

## Teilrevision Nutzungsplanung

Antrag an die  
Gemeindeversammlung  
und Urnenabstimmung

# Bericht gemäss Art. 47 RPV



Auftraggeber

Gemeinde Neftenbach ZH

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG  
Peter von Känel, Projektleitung  
Anita Suter, Sachbearbeitung

Inhalt

1. Einleitung	4
2. Umfeld	6
2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund	6
2.2 Vorstellungen Kanton	7
2.3 Vorstellungen Region	11
3. Ziele	12
4. Quantitative Grundlagen	14
4.1 Bisherige Entwicklung	14
4.2 Quantitative Entwicklungsziele	14
4.3 Bauzonenreserven und Bedarf	15
4.4 Verdichtung	18
5. Kernzonenplan Neftenbach	21
5.1 Grundlagen	21
5.2 Plan	22
5.3 Festlegungen im Kernzonenplan	24
6. Pläne Riet, Hünikon, Hinterhueb und Mittlerhueb	30
7. Anpassungen der Bau- und Zonenordnung	31
7.0 Allgemeines und IVHB	31
7.1 Zonenordnung	36
7.2 Bauzonen	37
7.2.1 Kernzonen	37
7.2.2 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung	40
7.2.3 Industrie- und Gewerbezone	44
7.2.4 Zone für öffentliche Bauten	45
7.2.5 Erholungszone	46
7.3 Ergänzende Bauvorschriften	50
7.4 Besondere Institute	54
8. Anpassungen Zonenplan	55
8.1 Technische Korrekturen	55
8.2 Einzonungen	57
8.3 Umzonungen	58
8.4 Aufzonung	59
8.5 Terrassenhäuser	60
9. Hochwasserschutz	61
10. Auswirkungen der Teilrevision	65
10.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	65
10.2 Orts- und Landschaftsbild	66
10.3 Umweltschutz	66
10.4 Fazit	68
11. Mitwirkung	70
11.1 Übersicht	70
11.2 Kantonale Vorprüfung	70
11.3 Öffentliche Auflage	74
11.4 Anhörung	75
12. Schlussbemerkung	75

# 1. Einleitung

## Gesamtrevision Neftenbach Langfristige Anliegen

Aufgrund verschiedener neuer Bedürfnisse veränderter Rahmenbedingungen und angepasster übergeordneter Planungen besteht Bedarf nach einer Überarbeitung der Ortsplanung von Neftenbach.

Die Entwicklungsabsichten und Regelungen der Gemeinde sollen daher umfassend und gesamtheitlich überprüft werden. Es geht beispielsweise um folgende Punkte:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung, welche im Rahmen der Vision Neftenbach 2030 als Gesamtschau mit der Bevölkerung erarbeitet wurden
- Verdichtungsbedarf und Verdichtungsmöglichkeiten
- Umgang mit den Gemeindegrundstücken und Bedarf der öffentlichen Hand
- Neue Bedürfnisse
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben
- Umsetzung des IVHB

## Stand der Ortsplanung

Die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde stammen vom 8.5.1996.

Die Richtplanung (kommunaler Gesamtplan) stammt vom 10. Juni 1983 und umfasst die Teilpläne Siedlungsplan, Landschaftsplan, Verkehrsplan, Versorgungsplan, Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen. Die meisten Inhalte sind veraltet.

## Gesamtschau Vision 2030 Grundsätzliche Überlegungen als Basis

Die Entwicklung bietet Chancen aber auch Herausforderungen. Diese will der Gemeinderat aktiv angehen. Daher und aufgrund der Entwicklungen in der Region, ist der Zeitpunkt gekommen, die konzeptionellen Grundlagen der Ortsplanung gesamthaft zu überdenken.

Als Grundlage für die anstehende Teilrevision der Ortsplanung von Neftenbach wurden die Entscheidungsgrundlagen aufgearbeitet und der Handlungsbedarf geklärt.

In einer ersten Phase wurde zusammen mit der Bevölkerung die Vision 2030 zur Gemeindeentwicklung erarbeitet. Diese stellt die Vorstellungen (Vision) des Gemeinderats und der Bevölkerung zur Entwicklung der Gemeinde Neftenbach bis ins Jahr 2030 in einer Gesamtschau dar und manifestiert sich in konkreten Massnahmen in verschiedenen Handlungsfeldern wie z.B. Jugend, Alter, Lebensqualität, Schule, bauliche Entwicklung usw.

## Teilrevision Ortsplanung

Basierend auf der Vision 2030 zur Gemeindeentwicklung sollen nun die ortsplanungsrelevanten Themen in einer Teilrevision der Ortsplanung verankert werden.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung muss ausserdem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt werden.

## Bestandteile Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung

Die vorliegende Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Kernzonenplan Neftenbach
- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen
- Aufhebung der Pläne 1:500 mit den Kernzonenabgrenzungen Riet, Hünikon, Hinterhueb und Mittlerhueb.

In einer separaten Vorlage wird gleichzeitig die kommunale Richtplanung überprüft und angepasst.

## 2. Umfeld

### 2.1 Raumentwicklung aus Sicht Bund

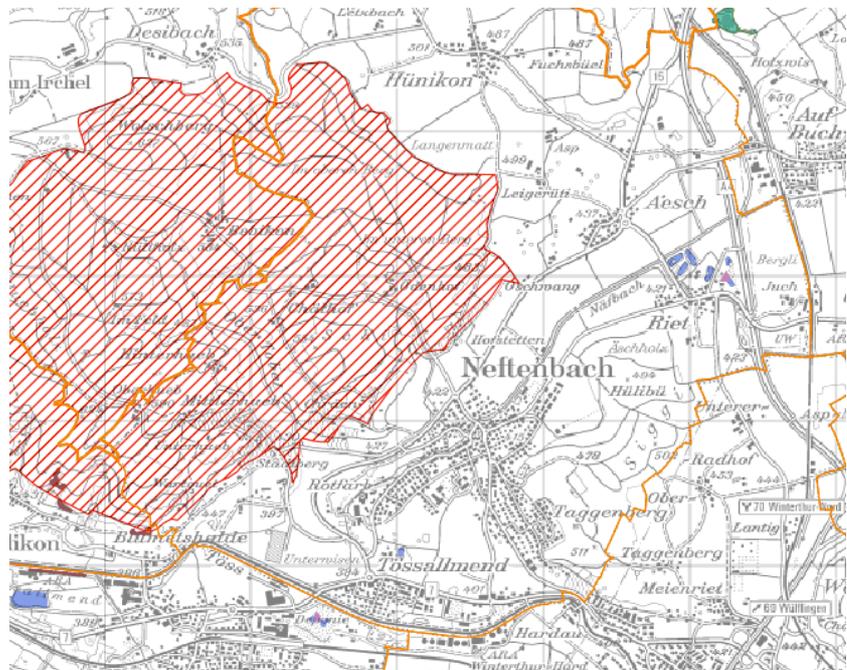
Haltung des Bundes zur  
Siedlungsentwicklung

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat in seinem letzten Raumplanungsbericht festgehalten, dass die Siedlungsentwicklung in der Schweiz nicht nachhaltig sei. Es wird erwogen, den Flächenverbrauch pro Einwohner zu begrenzen. Entscheidend wird dabei sein, wie gross die Siedlungsfläche pro Einwohner langfristig sein soll.

BLN

Ein Teil der Gemeinde Neftenbach liegt im BLN-Gebiet (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) Nr. 1410 Irchel.

 BLN-Gebiete



ISOS

Ein Eintrag im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) besteht nicht.

## Raumentwicklung im Kanton Zürich

### ROK ZH

	Stadtlandschaft
	urbane Wohnlandschaft
	Landschaft unter Druck
	Kulturlandschaft
	Naturlandschaft



## 2.2 Vorstellungen Kanton

Das Siedlungsgebiet im Kanton Zürich umfasst rund 31'880 ha oder 17% der Kantonsfläche.

Das Bauzonenangebot ist seit gut 20 Jahren praktisch stabil. Der Bauzonenverbrauch scheint sich bei ca. 150 ha pro Jahr zu stabilisieren. Die unüberbauten Bauzonenreserven von rund 3'000 ha vermögen somit den Bedarf der nächsten 20 Jahre zu decken.

Aufgrund der Beurteilung der vorhandenen Baulandreserven im Kanton und vor allem der Nutzflächenreserven (inkl. Verdichtungspotenzial innerhalb bereits bebauter Bauzonen), kommt der Kanton zum Schluss, dass die Bauzonen im Kanton Zürich insgesamt nicht vergrössert werden sollen.

Im Raumordnungskonzept des Kantons Zürich (ROK ZH) werden fünf Handlungsräume unterschieden, die den vielfältigen räumlichen Strukturen im Kanton Zürich Rechnung tragen und eine differenzierte Entwicklung ermöglichen sollen.

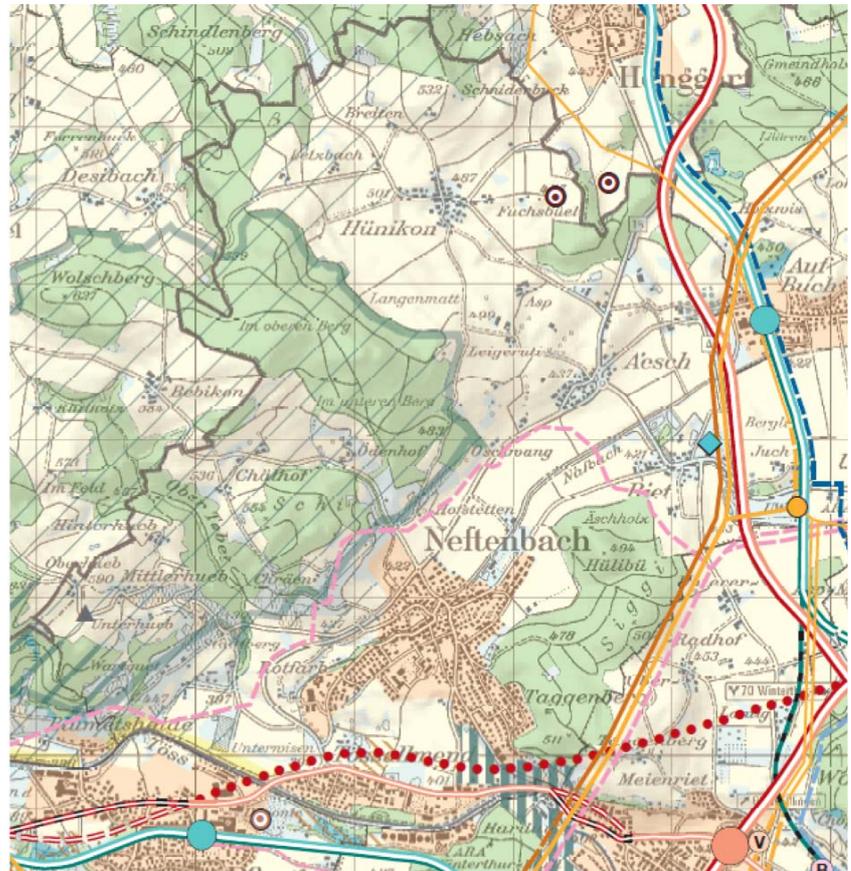
Neftenbach ist als "Landschaft unter Druck" klassiert. Hier sieht der Kanton vor allem das Stabilisieren und Aufwerten des Bestands. Eine weitere Entwicklung "auf der grünen Wiese" ist daher nicht vorgesehen. Das Verdichten nach innen steht im Vordergrund. Für die Landschaften unter Druck sieht das ROK-ZH folgenden Handlungsbedarf:

- *Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren*
- *Bauzonenverbrauch verringern*
- *Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten*
- *Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen*
- *Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen*
- *Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen*
- *Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern*
- *Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten.*

Die fünf Leitsätze und der vorgesehene Handlungsbedarf des ROK-ZH entsprechen den Vorstellungen der Gemeinde Neftenbach weitgehend. Beim Verzicht auf Verbesserung der Erschliessungsqualität bestehen Differenzen.

## Kantonaler Richtplan

bestehend geplant	
	<b>Siedlung</b>
	Siedlungsgebiet
	Zentrumsgebiet
	Schutzwürdiges Ortsbild
<b>Landschaft</b>	
	Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
	Übriges Landschaftsgebiet
	Erholungsgebiet
	Aussichtspunkt
	Naturschutzgebiet (in Gewässern)
	Gruben- und Ruderalbiotop
	Gewässerrevitalisierung
	Landschaftsschutzgebiet
	Landschaftsförderungsgebiet
	Landschaftsverbund
	Freihaltegebiet
<b>Verkehr</b>	
	Hochleistungsstrasse
	Ausbau Hochleistungsstrasse
	Hauptverkehrsstrasse
	Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
	Tunnel Hochleistungsstrasse
	Ausbau Tunnel Hochleistungsstrasse
	Tunnel Hauptverkehrsstrasse
	Variante / zu prüfende Linienführung
	Anschluss
	Autobahnraststätte
	Parkierungsanlage
	Radroute von nationaler Bedeutung
	Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
	Ausbau Bahnlinie
	Bahnlinie einspurig
	Rückbau bei Ersatz
	Bahntunnel doppel- oder mehrspurig
	Ausbau Bahntunnel
	Bahntunnel einspurig



Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung von Neftenbach sind vor allem folgende Festlegungen von Bedeutung:

- Siedlungsgebiet
- Freihaltegebiet
- Variante / zu prüfende Linienführung

## Siedlungsgebiet als Voraussetzung für Bauzonen

Der kantonale Richtplan bezeichnet u.a. das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb dieses Gebietes neue Bauzonen ausscheiden.

Die Bezeichnung als Siedlungsgebiet ist eine absolute Voraussetzung. Dennoch sollte die Festlegung nicht parzellenscharf sein, sondern für die Gemeinde einen gewissen Anordnungsspielraum offenhalten.

## Ortsbildinventar Regionale Bedeutung

Die Gemeinde Neftenbach ist mit dem Ortskern im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt (siehe Kapitel Kernzonenplan Neftenbach).

## Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung

Auf dem Gemeindegebiet ist im Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980 das Obertobel und die Kiesgrube Riet verzeichnet.

Es bestehen zudem folgende weitere Objekte in der Schutzverordnung (SVO) "Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Neftenbach":

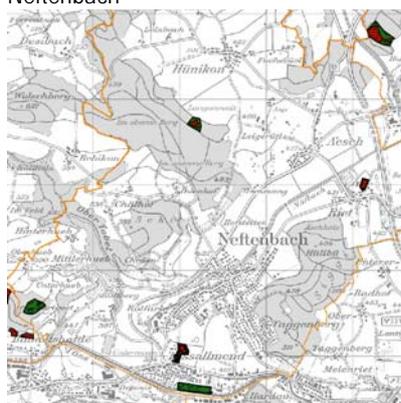
- Naturschutzobjektnummer 1, Riede am Irchelsüdhang
- Naturschutzobjektnummer 2, Kiesgrube Riet West
- Naturschutzobjektnummer 3, Riedwiese Rindstel
- Naturschutzobjektnummer 4, Ziegelhüttenweiher
- Naturschutzobjektnummer 5, Wald bei Tössallmend

Nach Art. 18 Abs. 1 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) ist durch die Erhaltung genügend grosser Lebensräume (Biotope) und andere geeignete Massnahmen dem Aussterben einheimischer Tier- und Pflanzenarten entgegenzuwirken. Besonders zu schützen sind u.a. Uferbereiche, Feldgehölze, Trockenrasen und weitere Standorte, die eine ausgleichende Funktion im Naturhaushalt erfüllen oder besonders günstige Voraussetzungen für Lebensgemeinschaften aufweisen.

Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von Neftenbach von 1993

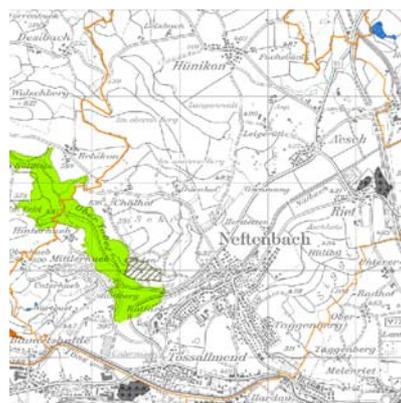
Neben den überkommunalen Inventarobjekten verfügt Neftenbach auch über ein kommunales Inventar mit Natur- und Landschaftsschutzobjekten. Im Rahmen von Planungen und Bauvorhaben ist auch hier eine frühzeitige Berücksichtigung erforderlich.

Schutz von Naturschutzgebieten mit überkommunaler Bedeutung in Neftenbach



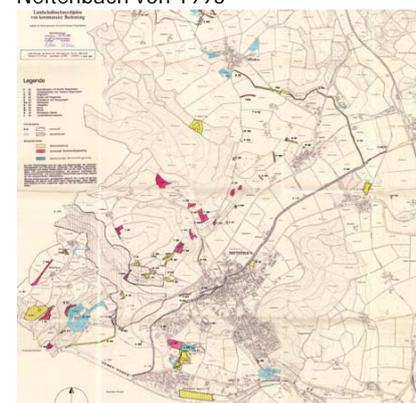
**Waldschutzzone**  
■ IV, IVA  
**Naturschutzzone**  
■ IW, IS, I, IG

Natur- und Landschaftsschutzinventar 1980



■ Kiesbiotop  
■ Landschaftsschutzobjekt:  
Geolog./Geomorphologisches Objekt

kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von Neftenbach von 1993



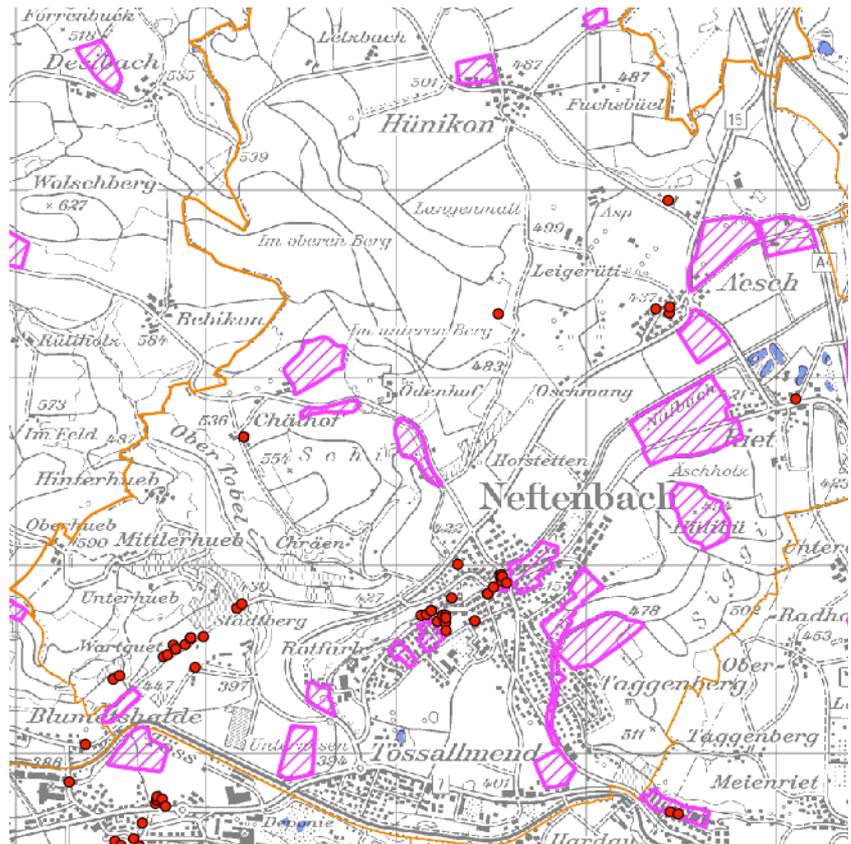
F. 00	Nass-Standorte und feuchte Magerwiesen
T. 00	Trockenstandorte und Trockene Magerwiesen
K. 00	Kiesgruben
H. 00	Hecken und Feldgehölze
E. 00	Einzelbäume und Baumgruppen
Wa. 00	Waldobjekte
O. 00	Obstgärten
B. 00	Bäche
W. 00	Weiher
G. 00	Geologische Objekte
L. 00	Landschaftsschutzgebiete
■	Schutzverordnung
■	kommunaler Bewirtschaftungsvertrag
■	überkommunaler Bewirtschaftungsvertrag

## Archäologische Zonen

Auf dem Gemeindegebiet sind diverse archäologische Zonen vorhanden. Bauvorhaben in solchen Zonen sind frühzeitig mit der Kantonsarchäologie abzusprechen.

Die Zentrumswiese liegt im Nahbereich archäologischer Fundstellen. Bei Veränderungen sind Vorabklärungen mit der Kantonsarchäologie und gegebenenfalls Rettungsgrabungen notwendig.

- Archäologische Zonen
- Denkmalschutzobjekt



## 2.3 Vorstellungen Region

### Regio-ROK RWU

Das Regio - ROK dient als wichtige Grundlage für die Überprüfung des regionalen Richtplanes. Für die Ortsteile von Neftenbach wird mehrheitlich eine mittlere Dichte vorgesehen. Ansonsten sind kaum Inhalte betreffend Neftenbach enthalten.

#### Ausschnitt Neftenbach

##### Siedlung

-  Mittlere Dichte
-  Geringe Dichte

##### Landschaft

-  Wald
-  Siedlungsorientierter Freiraum
-  Landschaftsorientierter Freiraum
-  Landschaftsraum

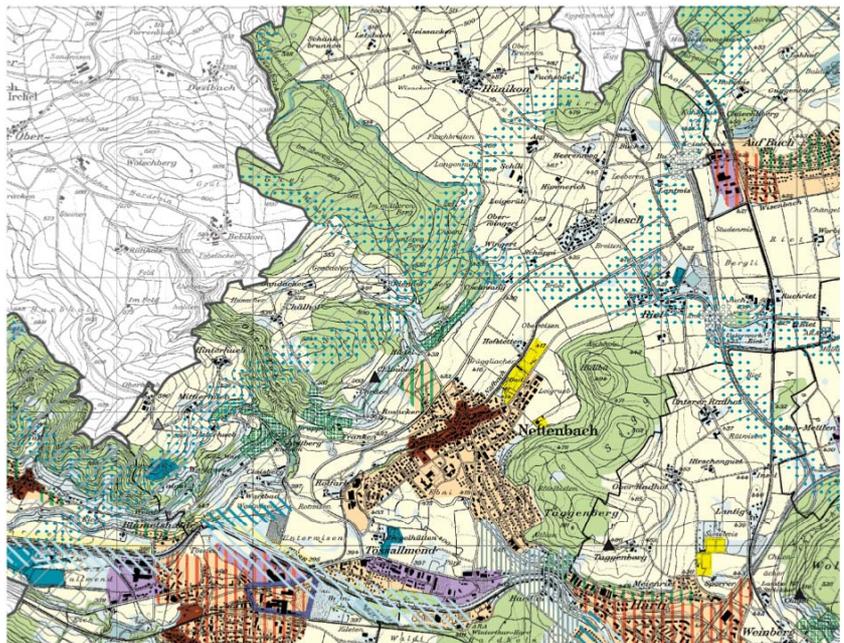


"Mittlere Dichte"

Gebiete die weder bewusst in geringer Dichte überbaut werden sollen noch über eine besonders gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügen, sind der Kategorie "mittlere Dichte" zugeteilt. Gemäss regionalem Richtplan bedeutet "mittlere Dichte", dass sie die gesetzlich vorgeschriebene minimale bauliche Dichte gemäss § 49a PBG ( $1.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$  BMZ bzw. entsprechende AZ) nicht unterschreiten sollen.

### Regionaler Richtplan Ausschnitt Neftenbach

- | Kantonal<br>bestehend geplant   | Regional<br>bestehend geplant   | Siedlung                                    |
|---|---|---|
|  |  | Siedlungsgebiet                             |
|  |  | Zentrumsgebiet                              |
|  |  | Schutzwürdiges Ortsbild                     |
|  |  | Arbeitsplatzgebiet                          |
|  |  | Hohe bauliche Dichte                        |
|  |  | Niedrige bauliche Dichte                    |
|  |  | Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung |
|  |  | Stand- und Durchgangszplatz für Fahrende    |
|  |  |   |
|  |  |   |
|  |  |   |
|  |  |   |
|  |  |   |
|  |  |   |
|  |  |   |
|  |  |   |
|  |  |   |
|  |  |   |
|  |  |   |



Im regionalen Richtplan werden unter anderem das Ortsbild von regionaler Bedeutung, das Arbeitsplatzgebiet Tössallmend und die Erholungsgebiete festgelegt.

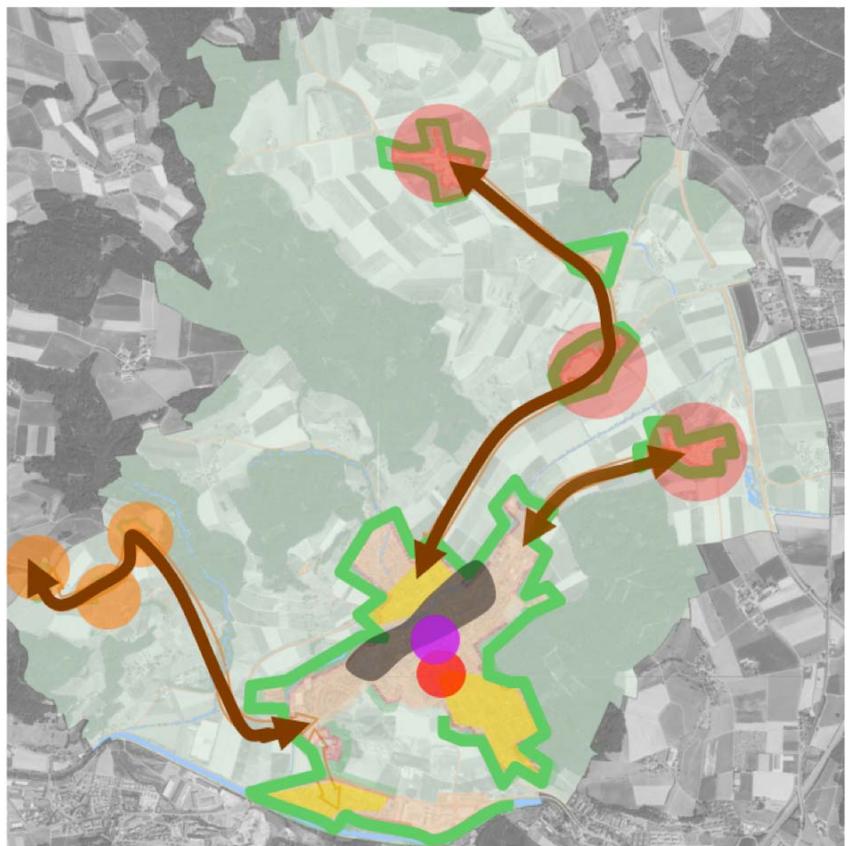
### 3. Ziele

#### Kommunale Gesamtschau und Einordnung – Vision 2030

Für die Gemeinde Neftenbach wurde im Sinne einer Gesamtschau ein räumliches Entwicklungskonzept "Vision 2030" erarbeitet, welches neben den Aspekten mit direktem Bezug zur baulichen Entwicklung auch einen weiterführenden Blick auf die gesamtheitliche Entwicklung der Gemeinde bis ins Jahr 2030 macht.

Die Hauptziele gemäss Vision 2030 können wie folgt zusammengefasst werden:

1. Ortsbauliche Strukturen stärken & Landschaftsqualität erhalten
2. Gemeindeeigene Grundstücke mit Blick auf das Allgemeinwohl entwickeln
3. Dorfkern Neftenbach baulich bewahren, modern ergänzen, aufwerten
4. Zentrum stärken
5. Ausgewählte Quartiere massvoll verdichten
6. Aussenwachten und Weiler erhalten
7. Freiräume erhalten und vernetzen
8. Landschaftsräume schonen



Die Zielsetzungen der Vision 2030 müssen in verschiedenen Planungsinstrumenten und Projekten angegangen und umgesetzt werden.

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung können lediglich die Voraussetzungen im Bereich des Bauens geschaffen werden, um die Ziele zu erreichen. Aufgrund der übergeordneten Vorgaben können zudem höchstens die Voraussetzungen geschaffen werden, um eine Entwicklung für die nächsten 15 Jahre zu ermöglichen.

Alle darüberhinausgehenden Vorstellungen können erst in einer nächsten Revision angegangen werden.

## Ziele der Teilrevision der Nutzungsplanung

Das Hauptziel der vorliegenden Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung besteht darin, die BZO und den Zonenplan auf geänderte sowie neue Bedürfnisse und Themenbereiche anzupassen. Zudem sollen die Vorstellungen und Vorgaben der Vision 2030 soweit möglich umgesetzt werden.

Folgende Ziele sollen erreicht werden:

- Ermöglichung eines moderaten Wachstums entsprechend dem kantonalen Mittel (d.h. ca. 1%), so dass 2030 rund 6'400 bis 6'900 Einwohner in Neftenbach leben können. Aufgrund der Vorgaben des Kantons dürfen derzeit jedoch keine wesentlichen neuen Spielräume geschaffen werden.
- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der Ortsbaulichen Qualitäten und des dörflichen Charakters von Neftenbach
- Förderung einer verträglichen, qualitativ hochwertigen Verdichtung
- Umsetzung des überkommunalen Ortsbildinventars für den Ortskern von Neftenbach im Rahmen der Erarbeitung eines Kernzonenplanes
- Stärkung attraktiver Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Schaffung der Voraussetzungen für attraktive, zahlbare Mietwohnungen (3.5 - 4.5 Zi.), in welche bei Bedarf auch ältere Personen sowie Nachkommen aus der Gemeinde Neftenbach und junge Familien einziehen können.
- Situative Vereinfachung und Klärung der Zonierung (Anpassung der Zonierung auf veränderte Parzellengrenzen)
- Steuerung der Bebauung und Sicherstellung der künftigen Qualität für die Bewohner und die Gesamtbevölkerung bei noch unbebauten Bauzonen im Bereich der Wiedmerwiese insbesondere bezüglich guter Gestaltung und den Aussenräumen. Aufgrund der kantonalen Vorgaben und den Vorstellungen der Bevölkerung soll die Entwicklung im Gebiet Ebni derzeit nicht planungsrechtlich ermöglicht werden und im Bereich der Zentrumswiese soll keine Veränderung der Zonierung vorgenommen werden.

## 4. Quantitative Grundlagen

### 4.1 Bisherige Entwicklung

Bevölkerungsentwicklung  
von 2001 bis 2016

Im Vergleich mit dem Kanton und der Region zeigt die Bevölkerungszunahme der letzten 15 Jahre folgendes Bild:

	Einwohner 2001	Einwohner 2016	Zuwachs Total	Durchschnittlicher Zuwachs pro Jahr	
<b>Gemeinde Neftenbach</b>	4'490	5'537	+ 1047	+ 70	1.23%
<b>Region Winterthur</b>	157'955	190'934	+ 32'979	+ 2'198	1.22%
<b>Kanton Zürich</b>	1'223'101	1'482'003	+ 258'902	+ 17'260	1.22%

Das durchschnittliche Wachstum der Gemeinde liegt in den letzten 15 Jahren bei ca. 1.2% pro Jahr und damit weitgehend im kantonalen und regionalen Durchschnitt. 2016 liegt die Bevölkerungszahl bei 5'537 Einwohnern.

Beschäftigte

Auch die Anzahl Beschäftigte hat in den letzten 15 Jahren von rund 1'000 auf ca. 1'500 zugenommen.

### 4.2 Quantitative Entwicklungsziele

Moderate Zunahme der  
Einwohnerzahl auf  
**ca. 6'000 EW**

In der Vision 2030 wurde für das Jahr 2030 das Entwicklungsziel von rund **6'400 bis 6'900 Einwohnern** formuliert.

Gemäss den kantonalen Vorgaben (kantonaler Richtplan, ROK) sind 80% des Bevölkerungswachstums in den "Stadtlandschaften" und den "urbanen Wohnlandschaften" vorzusehen und maximal 20% in den übrigen Handlungsräumen (80/20-Regelung).

2017 hatte die Region rund 192'000 Einwohner. Die aktuelle Bevölkerungsprognose (statistisches Amt 23.5.2018) prognostiziert für die Region Winterthur und Umgebung 220'801 Einwohner für das Jahr 2030 bzw. ein Wachstum von rund 28'700 Einwohnern. Gemäss der 80/20-Regelung wären davon 23'000 in Winterthur und Illnau-Effretikon vorzusehen. Neftenbach dürfte demnach von 2017 bis 2030 um 500 EW auf rund 6'000 EW wachsen.

Erhalt der Arbeitsplätze

Im Sinne der Pendlerbilanz, der Nachhaltigkeit und der kurzen Wege ist ebenfalls eine Entwicklung der Arbeitsplatzzahl anzustreben.

### 4.3 Bauzonenreserven und Bedarf

Statistik ARE, Stand 2016

Die Baulandstatistik des ARE 2016 weist für Neftenbach folgende Bauzonenreserven aus:

	Total vorhanden	überbaut	unbebaut
Arbeitszonen	27.1 ha	26.1 ha	1.1 ha
Zonen für öffentliche Bauten	6.9 ha	6.3 ha	0.5 ha
Wohnzonen	44.2 ha	42.2 ha	1.8 ha
Mischzonen	65.2 ha	61.3 ha	3.9 ha
Total Wohn- und Mischzonen	109.4 ha	103.5 ha	5.7 ha

Im Jahr 2016 verfügte die Gemeinde Neftenbach über 143.4 ha Bauzonen. Davon sind, gemäss rechtskräftigem Zonenplan, 109.4 ha den Wohn- und Mischzonen zugewiesen. Neftenbach verfügt zudem über 3.3 ha Reservezone.

Bauzonenbedarf gemäss Verbrauch

Der 15-Jahres Verbrauch 2001 - 2016 betrug 20.2 ha (13 ha Wohn- und Mischzonen, 7.2 ha Arbeitsplatzzonen).

Sofern damit gerechnet wird, dass in den nächsten 15 Jahren (Planungshorizont) die gleiche Menge an Bauzonen verbraucht wird wie in den letzten 15 Jahren, reichen die Reserven für Wohnen auch zusammen mit der Reservezone (5.7 ha + 3.3 ha = 9 ha) lediglich für knapp 8 Jahre.

Ausbaugrad

Der Ausbaugrad der überbauten Bauzonen beträgt im Schnitt 79% für die Wohnzone, was als hoch bezeichnet werden kann. Demgegenüber beträgt der Ausbaugrad für Arbeitsplatzzonen lediglich 35%, was vor allem auf den grossen Werkplatz des Betriebes Toggenburger zurückzuführen ist.



## Realistische Geschossflächenreserven

Die Geschossflächenreserven ergeben sich aus der Differenz der zulässigen (theoretisch möglichen) und der gebauten Geschossflächen.

Es kann nicht damit gerechnet werden, dass die theoretischen Reserven insbesondere in der bereits überbauten Bauzone bis 2030 vollständig genutzt werden können. Aufgrund der vorliegenden Eigentumsstruktur mit einem grossen Anteil Einfamilienhäuser (v.a. Chlimberg, Wolfzange, Hünikon) und dem überkommunalen Ortsbild wird damit gerechnet, dass eine realistische Verdichtung von ca. 10% erreicht werden kann.

Bei den bestehenden unüberbauten Bauzonen hingegen, kann damit gerechnet werden, dass ein Ausbaugrad von 80% erreicht werden kann.

Es ergeben sich daher die folgenden Werte:

	Einwohner: 5'537 EW davon ausserhalb Bauzone: ca. 300 EW			Arbeitsplätze: ca. 1'500 AP davon ausserhalb: ca. 10% 150 AP		
	EW	Geschossflächen Wohnen 1000 m <sup>2</sup>	GF/EW	AP	Geschossfläche Arbeiten 1000 m <sup>2</sup>	GF/AP
Kapazitätsreserven in überbauten Bauzonen (Verdichtung) 10%	230	24.5		160	32.4	
Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzonen 80%	373	20.2		100	10.3	
<b>Kapazitätsreserven in heutigen Bauzonen Total (2030)</b>	<b>603 EW</b>	<b>44.7</b>		<b>260</b>	<b>42.7</b>	
Bestand in Bauzonen 2016	5'237 EW	283.1	54 m <sup>2</sup> /EW	1'350 AP	137.3	102 m <sup>2</sup> /AP
<b>Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität 2030) rund</b>	<b>5'840 EW</b>	<b>328</b>		<b>1'610 AP</b>	<b>180</b>	
<b>Total Neftenbach</b>	<b>6'140 EW</b>			<b>1'760 AP</b>		
Ziel gemäss Vorgaben des kantonalen Richtplanes und des ROK	6'000 EW			Erhalt - Zunahme		

Rechnerische Kapazitätsreserven rund 600 EW

Entsprechend obenstehender Abschätzung kann ohne eine Anpassung von Zonenplan und Bauordnung eine realistische Einwohnerzunahme bis 2030 von **600 Einwohnern** in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden.

## Kein zusätzlicher Bauzonenbedarf für Wohnen

Die bis 2030 anzunehmende Einwohnerzahl gemäss den kantonalen Vorgaben von rund 6'000 EW kann daher ohne weitere Massnahmen innerhalb der bestehenden Bauzonen angesiedelt werden.

Es besteht somit kein zusätzlicher Bedarf an Bauzonen. Gemäss Art. 15 RPG dürfen nicht mehr Bauzonen geschaffen werden, als für die nächsten 15 Jahre benötigt werden. Dementsprechend dürfen in Neftenbach derzeit keine zusätzlichen Bauzonen für Wohnen ausgeschieden werden.

Verdichtung nach innen fördern

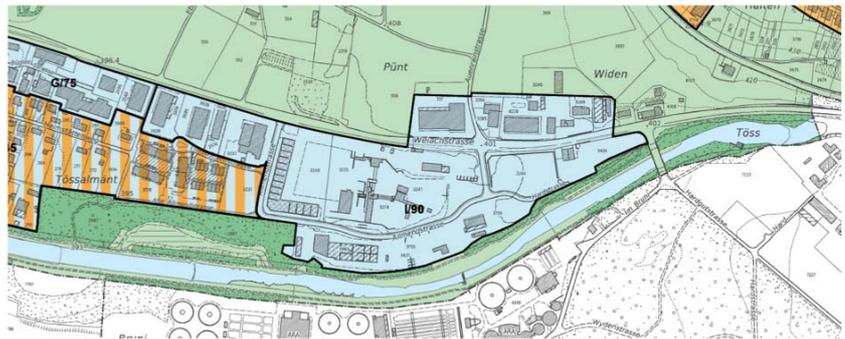
Die Gemeinde will zudem eine verstärkte Entwicklung nach innen im Sinne einer Verdichtung fördern. Im Rahmen der Revision wird daher auf Werkzeuge und Revisionsinhalte gesetzt, die diese Entwicklung stärken und unterstützen sollen.

Bauzonenbedarf für Arbeiten  
gemäss bisherigem Verbrauch

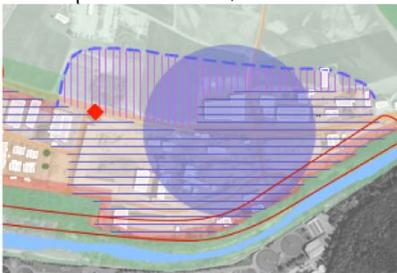
Der Bedarf an Gewerbebezonen ist schwierig abzuschätzen, da er von grösseren Schwankungen betroffen ist. Will sich ein neuer Betrieb ansiedeln, besteht im betroffenen Jahr ein hoher Verbrauch, in den folgenden Jahren kann der Verbrauch dagegen sehr tief sein. Daher kann aufgrund des bisherigen Verbrauchs keine Schätzung für die Bauzonen für Arbeiten gemacht werden.

Arbeitsplatzzonenbedarf gemäss der  
Zielsetzung Arbeitsplätze

Grundsätzlich bestehen in Neftenbach diverse bebaute Gewerbebezonenflächen, welche mit einem Ausbaugrad von durchschnittlich nur 35% schlecht genutzt erscheinen. Allerdings muss dabei darauf hingewiesen werden, dass z.B. im Bereich Tössallmend der Beton- und Recyclingplatz der Firma Toggenburger viel Fläche beansprucht und so die Bilanz spürbar verfälscht wird.



Schwerpunkte Arbeiten, Vision 2030



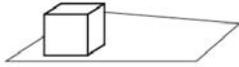
Es bestehen mit 1.1 ha nicht mehr viele unbebaute, grössere Gewerbebezonenflächen welche sich für die Ansiedlung neuer Betriebe eignen würden. Neue Betriebe benötigen in der Regel ein auf ihr Bedürfnis zugeschnittenes Betriebsgebäude um effiziente und damit wirtschaftliche Abläufe zu ermöglichen.

Die Schaffung von genügend für das Gewerbe geeigneten unbebauten Zonen ist eine wichtige Zielsetzung. Aufgrund des fehlenden Siedlungsgebietes im Bereich der gemäss Vision angedachten Erweiterung für Arbeiten, müssen vor einer Einzoning die Voraussetzungen hierzu auf überkommunaler Stufe erreicht werden (Anpassung kantonaler und regionaler Richtplan). Die Schaffung von Gewerbebezonen in diesem Bereich wird über Anträge an die überkommunalen Stufen weiterverfolgt, kann aber in der vorliegenden Teilrevision nicht umgesetzt werden.

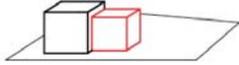
## 4.4 Verdichtung

### Definition Verdichtung

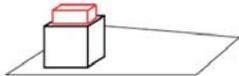
Ausgangslage



Anbau



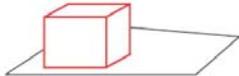
Aufstockung



Ergänzungsbau

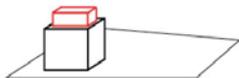


Abbruch und  
Ersatzneubau

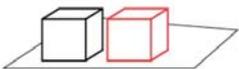


### Beispiele

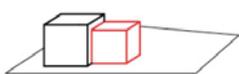
Aufstockung



Ergänzungsbau



Anbau



Innere Verdichtung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebietes Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Einwohnern auf gleicher Siedlungsfläche führen.

Innere Verdichtung ist somit direkt mit einer Einwohnerzunahme verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbau)

Mittel dies zu fördern sind:

- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnutzung
- Umzonungen bzw. Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnutzung zulassen (Arealbebauungen, Gestaltungspläne)



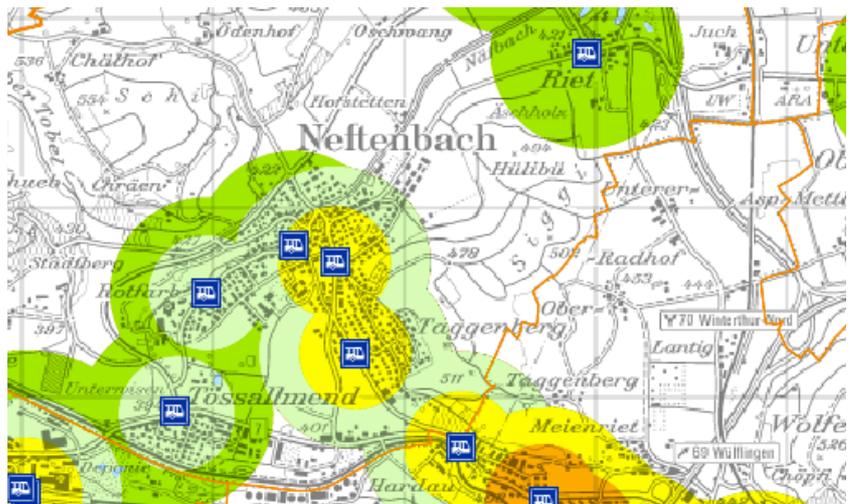
Verdichtung durch  
 Aufzoning und ÖV-  
 Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung soll vorab an Lagen mit sehr guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr erfolgen. Ab einer Güteklasse C gilt ein Gebiet als gut mit dem ÖV erschlossen. Die Güteklasse entspricht in Neftenbach mehrheitlich der Klasse D. Nur im Einzugsgebiet entlang der Winterthurstrasse besteht eine Klasse C.

Dichte Gebiete sollen hauptsächlich in Zentrumsnähe und in Bereichen vorkommen, welche über eine verhältnismässig gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr verfügen.

ÖV-Güteklassen

- A
- B
- C
- D
- E
- F



Verdichtung gemäss Vision

Gemäss Vision 2030 sollen ausgewählte Quartiere massvoll verdichtet werden:



## Faktoren der Verdichtung

Insbesondere bei bebauten Gebieten entsteht alleine durch eine Aufzoning noch keine Verdichtung, dies zeigt sich auch daran, dass heute viele bestehende Bauzonen unternutzt sind und bereits ohne Aufzoning verdichtet werden könnten.

Weitere Faktoren welche die Umsetzung einer Verdichtung beeinflussen sind:

- **Zustand der Bausubstanz:**  
Solange die bestehende Bausubstanz gut ist, wird in der Regel keine bauliche Anpassung erfolgen.
- **Eigentumsstruktur:**  
Hemmend kann auch die Eigentumsstruktur sein. Bei Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum sind bauliche Anpassungen oder gar ein Ersatzbau aufgrund des Stockwerkeigentumsrecht sehr schwerfällig. Bei Einfamilienhäusern besteht oft kein Bedarf nach einem grösseren Bau und durch einen grösseren Bau entstehen oftmals nicht unbedingt mehr Wohneinheiten.
- **Parzellarstruktur:**  
Die bestehende Parzellarstruktur bildet einen weiteren Faktor. Bei den vorliegenden oft kleinen Grundstücken ist die bauliche Umsetzung einer hohen Dichte schwierig. Um dies erreichen zu können müssten mehrere benachbarte Grundstücke zusammengefasst werden.

## 5. Kernzonenplan Neftenbach

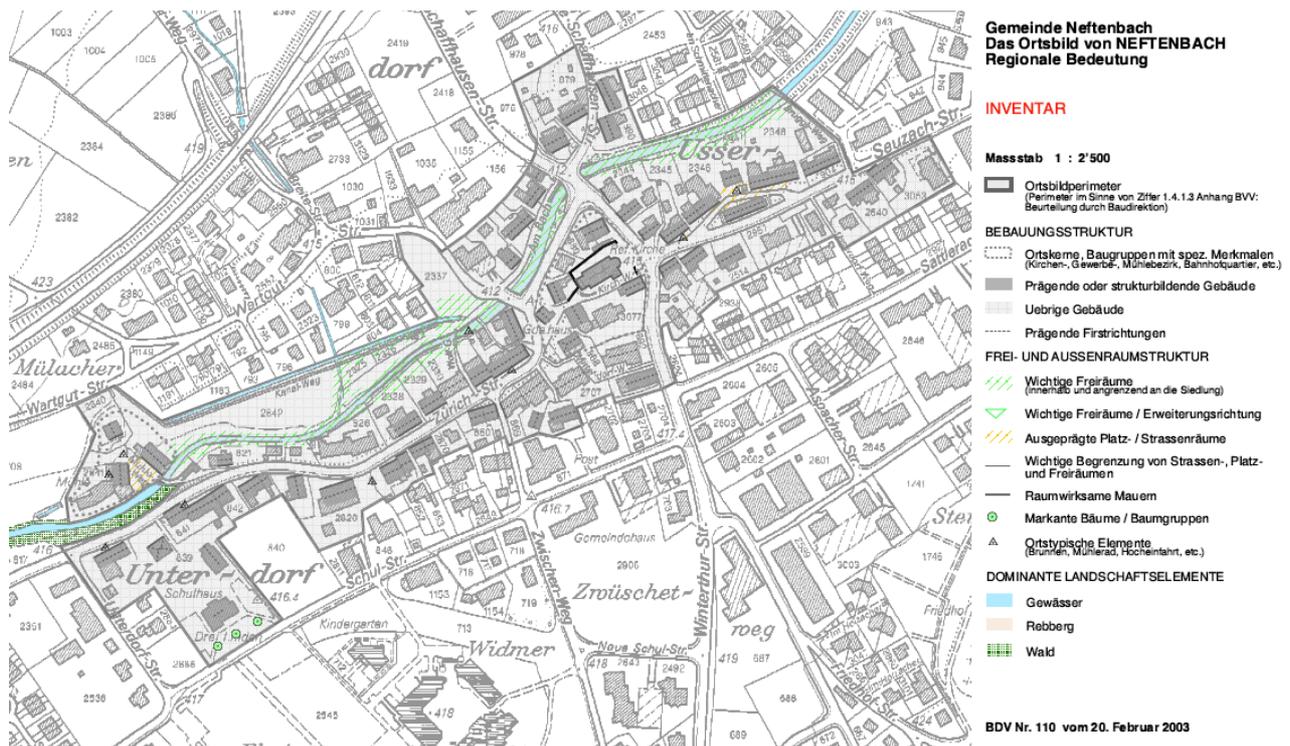
### 5.1 Grundlagen

#### Ortsbild von überkommunaler Bedeutung

Der Ortskern von Neftenbach ist im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt.

Das Inventar wurde am 20.2.2003 durch die Baudirektion festgesetzt. Damit hat die Gemeinde den Auftrag erhalten, die Inhalte des Inventars grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

Das Ziel aus der Sicht des Ortsbildschutzes ist die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen. Diese sind zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild.



#### Umsetzung in einem Kernzonenplan

Die Ortsbildinventare sind in Kernzonenplänen umzusetzen, welche insbesondere:

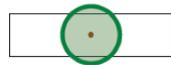
- die ortsbaulich wichtigen, prägenden Gebäude bezeichnen
- die Freiräume festlegen
- die besonderen Elemente der Aussenräume bezeichnen (z.B. räumliche Begrenzungen, Brunnen, Bäume)

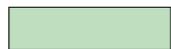
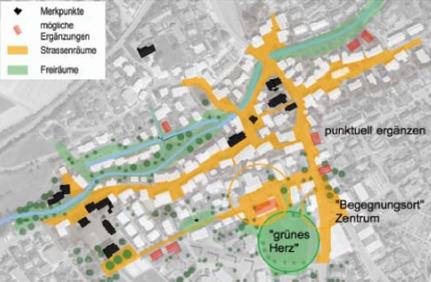
## 5.2 Plan

### Umsetzung Ortsbildinventar

Die vorgegebenen Inhalte der überkommunalen Ortsbildinventare werden im Grundsatz übernommen. Sie entfalten durch die Umsetzung in den Kernzonenplan die grundeigentümergebundene Wirkung.

Nachstehend wird aufgezeigt in welcher Form die Inhalte des überkommunalen Ortsbildinventares im Kernzonenplan und in der Bau- und Zonenordnung berücksichtigt sind.

Inhalt Ortsbildinventar	Festlegungen BZO	Legende Kernzonenplan
	→ Perimeter (Art. 2.2 nBZO)	
Prägende oder strukturbildende Gebäude	→ Kernzone Einordnung (Art. 4 nBZO) → Braun bezeichnete Bauten (Art. 5.4 nBZO) → Fassadenbereiche (Art. 8.5 nBZO)	 
Prägende Firstrichtungen	→ Hauptfirstrichtung (Art. 7.10 nBZO)	
Wichtige Freiräume	→ Freiräume (Art. 9.3 nBZO)	
Markante Bäume	→ markante Bäume (Art. 9.4 nBZO)	
Ortstypische Elemente (Brunnen)	→ Brunnen (Art. 9.5 nBZO) Weitere ortstypische Elemente werden gemäss Anforderung im Vorprüfungsbericht des ARE nicht dargestellt.	
Ausgeprägte Platz- / Strassenräume	→ Platzräume (Art. 9.6 nBZO)	
Raumwirksame Mauern	→ raumwirksame Mauern (Art. 9.8 nBZO)	

Inhalte Vision	Festlegungen BZO	Legende Kernzonenplan
Ziel: "Es ist eine hohe Qualität im Aussenraum im Ortskern vorhanden"	→ Aufwertung Strassenräume, Gassen und Höfe (Art. 9.7 nBZO)	
	→ Vorgärten (Art. 9.2 nBZO)	
		



## 5.3 Festlegungen im Kernzonenplan

Die nachfolgenden Erläuterungen weisen auf den inhaltlichen Zusammenhang zwischen den Festlegungen im Kernzonenplan und in der Bau- und Zonenordnung hin. Gleichzeitig werden Abweichungen vom überkommunalen Ortsbildinventar begründet.

### Braun bezeichnete Bauten

Art. 5.4 nBZO



Informationsinhalt:  
Denkmalschutzobjekte von  
überkommunaler Bedeutung

S

Die braun bezeichneten Bauten entsprechen denjenigen Gebäuden, die im überkommunalen Ortsbildinventar als "prägend oder strukturbildend" bezeichnet sind.

Abweichungen vom Ortsbildinventar:

Das Gebäude Seuzachstrasse 6 wurde abgebrochen. Der bereits projektierte Ersatzneubau sieht eine andere Gebäudeausrichtung und Abmessung vor. Dieses Gebäude wird daher in Abweichung zum Ortsbildinventar nicht mehr als prägend oder strukturbildend bzw. braunes Gebäude bezeichnet.

Die Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung werden zur besseren Erkennbarkeit grau markiert und mit "S" bezeichnet. In der Legende wird klargestellt, dass diese beim Wegfall der Schutzverfügung als "braun bezeichnete Bauten" gelten.

### Fassadenbereiche

Art. 8.5 nBZO



Die gemäss dem überkommunalen Ortsbildinventar wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen werden mit Fassadenbereichen bezeichnet.

Diese Fassadenbereiche beziehen sich in erster Linie auf die Lage der Fassade, oft auch in Verbindung mit der Firstrichtung. Die Bezeichnung basiert auf dem Ziel, bei einem Abbruch des bestehenden Gebäudes den Neubau wieder an diese Linie zu stellen. Damit wird die Kontinuität des Orts- und Strassenbildes gestützt, ohne den Bebauungsspielraum wesentlich einzuschränken.

Weil auch die Fassadengestaltung einen wesentlichen Einfluss auf die Stimmung im Aussenraum (Strassenraum) hat, wird neben der Lage auch eine Ortsbildgerecht gestaltete Fassade verlangt, welche sich an die ursprüngliche Fassade anlehnt.

### Raumwirksame Mauern

Art. 9.8 nBZO



Markant in Erscheinung tretende Mauern haben wie Fassaden eine erhebliche Wirkung auf den Aussenraum. Sie begrenzen Räume und fassen diese. Auf eine adäquate, der Ortskernsituation entsprechende Gestaltung der Mauern ist Wert zu legen.

## Hauptfirstrichtungen

Art. 7.10 nBZO



Ausschnitt Ortsbildinventar

Die eingetragenen Hauptfirstrichtungen entsprechen den "prägenden Firstrichtungen" gemäss überkommunalem Ortsbildinventar. Untergeordnete Gebäudeteile können abweichende Firstrichtungen aufweisen.



Ausschnitt Kernzonenplan



Orthophoto

## Platzräume

Art. 9.6 nBZO



Im überkommunalen Ortsbildinventar werden "ausgeprägte Platz- und Strassenräume" bezeichnet. Es handelt sich in der Regel um Aussenräume, in denen der ursprüngliche Charakter der Umgebungsgestaltung in hohem Masse intakt geblieben ist.

In Neftenbach sind lediglich die beiden Platzräume am Mühleweg und im Bereich Seuzachstrasse 5/13 bezeichnet. Diese werden daher als Platzräume festgelegt.

Die Abgrenzung der Platzräume wird soweit ablesbar aus dem Inventar übernommen. Die Platzräume grenzen an die Fassaden an und beinhalten auch prägende Elemente wie Eingangstreppe etc., welche es zu erhalten gilt.



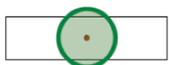
Ausschnitt Ortsbildinventar Platzraum



In seiner ursprünglichen Form weitgehend erhaltener Platzraum Seuzachstrasse

## Markante Bäume

Art. 9.4 nBZO



Im überkommunalen Ortsbildinventar sind drei markante Bäume beim Schulhaus verzeichnet. Diese werden in den Kernzonenplan übernommen. Weitere markante Bäume, welche in den Kernzonenplan aufgenommen werden müssten, wurden nicht erkannt. Die Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.

## Brunnen

Art. 9.5 nBZO



Die im überkommunalen Ortsbildinventar enthaltenen Brunnen werden im Kernzonenplan bezeichnet. Die Festlegung des Brunnens an der Zürichstrasse 51 wurde verschoben, da hier ein Bauprojekt vorliegt. Es ist vorgesehen den Brunnen zu verlegen. Zudem wurde im Bereich Alte Schaffhausenstrasse 1a ein weiterer Brunnen aufgenommen. Die Brunnen treten heute kaum in Erscheinung. Insbesondere im Rahmen von Strassenraumgestaltungen ist eine Verbesserung der Gestaltung der Brunnenbereiche anzustreben. Eine gewisse Verschiebung der Brunnen wird zugelassen.

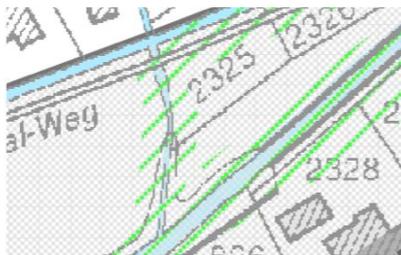
Beispiel Brunnenplatzgestaltung  
Hettlingen



Die im überkommunalen Ortsbildinventar enthaltenen weiteren ortstypischen Elemente (Möhlerad, Hocheinfahrt etc.) werden gemäss den Anforderungen im Vorprüfungsbericht des ARE nicht dargestellt.

## Freiräume

Art. 9.3 nBZO



Ausschnitt Ortsbildinventar



Kernzonenplan



Orthophoto

Die im Kernzonenplan bezeichneten Freiräume entsprechen der Signatur "wichtige Freiräume" gemäss dem überkommunalen Ortsbildinventar. Sie wurden für den Kernzonenplan in der Abgrenzung konkretisiert.

In den Freiräumen sind grundsätzlich keine Bauten zulässig. Die Freiräume liegen in Neftenbach vor allem im Bereich des Näfbaches, hier sollen begrünte Umgebungsflächen, welche mit Bäumen / Hecken strukturiert sind erhalten bleiben bzw. wiederhergestellt werden. Mit dem Wechsel von Freiräumen und bebauten Bereichen kann ein strukturreiches Ortsbild erhalten werden.

Bei der Konkretisierung der Abgrenzung wurden folgende Prinzipien angewendet und Entscheidungen getroffen:

- Strassen, Brücken und Wege wurden nicht in die Freiräume einbezogen, da es sich bei den Freiräumen um begrünte Flächen handeln soll.
- Ausser in Bereichen wo Häuser direkt an die Gewässerparzelle des Näfbaches grenzen, wurde bei Häusern der Vordachbereich oder mindestens ein Abstand zur Fassade von 1.5 m nicht als Freiraum bezeichnet.
- Sofern im Ortsbildinventarplan keine weitere klare Abgrenzung vorhanden ist, wurde aufgrund des Inventarplanes, der Situation gemäss Luftbild und der Gleichberechtigung der Anstösser ein Freiraum mit einer Breite von 5 m ab dem Gewässer vorgesehen.
- Im Bereich des Parkplatzes an der Wartgutstrasse ist der Freiraum gemäss Inventar deutlich über die Parkplatzfläche gezogen. Der Parkplatz stellt derzeit keine besonders attraktive und bedeutsame Freiraumfläche dar. Er könnte jedoch als solcher umgestaltet werden. Die Freiraumfläche wird im Mass der Hochwassergefährdung (Restgefährdung) über den Parkplatz gezogen.
- Im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 2345, 2346, 2347 und 2348 besteht eine mittlere Hochwassergefährdung (Gebotsbereich). Hier wird der Freiraum auf das Mass der Ausdehnung der Hochwassergefährdung erweitert, um eine Bebauung im Gebotsbereich zu verhindern und die bestehenden Freiraumflächen zu erhalten.

## Hochwertige Umgebungsgestaltung

Der Umgebungsgestaltung wird insbesondere im Ortskern hohe Bedeutung beigemessen. Einerseits da das Ortsbildinventar ebenfalls Strukturelemente der Umgebungsgestaltung aufweist und andererseits, da ein wesentliches Element der Vision 2030 der Gemeinde Neftenbach die Aufwertung der Aussenräume im Ortskern ist.

Es geht dabei nicht nur um die Sicherung noch bestehender Bereiche mit besonders erhaltenswertem Charakter (wichtige Gassen, erhaltenswerte Strassenräume und hochwertige Vorgärten), sondern zum Grossteil auch um eine Wiederherstellung von ortsbildgerechten, aufenthaltsfreundlichen Umgebungsbe-  
reichen und Aussenräumen im Strassenraumbereich, die Schaffung von charakteristischen Plätzen mit ortstypischen Strukturen und die Wiederherstellung von attraktiven Vorgärten. Damit soll eine Verbesserung der Qualität erreicht und nicht lediglich die bestehende Qualität gesichert werden.

## Aufwertung Strassenräume, Gassen und Höfe

Art. 9.7 nBZO



In der Vision 2030 für Neftenbach Dorfkern und im Sinne der Zielsetzung "einer hohen Aufenthaltsqualität im Aussenraum" sind im Ortskern Bereiche mit "Aufwertung Strassenräume und Höfe" bezeichnet. Diese umfassen in der Regel die heutige, oftmals verkehrsorientiert gestaltete Fahrbahn, das Trottoir und den Gebäudevorbereich bis zur Fassade. Bei Brunnen wird der Bereich vergrössert. Wo keine offensichtliche Abgrenzung durch Mauern, Fassaden oder Vorgärten gegeben ist, wird ein Strassen- oder Wegabstand von 6 bzw. 3.5 m in die Festlegung einbezogen.

Insbesondere im Rahmen von Strassensanierungen oder Anpassungsarbeiten im Aussenraum sollen in den mit "Aufwertung Strassenräume und Höfe" bezeichneten Bereichen Gestaltungs-massnahmen zum Erhalt guter Qualitäten oder Massnahmen zur Verbesserung der Aussenraumgestaltung und der Aufenthaltsqualität erfolgen.

Es gilt die Qualitäten, welche sich in einem authentischen Zusammenspiel von Vorgärten, Vorplätzen mit gekiesten oder gepflästerten Flächen, innenliegenden Hofbereichen wie beispielsweise im Kirchengrund, Mauern, traditionellen Zäunen, Sitzbänken, Brunnen und Bäumen äussert wiederherzustellen oder zu entwickeln. Parkierungsflächen sind möglich, sie müssen jedoch in die Aussenraumgestaltung einbezogen und zurückhaltend gestaltet werden.

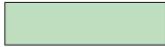


Situationsausschnitt Vision 2030



Beispiel Strassenraumgestaltung

## Vorgärten Art. 9.2 nBZO



Im Kernzonenplan werden bestehende Grünflächen zusätzlich zu den Freiräumen gemäss Ortsbildinventar als "Vorgärten" bezeichnet. Diese stellen ein wichtiges Element im Aussenraum gegenüber dem Strassenraum dar und tragen wesentlich zur Attraktivität des öffentlichen Aussenraumes im Ortskern bei.

Die "Vorgärten" sind oftmals mit hohen Hecken eingefasst und stellen derzeit teilweise lediglich Abstandsgrün dar, was aus Sicht des Ortsbildes zu bedauern ist. Erwünscht wären in den bezeichneten Bereichen ortstypische, qualitativ hochwertige Grünflächen (z.B. Gärten im Sinne von Bauerngärten). Von Bedeutung ist, dass diese Flächen für die Nutzung als Parkplätze verloren gehen und als Grünflächen erhalten und aufgewertet werden. Im Sinne der Projektierungsflexibilität wird jedoch die Möglichkeit gegeben, dass die Anordnung eines Vorgartens gegenüber der heutigen Lage angepasst werden kann, wenn eine gleich grosse zusammenhängende Fläche erhalten bleibt.

Die bezeichneten Vorgärten umfassen in der Regel die heutigen begrüneten Flächen angrenzend an die Strassenräume. Gegenüber den Fassaden wird ein Abstand von 1.5 m freigehalten, da in der Regel zwischen Fassade und Garten eine gekieste oder befestigte Fläche (privater Gehbereich) besteht oder zugelassen werden soll.



Kernzonenplan



Situation

## 6. Pläne Riet, Hünikon, Hinterhueb und Mittlerhueb

Nicht mehr erforderlich

Die Pläne 1:500 Riet, Hünikon, Hinterhueb und Mittlerhueb enthalten neben den Kernzonenabrenzungen keine Inhalte. Die Kernzonenabrenzungen sind im Zonenplan definiert, so dass dazu heute kein zusätzlicher Plan mehr erforderlich ist. Die Pläne 1:500 mit den Kernzonenabgrenzungen Riet, Hünikon, Hinterhueb und Mittlerhueb werden daher aufgehoben.

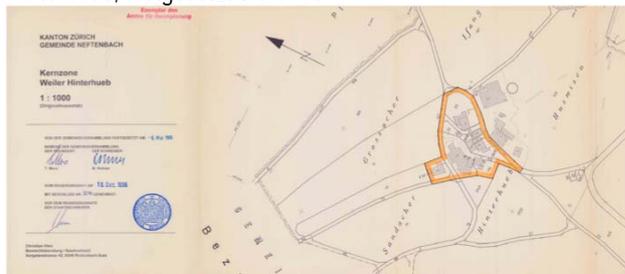
Riet, festgesetzt 8.5.1996



Hünikon, festgesetzt 8.5.1996



Hinterhueb, festgesetzt 8.5.1996



Mittlerhueb, festgesetzt 8.5.1996



## 7. Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

### Nummerierung

Die Nummerierung der Bauordnung wurde wegen neuer eingefügter Artikel neu nummeriert. Sofern die alte Nummer und die neue Nummer identisch sind, wird für den Bezug im Bericht jeweils Art. # verwendet. Bei neu nummerierten Artikeln wird dies durch „Art. # nBZO“ (nBZO = neue BZO) zum Ausdruck gebracht.

### Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bauordnung behandelt.

### IVHB

Die Änderungen welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelegten Kapitel 7.0 behandelt.

## 7.0 Allgemeines und IVHB

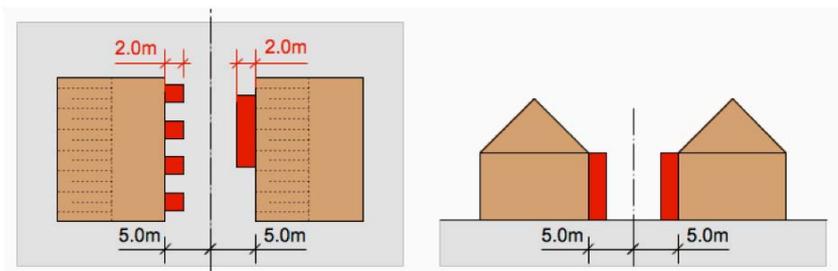
### Grundabstand Korrektur

In der geltenden Bauordnung wird an diversen Stellen fälschlicherweise der Begriff Grenzabstand verwendet. Der Grenzabstand ergibt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag. In der neuen Fassung wird daher konsequent der Begriff Grundabstand verwendet. Inhaltlich ändert sich dadurch nichts.

### IVHB

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile auf einer Länge von  $\frac{1}{2}$  der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen.

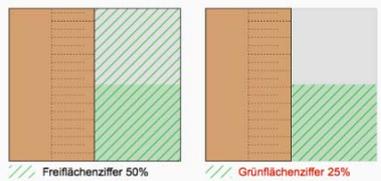
Dadurch ergibt sich bei vorspringenden Gebäudeteilen ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden als dies heute möglich wäre.



Im Sinne der Verdichtung wird dies jedoch akzeptiert und es wird keine Vergrößerung der Grundabstände vorgesehen.

## Grünflächenziffer

IVHB



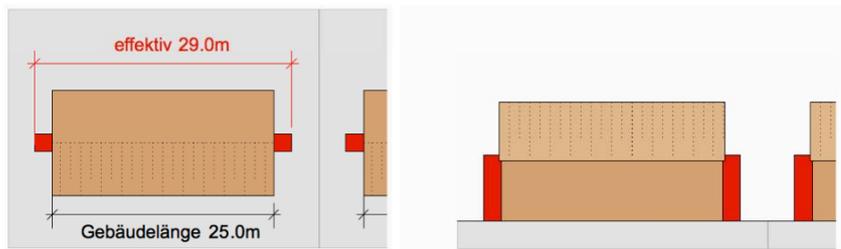
Der bisherige Begriff "Freiflächenziffer" wird ersetzt durch "Grünflächenziffer".

Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr eingerechnet werden können, muss das Mass reduziert oder je nach Situation (Gewerbegebiete) darauf verzichtet werden.

## Gebäudelänge

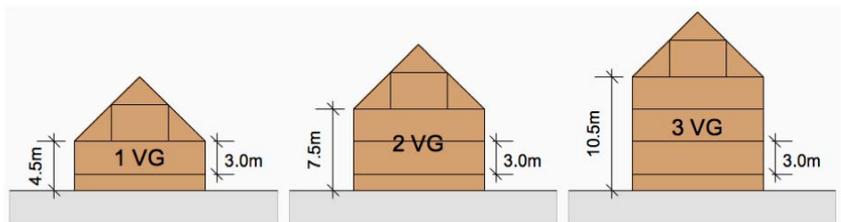
IVHB

Aufgrund der IVHB müssen die vorspringenden Gebäudeteile von 2 m nicht zur Gebäudelänge hinzugezählt werden. Dadurch können sich Bauten ergeben, die länger in Erscheinung treten und die Durchblicke für die hinterliegenden Bauten können dadurch eingeschränkt werden. Im Sinne der Projektierungsspielräume und der Verdichtung wird dies akzeptiert.

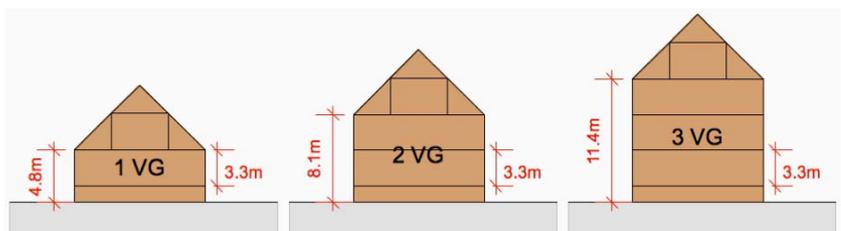


## Geschosshöhe

Der geltenden Bauordnung wurde eine Geschosshöhe gemäss damaligem PBG von 3 m zugrunde gelegt. Sofern bisher keine Gebäudehöhe sondern lediglich eine maximale Anzahl Geschosse festgeschrieben wurde, ergaben sich folgende Gebäudehöhen:



Das heutige PBG sieht jedoch eine Geschosshöhe von 3,3 m vor. Damit ergeben sich folgende Gebäudehöhen:



Um klare Verhältnisse zu erhalten, werden in allen Zonen Höhen definiert.

## Fassadenhöhe IVHB

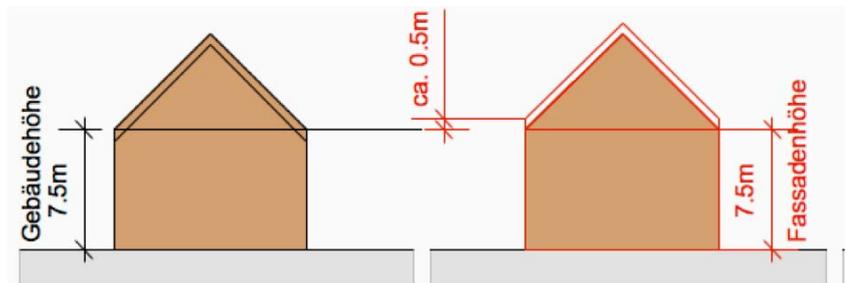
Der bisherige Begriff "Gebäudehöhe" wird gemäss IVHB durch den Begriff "traufseitige Fassadenhöhe" ersetzt. Die Messweise jedoch zudem angepasst.

Bei der Gebäudehöhe wird auf der Dachkonstruktion gemessen, während bei der Fassadenhöhe unter der Dachkonstruktion gemessen wird.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30 - 50 cm) höher werden.

Auch dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

### Beispiel Schrägdach



### Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

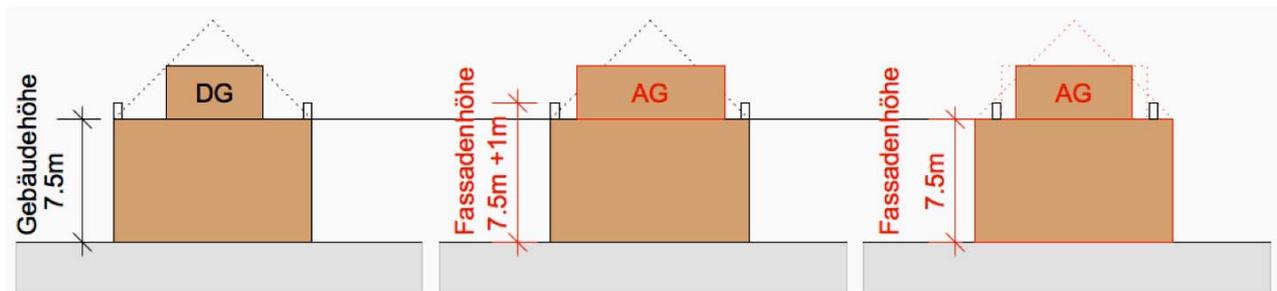
Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer) sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, nicht in die Messweise einbezogen.

Beim neuen Begriff "Fassadenhöhe" muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

### Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (min. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern.

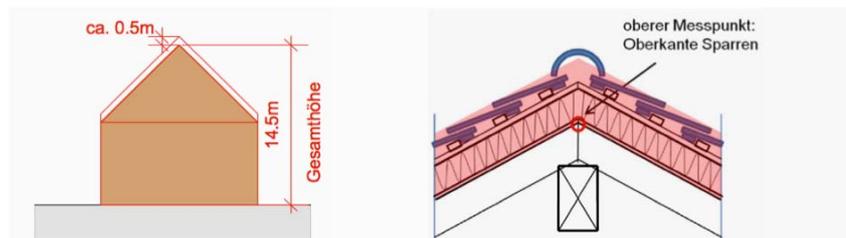
Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt und ein Attikageschoss realisiert wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt wird der Zuschlag nicht gegeben.



## Gesamthöhe IVHB

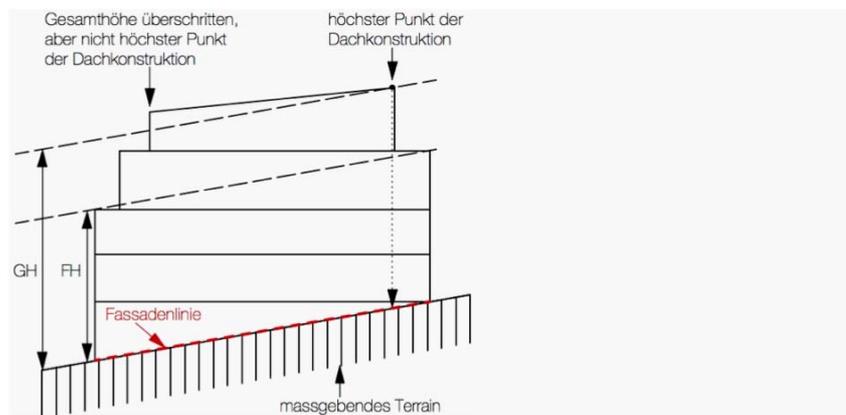
Der Begriff Gesamthöhe war bislang nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet.

Gemäss IVHB entfällt der Begriff Firsthöhe (bisher i.d.R. 7 m) und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis unter die Dachkonstruktion gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m kann das Gebäude also durch eine dicke Dachkonstruktion noch ca. 50 cm höher in Erscheinung treten.



Die Gesamthöhe wird bezüglich des höchsten Punktes des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe  
gemäss IVHB



## Fassadenhöhe (giebelseitig)

### § 280 PBG

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe. Diese ist in § 280 wie folgt definiert:

- <sup>1</sup> Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.
- <sup>2</sup> Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Die Festlegung der giebelseitigen Fassadenhöhe gemäss PBG entspricht den Vorstellungen der Gemeinde Neftenbach, so dass hierzu in der Bauordnung grundsätzlich keine weiteren Regelungen getroffen werden müssen. Der Klarheit halber wird die Definition der Fassadenhöhe (giebelseitig) dennoch aufgeführt.

## Übersicht Höhen

Ausgehend von den bisher zugelassenen Massen der Geschosshöhe werden folgende Gebäudehöhen neu als Fassadenhöhe (traufseitig) festgelegt:

Zone	VG	DG	AG	Geschosshöhe			Gebäudehöhe 1996	+7m Firsthöhe	Schrägdach Giebels.Fassadenhöhe	Anpassung IVHB Zuschlag für Geländer	Flachdach Giebels.Fassadenhöhe
				PBG 1996	1996						
K	2	2	0	3	7.5	14.5	14.5	-	-		
W2/25	2	1	1	3	7.5	14.5	14.5	1	10.5		
W2/30	2	1	1	3	7.5	14.5	14.5	1	10.5		
W2/40	2	2	1	3	7.5	14.5	14.5	1	10.5		
WG2/45	2	2	1	3	7.5	14.5	14.5	1	10.5		
W3/60	3	2	1	3	10.5	17.5	17.5	1	13.5		
WG3/45	3	2	1	3	10.5	17.5	17.5	1	13.5		

Zone	VG	DG	AG	Geschosshöhe			Gebäudehöhe 2017	+7m Firsthöhe	Schrägdach max Giebels.Fassadenhöhe	Anpassung IVHB Zuschlag für Geländer	Flachdach Giebels.Fassadenhöhe
				PBG 2017	2017						
K	2	2	0	3.3	8.1	15.1	15.1	-	-		
W2/25	2	1	1	3.3	8.1	15.1	15.1	1	11.4		
W2/30	2	1	1	3.3	8.1	15.1	15.1	1	11.4		
W2/40	2	2	1	3.3	8.1	15.1	15.1	1	11.4		
WG2/45	2	2	1	3.3	8.1	15.1	15.1	1	11.4		
W3/60	3	2	1	3.3	11.4	18.4	18.4	1	14.7		

Bei der Kernzone wird vom alten Geschossmass von 3.0 m ausgegangen, da hier vor allem Altbauten vorhanden sind und Neubauten/Ergänzungsbauten im Sinne der Einordnung nicht wesentlich höher werden sollen.

Bei allen anderen Zonen wird die Gebäudehöhe als Fassadenhöhe festgelegt, welche sich aufgrund der Geschosshöhe von 3.3 m ergibt.

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° entspricht der Fassadenhöhe (traufseitig) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner klaren Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 PBG übernommen.

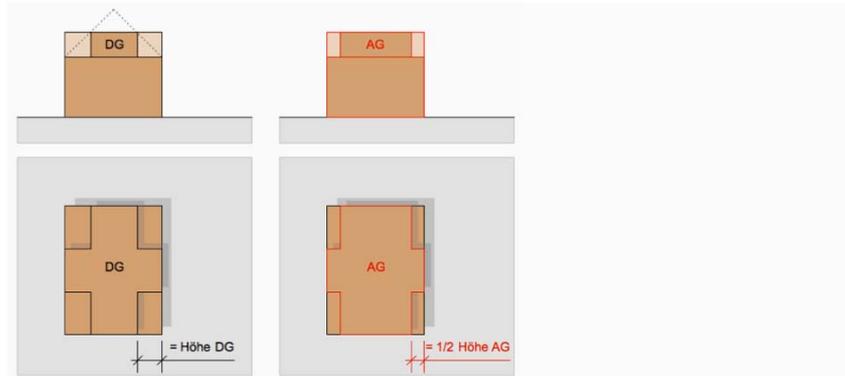
Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die giebelseitige Fassadenhöhe der Fassadenhöhe zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dies ist in § 280 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

## Attikageschoss IVHB

Gemäss IVHB wird neu der Begriff "Attikageschoss" als Dachgeschoss bei Flachdachbauten bezeichnet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert.

Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch 1/2 der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65 - 70% neu ca. 85%).

### Ausdehnung des Attikageschosses



## Weitere Begriffsanpassungen IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich keine Unterschiede.

"besondere Gebäude"	-> "Kleinbauten und Anbauten"
"gewachsener Boden"	-> "massgebendes Terrain"
unterirdische Gebäude	-> Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

## 7.1 Zonenordnung

### Übergeordnetes kantonales Recht

Im Sinne der Klarstellung wird auf die geltende Fassung des übergeordneten kantonalen Rechts verwiesen. Es gilt das Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 in der Fassung vom 1.1.2018.

### Zonen- und Empfindlichkeits- stufeneinteilung

Art. 1

Die neue dichtere Zone W3/60 wird aufgenommen (siehe Anpassung Zonenplan Kap. 8.4).

Bei der bisherigen als "Kernzone überkommunales Ortsbild (K.ü.O.)" bezeichneten Zone handelt es sich nicht um einen separaten Zonentyp. Die Bestimmungen zur Kernzone K.ü.O. weisen keine Differenzen zur Kernzone K auf. Die Kernzone K.ü.O. wird daher in der Zoneneinteilung gestrichen. Der Perimeter des überkommunalen Ortsbildes wird als Informationsinhalt im Zonenplan dargestellt.

## Massgebende Pläne

Art. 2 Massgebende Pläne

Pläne 1:500 für die  
Kernzonenabgrenzungen Riet, Hünikon,  
Hinterhueb und Mittlerhueb

Die Aufzählung der massgebenden Pläne wird angepasst.

Der neue Kernzonenplan für den Ortskern Neftenbach wird aufgenommen. Der Hinweis zum Geltungsbereich des Kernzonenplanes Aesch wird korrigiert. Die aufgehobenen Pläne (Kernzonenabgrenzungen Riet, Hünikon, Hinterhueb und Mittlerhueb) werden gestrichen.

Die Pläne 1:500 ("Kernzonenpläne") für die Kernzonenabgrenzungen Riet, Hünikon, Hinterhueb und Mittlerhueb weisen abgesehen von den Kernzonenabgrenzungen keine Inhalte auf. Die Kernzonenabgrenzungen sind jedoch im Zonenplan bereits genügend definiert. Die Pläne werden daher aufgehoben (siehe Kapitel 6).

## 7.2 Bauzonen

### 7.2.1 Kernzonen

Erläuterung zu weiteren  
Kernzonenvorschriften

In Kapitel 5 zum Kernzonenplan werden die im Kernzonenplan dargestellten Inhalte und die zugehörigen Bestimmungen in der Bauordnung bereits im Detail erläutert, so dass bezüglich der Erläuterung zu den Anpassungen der betreffenden Artikel hier nur auf das Kapitel 5.3 verwiesen wird.

Einordnungsanforderung  
Art. 4 nBZO

Die neu vorgesehene Klarstellung der Einordnungsanforderungen weist auf die zu erbringende Gestaltungsleistung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG hin.

Die gestalterischen Anforderungen entsprechen auch den Forderungen "Qualität vor Quantität", "Ortsbild strukturell erhalten", "kernzonentypische Bauten, attraktive Struktur erhalten" gemäss Vision 2030. Die Anwendung erfolgt bereits heute, der Artikel stellt jedoch eine Hilfestellung für die Baukommission dar und informiert die Bauherrschaft über die Anforderungen.

Grundmasse  
Art. 5.2 nBZO

Es wird klargestellt, dass die Grundmasstabelle Neubauten betrifft. Ersatzbauten können im Ausmass des bisherigen Gebäudes erstellt werden.

Darüber hinaus werden die Anpassungen gemäss IVHB und der Begriff Grundabstand als Korrektur vorgenommen (siehe Kap. 7.0).

Art. 5.4 nBZO  
Braun bezeichnete Bauten

-> siehe: Kap. 5.3 (Festlegungen im Kernzonenplan)

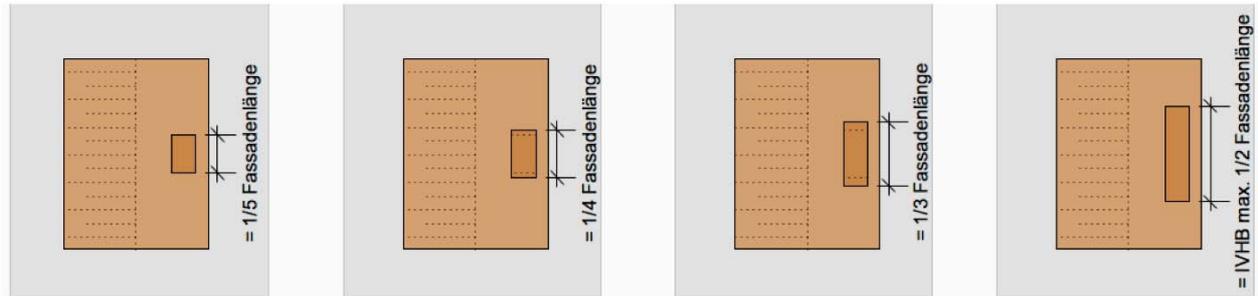
## Dachform und Dachgestaltung

Art. 7.2 nBZO Kehrfirst

Art. 7.3 nBZO Dachaufbauten

Im Sinne der guten Gestaltung wird eine Präzisierung zum Kehrfirst vorgenommen.

Das Mass der Dachaufbauten wird zur Ermöglichung einer besseren Belichtung und damit besseren Nutzbarkeit des Dachgeschosses in der Kernzone von  $1/4$  auf  $1/3$  vergrössert. Im Bereich des Perimeters des überkommunalen Ortsbildes soll eine möglichst ruhige Dachlandschaft gewährleistet bleiben. Das Mass wird hier daher nur von  $1/5$  auf  $1/4$  vergrössert.



Art. 7.7 nBZO Dachflächenlichtbänder

Um darüber hinaus eine weitere Verbesserung der Belichtungsmöglichkeiten der Dachgeschosse zu ermöglichen werden weitere Belichtungsmöglichkeiten wie Glasziegel und Dachflächenlichtbänder zugelassen. Diese können eine schöne Stimmung im Dachgeschoss bewirken ohne die Dachlandschaft massgeblich zu stören.



Art. 7.7 nBZO Integrierte Dachflächenfenster bei Solaranlagen



Es wird zudem zugelassen, dass bei vollflächigen Solaranlagen einzelne Module als Dachflächenfenster ausgebildet werden dürfen. Bei sorgfältiger Gestaltung treten derartige Dachflächenfenster tagsüber kaum in Erscheinung. Es wird daher verlangt, dass in Solaranlagen integrierte Dachflächenfenster im Einzelfall bezüglich ihrer Proportionen und Gestaltung sowie allfälligen Beschattungselementen beurteilt werden müssen.

Art. 7.8 nBZO Abstimmung auf das Dach/Qualitätsanforderung

Es wird klargestellt, dass Dachaufbauten und Dachfenster sowie technische Aufbauten bezüglich Art, Grösse, Verteilung, Material und Farbe gut auf das Dach, die Fassade und die Umgebung abzustimmen sind, um die Qualität der Dachgestaltung zu gewährleisten.

Art. 7.10 nBZO Hauptfirstrichtung

-> siehe: Kap. 5.3 (Festlegungen im Kernzonenplan)

Gestaltung der Bauten / Fassaden

Art. 8.4 nBZO

Um für die zeitgemässen Bedürfnisse nach Aussenraumflächen mehr Spielräume zu ermöglichen aber dennoch zum Ortsbild passende Formen zu erhalten, werden neben Balkonen auch Laubengänge zugelassen, solange diese durch Dachvorsprünge vollständig überdeckt werden.

Art. 8.5 nBZO Fassadenbereich

-> siehe: Kap. 5.3 (Festlegungen im Kernzonenplan)

Umgebungsgestaltung

Art. 9 nBZO

Es wird grundsätzlich eine hohe Qualität im Aussenraum gefordert, da diese wesentlich zur Aufenthaltsqualität beiträgt. Im Bereich der Kernzone wird insbesondere eine den Ortskernen entsprechende traditionelle Umgebungsgestaltung mit den ortstypischen Gestaltungselementen gefordert. Dies wird im allgemeinen Absatz zur Umgebungsgestaltung präzisiert.

Art. 9.2, 9.3, 9.4, 9.5, 9.6, 9.7, 9.8, 9.11 nBZO

-> siehe: Kap. 5.3 (Festlegungen im Kernzonenplan)

## Besonders gute Projekte Art. 11 nBZO

Vielfach können zeitgenössische, architektonisch interessante Projekte nicht realisiert werden, weil sie die Bauvorschriften nicht einhalten. Um bei solchen besonders guten Projekten Abweichungen zulassen zu können und so das Ortsbild im Sinne von "Vielfalt belebt" zu bereichern, wird der Artikel aufgenommen. Besonders gute Projekte haben die Qualitätsanforderungen im Sinne von § 71 PBG zu erfüllen.

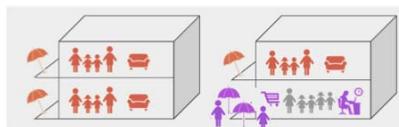
Um Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität zu gewährleisten, wird für solche Projekte ein zustimmendes Fachgutachten vorausgesetzt. Die Gemeinde bestimmt in Absprache mit der Bauherrschaft den Gutachter (unabhängige Fachinstanz).



Wohnhaus Meuli, Fläsch GR

## 7.2.2 Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung

### Kapitelbezeichnung



Funktionale Dichte

Da das Kapitel 2 der BZO bereits heute Wohnzonen (W) sowie Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung umfasst wird die Kapitelbezeichnung entsprechend geändert

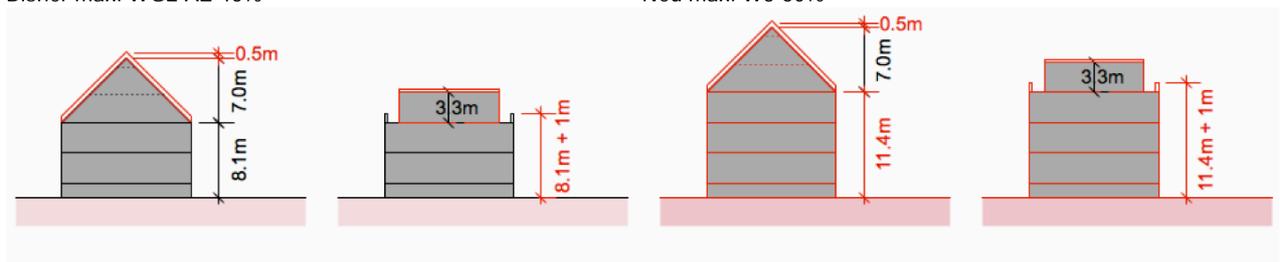
Damit soll auch dem möglichen und im Sinne der funktionalen Dichte erwünschten Gewerbeanteil in den WG-Zonen mehr Gewicht verliehen werden.

### Grundmasse Art. 12 nBZO

Im Sinne der Verdichtung wird eine neue Zone vorgesehen. Es werden 3 Vollgeschosse und 2 Dachgeschosse oder 1 Attikageschoss und 1 anrechenbares Untergeschoss zugelassen.

Bisher max: WG2 AZ 45%

Neu max: W3 60%

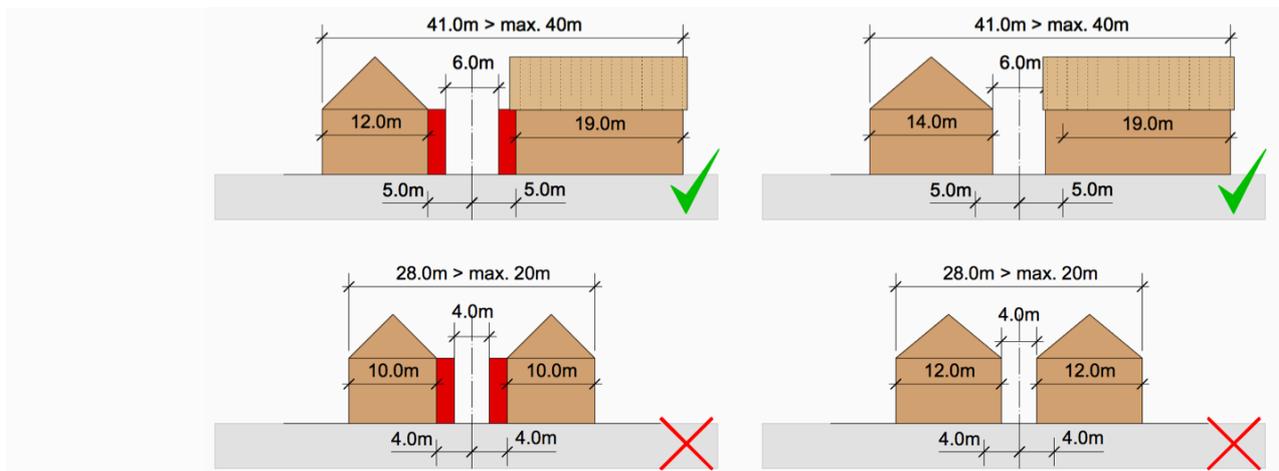


Fassadenhöhen und Fassadenhöhenzuschlag für Brüstungen von Flachdachbauten

-> siehe: Kap. 7.0

**Bestimmung Gebäudelänge**  
 Art. 13 nBZO

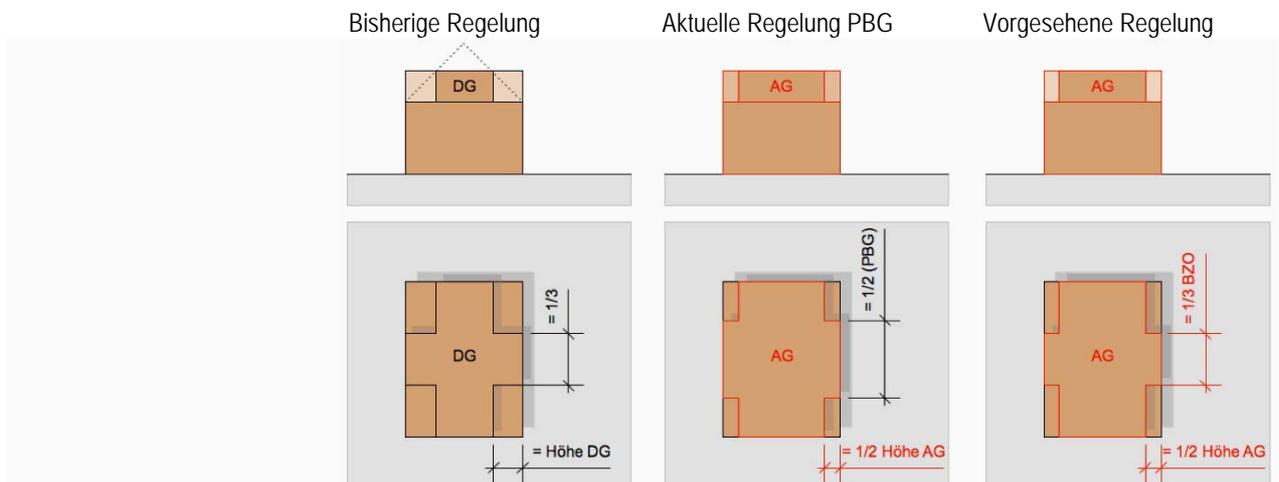
Um nicht bei vorspringenden Gebäudeteilen oder kleineren Anbauten näher zusammenstehende Bauten in der Länge zusammen rechnen zu müssen und so bereits zu verunmöglichen, wird das Mass im Sinne der Verdichtung um 1m reduziert. Damit wird die gemäss kantonalem Gesetz vorgesehene Unterschreitung des Grundabstandes um 2m durch vorspringende Gebäudeteile bei Zonen mit 5m Grundabstand ermöglicht aber eine allzu enge Bauweise in Zonen mit nur 4m Grenzabstand verhindert.



**Dachgestaltung**  
 Art. 14.2 nBZO Dachaufbauten

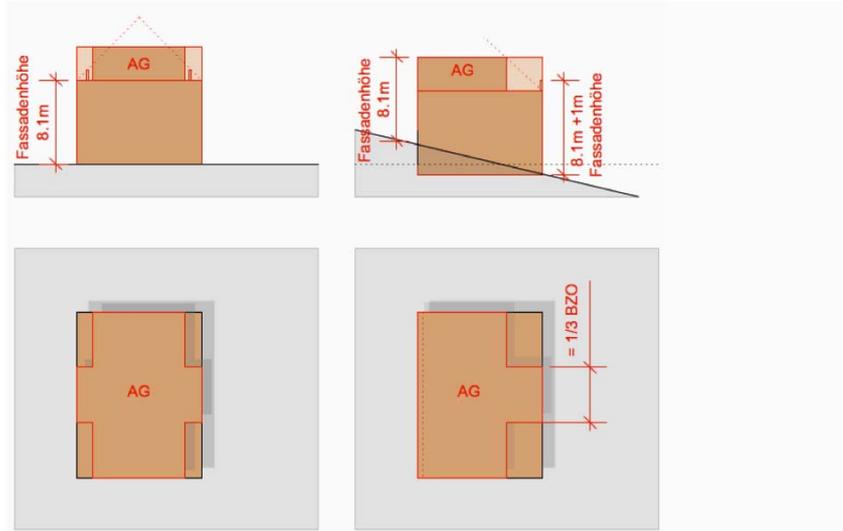
Attikageschosse können aufgrund der Definition gemäss IVHB dominanter in Erscheinung treten als bis anhin (siehe auch Kap. 7.0).

Die Dachaufbauten dürfen mit dem neuen PBG zudem ohne weitere Begrenzung in der Bauordnung 1/2 der betreffenden Fassadenlänge aufweisen. Dadurch entstehen Attikageschosse, welche weitgehend als Vollgeschoss in Erscheinung treten. Die Breite der Dachaufbauten wird daher auf 1/3 begrenzt.



Art. 14.3 nBZO Attikageschoss in Hanglage

Insbesondere am Hang macht die Anordnung von Attikageschossen hangseitig fassadenbündig Sinn. Es wird daher eine entsprechende Erleichterung geschaffen.



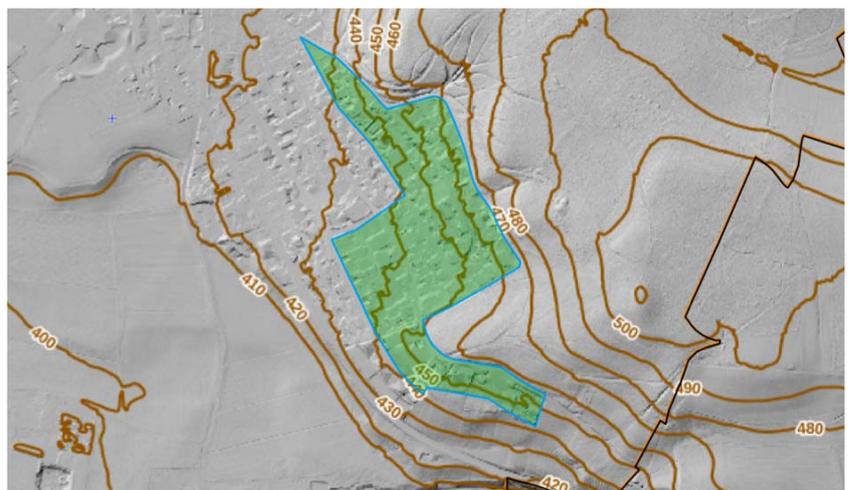
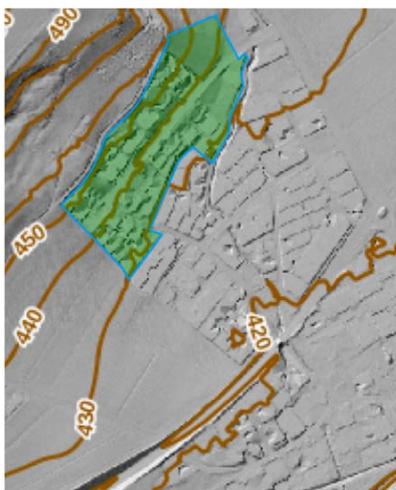
Art. 14.4 nBZO Flachdachbegrünung

Im Interesse der Dachlandschaft im ländlichen Raum wird für Flachdächer von Hauptgebäuden eine Begrünungspflicht vorgesehen.



Terrassenhäuser  
Art. 15.1 nBZO Hanglagen

Terrassenhäuser sollen inskünftig in den im Zonenplan als "geeignete Hanglagen" bezeichneten Bereichen erlaubt sein. Es sind dies die Gebiete in Hanglage im Chlimberg und Wolfzange.



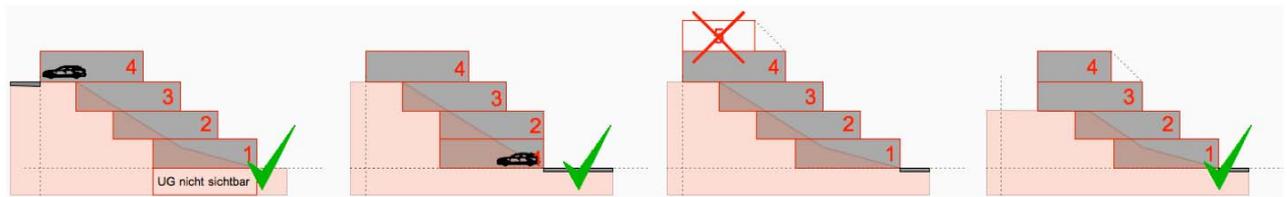
Art. 15.2 nBZO Gestaltung

Terrassenhäuser bieten eine gute Möglichkeit für eine dichte Bebauung am Hang. Sie können aber je nach Gestaltung sehr massiv in Erscheinung treten. Es werden daher erhöhte Qualitätsanforderungen gemäss § 71 PBG an die Bauten und die Umgebung gestellt.



Art. 15.3 nBZO Geschossstufen

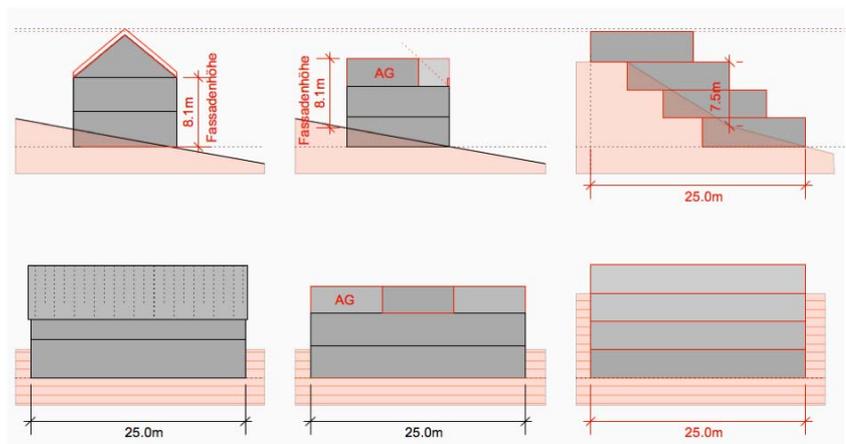
Bei der betroffenen W2/25 entsprechen grundsätzlich nur 3 Stufen der Zonierung, da der grösste Teil der betroffenen Gebiete in der W2/25 im Bereich der Sonderbauvorschriften Chlimberg liegen und da dort bereits 4 Stufen vorhanden sind werden bei allen Gebieten 4 Stufen zugelassen, wobei dabei auch sichtbare Garagen- oder Kellergeschosse als Stufe einzurechnen sind.



Die Fassadenhöhe wird bei Terrassenhäusern auf 7.5 m beschränkt.

Aufgrund der Längenbeschränkung (25 m) bedingt die Anordnung von 4 Stufen eine sehr steile Hanglage.

Schema Schnitt und Ansicht W2/30



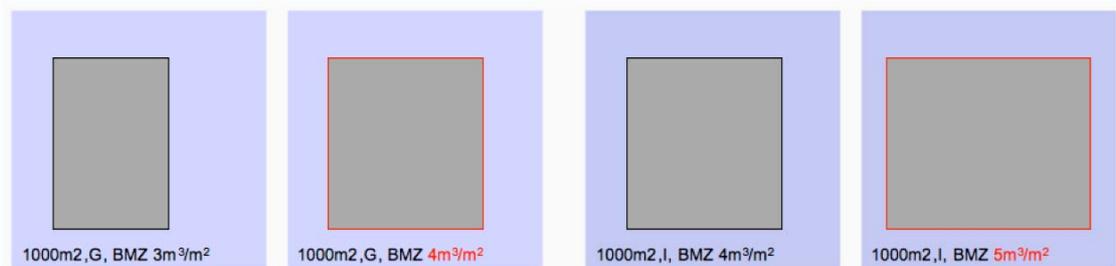
## 7.2.3 Industrie- und Gewerbebezonen

Grundmasse  
Art. 19 nBZO

Der Begriff Grenzabstand wird korrigiert (Grundabstand) und die Begriffe Gebäudehöhe und Abstand vom gewachsenen Boden werden in der Grundmasstabelle den neuen Begriffen gemäss IVHB angepasst (siehe Kapitel 7.0).

Die Freiflächenziffer muss gemäss IVHB durch Grünflächenziffer ersetzt werden. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Freiflächen im Unterschied zur ehemaligen Freiflächenziffer nicht angerechnet werden können, ist die Grünflächenziffer bei Industrie- und Gewerbebezonen nicht zweckmässig. Im Bereich der Gewerbebauten bestehen in der Regel wenig ungenutzte Umgebungsflächen welche grün belassen werden könnten. Die Freiflächen-/ Grünflächenziffer wird entsprechend gestrichen.

Die zulässige Baumassenziffer vom  $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  bzw.  $3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  ist verhältnismässig tief. Im Sinne der Vision 2030 welche auch mehr Möglichkeiten für Gewerbe wünscht, wird die Baumassenziffer auf  $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$  bzw.  $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$  angehoben.



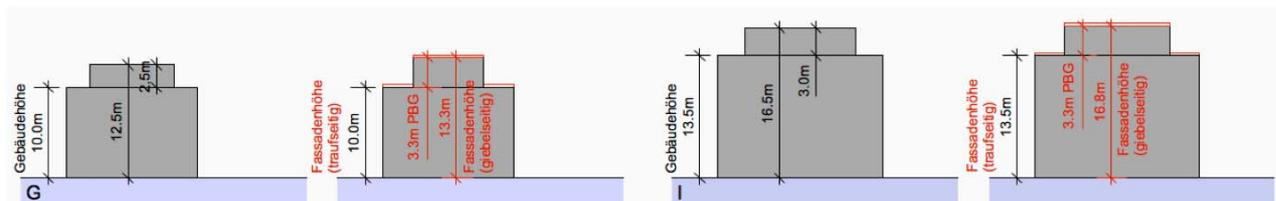
Die Kombination von Baumassenziffer und Ausnutzungsziffer ist problematisch, da so zwei verschiedene Dichtemasse vorliegen. Auf die Ausnutzungsziffer wird verzichtet. Im Zonenplan muss die Bezeichnung entsprechend angepasst werden. Die Anzahl Geschosse ist innerhalb der zulässigen Baumasse frei.

Fassadenhöhe (traufseitig)

Das Mass der Fassadenhöhe (traufseitig) wird nicht verändert. Damit können die Gewerbebauten grundsätzlich neu bis zu ca. 50 cm höher werden als heute.

Fassadenhöhe (giebelseitig)

Das Mass "Abstand des Firstes vom gewachsenen Boden" entspricht der Fassadenhöhe (giebelseitig) gemäss IVHB. Das Mass wird entsprechend PBG § 280 angewendet.

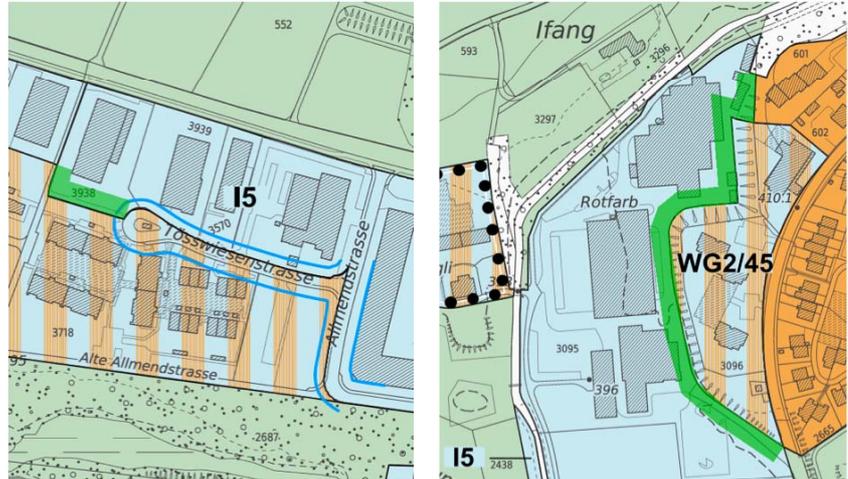


## Grundabstand gegenüber Wohnzonen / Randpflanzung

Art. 18 (alt), entfällt nBZO

-  betroffen von Art. 18
-  Strassenabstand gilt

Die Bereiche, in welchen der ehemalige Art. 18 (alt) zur Anwendung gekommen ist, sind kaum vorhanden:



In der Tössallmend kommt entlang der Strasse unabhängig von Abstandsbestimmungen der BZO der Strassenabstand zur Anwendung. Bei der Rotfarb ist ein gewisser Abstand und eine Begrünung bereits durch die Böschung gegeben. Die Regelung ist wenig Zielführend und in Anbetracht der geringen betroffenen Bereiche nicht erforderlich. Sie wurde entsprechend gestrichen.

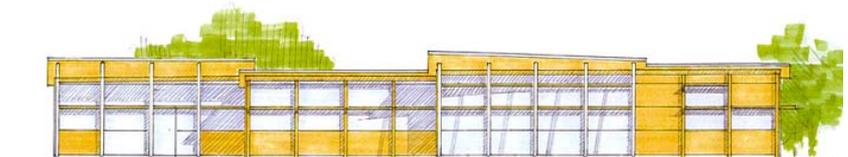
## 7.2.4 Zone für öffentliche Bauten

Grundmasse  
Art. 21 nBZO

Die heute geltende Gebäudehöhe von 11.4 m ist knapp um ein Bauprojekt der Öffentlichkeit (z.B. Turnhalle etc.) zu erstellen.

Auf die Festlegung einer Höhe wird daher verzichtet. Damit gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften auch für die maximale Höhe.

Illustration



## 7.2.5 Erholungszone

### Genehmigte Teilrevision Erholungszone

Die Erholungszonebestimmungen wurden bereits in einer vorgängigen Teilrevision angepasst (Teilrevision Erholungszone). An den Artikeln 22 – 29 nBZO werden abgesehen von IVHB Anpassungen keine Änderungen vorgenommen.

### Erholungszone Pferdesport Vorgeschichte

Im Rahmen der Teilrevision Erholungszone war auch eine Erholungszone Pferdesport vorgesehen.

Die Baudirektion hat mit Verfügung vom 18. Januar 2018 die Erholungszone Pferdesport nicht genehmigt, weil sie den Siedlungszusammenhang mit dem Baugebiet von Neftenbach nicht als gegeben betrachtete. Den dagegen vom Grundeigentümer erhobenen Rekurs hat das Baurekursgericht IV aus dem gleichen Grund abgewiesen. Im entsprechenden Entscheid BRGE IV Nr. 0091/2018 vom 14. Juni 2018 wurde aber in Erwägung gezogen, dass eine "Kleinbauzone" (d.h. eine Bauzone ohne Siedlungszusammenhang) zulässig ist, wenn sie einzig eine geringfügige Erweiterung eines bereits bebauten Gebietes oder die massvolle Erweiterung bestehender Bauten zulässt und auf einer sachlich vertretbaren Interessenabwägung beruht.

In diesem Sinne wurde die Erholungszone Pferdesport E<sub>P</sub> mit stärker einschränkenden Vorschriften, welche nur geringe Erweiterungen zulassen, als Kleinbauzone erneut in die Vorlage aufgenommen.

### Bestehende Anlage

Die Reitsportanlage ist bestehend. Es sind ein Wohnhaus mit zugehörigem bewohntem Gartenhaus, der Stall und eine Reithalle sowie Aussenanlagen für den Pferdesport vorhanden.



Privater Bedarf gegeben

Im Bereich der bestehenden Reitsportanlage sind diverse Bedürfnisse des privaten Grundeigentümers und Betreibers vorhanden um den Reitsportbetrieb modernisieren und weiterentwickeln zu können. Ziel ist es, Reitsport auf internationalem Niveau und Nachwuchsförderung im Reitsport anbieten zu können.

Interessenabwägung / öffentliches Interesse

Wie andere Sportanlagen auch, wird die Sportanlage durch Private betrieben und nur von Teilen der Bevölkerung genutzt. Ein öffentliches Interesse besteht nicht nur an der Schaffung von Anlagen für den Breitensport, sondern auch an Sportanlagen, die von einem eingeschränkten Benutzerkreis in Anspruch genommen werden, aber grundsätzlich jedermann offenstehen. Das Interesse der Öffentlichkeit an der Anlage liegt in der Erweiterung des Sportangebotes in Neftenbach. Die Gemeinde begrüsst zudem die Absicht Springsportveranstaltungen und Jugendkurse (Nachwuchsförderung) zu organisieren.

## Vorhaben

Anpassungen Pferdesportanlagen

Projektansatz Wohnbauten

Es sind Anpassungen an den Stallbauten und an den Bauten für die Fahrzeuge erforderlich.

Es ist eine anderthalbgeschossige Wohnbaute als Ersatz der bisherigen Wohnbaute geplant. Für das Wohnhaus besteht bereits ein Projekt, welches das Erscheinungsbild des bestehenden Gebäudes weitgehend aufnimmt. Ein Neubau drängt sich wegen des schlechten Bauzustandes auf.

Ansicht Wohnhaus



Projekt Wohnhaus



Pferdeführanlage

Zudem besteht dringender Bedarf nach einer gegebenenfalls überdachten Führanlage, da eine solche für die Ausbildung der Pferde und deren ausreichende Bewegung erforderlich ist. Die Pferdeführanlage ist mit einem Durchmesser von max. 15 m vorgesehen (Fläche: 175 m<sup>2</sup>). Diese darf zusätzlich zu den pferdesportlichen Bauten und zum Ersatzbau des Wohnhauses erstellt werden.

## Geringfügige und massvolle Erweiterung

Es wird in der vorgesehenen Erholungszone Pferdesport lediglich eine geringfügige und massvolle Erweiterung zugelassen. Entsprechend den kantonalen Vorgaben kann als massvolle Erweiterung eine flächen- und volumenmässige Vergrösserung der bestehenden Bauten von rund 10–20% beurteilt werden.

### Flächenbilanz

Die Flächenbilanz der bestehenden Bauten und Anlagen sowie der beabsichtigten Bauvorhaben präsentiert sich wie folgt:

#### Grundfläche Gebäude Bestand:

Baute	Fläche	Wohnen	Pferdesport
Reithalle (Assek. Nr. 547)	570 m <sup>2</sup>		
Stall (Assek. Nr. 871)	120 m <sup>2</sup>		690 m <sup>2</sup>
Wohnhaus (Assek. Nr. 180)	132 m <sup>2</sup>		
Gartenhaus (Assek. Nr. 672)	30 m <sup>2</sup>	162 m <sup>2</sup>	
<b>Total Bestand:</b>	<b>852 m<sup>2</sup></b>	<b>162 m<sup>2</sup></b>	<b>690 m<sup>2</sup></b>

#### Grundfläche Gebäude massvolle Ergänzung/Ersatz projiziert

Baute	Fläche	Wohnen	Pferdesport
Reithalle (Assek. Nr. 547)	570 m <sup>2</sup>		
Stall (Assek. Nr. 871)	120 m <sup>2</sup>		
2. Stall (Neubau, 4 Boxen)	120 m <sup>2</sup>		
Garagierung Traktor	18 m <sup>2</sup>		896 m <sup>2</sup>
Wohnhaus mit Garage (Abbruch & Neubau)	180 m <sup>2</sup>		
Gartenhaus (Abbruch)	0 m <sup>2</sup>	180 m <sup>2</sup>	
<b>Total neu:</b>	<b>1'008 m<sup>2</sup></b>	<b>180 m<sup>2</sup></b>	<b>828 m<sup>2</sup></b>
Zunahme [m <sup>2</sup> ]	<b>+156 m<sup>2</sup></b>	<b>+18 m<sup>2</sup></b>	<b>+138 m<sup>2</sup></b>
Zunahme % (max. 10 – 20%)	<b>(+18%)</b>	<b>(+11.1%)</b>	<b>(+20%)</b>

#### Zunahme Grundfläche

### Volumenbilanz

Die Volumenbilanz der bestehenden Bauten sowie der beabsichtigten Bauvorhaben präsentiert sich wie folgt:

#### Volumen Gebäude Bestand:

Baute	Volumen	Wohnen	Pferdesport
Reithalle (Assek. Nr. 547)	2'470 m <sup>3</sup>		
Stall (Assek. Nr. 871)	545 m <sup>3</sup>		3015 m <sup>3</sup>
Wohnhaus (Assek. Nr. 180)	681 m <sup>3</sup>		
Sockelbau Wohnhaus 0.8m	144 m <sup>3</sup>		
Gartenhaus (Assek. Nr. 672)	63 m <sup>3</sup>	888 m <sup>3</sup>	
<b>Total Volumen Bestand:</b>	<b>3'903 m<sup>3</sup></b>	<b>888 m<sup>3</sup></b>	<b>3'015 m<sup>3</sup></b>

#### Zunahme Volumen (max.)

Zunahme Volumen max. [m <sup>3</sup> ]	<b>780 m<sup>3</sup></b>	<b>177 m<sup>3</sup></b>	<b>603 m<sup>3</sup></b>
Volumen max. [m <sup>3</sup> ]	<b>4'683 m<sup>3</sup></b>	<b>1'065 m<sup>3</sup></b>	<b>3'618 m<sup>3</sup></b>
Zunahme % (max. 10 – 20%)	<b>(+20%)</b>	<b>(+20%)</b>	<b>(+20%)</b>

Fläche mit einschränkendem  
 Nutzungsmass (Bauverbot)

Die Erholungszone E<sub>P</sub> wird teilweise mit der Überlagerung Bauverbot für Hochbauten in der Nutzung beschränkt. In diesem Bereich sind lediglich Aussenanlagen für den Pferdesport sowie Erschliessung und Parkierung zulässig. Hochbauten sind unzulässig.

Gesamtfläche Kat. Nr. 1729	9'570 m <sup>2</sup>
Eingezonte Fläche E <sub>P</sub> (Kat. Nr. 1729 ohne Uferstreifen)	8'710 m <sup>2</sup>
Fläche mit Bauverbot für Hochbauten	4'325 m <sup>2</sup>
Fläche des bebaubaren Bereiches (Hochbauten zulässig)	4'385 m <sup>2</sup>

Baumassenziffer

Für die verschiedenen Nutzungen (Wohnen sowie Pferdesport und -haltung/pferdesportliche Bauten) werden maximale oberirdische Baumassen (+20% gegenüber dem Bestand) von 1'065 m<sup>3</sup> für das Wohnhaus und 3'618 m<sup>3</sup> für dem Pferdesport und der -haltung dienende Bauten festgelegt. Bezüglich bebaubaren Fläche von 4'385 m<sup>2</sup> würde dies folgender Baumassenziffer entsprechen:

	Volumen Gebäude projektiert	Baumassenziffer zulässig maximal: Fläche 4'385 m <sup>2</sup>	
Wohnen	ca. 997 m <sup>3</sup>	1'065 m <sup>3</sup>	max. 0.24 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Pferdesport / Pferdehaltung	Bestand (3015 m <sup>3</sup> ) + ca. 545 m <sup>3</sup> = ca. 3'560 m <sup>3</sup>	3'618 m <sup>3</sup>	max. 0.82 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
	Total: 4'683 m <sup>3</sup>		

Insgesamt ist folglich auf der Parzelle Kat. Nr. 1729 ein Bauvolumen von maximal 4'683 m<sup>3</sup> sowie die Föhranlage zulässig.

Durch die Festlegung der maximalen oberirdischen Baumassen wird sichergestellt, dass die Volumenzunahme die geforderten max. 20% nicht übersteigt. Im Unterschied zur Festlegung einer Baumassenziffer entstehen zudem keine Diskussionen bezüglich der geltenden Bezugsfläche eröffnet.

## 7.3 Ergänzende Bauvorschriften

### Naturgefahren

Art. 34 nBZO

Um bei bestehenden Naturgefahren (z.B. Hochwasser, Rutschungen etc.) klarzustellen, dass der Objektschutz von Neubauten zu gewährleisten ist, wird ein allgemeiner Artikel zu den Naturgefahren in die Bauordnung aufgenommen.



### Fahrzeugabstellplätze

Art. 35 nBZO

Die erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze wird nicht angepasst. Es werden lediglich die Bezeichnungen der Nutzungen angepasst. Gegenüber der kantonalen Wegleitung zum Parkplatzbedarf in kommunalen Erlassen bestehen folgende Abweichungen.

	Wegleitung	BZO	(Bruchteile aufrunden)	Abweichung
	Bedarf	Anzahl PP	Bedarf	Anzahl PP
Wohnung (5 Wohnungen)	1 PP/Wohnung +10% Besucher	5.5	1.3 PP/Wohneinheit + 1 PP/4 WE	6 + 0
Einfamilienhäuser (ca. 160 m)	1 PP/80 m <sup>2</sup> + 10% Besucher	2.2	1.5 PP/Wohneinheit	2 + 0
Dienstleistungen (ca. 600 m <sup>2</sup> )	1 PP/80 m <sup>2</sup> + 1 PP/100– 300 m <sup>2</sup> Besucher	10.5	1.0 PP/100 m <sup>2</sup>	6 <b>- 4.0</b>
Industrie und Gewerbe (ca. 1'000 m <sup>2</sup> )	1 PP/150 m <sup>2</sup> + 1 PP/750 m <sup>2</sup> Besucher	14	1.0 PP/100 m <sup>2</sup>	10 <b>- 4.0</b>
Läden (ca. 420 m <sup>2</sup> )	1 PP/150–200 m <sup>2</sup> + 1 PP/30–70 m <sup>2</sup> Besucher	8–17	1.0 PP/60 m <sup>2</sup>	7 <b>- 1 bis - 10</b>

Die Beispiele zeigen, dass tendenziell eher weniger Parkplätze gefordert werden, als dies gemäss Wegleitung der Fall wäre. Auf die Festlegung eines Maximums wird verzichtet.

Reduktion aufgrund der ÖV-Qualität

Im Sinne der Luftreinhaltung soll neben dem Grenzbedarf auch der massgebliche Bedarf in Abhängigkeit der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Reduktionsfaktoren aufgrund der ÖV-Güteklassen) festgelegt werden. Dies wird auch durch die Regionalplanung Winterthur und Umgebung (RWU) empfohlen. In Neftenbach bestehen jedoch grösstenteils lediglich die ÖV-Güteklassen C–E. Das Gebiet welches über eine Güteklasse C verfügt ist klein.



In der eher ländlichen Situation sind viele auf das Auto angewiesen. Überbauungen mit reduzierter Anzahl Parkplätze haben regelmässig zu Problemen geführt, so dass auf Reduktionsfaktoren gemäss ÖV-Erschliessung und das Festlegen eines gegenüber dem Grenzbedarf reduzierten massgeblichen Bedarfs verzichtet wird.

Art. 35.4 nBZO Ersatzabgabe

Trotz der relativ tiefen Anzahl erforderlichen Fahrzeugabstellplätze besteht die Möglichkeit, dass kein Platz für die erforderlichen Fahrzeugabstellplätze besteht. Dies kann vor allem im Bereich der Kernzone des Ortskerns Neftenbach oder in den Aussenwachen der Fall sein, wo es aufgrund von Umbauten zu zusätzlichem Bedarf an Fahrzeugabstellplätzen kommen kann und die Aussenraumflächen beschränkt sind. Für solche Fälle, in welchen die minimal erforderliche Anzahl Fahrzeugabstellplätze nicht mit zweckmässigem Aufwand erstellt werden kann, wird die Möglichkeit gegeben, finanzielle Ersatzabgaben zu leisten.

Art. 35.5 nBZO Parkraumplanung und Parkraumfonds

Wenn die Gemeinde einen Fonds äufnet, ist sie verpflichtet, eine Parkraumplanung durchzuführen. Der Fonds ist zur Schaffung von Parkraum in nützlicher Entfernung von den belasteten Grundstücken oder zu einem diesen Grundstücken dienenden Ausbau des öffentlichen Verkehrs zu verwenden.

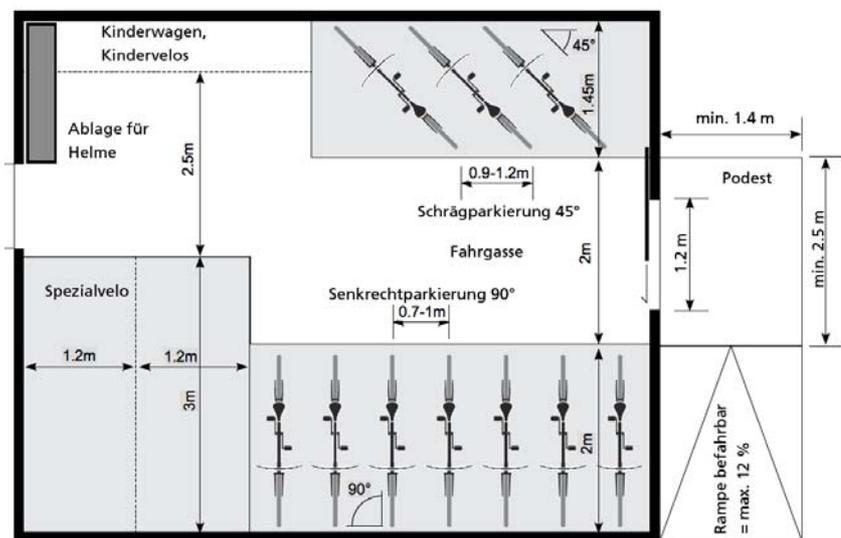
## Veloabstellplätze Art. 35.6 nBZO

Für die Förderung der Nutzung des Velos sind genügend, genügend grosse, gut zugängliche Veloabstellplätze wichtig. Bisher wurden zwar Veloabstellplätze gefordert, eine minimal erforderliche Anzahl war jedoch nicht festgelegt.

Entsprechend den Angaben der Koordinationsstelle Velo des Kantons Zürich und im Sinne der Veloförderung wird bei Wohnnutzungen 1 Veloabstellplatz pro Zimmer gefordert.

Damit wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Familien (3.5 – 4.5 Zimmerwohnung) in der Regel etwa 4 Velos besitzen, Einpersonenhaushalte (1.5 – 2.5 Zimmerwohnung) in der Regel 2 Velos (1 Sportvelo, 1 Alltagsvelo) und dass Veloabstellräume teilweise auch für Kinderwagen, Veloanhänger usw. genutzt werden.

Prinzipiskizze Platzbedarf gemäss  
Vollzugshilfe Langsamverkehr Nr. 7,  
Veloparkierung, Handbuch, ASTRA, VKS  
2008



## Spielplätze, Ruhe- und Gartenflächen

Art. 36 nBZO

Hochwertige Aussenräume sind ein wichtiger Faktor insbesondere bei dichteren Bebauungen. Die erforderliche Fläche wird angepasst (15% der anrechenbaren Grundstücksfläche) Anstelle von Pflanzgärten werden Gartenflächen gefordert. Statt Beete für den Gemüseanbau oder dergleichen können damit auch andere bepflanzte Aussenraumflächen angelegt werden. Die Spielplätze, Ruhe- und Gartenflächen sollen an geeigneter Lage, möglichst abseits vom Verkehr angelegt und ihrem Zweck entsprechend gestaltet und ausgerüstet sein.

Beispiel Visualisierung Busslingen  
(© kmpag)



## Klein- und Anbauten

Art. 37 nBZO

Aufgrund der Definition von Kleinbauten und Anbauten gemäss IVHB zeigt sich, dass keine "anderen" Kleinbauten und Anbauten bestehen. Der Absatz wird daher gestrichen.

Der Ausschluss für Flachdächer bei Klein- und Anbauten in der Kernzone wird aufgehoben. Klein- und Anbauten können sich auch mit Flachdach gut in die Kernzonenstruktur eingliedern. Die Qualität wird durch die Einordnungsanforderung (siehe Art. 4 nBZO bzw. PBG) sichergestellt.

## Kehrichtbeseitigung

Art. 38 nBZO

Auf die Anforderung nach Kompostierplätzen wird verzichtet. Die Pflege von Kompostierplätzen ist heute bei Mehrfamilienhäusern kaum mehr denkbar. Es werden eher Biotonnen angeboten. Für die Kehrichtabfuhr ist bedeutsam, dass der Standort eben angefahren werden kann. Dies wird entsprechend spezifiziert.

Unterflurcontainer (Moloch) werden an sich aufgrund der guten Einordnung begrüsst. Derzeit ist eine Abfuhr jedoch aus logistischen Gründen noch nicht möglich. Bei grösseren Überbauungen kann allenfalls eine Lösung mit Unterflurcontainern geprüft werden.

## Arealüberbauungen Ausnutzungszuschlag Art. 41 nBZO



## Gestaltungsplanpflicht



## 7.4 Besondere Institute

Der Bonus für Arealüberbauungen wird in drei Teile aufgeteilt. Bei einer Arealüberbauung gemäss den Anforderungen von § 71 PBG wird nur der allgemeine Bonus gegeben.

Die anderen Boni werden nur gegeben, wenn dazu die entsprechenden Energie- und / oder die Anforderungen bezüglich preisgünstigem Wohnraum nachgewiesen werden.

- Arealüberbauungen mit einer fortschrittlichen Energielösung, welche eine ökologische, energiesparende Bauweise vorsehen, wird zusätzlich zum allgemeinen Bonus ein Energiebonus gewährt. Als Richtgrösse dienen im Minimum die Werte von MINERGIE-P-ECO®. Es können jedoch auch äquivalente Standards vorgesehen werden.
- Im Sinne der Förderung von Mietwohnungen für junge Erwachsene oder betagte Personen, die aus ihrem Haus ausziehen möchten, wird ausserdem ein Bonus "preisgünstiger Wohnraum" vorgesehen. Projekte, bei welchen die Mietzins (Kostenmiete) und Mietkonditionen sowie eine genossenschaftliche Trägerschaft langfristig sichergestellt sind, können von diesem zusätzlichen Bonus profitieren.

Insgesamt kann die Ausnutzungsziffer dementsprechend bei Arealüberbauungen und der Erfüllung der zusätzlichen Anforderungen statt wie bisher um 0.1 (10%) neu um bis zu max. 0.25 (25%) erhöht werden (Bsp. W2 40% -> W2 65%).

Im Sinne der Vision 2030 soll im Bereich Ebni die Reserve erhalten werden um zu einem späteren Zeitpunkt für künftige Generationen eine hochwertige, dörfliche Bebauung zu ermöglichen.

Gemäss Vision 2030 kann zudem im Bereich der Zentrumswiese langfristig im Randbereich an der Winterthurstrasse über eine Randbebauung mit bis zu 4 Vollgeschossen nachgedacht werden. Von Bedeutung ist jedoch in jedem Falle eine weitgehende Freihaltung der Wiese als grünes Herz von Neftenbach.

Derzeit sollen bei beiden Gebieten keine planungsrechtlichen Anpassungen vorgenommen werden.

An den beiden unbebauten Gebieten Zentrumswiese und Ebni besteht jedoch ein wesentliches öffentliches Interesse, so dass die gewünschten Qualitätsanforderungen in einer künftigen Revision der Nutzungsplanung über eine Gestaltungsplanpflicht oder über ein Konkurrenzverfahren und Gestaltungspläne gesichert werden sollten.

## 8. Anpassungen Zonenplan

### 8.1 Technische Korrekturen

#### Kleinere Anpassungen und Korrekturen

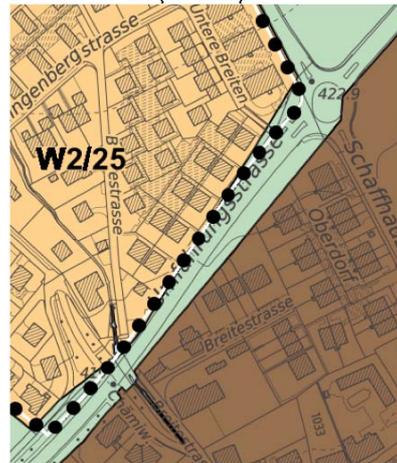
Im Rahmen der Teilrevision werden an diversen Stellen kleinere Korrekturen und untergeordnete Anpassungen vorgenommen. Es handelt sich dabei um Fälle wie:

- Anpassung der Zonengrenzen auf die Parzellengrenzen
- Einzonung von Erschliessungsstrassen
- Einzonung von Teilflächen

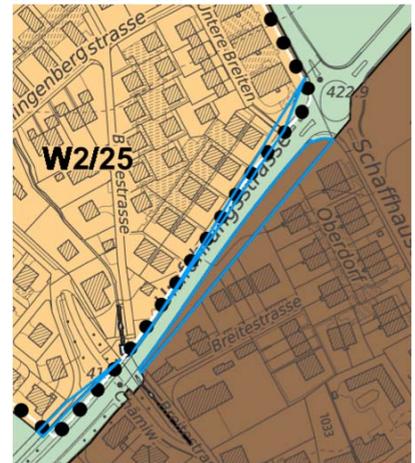
Die untergeordneten Anpassungen der Zonengrenze auf die Parzellengrenzen haben keinen massgeblichen Einfluss auf das Einwohnerpotenzial.

#### Technische Anpassung Umfahrungsstrasse

Bestehend: Lk (Strasse)

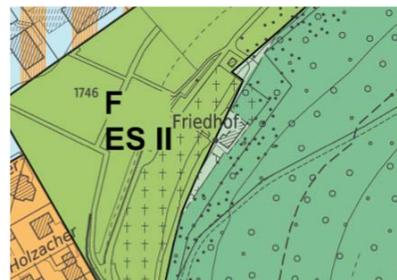


Neu: W2/25 bzw. K

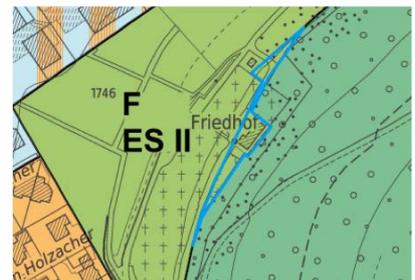


#### Friedhof

Bestehend: Lk

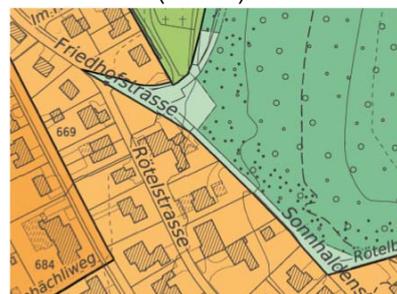


Neu: F



#### Einzonung Erschliessung; Friedhofstrasse und Sonnhaldenstrasse

Bestehend: Lk (Strasse)

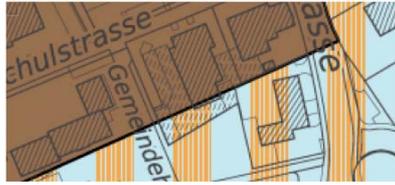


Neu: W2 30

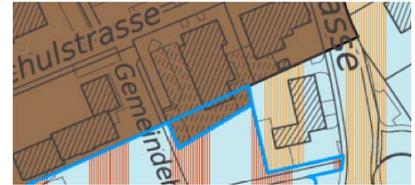


Anpassungen auf Parzellengrenzen

Bestehend: WG2/45



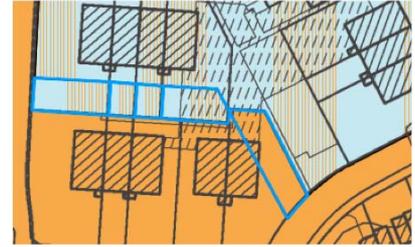
Neu: K



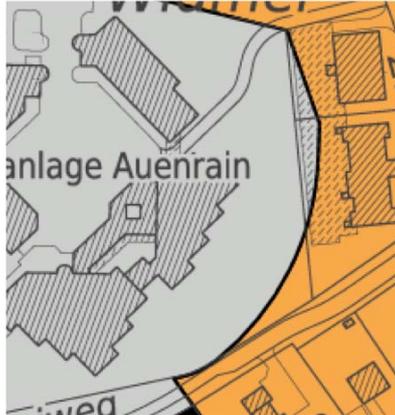
Bestehend: W2/40 / WG2/45



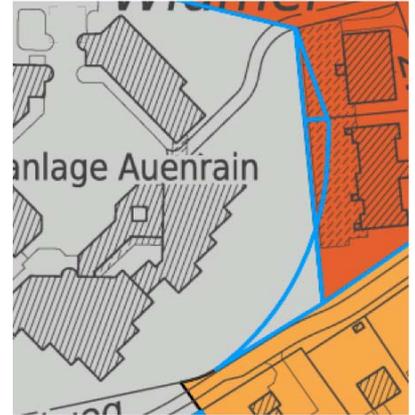
Neu: WG2/45 / W2/40



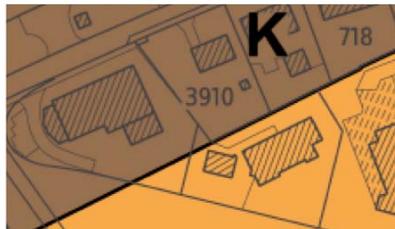
Bestehend: W2/40 / Oe



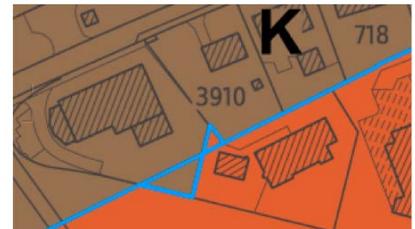
Neu: Oe / W3/60



Bestehend: W2/40 / K



Neu: K / W3/60



## 8.2 Einzonungen

### Einzonungsbegehren

Zum Zonenplan bestehen diverse Anliegen von Grundeigentümern, welche Einzonungsbegehren an die Gemeinde gerichtet haben. Diese wurden geprüft und werden soweit sie durch die Gemeinde als sinnvoll beurteilt wurden, für die Vorprüfung in die Teilrevision des Zonenplanes aufgenommen.

Gegen die Einzonungen sind diverse Einwendungen eingegangen. Entsprechend der kantonalen Vorprüfung musste zudem auf alle angedachten Einzonungen in Wohn-, Misch- (Kernzone) und Gewerbebezonen (Au, Schulstrasse, Aspacher, Mülacher, Halten, Hünikon und Riet) verzichtet werden.

Im Sinne von mehr Spielraum für das Gewerbe, mehr bezahlbarer Flächen für Arbeitsplätze und entsprechend der Vision 2030, soll im Bereich Tössallmend eine zusätzliche Fläche für Gewerbe vorgesehen werden. Aufgrund der fehlenden Festlegung "Siedlungsgebiet" im kantonalen Richtplan besteht derzeit kein Spielraum für eine Einzonung von Gewerbeflächen. Das Vorhaben wird jedoch im Grundsatz über Anträge an die Region und den Kanton weiterverfolgt.

Einzonungsabsicht Tössallmend,  
Gewerbe



### Hofstetten, Erholungszone Pferdesportanlage

Um die bestehende Pferdesportanlage / Reitsportanlage erneuern und geringfügig weiterentwickeln zu können, soll diese in die neu geschaffene Erholungszone für Pferdesport eingezont werden. Die Einzonung in die Erholungszone bedingt als Voraussetzung kein Siedlungsgebiet und schafft keine unzulässigen Einwohnerkapazitäten, so dass diese weiterverfolgt werden kann.

Änderung

Einzonung einer Teilfläche der Parzelle Kat. Nr. 1729 mit einer Gesamtfläche von 8'710 m<sup>2</sup> in die Erholungszone Pferdesport (E<sub>P</sub>). Der Uferstreifen von 12.0 m des Näfbachs und der Uferstreifen des Morgenwisenbachs von 8.5 m werden nicht eingezont.

Da es sich im vorliegenden Fall um eine "Kleinbauzone" (beschränkte Bauzone ohne Siedlungszusammenhang) handelt, werden nur geringfügige Erweiterungsmöglichkeiten zugelassen. Daher wird ein Teil der Erholungszone (4'325 m<sup>2</sup>) mit einem Bauverbot für Hochbauten belegt. Anlagen werden nicht ausgeschlossen, da sich in diesem Bereich bereits heute die Reitanlage befindet und da für diese hier auch Anpassungsmöglichkeiten geschaffen werden sollen.

Das geschätzte Einwohnerpotenzial von Neftenbach ändert sich durch die Einzonung nicht. Es sind bereits Wohnbauten vorhanden, welche aufgrund der Bauvorschriften der neuen Erholungszone E<sub>p</sub> nicht massgeblich erweitert werden können.



Bestehend: Lk



Neu: E<sub>p</sub>



## 8.3 Umzonungen

### Umzonung Tössallmend

Die Parzelle Kat. Nr. 4323 ist bereits mit einem bewohnten Gebäude bebaut, welches daher nun in die angrenzende Zone WG2/45% umgezont werden soll. Aus diesem Grund wurde eine Abparzellierung vorgenommen.

### Änderung

Umzonung der Parzellen Kat. Nr. 4323 von der Gewerbezone G/75% in die Zone WG2/45%.



Bestehend: G/75



Neu: WG2/45

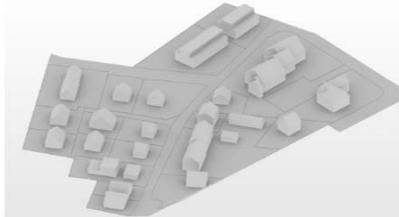


## 8.4 Aufzoning

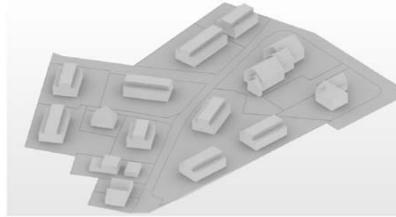
### Widmerwiese / Zwischenweg

An zentraler gut erschlossener Lage soll eine verdichtete Bauweise zugelassen werden. Die Verdichtung bedingt in vorliegendem Fall vor allem im Bereich Zwischenweg voraussichtlich längere Zeit, da das Gebiet überbaut ist und für die Verdichtung eine Umstrukturierung erfolgen müsste. Dies dürfte sich erst mit der nächsten Generation ergeben.

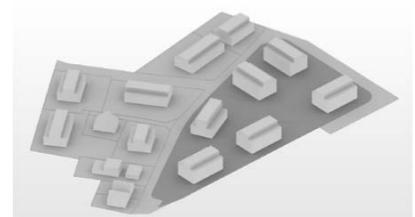
#### Bestand



#### Mögliche Situation W2/40



#### Mögliche Situation W3/60



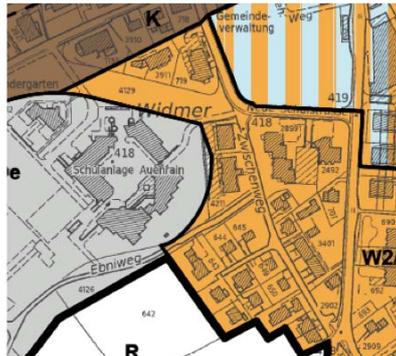
Im Bereich der Widmerwiese hingegen bestehen unbebaute Flächen der Gemeinde. Hier soll eine dichte Bebauung mit attraktiven, zahlbaren Wohnungen entstehen. Diese sollen älteren Personen aus Neftenbach die Möglichkeit geben ihr Einfamilienhaus freizugeben und eine altersgerechte Wohnung in Neftenbach zu finden. Auch sollen junge Erwachsene aus dem Elternhaus ausziehen und trotzdem in Neftenbach bleiben können.

#### Änderung

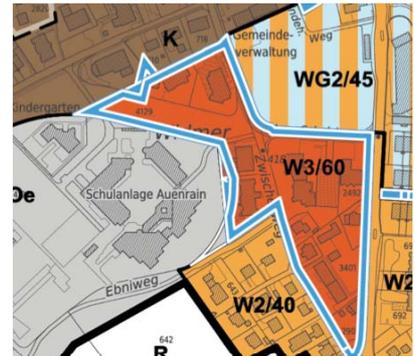
Aufzoning einer Fläche von 20'651 m<sup>2</sup> von der W2/40% in eine neue Zone W3/60%. Das geschätzte Einwohnerpotenzial erhöht sich dadurch von ca. 210 EW auf 280 EW (+ 70 EW).



#### Bestehend: W2/40



#### Neu: W3/60





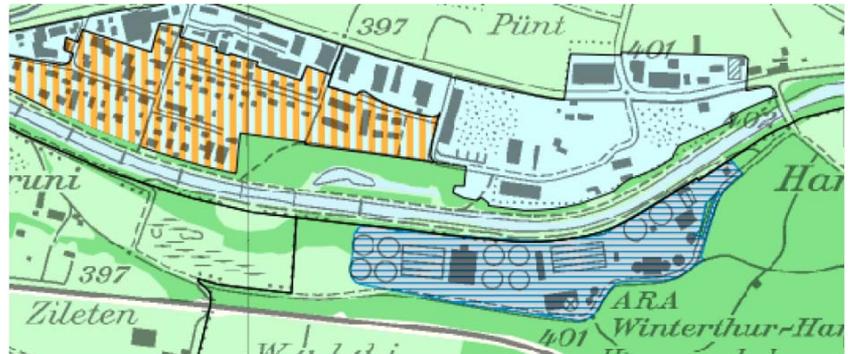


"Roter" Bereich  
 Tössallmend

Überkommunale Natur- und  
 Landschaftsschutzverordnungen



Der "rot" bezeichnete Bereich bei Tössallmend liegt bereits heute nicht in der Bauzone. Hier ist ein Naturschutzgebiet (Waldschutzzone, Nr. 5 Wald bei Tössallmend) festgelegt. Es besteht keine Hochwasserschutzproblematik, welche in der Nutzungsplanung angegangen werden kann.

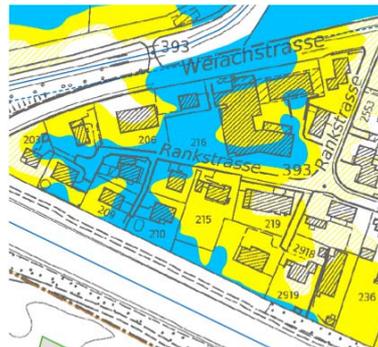


"Blaue" Bereiche

Die "blauen" Bereiche sind weitgehend bereits bebaut. Vorsorgliche planerische Massnahmen sind daher unmöglich.

Die betroffenen Gebäude sind mittels Objektschutz zu sichern.

Tössallmend



Aesch



Im Bereich des Ortskerns von Neftenbach sind zwei "blau" bezeichnete Bereiche vorhanden. Beim Mühleweg sind Bauten (überkommunale Schutzobjekte) bestehend. Im nördlichen Bereich ist ein wichtiger Freiraum festgelegt. Der Freiraum wurde gegenüber dem Ortsbildinventar ausgedehnt um die gefährdeten Bereiche abzudecken. Der Freiraum ist entsprechend der Bauordnung von Bebauung freizuhalten. Damit wird auch ein Beitrag im Sinne des Hochwasserschutzes geleistet.

Neftenbach Ortskern, gefährdete Bereiche ("blau")



Ortsbildinventar



Kernzonenplan



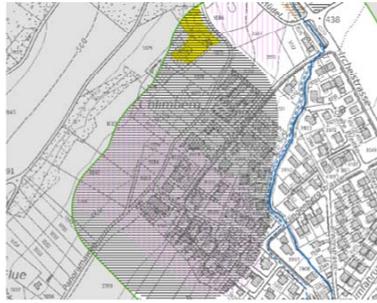
Pferdesportanlage Hofstetten

Bei der Pferdesportanlage besteht eine geringe Gefährdung. Hier muss die Hochwassersicherheit im Rahmen eines Baugesuchs behandelt und entsprechende Objektschutzmassnahmen gemäss Art. 34 nBZO vorgesehen werden. Der Uferstreifen von 12.0 m des Näfbachs und der Uferstreifen des Morgenwisenbachs von 8.5 m werden zudem nicht eingezont.

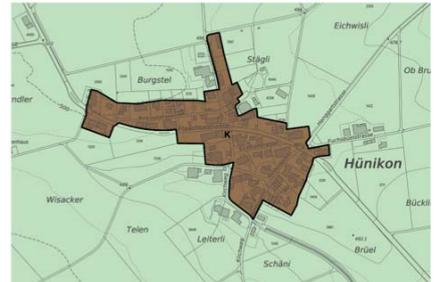


Neftenbach Chlimberg

- == Oberflächenabfluss / Vernässung
- ||||| inaktive Rutschungen



Hünikon



Die Bauten im Bereich Oberflächenabfluss/Vernässung in Hünikon bestehen bereits.

Neubauten

Für allfällige Neubauten wird ein allgemeiner Artikel zu den Naturgefahren in die Bauordnung aufgenommen (siehe Kap. 7, Art. 34 nBZO). Damit wird die Sicherstellung des Objektschutzes gewährleistet.

## 10. Auswirkungen der Teilrevision

### 10.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

#### Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die Berechnung der theoretischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen ist keine Prognose, sondern eine Abschätzung des realistischen Fassungsvermögens innerhalb der Bauzonen. Die Abschätzungen beruhen auf mehreren Annahmen und sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Statistische Angaben Stand 2016

Einwohner total		5'537 EW
Bestehende realistische Kapazität gemäss gültigem Zonenplan (siehe Kap. 4.3)		603 EW
Einzonung Pferdesport Hofstetten	EP	0 EW
Umzonung Widmerwiese	W3/60	+ ca. 60EW
<b>Gesamte Einwohnerkapazität neu</b>		<b>ca. 6'200 EW</b>

Tiefere Werte

Bei den neuen Kapazitäten wird mit einer Ausnutzung von rund 80% gerechnet.

Arbeitsplatzkapazität

Die theoretische Arbeitsplatzkapazität kann durch die Anhebung der Baumassenziffer für Gewerbe gesteigert werden. Im Gegensatz zur Einwohnerkapazität ist diese Anzahl jedoch mit Unsicherheiten behaftet, weil die Fläche pro Arbeitsplatz sehr stark von der jeweiligen Betriebsart abhängt.

Fazit

Insgesamt ist ein Potenzial für das gewünschte Wachstum der heutigen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen mit den vorgesehenen Anpassungen am Zonenplan und der Bauordnung vorhanden.

Das Potenzial steht auch im Einklang mit dem PBG indem es eine Entwicklung für die nächsten 15 Jahre zulässt.

## 10.2 Orts- und Landschaftsbild

### Ortsbild

Die neue dichtere Zone und allfällige weitere Terrassenhäuser können das Ortsbild verändern. Durch die Qualitätsanforderungen wird jedoch eine hochwertige Entwicklung gefordert.

Der neue Kernzonenplan und die entsprechenden Bestimmungen tragen zur Sicherung der Inhalte des Ortsbildinventars bei und gewähren dennoch gewisse Spielräume für zeitgemässe Aus- und Ergänzungsbauten.

### Wohn- und Lebensqualität

Es wird nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Artikel die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen. Vielmehr sollen Artikel, die zum Beispiel mehr Licht insbesondere in den Wohnräumen von Dachgeschossen ermöglichen, dazu beitragen, dass die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann. Auch die Qualitätsanforderungen für Bauten und vor allem die Bestimmungen bezüglich hochwertigen Aussenräumen haben zum Ziel die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

### Landschaft

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet.

## 10.3 Umweltschutz

### Energie

Die Aufteilung der Boni für Arealüberbauungen fordern für neue Bauten effiziente fortschrittliche Energiesysteme. Bezüglich Energie und Ressourcenverbrauch (Erdöl) werden die Auswirkungen der Teilrevision tendenziell positiv gewertet.

### Wald

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

### Boden/Fruchtfolgeflächen

Es werden keine Einzonungen vorgesehen, welche Fruchtfolgeflächen betreffen. Die Einzonung in die Erholungszone für Pferdesport betrifft keine Fruchtfolgeflächen. Die Anlagen in diesem Bereich bestehen und können durch die neuen Bestimmungen der Erholungszone nur geringfügig erweitert werden.

### Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Die Massnahmen zur Gewährleistung der Hochwassersicherheit werden in Kapitel 9 beschrieben. Darüber hinaus werden keine nennenswerten Auswirkungen auf das Wasser erwartet.

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich.

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig. In der "Richtlinie für die Ausführung der Löschwasserversorgung und die Subventionen an Hydrantenkontrollwartung und -unterhalt" der Gebäudeversicherung Zürich (GVZ) sind für Gewerbe- und Industriegebiete die Versorgungsleitungen mit einem Innendurchmesser von mindestens 150 mm auszuführen. Im Industriegebiet Tössallmend sind noch Leitungen mit kleinerem Innendurchmesser vorhanden. Diese Leitungen müssen bei einem Ersatz auf mindestens 150 mm vergrössert werden.

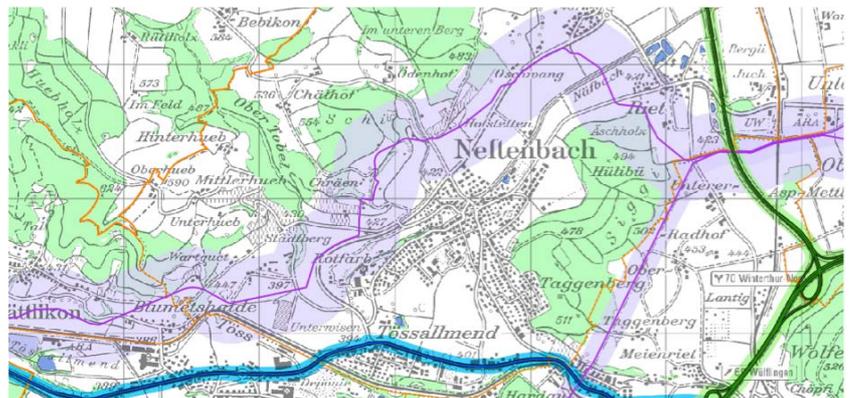
## Verkehr und Lärm

Bei Aufzonungen und folgender Bautätigkeit muss mit einer Zunahme der Einwohnerzahlen gerechnet werden. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen. Die Aufzonungen wurden daher im Bereich des Zentrums mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr vorgesehen. Die Gemeinde arbeitet zudem auf eine weitere Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr hin. Mit einem untragbaren Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme aufgrund der vorgesehenen Teilrevision ist nicht zu rechnen.

## Störfall

Neftenbach liegt bezüglich Störfall im Einflussbereich der Weiachstrasse (Gefahrguttransporte) und der Erdgashochdruckleitung.

Konsultationsbereich Erdgasleitungen



Weiachstrasse

Gemäss der Beurteilung des kantonalen Tiefbauamtes von 2015 liegt das Risiko im Bereich der Weiachstrasse im akzeptablen Bereich.

Erdgashochdruckleitung

Das zuständige Bundesamt für Energie (BFE) wurde betreffend eine Stellungnahme zur Risikobeurteilung kontaktiert. Da keine grösseren Einzonungen vorgenommen werden können und da in der Umgebung der Erdgashochdruckleitung auch keine weiteren Verdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden, hat das BFE eine Neubeurteilung der Risikosituation und eine entsprechende Stellungnahme als nicht erforderlich beurteilt.

## Übereinstimmung mit Art. 15 RPG

Vorgaben überkommunale Richtpläne

Vorgaben der Handlungsräume des  
kantonalen ROK



Abstimmung mit in Überarbeitung  
befindlichen regionalen Richtplänen

## 10.4 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde erfüllt.

Neftenbach liegt im Handlungsraum "Landschaft unter Druck".

Für die Landschaften unter Druck ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen

Durch die Aufzonung im Zentrum von Neftenbach wird eine hochwertige Verdichtung im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs gefördert.

Durch die Verdichtungsbestrebungen soll der Bauzonenverbrauch verringert werden auch wenn eine Verdichtung insbesondere im Bereich der Einfamilienhausgebiete von Neftenbach aufgrund der Eigentumsstrukturen schwierig zu erreichen ist.

Die Bestimmungen zur Aussenraumgestaltung und die Umsetzung des Ortsbildinventars im Kernzonenplan dazu beitragen den Ortskern zu erhalten und weiter aufzuwerten.

Dem Handlungsbedarf des kantonalen Raumordnungskonzeptes wird entsprochen.

Die landschaftlichen Qualitäten von Neftenbach werden auch mit der Teilrevision erhalten. Störende Eingriffe in die Landschaft sind nicht vorgesehen.

Der regionale Richtplan Region Winterthur befindet sich nicht in Überarbeitung. Die vorliegende Teilrevision ist mit dem regionalen Richtplan abgestimmt.

Auswirkungen auf den Ausbaugrad /  
Bauvolumen

Das zulässige Bauvolumen wird im Bericht erläutert. Durch die dichte Zone W3/60 wird in einem kleinen Teil des Gemeindegebietes ein etwas höheres Bauvolumen zugelassen.

Der Ausbaugrad ist bereits vergleichsweise hoch. Durch Bestrebungen mehr Möglichkeiten und Spielräume (Vergrößerung von Dachaufbauten, mehr Belichtungsmöglichkeiten von Dachgeschossen, Terrassenhäuser, Verzicht auf Vergrößerung von Abständen etc. trotz der Einführung des IVHB) zuzulassen, soll eine Verdichtung und damit eine positive Auswirkung auf den Ausbaugrad erreicht werden.

Auswirkungen Nutzungsdichte

Die Nutzungsdichte (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare) wird dadurch entsprechend zunehmen. Es wird im Minimum mit einer Zunahme der Nutzungsdichte von 51 auf 53 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar gerechnet.

Gesamtschau und Ausschöpfung  
anderer Möglichkeiten

Im kommunalen räumlichen Entwicklungskonzept (Vision 2030) wurde eine Gesamtschau über alle Aspekte und Teilbereich gemacht, welche auch mit der Bevölkerung reflektiert und auf eine ausgewogene Basis gestellt wurde.

Die Möglichkeiten wurden geprüft und soweit möglich wurden Verdichtungsmöglichkeiten zugelassen.

# 11. Mitwirkung

## 11.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Denkwerkstatt Gemeindeentwicklung vom 9.4.2016
- Ergebniskonferenz zur Vision 2030 vom 29.3.2017 und Vernehmlassung
- Öffentliche Auflage der Teilrevisionsvorlage 60 Tage, 10. August bis 9. Oktober 2018
- Orientierungsveranstaltung 27. August 2018
- Informationsveranstaltung
- vorberatende Gemeindeversammlung
- Urnenabstimmung

## 11.2 Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 1. November 2018

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 17.7.2018 wurde dem ARE zur Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 1.11.2018 Auskunft.

Aufgrund der weitreichenden Vorbehalte des ARE wurde der Kanton in der Folge um ein Gemeindegespräch gebeten, um die Hauptanliegen der Gemeinde erneut mit dem ARE zu beraten. Das Gemeindegespräch fand am 18. April 2019 statt. Eine Abweichung von den Haltungen gemäss Vorprüfungsbericht konnte jedoch nur in untergeordnetem Mass erreicht werden. Das Protokoll zur Sitzung vom 18. April 2019 mit Datum vom 3. Juni 2019 enthält für die von der Gemeinde gewünschte Um- und Einzonung des Betonkieswerks in Riet Vorgehensvorschläge, welche jedoch auch vom ARE als nicht genehmigungsfähig oder als unzweckmässig beurteilt werden, so dass das Betonkieswerk -soweit es eingezont ist- in der Kernzone belassen werden muss.

Aufgrund der Vorprüfung und des Gemeindegesprächs wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

Anpassungen am Zonenplan

- Auf die gemäss ARE aufgrund der Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets und mangels Bedarfs nicht genehmigungsfähigen Einzonungen in den Gebieten Au, Schulhausstrasse, Aspacher, Mülacher und Halten wurde verzichtet.
- Auf die gemäss ARE mangels Bedarfs nicht genehmigungsfähige Einzonung mit Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Ebni wurde verzichtet.

Kernzonenplan Neftenbach

- Auf die gemäss ARE aufgrund der Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets nicht genehmigungsfähige Einzonung im Gebiet Tössallmend wurde verzichtet. Im Grundsatz wird die Einzonung über einen Antrag zur Ausscheidung von Siedlungsgebiet weiterverfolgt.
- Auf die gemäss ARE aufgrund der Lage ausserhalb des Siedlungsgebiets nicht genehmigungsfähige Ein- und Umzonung des Kies- und Betonwerkes Riet wurde verzichtet.
- Die Erweiterungsmöglichkeiten im Bereich der neuen Erholungszone Pferdesport wurden reduziert. Zudem wurde auf die Einzonung der Uferstreifen der angrenzenden Fließgewässer verzichtet.
- Der Kernzonenplan Neftenbach wurde weitgehend entsprechend dem Vorprüfungsbericht angepasst.
- Auf die Darstellung der "weiteren ortstypischen Elemente" wurde gemäss Vorprüfung verzichtet, auch wenn diese Elemente im Ortsbildinventar bezeichnet sind.
- Sämtliche Bestimmungen zu den Kernzonenplaninhalten werden im Detail erläutert (siehe Kapitel 5.3).
- Die Artikel zu den Freiräumen und Vorgärten werden getrennt. Die Freiräume begründen sich auf dem Ortsbildinventar. Die Freihaltung der bezeichneten Flächen steht im Vordergrund. Auf die Möglichkeit eines flächengleichen Abtauschs von Freiraumflächen wird entsprechend den Anforderungen des ARE verzichtet.
- In Abweichung zum Vorprüfungsbericht werden nicht nur jene Vorgärten bezeichnet, welche heute hohe Qualität haben. Im Sinne der Aufwertung der Aussenräume im Ortskern sollen diejenigen Vorgärten, welche heute laut ARE lediglich "Abstandsgrün" darstellen, zumindest als Grünfläche erhalten werden und nach Möglichkeit in Zukunft zu einem wertvollen Vorgartenbereich aufgewertet werden. Ohne die Festlegung besteht die Gefahr, dass auch diese Grünflächen verloren gehen und kein Raum mehr für wertvolle begrünte Flächen besteht. Im Sinne des Projektierungsspielraumes wird für die Vorgärten an der Möglichkeit eines flächengleichen Abtauschs festgehalten.

Ausschnitt Kernzonenplan mit den  
"markanten Bäumen" (Fassung  
Vorprüfung)



Bauordnung

Bericht

- Die "markanten Bäume" waren bereits in den Vorprüfungsunterlagen dargestellt. Sie wurden direkt aus dem Ortsbildinventar übernommen. Aufgrund der Vorprüfung erfolgte dementsprechend keine Anpassung. Die Bäume werden jedoch neu halbtransparent dargestellt, um sie besser sichtbar zu machen.
- Es wurde eine Ergänzung zur Fassung des übergeordneten kantonalen Rechtes aufgenommen.
- Angepasst wurden zudem gemäss den Auflagen des ARE die Artikel: Art. 4 Abs. 4, Art. 6 Abs. 7, Art. 8 Abs.1, Art. 8 (alte Nummerierung) zu Vorgärten, Freiräumen, Platzräumen und Strassenräumen sowie Parkplätzen und Terrainveränderungen. Zudem wurden die angepassten Inhalte des Kernzonenplanes in den Bestimmungen ebenfalls nachvollzogen.
- Die Anpassungen, welche am Zonenplan, Kernzonenplan und in der Bauordnung vorgenommen wurden, wurden im Bericht nachvollzogen.
- Im Bericht wurden bezüglich kommunalen Inventars der Natur- und Landschaftsschutzobjekte, Archäologie, quantitativer Entwicklung der Einwohnerzahl und Störfallvorsorge weitergehende Erläuterungen aufgenommen.

Aufgrund von Anpassungen gemäss den Einwendungen und der Vorprüfung haben sich folgende kantonale Auflagen erübrigt:

- Die geforderte Ergänzung der Gestaltungsplanpflicht Zentrumswiese bezüglich Qualitätssicherung/Konkurrenzverfahren und Lärmschutz (Planungswerte) sowie die Anpassung von Art. 33a lit. c. (alte Nummerierung) haben sich erübrigt, da auf die Aufzonung und Gestaltungsplanpflicht verzichtet wird. Im Übrigen kann festgestellt werden, dass die Zentrumswiese hinreichend erschlossen ist, so dass die Immissionsgrenzwerte gelten.
- Die Darstellung des Kompensationsstandortes für den Verlust an Fruchtfolgeflächen hat sich erübrigt, da keine Einzonungen erfolgen, aufgrund welcher Fruchtfolgeflächen zu kompensieren wären.
- Eine Erweiterung des Bauverbotes für Hochbauten in der Erholungszone Pferdesport auf sämtliche Bauten und Anlagen kann nicht gemacht werden, da das Bauverbot für Hochbauten denjenigen Teil der Erholungszone Pferdesport betrifft, in welchem sich die Reitanlage (Sandplatz/Springplatz etc.) befindet. Anstatt das Bauverbot für Hochbauten im Bereich der Erholungszone Pferdesport auszudehnen, wurde auf die Einzonung der Uferstreifen verzichtet. Damit wird das wesentliche Anliegen des Antrages erfüllt.
- Ein Kernzonenplan für Hünikon als Voraussetzung für die Einzonung zweier bestehenden Bauten wird durch die Gemeinde als unverhältnismässig beurteilt. Auf die Einzonungen im Weiler Hünikon wird verzichtet.

## Nicht beachtete Anliegen

Den folgenden vom ARE empfohlenen Regelungen wird nicht entsprochen:

- Grenzabstand in Industriezonen gegenüber Wohnzonen / Anpassung ES: Die Industriezonen, welche an Wohnzonen angrenzen wurden bezüglich der geforderten Herabsetzung der Empfindlichkeitsstufe von der ES IV in die ES III überprüft. In beiden Fällen wurde ein Herabsetzen der ES als unzweckmässig beurteilt.
- Herabsetzen des Pflichtbedarfs an Fahrzeugabstellplätzen: Eine tiefe Anzahl Parkplätze führt erfahrungsgemäss in Neftenbach langfristig zu Parkdruck auf dem öffentlichen Grund (insbesondere im Strassenraum), auch wenn ein relativ gutes Angebot des ÖV vorhanden ist. Ein Herabsetzen des Pflichtbedarfs wird daher als ungeeignet für die Situation Neftenbachs beurteilt.
- Beim Kernzonenplan wurden nicht wie angeregt lediglich wertvolle Strassenräume, Gassen und Vorgärten bezeichnet, sondern es wurden im Hinblick auf Qualitätsverbesserungen weiterhin auch noch wenig wertvolle Bereiche miteinbezogen. Nur dadurch wird die Möglichkeit gesehen, zu einer Qualitätssteigerung beitragen zu können.

## Einwendungen

### 11.3 Öffentliche Auflage

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 17.7.2018 wurde während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen kann, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

Aufgrund der Einwendungen wurden folgende Änderungen an der Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung vorgenommen:

- Verzicht auf die Zonenplanänderung ("Aufzonung") und die Gestaltungsplanpflicht Zentrumswiese

Aufgrund der Vorprüfungen und der Einwendungen wurden zudem folgende Anpassungen vorgenommen:

- Verzicht auf die Einzonung Ebni. Die Ebni wird weiterhin in der Reservezone belassen.
- Verzicht auf die Einzonungen Aspacher, Halten, Au, Schulstrasse und Mülacher
- Verzicht auf die Einzonung Tössallmend
- In der Bauordnung wurde einheitlich der Begriff "kantonalrechtlich" verwendet

## 11.4 Anhörung

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt.

Zustimmende  
Stellungnahmen

Die Revisionsvorlage vom 17.7.2018 wurde von den Nachbargemeinden zur Kenntnis genommen. Es wurden keine Einwände vorgebracht.

RWU

Die Region RWU hat folgende Bemerkungen zur Nutzungsplanung eingebracht:

- Ergänzungen betreffend Mindestausnutzung und Lage am Siedlungsrand für die Gestaltungsplanpflichtgebiete:  
-> Die Gestaltungsplanpflichten wurden wegen den Einwendungen zur Anpassung der Zonierung Ebni und Zentrumsweise gestrichen. Es sind keine Gestaltungsplangebiete mehr vorgesehen.
- Es wurde empfohlen, die Einzonungen wegen des noch ausstehenden Mehrwertausgleichsgesetzes zurückzustellen.  
-> Aufgrund der Einwendungen und der Vorprüfung wird auf alle Einzonungen (ausgenommen Erholungszone Pferdesport) verzichtet.
- Die angeregte Erhöhung der Gebäudelängen in W und WG wurde weder als notwendig noch als zweckmässig beurteilt.
- Auf die Reduktion des Pflichtbedarfs für Parkplätze aufgrund der ÖV-Qualität wird weiterhin verzichtet, da ein zu tiefes Angebot an Parkplätzen auf Privatgrund in Neftenbach erfahrungsgemäss zu Schwierigkeiten wegen parkierter Fahrzeuge im Strassenraum führt.
- Die angeregte Erhöhung des Arealbonus für Minergie-P-Eco wurde entsprechend vorgesehen.

## 12. Schlussbemerkung

Teilrevision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision zweckmässig und rechtmässig ist.