen zu Sachverhalten, welche nicht oder nur mittelbar Gegenstand der Planungsvorlage darstellen

5.2.1 Kapellengebäude Parzelle Kat. Nr. 2823; Entschädigung bei materieller Enteignung

Forderung:

Sollte das Kapellengebäude auf der Parzelle Kat. Nr. 2823, Hungerbühlstrasse 2, 8424 Embrach, auch nach abschliessender Beurteilung durch den Gemeinderat weiterhin Art. 5 Abs. 1 Entwurf BZO unterstellt bleiben, sei infolge materieller Enteignung eine gemäss den anwendbaren Gesetzen entsprechende Entschädigung auszurichten.

Die Beibehaltung der Klassifizierung gemäss Art. 5 Abs. 1 Entwurf BZO für das Kapellengebäude wird als materielle Enteignung erachtet. Die Unterlassung der staatlichen Entschädigungspflicht wäre mit dem Grundsatz der Rechtsgleichheit nicht vereinbar.

Kommentar:

Es wird davon ausgegangen, dass mit der Festlegung "Ersatzbauten und entsprechende Umbauten" gemäss Art. 5 Abs. 1 Entwurf BZO keine Entschädigungspflicht ausgelöst wird.

| |
|--|
| Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. |
|--|

5.2.2 Kernzone K2, Art. 6 und Art. 9 Abs. 1 Entwurf BZO; Vorschriften betreffend Gesamtlänge anpassen

Forderung:

Es wird verlangt, dass Art. 6 Entwurf BZO geändert wird „Gesamtlänge max. 30 m“; zudem ist Art. 9 Abs. 1 Entwurf BZO wie folgt anzuz-

passen: „Die geschlossene Überbauung ist bis zu einer Gesamtlänge von 30 m gestattet, ...“.

Eventualantrag: Es wird verlangt, dass Art. 6 Entwurf BZO geändert wird „Gesamtlänge max. 40 m“; Art. 9 Abs. 1 Entwurf BZO ist unverändert zu belassen.

Die neue Bestimmung in Art. 6 Entwurf BZO könnte so ausgelegt werden, dass ein Gebäude alleine 40 m lang sein darf. Deshalb ist die Gesamtlänge der geschlossenen Überbauung weiterhin in Art. 9 Abs. 1 festzulegen und soll neu nur noch 30 m betragen, da 40 m in Bezug auf die historischen Gebäudeabmessungen unverhältnismässig ist.

Kommentar:

Bei der vorliegenden Anpassung wird lediglich die Bestimmung über die Gesamtlänge in den Bestimmungen über die Grundmasse eingefügt. Dabei handelt es sich nicht um eine materielle, sondern nur um eine redaktionelle Anpassung. Das Gesamtlängenmass von 40 m bleibt unverändert wie bisher (Art. 9 Abs. 1 rechtskräftige BZO). Demgemäss kann gegen diese Massgabe keine Einwendung entgegengenommen werden.

Auf die Einwendung kann nicht eingetreten werden, weil keine Änderung beantragt ist.

5.2.3 Wohnnutzung im Gebiet Tannenstrasse Nord

Forderung:

Im Gebiet Tannenstrasse Nord soll keine Wohnnutzung zugelassen werden. Einzelne Gewerbebetriebe können hinsichtlich einer Wohnnutzung als störend empfunden werden (Lärm, Optik, Verkehr), weshalb eine Öffnung für Wohnnutzung unangebracht erscheint. Zudem wird die Tannenstrasse vom MIV als Ausweichroute verwendet.

Kommentar:

Der Entwurf Zonenplan vom 10. Februar 2016 sieht für das Gebiet Tannenstrasse Nord unverändert eine rein gewerbliche Nutzung vor (Gewerbezone). Es muss davon ausgegangen werden, dass sich diese Einwendung auf die Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES vom 23. Oktober 2013 bezieht. Die RES ist nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision, weshalb diese Einwendung nicht berücksichtigt werden kann.

Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

5.2.4 Gemeinschaftsprojekt „Mettlen“

Forderung:

Sofern die Parzellen 891, 892, 893, 894, 2730, 2731, welche in der Reservezone „Mettlen“ liegen, nach einem rechtskräftigen Entscheid zur Umsetzung der Zürcher Kulturlandinitiative vom 17. Juni 2012 noch einer Wohnzone zugeteilt werden können, wird der Gemeinderat verpflichtet, die betreffenden Grundeigentümer bei einem Gemeinschaftsprojekt zur Schaffung eines Mehrgenerationen-Wohnquartiers auf diesem Areal zu unterstützen. Die Ziele und Grundzüge dieses Projekts entnehmen Sie dem beiliegenden Memorandum vom 16. April 2016.

Im Sinne einer Ergänzung der Teilrevision der Nutzungsplanung 2015 legt der Gemeinderat das Projekt einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vor, sobald die erforderlichen Entscheidungsgrundlagen vorliegen. Der diesbezügliche Antrag an die Gemeindeversammlung umfasst insbesondere auch die Zuteilung unserer Parzellen in eine für das Gemeinschaftsprojekt geeignete Wohnbauzone. Da es sich um eine Ergänzung zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung handelt, ist § 65 Abs. 4 PBG (Anspruch auf Überprüfung der Bauzonendimensionierung frühestens acht Jahre nach der Festsetzung oder Revision des Zonenplans) nicht anzuwenden. Der Beschluss der ausserordentlichen Gemeindeversammlung ist rasch möglichst herbeizuführen.

Im Memorandum für eine sinnvolle teilweise Rückführung der Reservezone „Mettlen“ in die Wohnzone werden die Idee und Ziele des Vorhabens erläutert. Dabei wird argumentiert, dass ein solches zukunftssträchtiges Wohnquartier die Abwanderung älterer Einwohner verringern und zugleich einen Beitrag zur Reduktion der Beanspruchung von Wohnfläche pro Einwohner leisten könnte. Die teilweise Rückführung der Reservezone Mettlen in eine Wohnzone sei eine wichtige und lohnende siedlungsplanerische Massnahme für die Gemeinde Embrach. Für weitere Informationen sei auf die ausführlichen Erläuterungen im erwähnten Memorandum verwiesen.

Kommentar:

Es handelt sich um eine Anregung, welche weiteren Planungsschritte im Gebiet Mettlen durch den Gemeinderat unternommen werden sollen. Dabei handelt es sich nicht um eine Einwendung im eigentlichen Sinne, sondern um einen konzeptionellen planerischen Ansatz. Insofern können die Ausführungen nur zur Kenntnis genommen werden. Auswirkungen auf die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung gehen daraus nicht hervor.

| |
|--|
| Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. |
|--|