



Fassung für die öffentliche Auflage

Revision Bau- und Zonenordnung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 15. April 2026 / sd.1002 / Saf, Gul, Hem



member of
suisse.ing



Gossweiler

Gossweiler Ingenieure AG
Lindenstrasse 23
8302 Kloten
Telefon 044 815 51 00
www.gossweiler.com

Auftraggeberin
Bearbeitung
Version
Versionsverlauf

Gemeinde Schöfflisdorf
Gossweiler Ingenieure AG
1.5

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	13.10.2023	Gul / Hem	Entwurf
1.1	09.11.2023	Gul / Hem	Bereinigung Entwurf gemäss Kerngruppensitzung
1.2	02.02.2024	Gul / Hem	Bereinigung Entwurf gemäss Kerngruppensitzung
1.3	23.09.2024	Gul / Hem	Fassung für die 1. Kantonale Vorprüfung
1.4	22.09.2025	Gul / Hem	Fassung für die 2. Kantonale Vorprüfung
1.5	15.04.2026	Hem	Fassung für die öffentliche Auflage

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	5
1.1	Anlass	5
1.2	Bestandteile	6
1.3	Planungsablauf	7
1.4	Kantonale Vorprüfungen	8
1.5	Mitwirkung und Anhörung (folgt)	8
2	Rahmenbedingungen	9
2.1	Bund	10
2.1.1	Sachpläne	10
2.1.2	Bundesinventare	10
2.2	Kanton	11
2.2.1	Raumkonzept	11
2.2.2	Kantonaler Richtplan	12
2.2.3	Inventar der Denkmalschutzobjekte / Archäologische Zonen	13
2.2.4	Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte	14
2.3	Regional	15
2.3.1	Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)	15
2.3.2	Regionaler Richtplan	16
2.3.3	Regionales Gesamtverkehrskonzept Züricher Unterland plus	21
2.4	Kommunal	23
2.4.1	Vision Legislaturperiode 2022 – 2026	23
2.4.2	Kommunaler Gesamtplan (Kommunaler Richtplan)	23
2.4.3	Erschliessungsplan	24
2.4.4	Bau- und Zonenordnung	25
2.4.5	Rechtskräftige Sondernutzungspläne	26
2.4.6	Kernzonenplan	26
3	Analyse nach Sachthemen	27
3.1	Bevölkerung und Wirtschaft	27
3.1.1	Bevölkerung	27
3.1.2	Wirtschaft	29
3.2	Siedlungsnutzung und -struktur	30
3.2.1	Siedlungsentwicklung	30
3.2.2	Quartieranalyse / Ausbaugrad	31
3.2.3	Quartieranalyse / Nutzungsdichte	32
3.2.4	Bauzonenreserve	33
3.2.5	Gebäudealter	34
3.3	Umwelt	35
3.3.1	Strassenlärm	35
3.3.2	Bahnlärm	36
3.3.3	Gewässerschutzbereiche	37

3.3.4	Grundwasserschutzzonene	38
3.3.5	Naturgefahren	39
3.3.6	Klima	40
3.3.7	Durchgrünung	41
3.4	Öffentlicher Verkehr	42
4	Erläuterungen zur IVHB	43
5	Erläuterungen zum Mehrwertausgleich	45
5.1	Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich	45
5.2	Mehrwert	46
5.3	Verwendung der Erträge	47
6	Anpassungen der Bau- und Zonenordnung	48
6.1	Anpassungen aufgrund IVHB	48
6.1.1	Massgebendes Terrain	48
6.1.2	Wintergärten	48
6.1.3	Gesamthöhe	49
6.1.4	Fassadenhöhe	50
6.1.5	Klein- und Anbauten	51
6.1.6	Dachaufbauten	51
6.1.7	Vorspringende Gebäudeteile	52
6.1.8	Grünflächenziffer	53
6.2	Anpassungen aufgrund MAG	55
6.2.1	Freifläche	55
6.2.2	Fazit Flächenspiegel	58
6.2.3	Regelung in der Bauordnung	59
6.3	Weitere Anpassungen	60
6.3.1	Vorschriften der Kernzone	60
6.3.2	Vorschriften der Wohnzonen / Wohn- und Gewerbebezonen	62
6.3.3	Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten	64
6.3.4	Vorschriften zur Reservezone	64
6.3.5	Zonenübergreifende Vorschriften	64
7	Anpassung des Zonenplans	69
7.1	Arrondierungen	69
7.2	Technische Einzonungen	73
7.3	Koordination mit statischen Waldgrenzen	79
8	Anpassung des Kernzonenplans	80
8.1	Bereinigung von Differenzen zur Zonenplanung	80
8.2	Anpassungen mit Bezug zum Inventar	81
9	Auswirkungen und Fazit der Revision	83
10	Anpassungen aufgrund der 1. Kantonalen Vorprüfung	85
11	Anpassungen aufgrund der 2. Kantonalen Vorprüfung	88
12	Anhang	89

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die Gemeinde Schöfflisdorf sieht eine Revision ihrer Bau- und Zonenordnung vor, um diese den geänderten gesetzlichen Grundlagen von Bund und Kanton anzupassen.

IVHB	Die Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Ziel dieser Vereinheitlichung ist die Vereinfachung des Planungs- und Baurechts für die Bevölkerung und die Bauwirtschaft. Der Kanton Zürich hat sich dazu entschieden, die Harmonisierung dieser Baubegriffe ohne Beitritt umzusetzen und hat das Planungs- und Baugesetz (PBG) sowie die Allgemeine Bauverordnung (ABV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II), in welchen die Begrifflichkeiten geregelt werden, entsprechend angepasst. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den einzelnen Gemeinden werden diese Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Für die notwendige Harmonisierung der BZO haben die Gemeinden bis am 28. Februar 2025 Zeit.
MAG	Das im Jahr 2014 revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass diese erheblichen planungsbedingten Vorteile respektive daraus resultierende Mehrwerte ausgleichen. Um diesem Auftrag nachzukommen, traten im Kanton Zürich am 1. Januar 2021 das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die ausführende Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) in Kraft. Die Gemeinden werden damit beauftragt, den Ausgleich von Planungsvorteilen, welche durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung zu regeln (§ 19 Abs. 1 MAG).
Optimierung BZO und Zonenplan	Basierend auf der bisherigen Praxiserfahrung in der Anwendung des Rechtsmittels werden vereinzelte Optimierungen / Präzisierungen an den Vorschriften der BZO Schöfflisdorf vorgenommen. Zusätzlich werden auch kleinere Korrekturen des Zonenplans vorgenommen.
Kernzonenplan und -vorschriften	Der rechtsgültige Kernzonenplan der Gemeinde Schöfflisdorf wurde im Jahr 2003 revidiert. Im Jahr 2021 wurde das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte erarbeitet. Der Kernzonenplan inklusive der zugrundeliegenden Vorschriften ist im Rahmen der Revision zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Die Anpassung der Vorschriften erfolgt unter anderem unter Berücksichtigung der kantonalen "Musterbestimmungen Kernzonen" vom 31. August 2023.
Klimaangepasste Siedlungsentwicklung	Im Rahmen der Revision der BZO ist zu prüfen, wie/in welcher Form Regelungen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung, der Biodiversität sowie den Freiräumen aufgenommen werden können.

1.2 Bestandteile

Die vorliegende Revision umfasst die folgenden zu genehmigenden Bestandteile:

- ◆ Synoptische Darstellung BZO, vom 15. April 2026
- ◆ Zonenplan, vom 15. April 2026
- ◆ Kernzonenplan, vom 15. April 2026

Folgende Unterlagen dienen zur Erläuterung der Planungsvorlage:

- ◆ Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegend), vom 15. April 2026
- ◆ Vorschriften (neu) Lesehilfe, vom 15. April 2026
- ◆ Zonenplan nach Änderung, vom 15. April 2026

1.3 Planungsablauf

Der Ablauf der Revision sieht wie folgt aus:

- ◆ Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV)
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden der 1. Kantonalen Vorprüfung durch den Kanton (ARE)
- ◆ Bereinigung der Revisionsvorlage aufgrund der Rückmeldungen aus der 1. Kantonalen Vorprüfung
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden der 2. Kantonalen Vorprüfung
- ◆ Auswertung der 2. Kantonalen Vorprüfung und Bereinigung der Revisionsvorlage
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage und Anhörung
- ◆ Öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen gemäss § 7 PBG
- ◆ Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sowie Anhörung im Einwendungsbericht
- ◆ Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Urnenabstimmung
- ◆ Urnenabstimmung
- ◆ Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- ◆ Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG)

Hinweis negative Vorwirkung,
öffentliche Auflage

Ab der öffentlichen Auflage gilt die sogenannte negative Vorwirkung. Dies bedeutet, dass sowohl die heute rechtskräftige BZO als auch die vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedete Gesamtrevision zur Anwendung kommen. Dabei ist zu beachten, dass jeweils beide Vorschriften einzuhalten sind.

Sämtliche Änderungen im Zusammenhang mit der Anpassung an die neuen PBG-, ABV und BBV II-Bestimmungen (IVHB-Begriffe) entfalten keine negative Vorwirkung, da damit kein selbstständiger Planungszweck verfolgt wird. Sämtliche Bauvorhaben werden bis zur Rechtskraft der neuen BZO nach den Baubegriffen und Messweisen des PBG und den dazu gehörenden Verordnungen (Fassung bis zum 28. Februar 2017) beurteilt.

1.4 Kantonale Vorprüfungen

1. Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur 1. Kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 29. Januar 2025 zur Revision Stellung genommen.

Die vorliegende Revision wurde einer Überarbeitung unterzogen. Der Umgang mit den Rückmeldungen aus der 1. Kantonalen Vorprüfung kann dem Kapitel 10 entnommen werden.

2. Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem ARE zur 2. Kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 4. Dezember 2025 zur Revision Stellung genommen.

Die vorliegende Revision wurde einer Überarbeitung unterzogen. Der Umgang mit den Rückmeldungen aus der 2. Kantonalen Vorprüfung kann dem Kapitel 10 entnommen werden.

1.5 Mitwirkung und Anhörung (folgt)

Information der Bevölkerung

Die Bevölkerung wurden **zum Start der öffentlichen Auflage** der Revisionsvorlage an einer Informationsveranstaltung über die Arbeiten informiert.

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am **xxx** vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom **xxx** bis **xxx**. Während der Auflagefrist konnten sich alle zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen

Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe wurden zur Anhörung eingeladen.

Die Region hat mit Schreiben vom **xxx** zur Revision Stellung genommen.

Bericht zu den Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind **x** Einwendungen eingegangen. Zu den Einwendungen wird in einem separaten Bericht Stellung genommen.

Die Anträge wurden vollständig berücksichtigt. **xxx**

2 Rahmenbedingungen

Das schweizerische Planungssystem ist hierarchisch aufgebaut. Die Gemeinde Schöflisdorf muss als untergeordneter Planungsträger die übergeordneten Planungen in ihre Planungsprozesse integrieren.

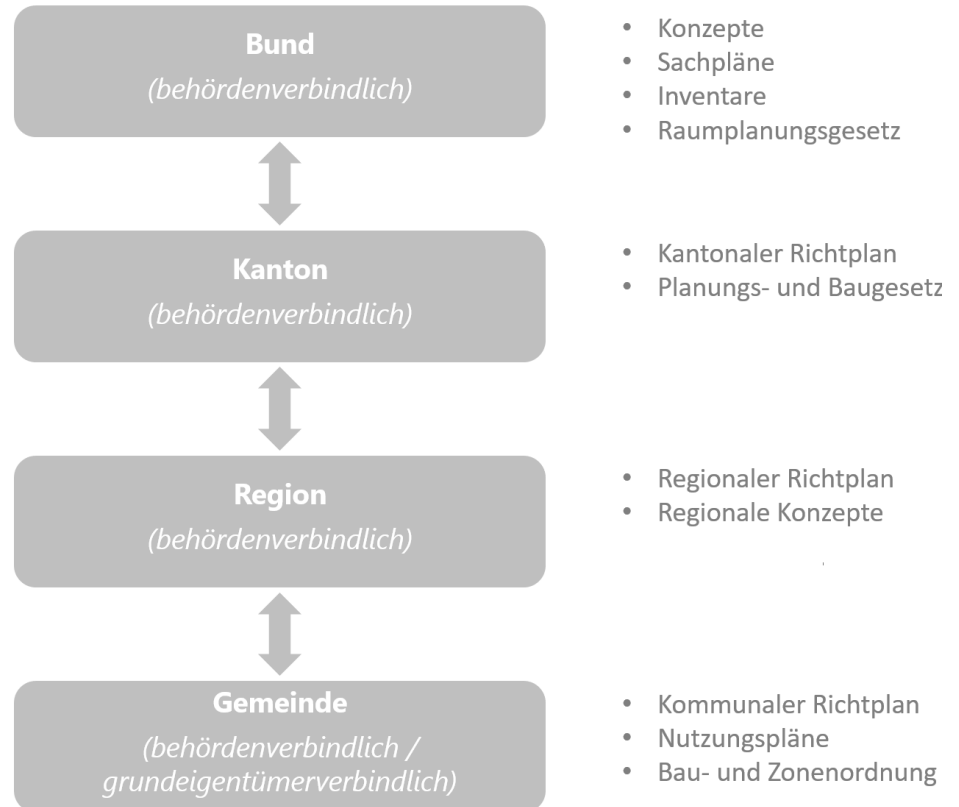


Abbildung 1 Übersicht Planungssystem Schweiz

Nachfolgend werden die wichtigsten Rahmenbedingungen auf Stufe Bund, Kanton, Region und Kommune wiedergegeben.




2.1 Bund

2.1.1 Sachpläne

Gemäss Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur und Luftfahrt (SIL) befindet sich ein Grossteil der Gemeinde Schöfflisdorf in einem Gebiet mit Lärmbelastung.

2.1.2 Bundesinventare

Das Gemeindegebiet von Schöfflisdorf ist von den folgenden Bundesinventaren betroffen:

-  Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler
-  Bundesinventar der Trockenwiesen und -weiden von nationaler Bedeutung
-  Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz von regionaler und lokaler Bedeutung

Quelle: www.map.geo.admin.ch

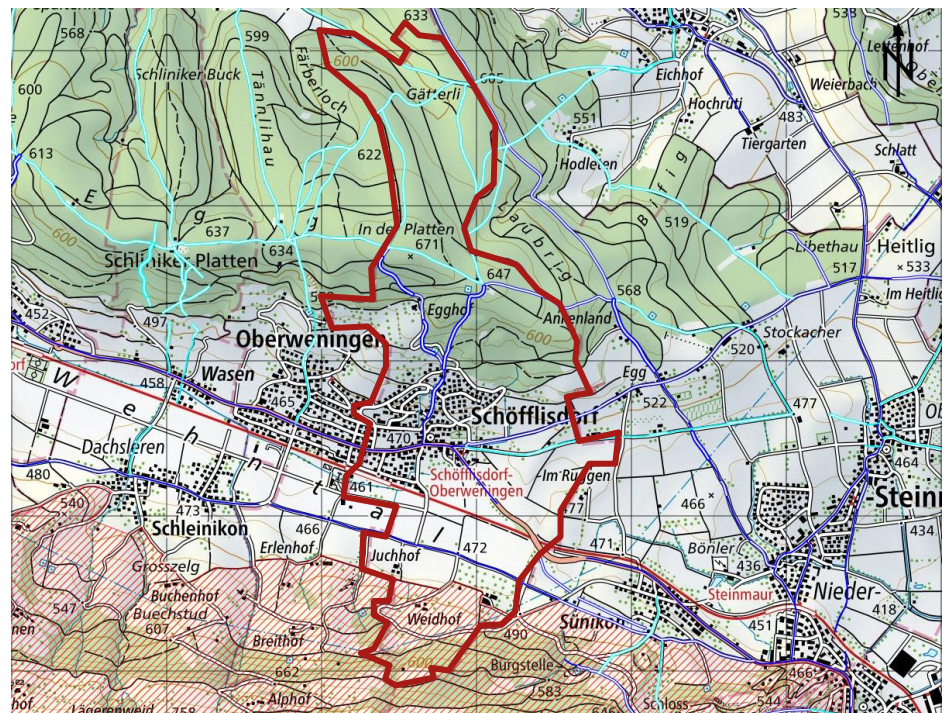


Abbildung 2 Ausschnitt Bundesinventare (rot: Gemeindegrenze Schöfflisdorf)

2.2 Kanton

2.2.1 Raumkonzept

Im Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans Zürich mit Stand 11. März 2024 ist das Gemeindegebiet Schöfflisdorf dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" zugeordnet. Es wird folgender Handlungsbedarf dafür ausgewiesen:

- ◆ Die Raumverträglichkeit des Strukturwandels ist in der Landwirtschaft sicherzustellen;
- ◆ die Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ist zu ermöglichen;
- ◆ die noch verbliebenen unverbauten Landschaftskammern sind zu erhalten und die ausgeräumten Landschaften sind aufzuwerten;
- ◆ Entwicklungsperspektiven sind zu konkretisieren;
- ◆ es sollen attraktive Ortszentren geschaffen und Ortsdurchfahrten gestaltet werden;
- ◆ auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität ist zu verzichten;
- ◆ die Möglichkeiten für die interkommunale Zusammenarbeit sind zu stärken;
- ◆ die zusammenhängenden Landwirtschafts-, Erholungs- und Naturräume sind zu sichern.

Quelle: Richtplan Kanton Zürich,
Stand: 11. März 2024

Legende:

Handlungsräume

- Stadtlandschaft
- Urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

- S-Bahnlinie als Rückgrat der Siedlungsentw.
- Andere Bahnlinie
- Hochleistungsstrasse

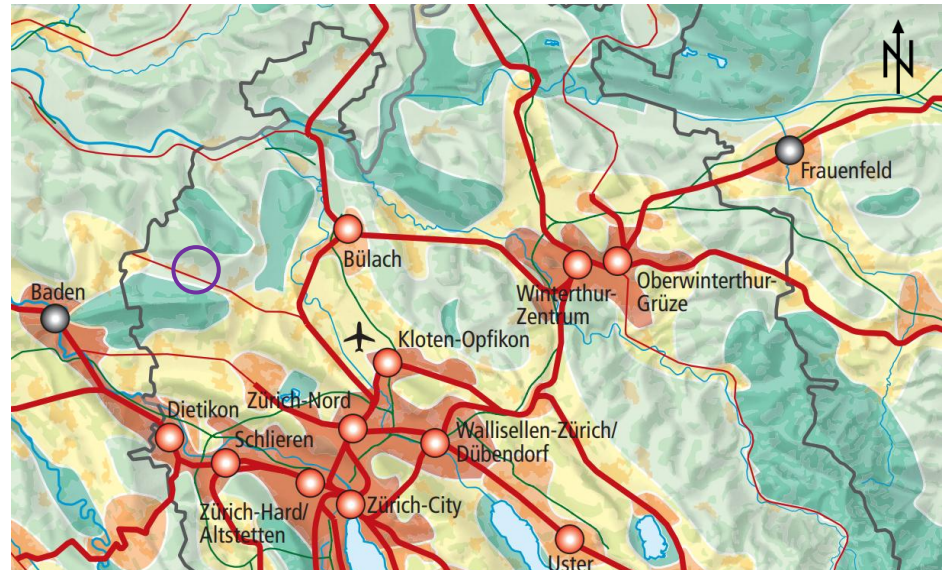


Abbildung 3 Ausschnitt Raumkonzept (violetter Kreis: Gemeinde Schöfflisdorf)

2.2.2 Kantonaler Richtplan

Bedeutung des kantonalen Richtplans

Der kantonale Richtplan ist das zentrale Führungs- und Steuerungsinstrument in Bezug auf die Raumplanung. Dieser erlaubt es, die räumliche Entwicklung vorausschauend zu lenken und Nutzungskonflikte frühzeitig zu erkennen.

Der Richtplan ist in der Nutzungsplanung vollumfänglich zu berücksichtigen. Dies gilt sowohl für die generellen Zielsetzungen als auch für die konkreten textlichen Inhalte des Richtplans und seine planerischen Festsetzungen.

Zeithorizont

Der kantonale Richtplan weist einen Planungshorizont von mindestens 25 Jahren auf. Bei den Festlegungen des kantonalen Richtplans wird zwischen den Zeithorizonten kurzfristig (innert 10 Jahren), mittelfristig (innert 10 – 20 Jahren) und langfristig (innert 20 – 30 Jahren) unterschieden.

Quelle: Richtplan Kanton Zürich, Stand: 11. März 2024

Legende:

Bestehend

- Siedlungsgebiet
- Schutzwürdiges Ortsbild
- Fruchtfolgefläche
- Übriges Landwirtschaftsgebiet
- Naturschutzgebiet (in Gewässern)
- Gruben- und Ruderalbiotop
- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsförderungsgebiet
- Freihaltegebiet
- Hauptverkehrsstrasse
- Station / Haltestelle
- Hochspannungsleitung
- Abgrenzungslinie Flughafen
- Unterwerk

Geplant

- Gewässerrevitalisierung
- Hauptverkehrsstrasse
- Abklassierung/Rückbau Hauptverkehrsstrasse
- Zu prüfende Linienführung Autobahn
- Ausbau Bahnlinie
- Hochspannungsleitung

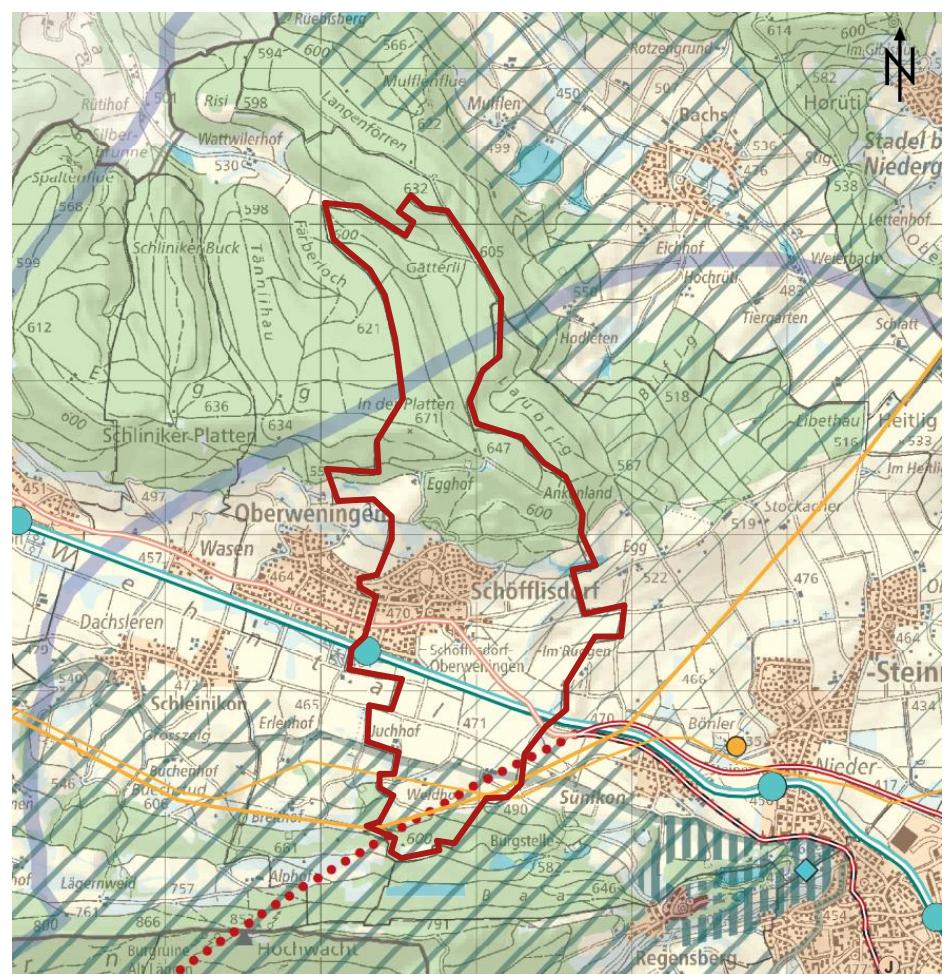


Abbildung 4 Ausschnitt kantonalen Richtplan (rot: Gemeindegrenze Schöfflisdorf)

Ziele Gesamtstrategie Siedlung

Die Gesamtstrategie Siedlung des kantonalen Richtplans definiert die folgenden übergeordneten Ziele:

- ◆ Mit dem Boden haushälterisch umgehen
- ◆ Siedlungen nach innen entwickeln
- ◆ Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken
- ◆ Siedlungsqualität erhöhen
- ◆ Gewerbe stärken

Der kantonale Richtplan hält folgende geplante Massnahmen für das Gemeindegebiet von Schöfflisdorf fest:

Ausbau Bahnlinie

Die S-Bahnlinie Oberglatt-Niederweningen soll langfristig auf eine Doppelspur ausgebaut werden.

Zu prüfende Linienführung Autobahn

Zwischen der Verzweigung Bülach und der Verzweigung Wettingen ist langfristig eine 4-streifige Autobahn geplant. Dieses Vorhaben ist mit dem Kanton Aargau zu koordinieren und mit dem Moorschutz, Abklassierungen von Strassen und dem Rückbau von Strassen im Gebiet Neeracherried abzustimmen.

2.2.3 Inventar der Denkmalschutzobjekte / Archäologische Zonen

Inventar der Denkmalschutzobjekte

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung listet Bauten und Anlagen auf, die aufgrund ihrer historischen Bedeutung wichtige Zeugen vergangener Epochen sind. Mit der Aufnahme ins Inventar wird ein Objekt nicht unter Schutz gestellt, sondern eine Schutzvermutung festgehalten. Auf dem Gemeindegebiet von Schöfflisdorf sind die folgenden Bauten und Anlagen im Inventar der Denkmalschutzobjekte:

Bauten von kantonaler Bedeutung

- ◆ Reformiertes Pfarrhaus, Grundstück Nr. 852, Assek.-Nr. 67
- ◆ Hofgruppe Hinterdorf, Grundstück Nr. 1104, Assek.-Nrn. 153, 151, 149

Bauten von regionaler Bedeutung

- ◆ Speicher, Grundstück Nr. 169, Assek.-Nr. 163

Archäologische Zonen

Der Plan der archäologischen Zonen stellt einen Verdachtsflächen-Kataster dar. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb der Verdachtsflächen sind der Kantonsarchäologie vorgängig zu melden.

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 25. April 2025

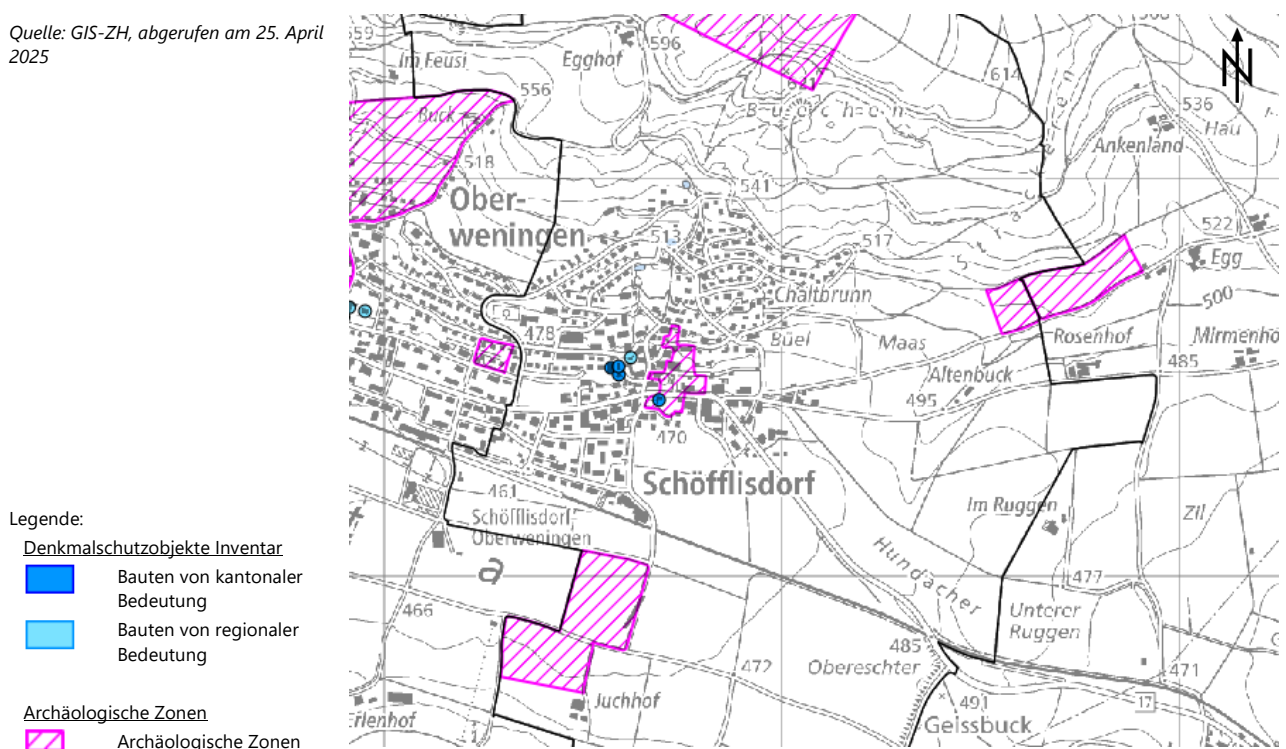


Abbildung 5 Ausschnitt archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte

2.2.4 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Der nachfolgende Ausschnitt zeigt, dass das Gemeindegebiet teilweise im Bereich der Objekte des kantonalen Inventars der Landschaftsschutzobjekte (KILO) liegt. Dabei befinden sich die Landschaftsschutzobjekte Nrn. 2007, 7177, 7149 und 1003 auf dem Gemeindegebiet.

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 25. April 2025

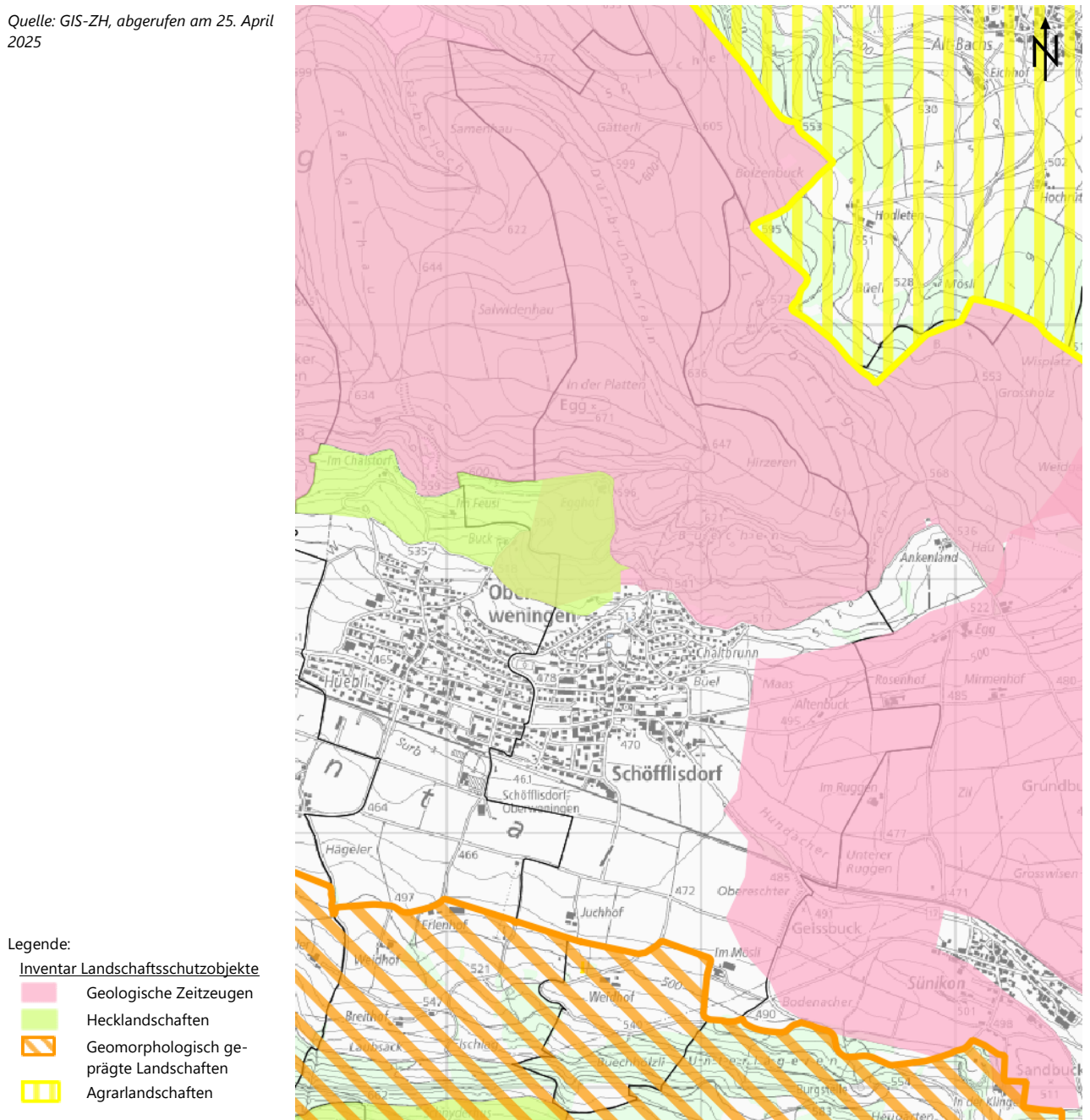


Abbildung 6 Ausschnitt Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

2.3 Regional

2.3.1 Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Das regionale Raumordnungskonzept Zürcher Unterland wurde am 29. August 2012 von der Delegiertenversammlung verabschiedet.

Das Regio-ROK entwirft ein Bild der künftig angestrebten Raumordnung des Zürcher Unterlands. Es präzisiert die Festlegungen aus dem kantonalen ROK und konkretisiert dessen Ziele. Das Regio-ROK dient als Grundlage für den regionalen Richtplan.

Folgende Leitsätze zur räumlichen Entwicklung im Zürcher Unterland sind relevant für die künftige Entwicklung der Gemeinde Schöfflisdorf:

Leitsätze für die räumliche Entwicklung

- ◆ Die Region Zürcher Unterland zeichnet sich durch ihre besondere Vielfalt aus.
- ◆ Das Zürcher Unterland bietet qualitativ hochwertige Wohnstandorte mit hoher Siedlungsqualität.
- ◆ Die Siedlungsentwicklung richtet sich auf gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbare Standorte.
- ◆ Die attraktiven Landschaftsräume sind für die Bevölkerung gut zugänglich und für Erholungszwecke nutzbar.
- ◆ Die land- und forstwirtschaftliche Produktion und die traditionellen Kulturlandschaften prägen das Zürcher Unterland auch künftig.

Zielbild 2030

Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Stand: 25. Oktober 2023

Legende:

- Dynamische städtische Räume
- Moderat verdichtete Räume
- Erneuerte ländliche Räume
- Kantonales Zentrum
- Regionales Zentrum
- Verbindung überregionaler Bedeutung
- Verbindung zwischen Zentren
- Verbindung regionaler Bedeutung
- Priorität Natur und Erholung
- Priorität Landwirtschaft
- Landschaft im Umbruch
- Überregionale Attraktion

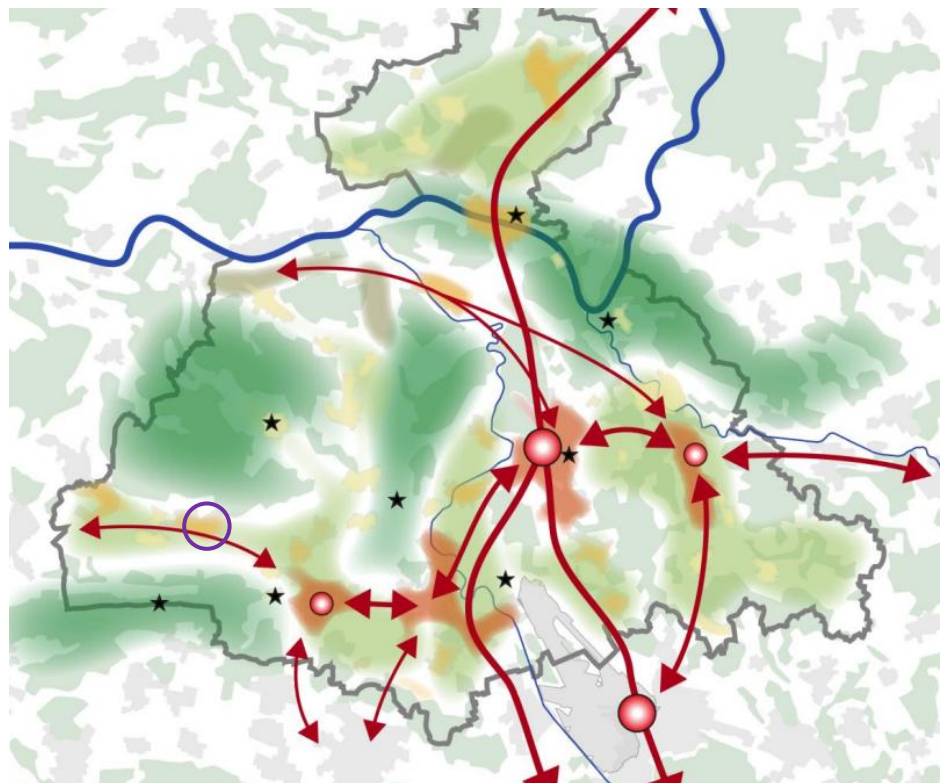


Abbildung 7 Ausschnitt Zielbild 2030 (violetter Kreis: Gemeinde Schöfflisdorf)

2.3.2 Regionaler Richtplan

Die Gemeinde Schöfflisdorf befindet sich im Einzugsgebiet des regionalen Richtplans Unterland.

Bedeutung des regionalen Richtplans

Die regionalen Richtpläne dienen als strategisches Führungsinstrument für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung der einzelnen Regionen. Er differenziert die Vorgaben des kantonalen Richtplans und stimmt diese auf die Bedürfnisse der Region ab.

Zeithorizont und Struktur

Die regionale Richtplanung stellt eine Gesamtschau aller raumplanerischen Aktivitäten dar, stimmt diese aufeinander ab und setzt Prioritäten. Sie umfasst die Teile "Siedlung und Landschaft", "Verkehr" sowie "Ver- und Entsorgung" und "öffentliche Bauten und Anlagen". Der Zeithorizont ist auf 20 bis 25 Jahren ausgerichtet. Bei den Festlegungen wird zwischen den Zeithorizonten kurzfristig (innert 10 Jahren), mittelfristig (innert 10 – 20 Jahren) und langfristig (innert 20 – 30 Jahren) unterschieden. Massgebend für die vorliegende Revision der Nutzungsplanung sind insbesondere die Festlegungen zum Teil "Siedlung und Landschaft" und "öffentliche Bauten und Anlagen".

2.3.2.1 Teil Siedlung und Landschaft

Siedlung




Die Region verfolgt zusammen mit den Gemeinden eine räumlich differenzierte Strategie bei der Siedlungsentwicklung. Dabei werden die drei Ansätze "Umstrukturieren", "Weiterentwickeln" und "Bewahren" verfolgt. Das Gemeindegebiet von Schöfflisdorf ist, abgesehen vom Bahnhofsgebiet, welches dem Ansatz "Weiterentwickeln" zugeteilt ist, dem Ansatz "Bewahren" zugeteilt. Gebiete welche es weiterzuentwickeln gilt, sind basierend auf den quartierspezifischen Strukturen an neue Anforderungen anzupassen. Wo es die Bauungsstruktur erlaubt, können höhere Dichten geprüft werden.

In zu bewahrenden Gebieten steht der Erhalt qualitätsvoller baulicher Strukturen im Vordergrund. Im Falle der Gemeinde Schöfflisdorf hat dies insbesondere im Zusammenhang mit der Bewahrung des Landschaftsbildes zu erfolgen.

Die Umsetzung der Strategien erfolgt auf kommunaler Stufe in der Nutzungsplanung.

Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Teil Siedlung und Landschaft, Stand: 25. Oktober 2023

Legende:

-  Umstrukturieren
-  Weiterentwickeln
-  Bewahren

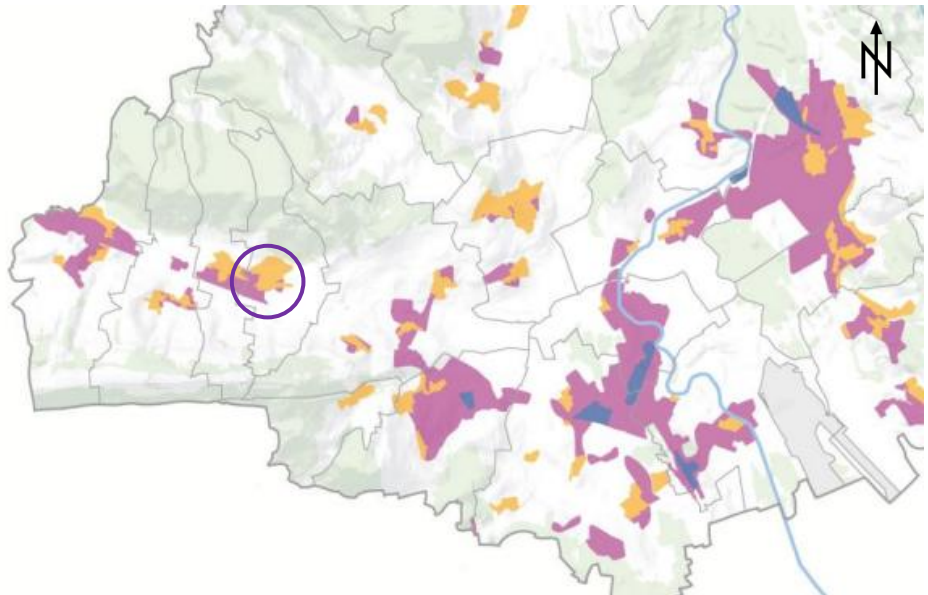


Abbildung 8 Ausschnitt Strategien zur Veränderung (violetter Kreis: Gemeinde Schöfflisdorf)

Im Teil Siedlung und Landschaft des regionalen Richtplans ist das nördliche Siedlungsgebiet, an der Hanglage oberhalb des Ortskerns, der niedrigen baulichen Dichte zugewiesen. Die niedrige bauliche Dichte ermöglicht die Einordnung in die umgebende Landschaft und ist Voraussetzung für die Unterschreitung der Mindestdichte nach Art. 49a PBG in der Nutzungsplanung. Gemäss regionalem Richtplan sind maximal 2 Vollgeschosse zugelassen.

Das übrige Siedlungsgebiet der Gemeinde Schöfflisdorf ist der mittleren baulichen Dichte zugewiesen.

Landschaft

Die Landschaft im Zürcher Unterland soll sich insbesondere hinsichtlich der folgenden Ziele entwickeln:

- ◆ Land- und forstwirtschaftliche Nutzung erhalten
- ◆ Natur schützen, Erholung ermöglichen
- ◆ Eingriffe in die Landschaft beschränken







Die Umsetzung der Ziele erfolgt auf kommunaler Stufe insbesondere über die Nutzungsplanung. Dabei nehmen die Gemeinden Einfluss auf die Gestaltung der Siedlungsränder und schonen die Landwirtschaftsböden.

Mittels ausgewiesenem Vernetzungskorridor werden die Landschaftsschutzgebiete im Süden der Gemeinde mit jenem nördlich der Gemeinde verbunden. Die Verbindung dient als Wildtierkorridor von regionaler Bedeutung.



Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Teil Siedlung und Landschaft, Stand: 25. Oktober 2023

Legende:

Bestehend

-  Siedlungsgebiet
-  Niedrige bauliche Dichte
-  Fruchtfelder im Landwirtschaftsgebiet
-  Übriges Landwirtschaftsgebiet
-  Vernetzungskorridor
-  Landschaftsschutzgebiet

Geplant

-  Gewässerrevitalisierung
-  Landschaftsförderungsgebiet

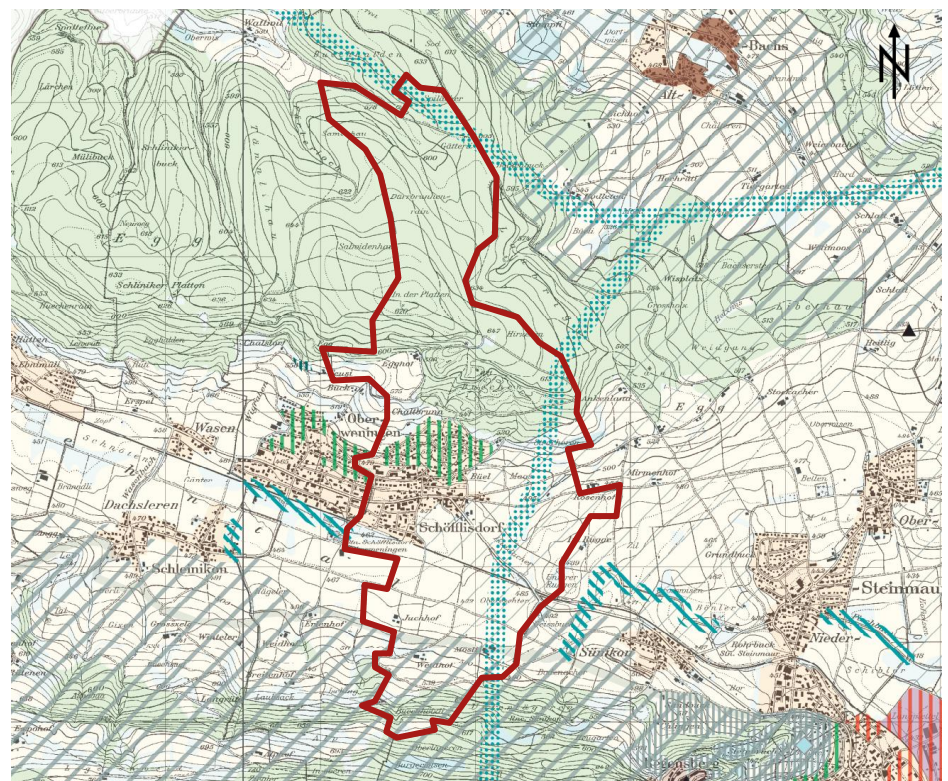


Abbildung 9 Ausschnitt regionaler Richtplan, Teil Siedlung und Landschaft (rot: Gemeindegrenze Schöflisdorf)

2.3.2.2 Teil Verkehr

Gesamtstrategie

Der regionale Richtplan verfolgt die Gesamtstrategie, alle Räume im Unterland an die Zentren in und ausserhalb der Region anzubinden. Ziel ist es die auf der Strasse und auf der Schiene leistungsfähige Nord-Süd-Achse nicht nur für Fernverbindungen, sondern auch zur Kanalisation des Regionalverkehr bestmöglich zu nutzen. Transit- und Güterverkehr wird auf den Hochleistungs- und Hauptverkehrsstrassen geführt, um die Siedlungsgebiete und naturnahen Räume zu schonen.






Ziele

- ◆ Verbindungen von überregionaler Bedeutung erhalten und bedarfsgerecht ausbauen
- ◆ Verbindungen von regionaler Bedeutung zwischen Zentren stärken
- ◆ Verbindungen von regionaler Bedeutung ermöglichen
- ◆ Transit- und Güterverkehr kanalisieren
- ◆ ÖV- und Velo-Anteil erhöhen






Quelle: Regionaler Richtplan Unterland, Teil Verkehr, Stand: 25. Oktober 2023

Legende

Bestehend

-  Hauptverkehrsstrasse
-  Parkierungsanlage
-  Radweg
-  Fuss- / Wanderweg
-  Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
-  Station / Haltestelle
-  Abgrenzung Flughafen-perimeter

Geplant

-  Hauptverkehrsstrasse
-  Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz
-  Umgestaltung Strassenraum
-  Variante / zu prüfende Linienführung
-  Radweg
-  Ausbau Bahnlinie

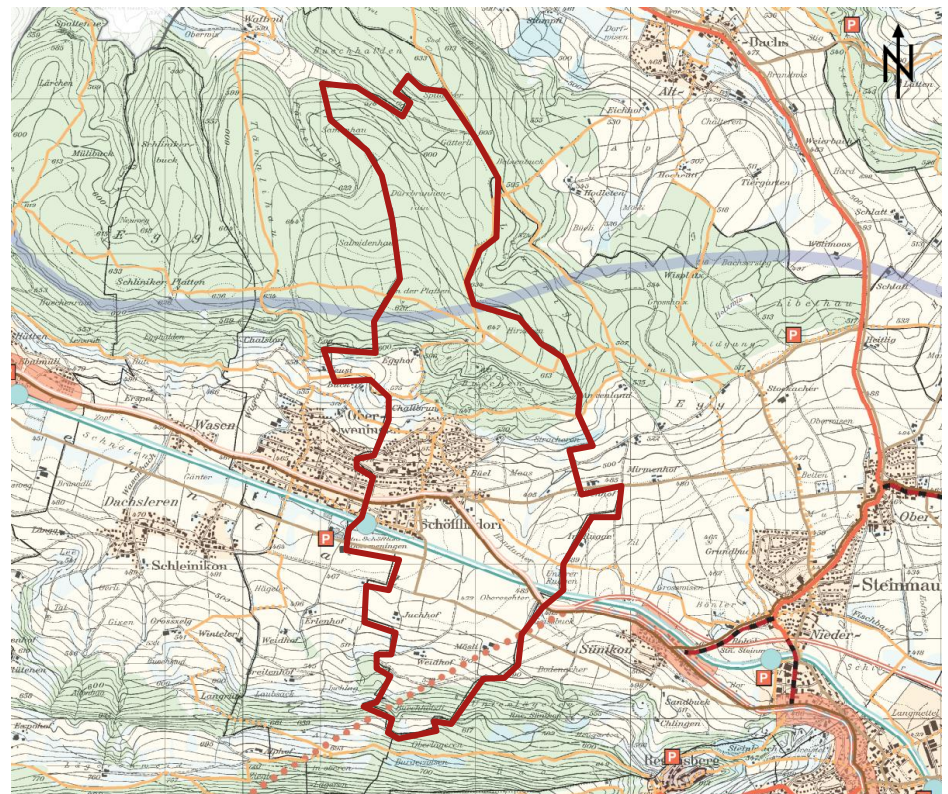


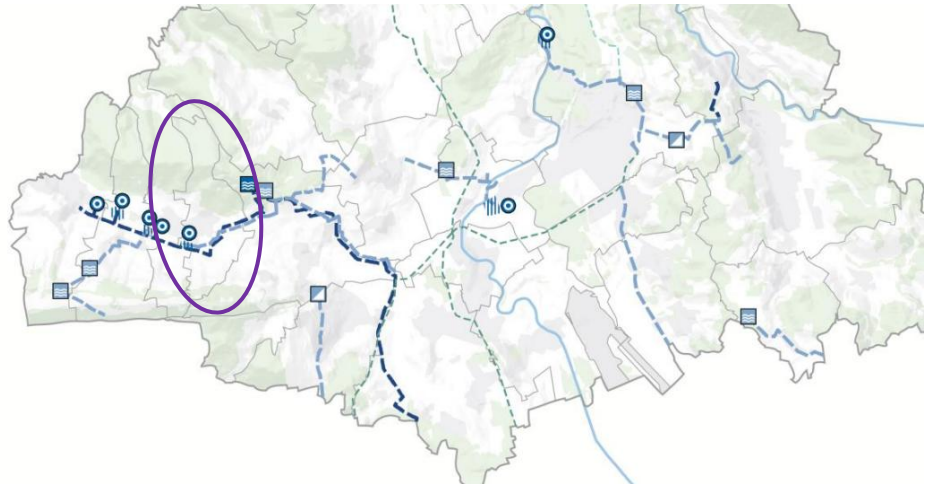
Abbildung 10 Ausschnitt regionaler Richtplan, Teil Verkehr (rot: Gemeindegrenze Schöfflisdorf)

2.3.2.3 Teil Ver- und Entsorgung / Öffentliche Bauten und Anlagen

Ver- und Entsorgung

Vom geplanten Wasserreservoir in der Gemeinde Steinmaur führt die geplante Wassertransportleitung durch das Gemeindegebiet von Schöfflisdorf.

Quelle:
 Regionaler Richtplan Unterland, Teil
 Ver- und Entsorgung / Öffentliche Bau-
 ten und Anlagen,
 Stand: 25. Oktober 2023





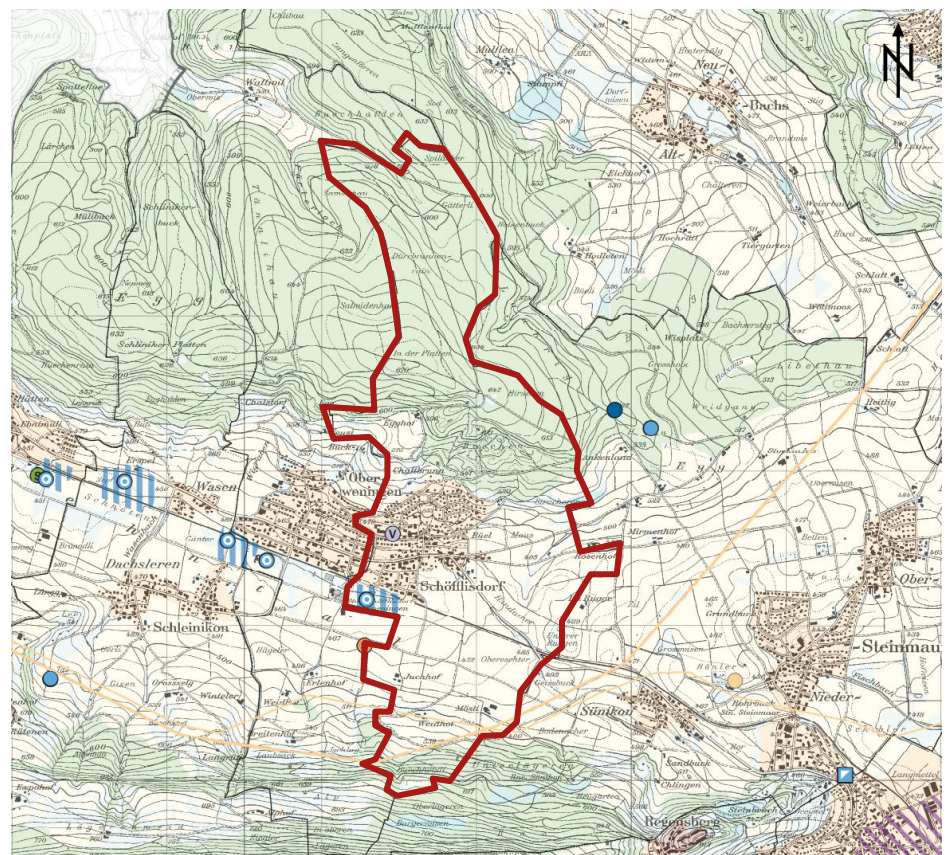
- Legende:
-  Reservoir geplant
 -  Wassertransportleitung geplant

Abbildung 11 Ausschnitt regionaler Richtplan, Wasserversorgung (violetter Kreis: Gemeinde Schöfflisdorf)

Öffentliche Bauten und Anlagen

Nebst dem bestehenden Altersheim Wehntal macht der regionale Richtplan zu den öffentlichen Bauten und Anlagen keine Aussagen.

Quelle:
 Regionaler Richtplan Unterland, Teil
 Ver- und Entsorgung / Öffentliche Bau-
 ten und Anlagen,
 Stand: 25. Oktober 2023












- Legende:
- Bestehend**
-  Grundwasserfassung
 -  Reservoir
 -  Wassertransportleitung
 -  Hochspannungsleitung
 -  Höchstspannungsleitung
 -  Unterwerk
 -  Kommunikationsanlage
 -  Schmutz- oder Mischwasserleitung
 -  Gesundheit
 -  Kultur, Sport, Messe und Kongressen
- Geplant**
-  Reservoir
 -  Wassertransportleitung

Abbildung 12 Ausschnitt regionaler Richtplan, Teil Ver- und Entsorgung / öffentliche Bauten und Anlagen (rot: Gemeindegrenze Schöfflisdorf)

2.3.3 Regionales Gesamtverkehrskonzept Zürcher Unterland plus

Das regionale Gesamtverkehrskonzept Zürcher Unterland plus (rGVK PZU+) vom 31. Juli 2022 ist langfristig ausgerichtet (Planungshorizont 2040) und definiert den Rahmen für die künftige Entwicklung des Verkehrssystems unter Berücksichtigung siedlungsplanerischer Entwicklungen.

Abstimmung	<p>Im rGVK PZU+ sind alle Verkehrsmittel und -teilnehmenden berücksichtigt und die Entwicklung des Gesamtverkehrssystems ist auf die Siedlungsentwicklung abgestimmt.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Inhaltliche und zeitliche Abstimmung der Entwicklung der Verkehrsträger bzw. der Netzinfrastruktur mit der Siedlungsentwicklung ◆ Koordination über verschiedene Ebenen (Gemeinde, Region, Kanton, Nachbarkantone, Bund) ◆ Erarbeitung einer Grundlage für die Agglomerationsprogramme und für allfällige Teilrevisionen der regionalen Richtplanung
Ziele	<p>Aufgrund der oben genannten Abstimmungen der einzelnen Themen soll ein zielgerichtetes und wirtschaftliches Handeln gewährleistet werden. Dazu sind verschiedene Aspekte in ihrem Zusammenhang optimal zu berücksichtigen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Optimale Wirkung: Rasche Umsetzung Lösungsansätze und Massnahmen ◆ Optimale Nutzung: Synergien nutzen über alle Zuständigkeitsebenen ◆ Optimales Nutzen/Kosten-Verhältnis: Effiziente Massnahmen und griffiges Umsetzungsprogramm
Handlungsstrategie	<p>Mit den Handlungsstrategien sollen die Ziele erreicht werden. Aus fünf Themenbereichen wurden jeweils mehrere Handlungsstrategien entwickelt. Für die Gemeinde Schöfflisdorf sind folgende Handlungsstrategien massgebend.</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Förderung der nachhaltigen Mobilität in neuen und bestehenden Nutzungen ◆ Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie Förderung einer verträglichen Abwicklung des Gesamtverkehrs in Ortszentren ◆ Förderung der Multi- und Intermodalität ◆ Aufwertung lokales und regionales Veloverkehrsnetz ◆ Bündelung des Verkehrs auf den Hauptachsen ◆ Situationsgerechte Regelung der Parkierung ◆ Ausschluss von Valet-Parking
Zukunftsbild rGVK PZU+	<p>Die Region PZU+ wird geprägt von fünf dynamisch städtischen Räumen mit einer starken Nahmobilität. Diese Räume übernehmen meistens gleichzeitig auch eine kantonale resp. regionale Zentrumsfunktion.</p>

Quelle: rGVK PZU+, GIS-ZH

Legende:

-  Dynamisch städtischer Raum mit starker Nahmobilität
-  Zusammenhängendes Gebiet mit Potenzial für Nahmobilität
-  Kantonales Zentrum
-  Regionales Zentrum
-  Verbindung von überregionaler Bedeutung
-  Verbindung von regionaler Bedeutung
-  Überregionale Verkehrsdrehscheibe mit Fernverkehrsanschluss
-  Regionale Verkehrsdrehscheibe

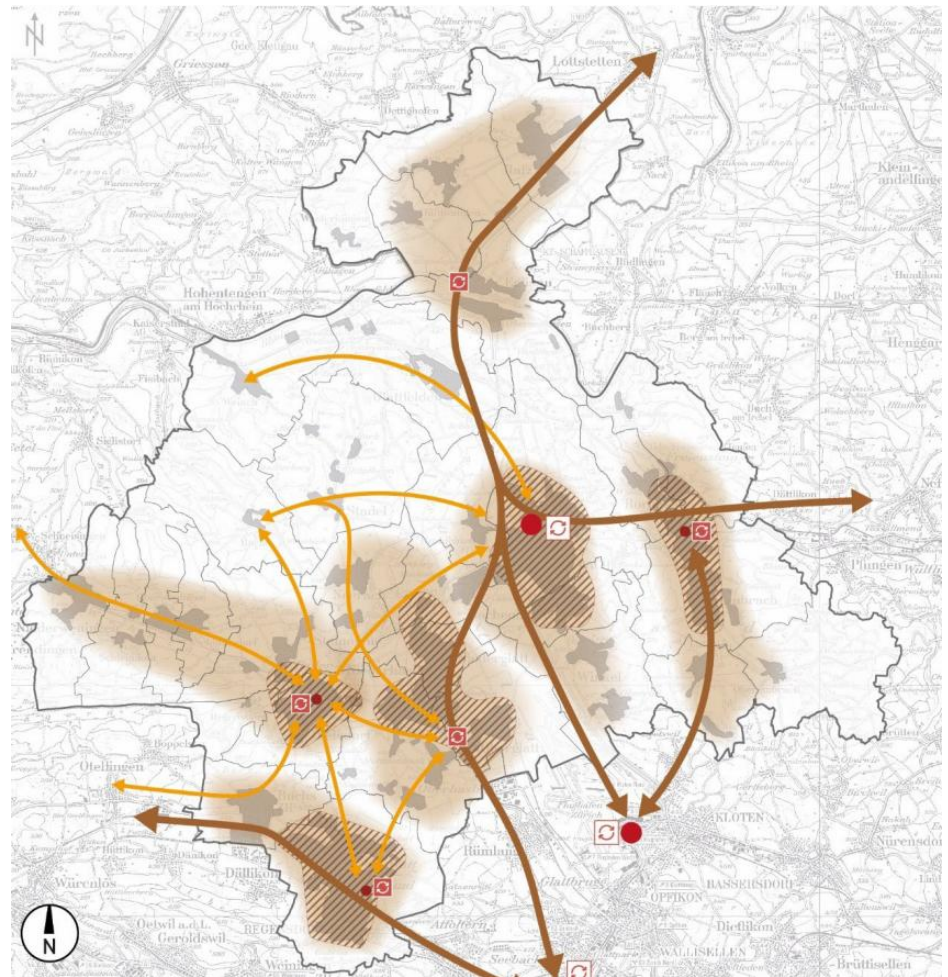


Abbildung 13 Ausschnitt Zukunftsbild rGVK PZU+

2.4 Kommunal

2.4.1 Vision Legislaturperiode 2022 – 2026

Die Vision des Gemeinderates für die Legislaturperiode 2022 bis 2026 lautet:

"Schöfflisdorf ist dank seiner einzigartigen Lebensqualität und einem starken Bezug zur Natur als Wohnort begehrt und nutzt seinen Gestaltungsspielraum um sich als Gemeinde zu entwickeln und zu wachsen. Die Gemeinde Schöfflisdorf sieht sich als wichtiger Teil des Wehntaler Einzugsgebiets und sucht proaktiv die Zusammenarbeit und den Austausch mit umliegenden Gemeinden."

2.4.2 Kommunalen Gesamtplan (Kommunaler Richtplan)

Die Gemeinde Schöfflisdorf verfügt über einen kommunalen Gesamtplan, welcher den Verkehrsplan und den Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen beinhaltet. Der kommunale Gesamtplan wurde am 9. Februar 1982 durch die Gemeindeversammlung festgesetzt und am 26. Oktober 1983 durch den Regierungsrat genehmigt. Seit der Genehmigung wurden verschiedene übergeordnete Planungen aktualisiert.

Gemäss § 31 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) besteht eine Erstellungspflicht für den Verkehrsrichtplan, nicht aber für einen Richtplan öffentliche Bauten und Anlagen. Im Zuge der vorliegenden Revision wird der rechtsgültige kommunale Gesamtplan aufgehoben. Parallel zur vorliegenden BZO-Revision wird ein neuer kommunaler Verkehrsrichtplan erarbeitet.

Quelle:
Kommunaler Gesamtplan Schöfflisdorf,
festgesetzt am 9. Februar 1982, genehmigt am 26. Oktober 1983

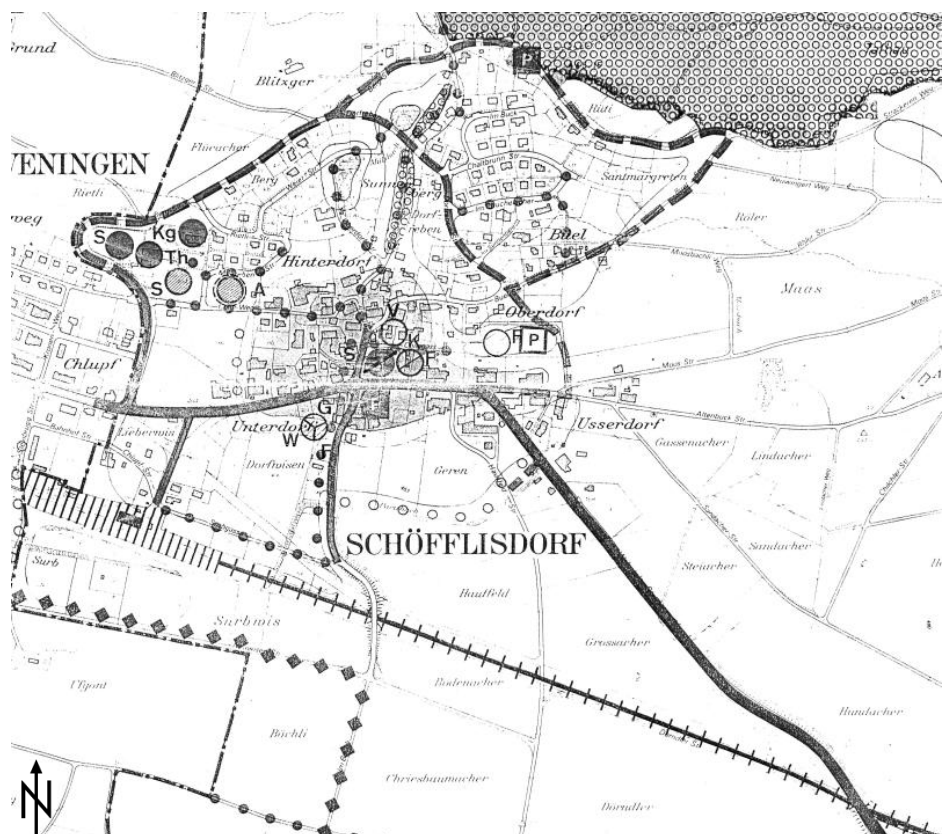


Abbildung 14 Ausschnitt kommunaler Gesamtplan Schöfflisdorf

2.4.3 Erschliessungsplan

Stand

Der Erschliessungsplan der Gemeinde Schöfflisdorf wurde erstmals festgesetzt mit Beschluss vom 4. November 1984 und nicht genehmigt durch Regierungsrat. Die überarbeitete Fassung wurde am 4. Juni 1986 erlassen und durch den Regierungsrat am 17. September 1986 genehmigt.







Eine Änderung des Erschliessungsplans wurde am vom 29. Juni 1998 beschlossen und durch die Baudirektion am 16. Dezember 1998 genehmigt.

Mit der letzten Revision im Jahre 2018 wurde der Erschliessungsplan aktualisiert. Die darin vorgesehenen Ausbauten sind noch nicht vollständig abgeschlossen.





Quelle:
Erschliessungsplan Gemeinde Schöfflisdorf, von der Gemeindeversammlung beschlossen am 29. Juni 1998

Legende:

Bestehend

-  Sammelstrasse
-  Weg
-  Vorfluter
-  groberschlossen
-  Freihaltezone
-  Erholungszone

Geplant

-  Sammelstrasse
-  Weg
-  Kanalisation
-  wird groberschlossen

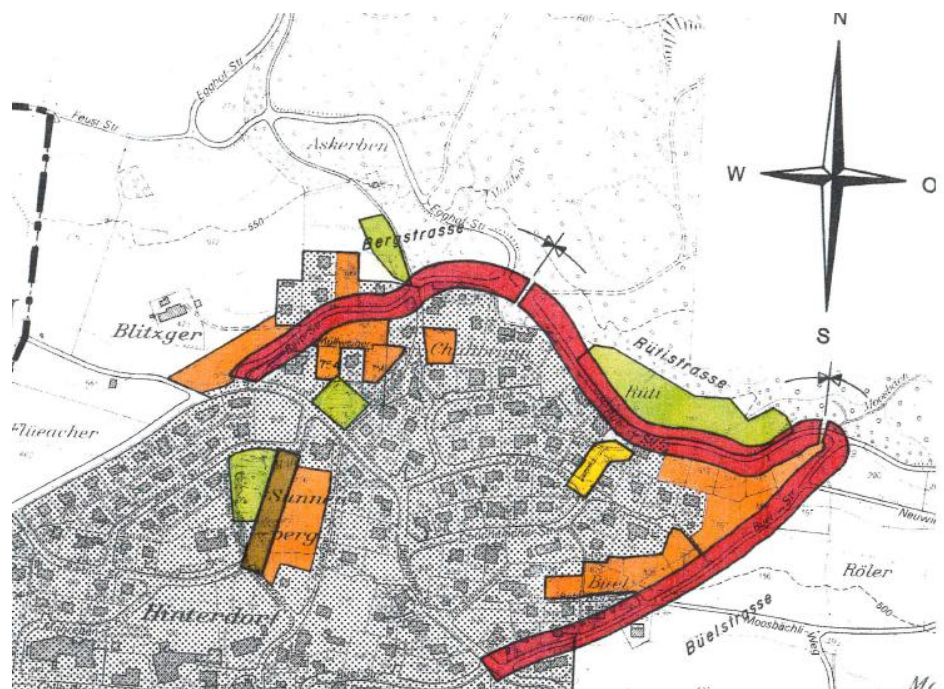





Abbildung 15 Ausschnitt Erschliessungsplan Revision 1997

Quelle:
Erschliessungsplan Gemeinde Schöfflisdorf, von der Gemeindeversammlung 19. Dezember 2018

Legende:

Geplant

-  Strassen
-  Abwasserbeseitigung
-  Bauzone wird groberschlossen

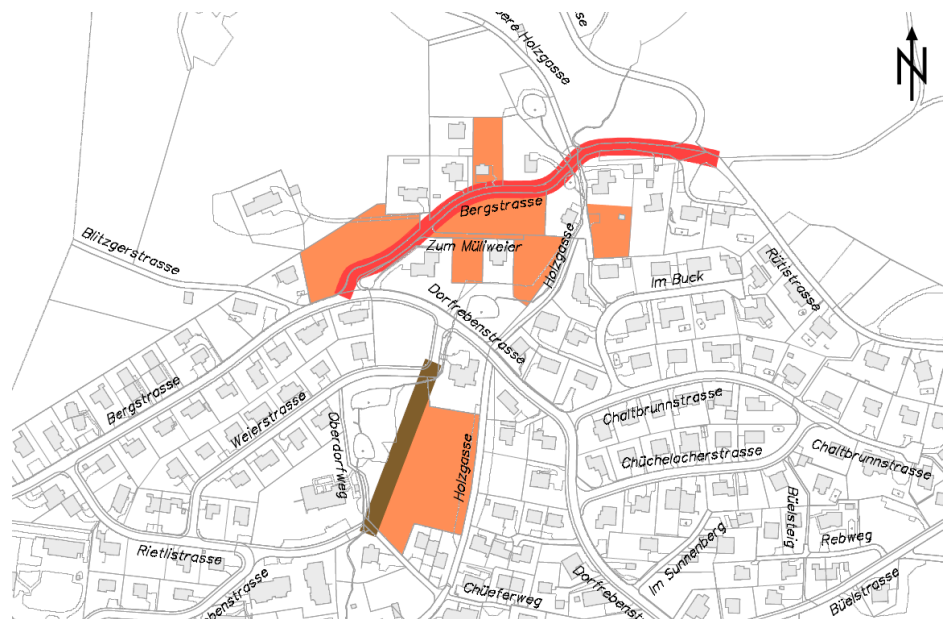


Abbildung 16 Ausschnitt vom Erschliessungsplan Revision 2018

2.4.4 Bau- und Zonenordnung

Stand

Die rechtsgültige BZO der Gemeinde Schöfflisdorf inkl. Zonenplan wurde am 31. Januar 1995 erlassen und trat am 27. September 1995 in Kraft. Der Zonenplan wurde am 11. April 2000 und am 18. August 2003 revidiert.

Bedeutung

Mit der BZO wird die zulässige Bau- und Nutzweise der Grundstücke geregelt. Übergeordnete Zielsetzungen der kantonalen sowie regionalen Richtplänen werden konkretisiert und grundeigentümerverbindlich in der BZO geregelt.

Quelle: GIS ZH, abgerufen am 12. Juni 2023

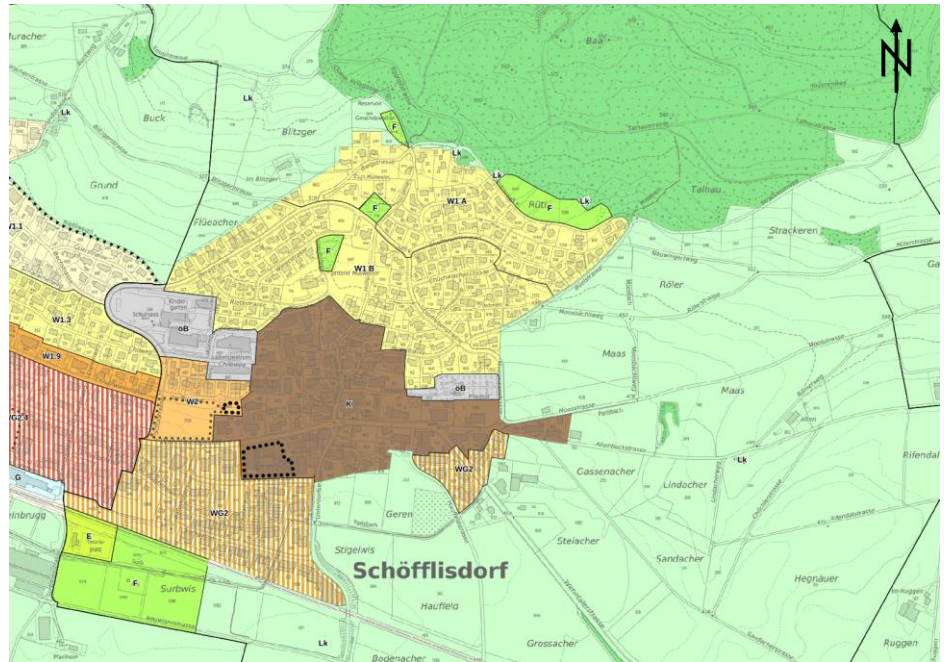


Abbildung 17 Ausschnitt Zonenplan

Zonenübersicht

Das Gemeindegebiet wird in folgende Zonen eingeteilt:

Zone	Abkürzung	BMZ*
Kernzone	K	2.30
Wohnzone A, 1 Geschoss	W1 A	1.20
Wohnzone B, 1 Geschoss	W1 B	1.30
Wohnzone, 2 Geschosse	W2	1.60
Wohnzone mit Gewerbe, 2 Geschosse	WG2	1.90 / 2.30**
Zone für öffentliche Bauten	öB	
Freihaltezone	F	
Erholungszone	E	

* Baumassenziffer

** Baumassenziffer für Hauptgebäude oder -gebäudeteile mit dauernd gewerblicher Nutzung

Revisionsbedarf

Gemeinden sind dazu angehalten, ihre BZO alle 15 Jahre zu überprüfen und auf die zukünftige Entwicklung auszurichten. Zudem besteht aufgrund geänderter gesetzlicher Grundlagen auf Ebene Bund und Kanton (bspw. Interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe, Mehrwertausgleichsgesetz) ein Revisionsbedarf auf kommunaler Ebene.

2.4.5 Rechtskräftige Sondernutzungspläne

In der Gemeinde Schöfflisdorf bestehen folgende rechtskräftige Gestaltungspläne (inkl. Jahr der Rechtskraft):

- ◆ Privater GP Schmittedörfli vom 22. Juni 1988
- ◆ Privater GP Bungert vom 08. Juni 2022

Quelle: GIS-ZH
abgerufen am 15. Juni 2023

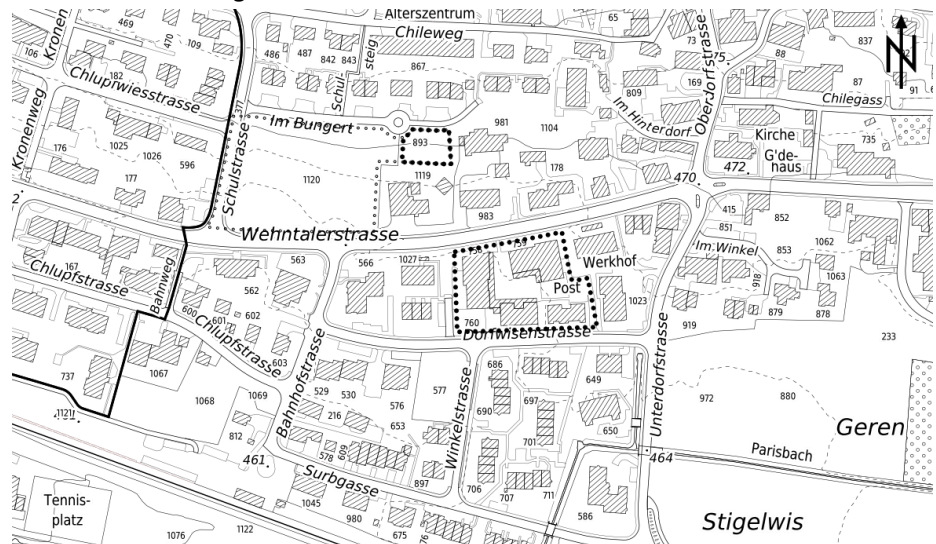


Abbildung 18 Gestaltungspläne und Gestaltungsplanpflichten

2.4.6 Kernzonenplan

Stand

Der bestehende Kernzonenplan wurde letztmals in den Jahren 2002/2003 einer Revision unterzogen. Die Festsetzung erfolgte im Rahmen der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2002, die Genehmigung der Baudirektion am 18. August 2003.

Quelle:
Kernzonenplan Schöfflisdorf
vom 18. August 2003

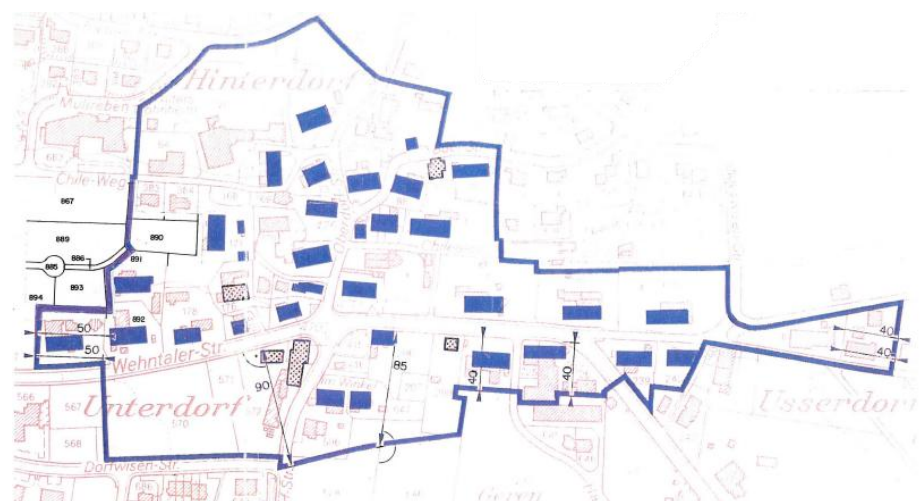


Abbildung 19 Kernzonenplan Revision 2002

- Gebäude die bei Abbruch nur als Ersatz gemäss Ziffer 3.1 Absatz 1 BZO wieder erstellt werden dürfen
- Gebäude die bei Abbruch als Ersatzbau gemäss Ziffer 3.1 Absatz 3 oder als Neubau gemäss Ziffer 3.2 BZO wieder erstellt werden können
- Kernzonen-Abgrenzung

3 Analyse nach Sachthemen

3.1 Bevölkerung und Wirtschaft

Vorliegend wird die Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung für die nächsten 15 Jahre abgeschätzt und mit den bestehenden Bauzonenreserven abgeglichen.

3.1.1 Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

Im Jahr 2023 wies die Gemeinde Schöfflisdorf 1'389 Einwohnende auf. Dies entspricht einer Bevölkerungsdichte von ca. 34 Einwohnenden pro ha Bauzone.

Das stärkste Wachstum in der Gemeinde Schöfflisdorf fand zwischen 1980 und 1990 statt. Zu Spitzenzeiten lag die Bevölkerungszunahme bei bis zu +13.4 %. Seit dem Jahr 2008 verzeichnete die Gemeinde ein reduziertes Bevölkerungswachstum. In den Jahren 2013, 2016, 2018, 2021 und 2022 war das Bevölkerungswachstum gar negativ und die Bevölkerungszahl reduzierte sich um bis zu 1.5 %. Im Jahr 2023 ist ein geringes Wachstum der Bevölkerungszahl erkennbar (+ 2.1 %).

Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH

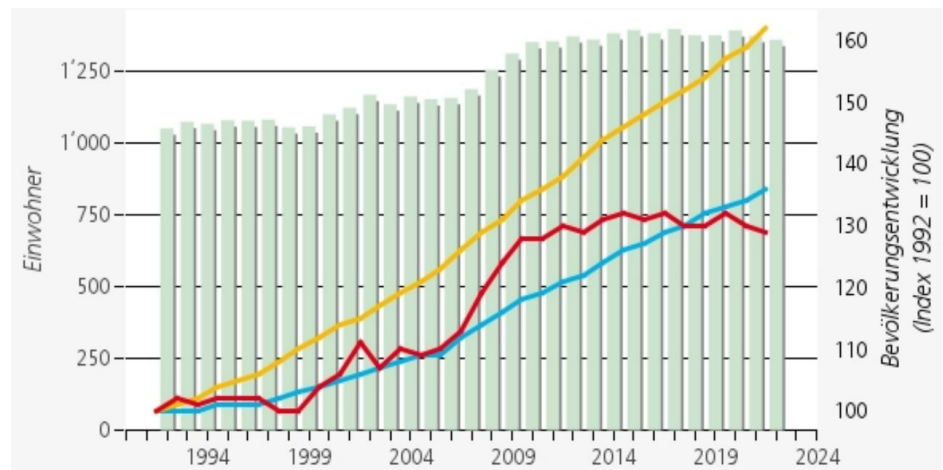


Abbildung 20 Diagramm Bevölkerungsentwicklung 1991 bis 2022

Altersstrukturen

Die Altersverteilung innerhalb der Bevölkerung der Gemeinde Schöfflisdorf weicht vom kantonalen Durchschnitt ab. Der prozentuale Bevölkerungsanteil zwischen 0 und 19 Jahren unterscheidet sich nicht gross von den kantonalen Werten. Klar erkennbare Unterschiede gibt es hingegen beim Bevölkerungsanteil zwischen dem 20. und 39. Lebensjahr, hier ist der Anteil in der Gemeinde mit 17.6 % weit unter dem kantonalen Schnitt von 28.1 %. Entsprechende Unterschiede sind auch beim Bevölkerungsanteil zwischen dem 40. und dem 64. Lebensjahr auszumachen. Die Gemeinde weist, verglichen mit dem kantonalen Durchschnitt von 34.8 %, mit 40.0 % einen markant höheren Schnitt auf.

Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH
Stand: 2022

Legende:

- ▭ Gemeinde Schöfflisdorf
- ▭ Kanton Zürich
- Personen im Erwerbsalter

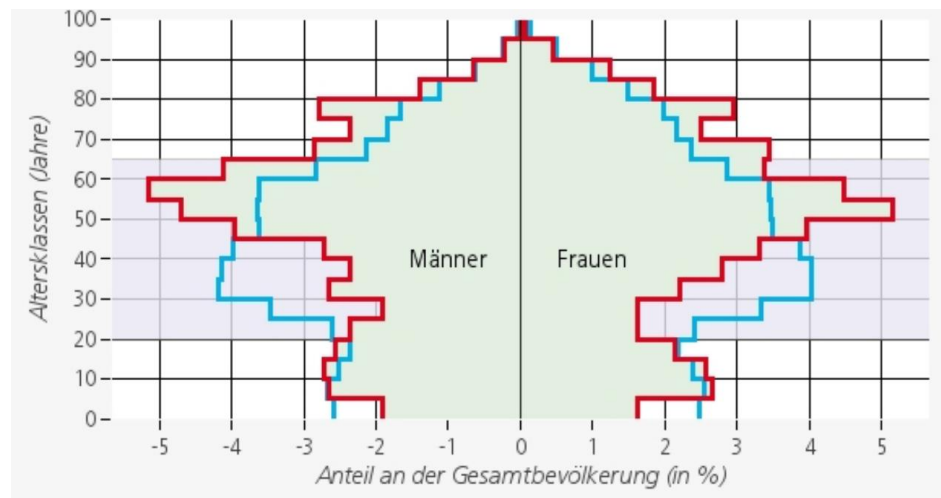


Abbildung 21 Bevölkerung nach Altersklassen

Bevölkerungsprognose

Die Gemeinde strebt ein zurückhaltendes und standortgerechtes Bevölkerungswachstum an. Entsprechend den kantonalen und regionalen Voraussetzungen ist mit einem Bevölkerungswachstum im bisherigen Rahmen zu rechnen. Dieses war in den letzten Jahren rückläufig. Die Gemeinde möchte einer weiteren Abwanderung entgegenwirken.

Gemäss dem aktuellen Szenario wird die Bevölkerung der Region Zürcher Unterland von 2021 bis 2050 um rund 23 % von 121'372 auf 148'690 Einwohnende wachsen. Die Bevölkerung wächst mehrheitlich durch Wanderungsgewinne, aber auch durch Geburtenüberschuss.

Gemäss kantonalem Richtplan soll das Wachstum zu 80 % in den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft stattfinden. Die Gemeinde Schöfflisdorf ist dem Handlungsraum Kulturlandschaft zugeordnet und spielt daher, bezogen auf das kantonale Bevölkerungswachstum, eine untergeordnete Rolle.

Projiziertes Wachstum

Seit dem Jahr 2008 veränderte sich die Bevölkerungszahl nur gering. Im Jahr 2008 hatte die Gemeinde noch 1'256 Einwohnende, im Vergleich dazu sind es im Jahr 2023 1'389 Einwohnende. Dies entspricht einem Wachstum von +133 Personen (+10.6 %) innerhalb von 15 Jahren. Dieses Wachstum fand jedoch hauptsächlich zwischen 2008 und 2012 statt. In den letzten 10 Jahren stagnierte das Bevölkerungswachstum und war in den letzten Jahren bis 2022 gar rückläufig.

Unter Berücksichtigung der Ziele der Gemeinde Schöfflisdorf, welche ein zurückhaltendes und standortgerechtes Bevölkerungswachstum und die Verhinderung weiterer Abwanderungen vorsehen, sowie dem Wachstum der vergangenen Jahre, kann von einem geringen Bevölkerungswachstum ausgegangen werden.

Projiziert man das Wachstum der letzten 10 Jahre auf die nächsten 15 Jahre, so würde die Gemeinde bis ins Jahr 2038 theoretisch insgesamt 1'430 Einwohnende aufweisen, also eine Zunahme um ca. 41 Einwohnenden.

Wohnungsbestand

Die Gemeinde Schöfflisdorf verfügt mit Stand 2021 über gesamthaft 253 Einfamilienhäuser und 650 Wohnungen. Über 70 % aller Wohnungen verfügen über 3 Zimmer und mehr. Der Anteil der 3-Zimmer-Wohnungen beläuft sich auf 16.5 %, der Anteil der 2-Zimmer-Wohnungen sogar nur auf 9.4 %.

Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH
Stand: 2021

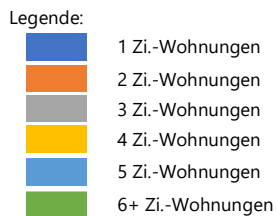
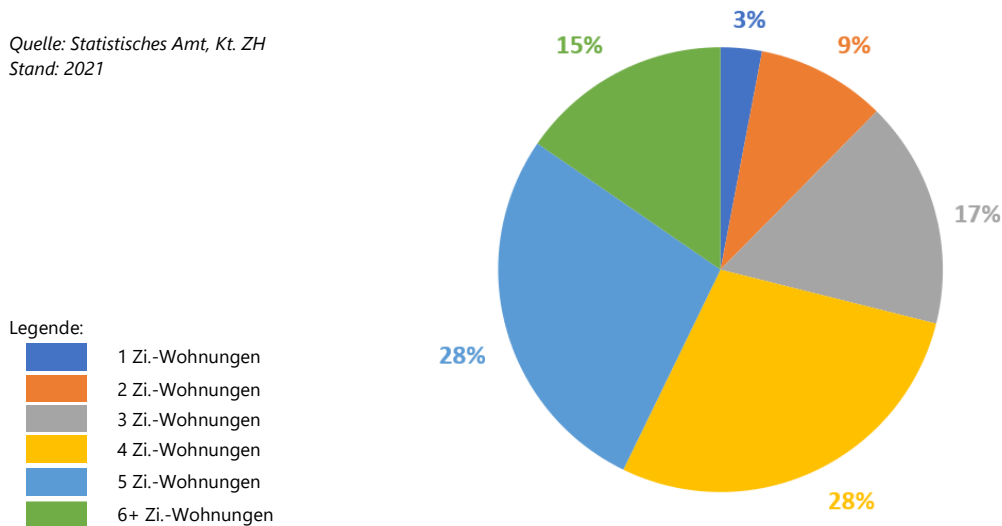


Abbildung 22 Diagramm Wohnungsbestand 2021

3.1.2 Wirtschaft

Beschäftigtenentwicklung

Im Jahr 2022 wies die Gemeinde Schöfflisdorf 332 Beschäftigte im Primär-, Sekundär- und Tertiärsektor auf. Zwischen den Jahren 2011 und 2016 lag die Beschäftigtenanzahl bei rund 400. Seit dem Jahre 2016 senkte sich die Anzahl Beschäftigte kontinuierlich von 392 auf 321 bis ins Jahr 2020. Dies entspricht einem Rückgang von rund 18 %. Zuletzt ist wieder ein leichter Anstieg zu verzeichnen.

Quelle: BFS, Neuchâtel (STATENT)

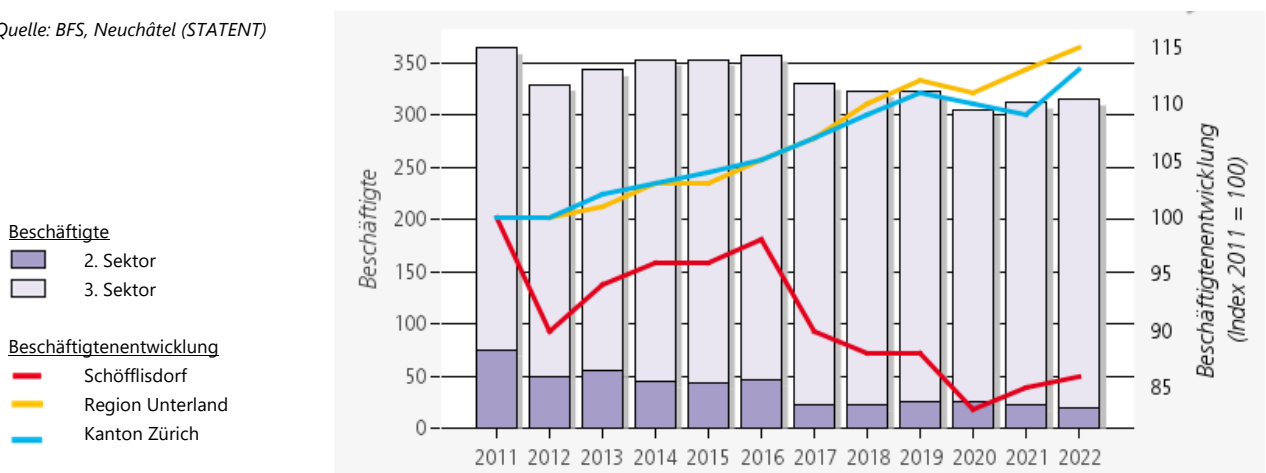


Abbildung 23 Diagramm Beschäftigtenentwicklung 2011 bis 2022 des 2. und 3. Sektors

3.2 Siedlungsnutzung und -struktur

3.2.1 Siedlungsentwicklung

Im 13. Jahrhundert wurde die erste Kapelle in Schöfflisdorf errichtet. Nachdem die Strasse nach Zürich im Jahr 1843 ausgebaut wurde, wuchs die Gemeinde stetig. Nach dem Bau der Eisenbahnstrecke von Dielsdorf nach Niederweningen im Jahr 1891 und der Eröffnung der S-Bahn im Jahr 1990 setzte ein starkes Bevölkerungswachstum ein. Es wurden mehrere Quartiere mit Ein- und Mehrfamilienhäusern gebaut. Die Gemeinden Schöfflisdorf und Oberweningen wuchsen in den letzten Jahren immer näher zusammen und bilden heute ein zusammenhängendes Siedlungsgebiet.

Quelle: map.geo.admin.ch, Bundesamt für Landestopografie, Zeitreise

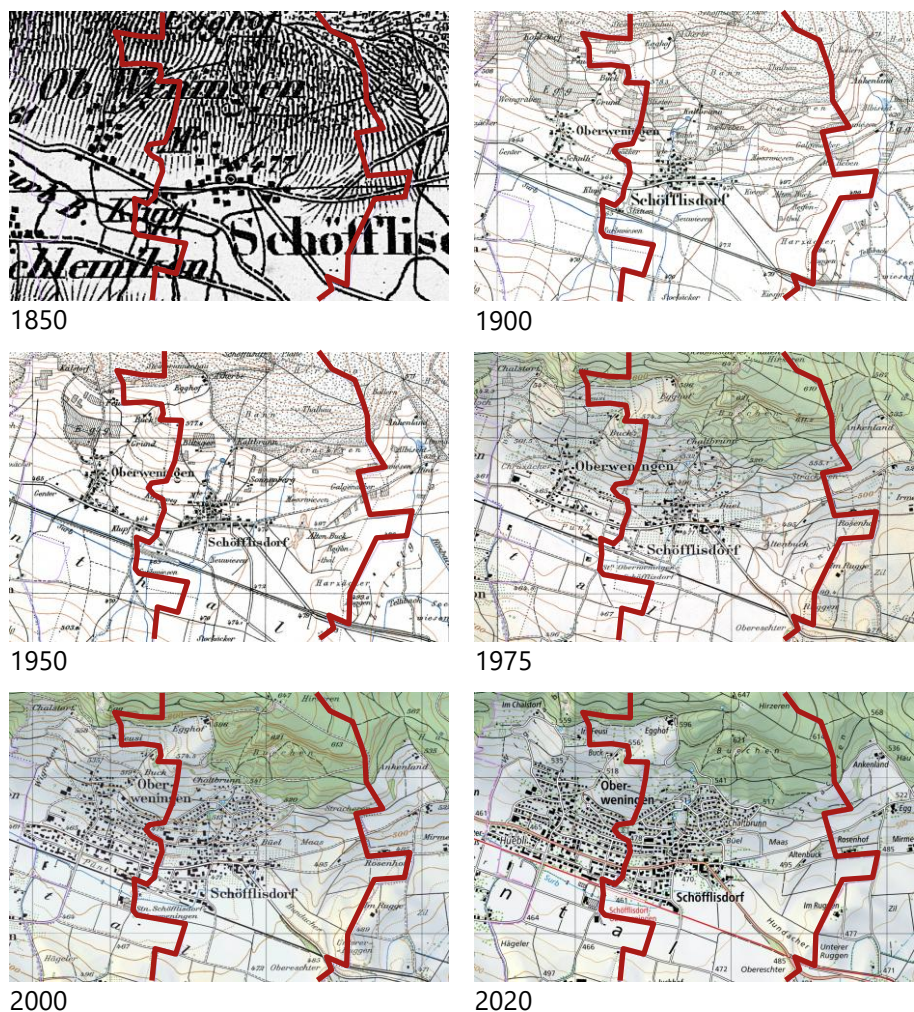


Abbildung 24 Siedlungsentwicklung von 1950 bis 2020

3.2.2 Quartieranalyse / Ausbaugrad

Die Quartieranalyse zum Ausbaugrad gibt den Anteil bereits gebauter Geschossfläche zur theoretisch rechtlich möglichen Geschossfläche wieder. Daraus kann abgeleitet werden, welche Teilgebiete resp. Siedlungsstrukturen die heute rechtlich möglichen Rahmenbedingungen (BZO) noch nicht ausschöpfen und wo zur weiteren Entwicklung eine Anpassung der Rahmenbedingungen angezeigt ist – insofern zweckmässig.

Grundsätzlich wird ein Ausbaugrad von 80 % als anzustrebender Zielwert definiert. Die entsprechenden Zielwerte können jedoch, je nach Lage im Siedlungsgebiet (z.B. schlecht durch den ÖV erschlossen / gut durch den ÖV erschlossen), variieren.

Im Dorfkern der Gemeinde Schöfflisdorf liegt der Ausbaugrad zwischen 80 % und 100 %. Der gesamte nördliche Bereich des Siedlungsgebiets an der Hanglage weist einen tiefen Ausbaugrad von unter 50 % auf. Auch grosse Bereiche südlich der Wehntalerstrasse weisen einen Ausbaugrad von unter 80 % auf.

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 12. Juni 2023

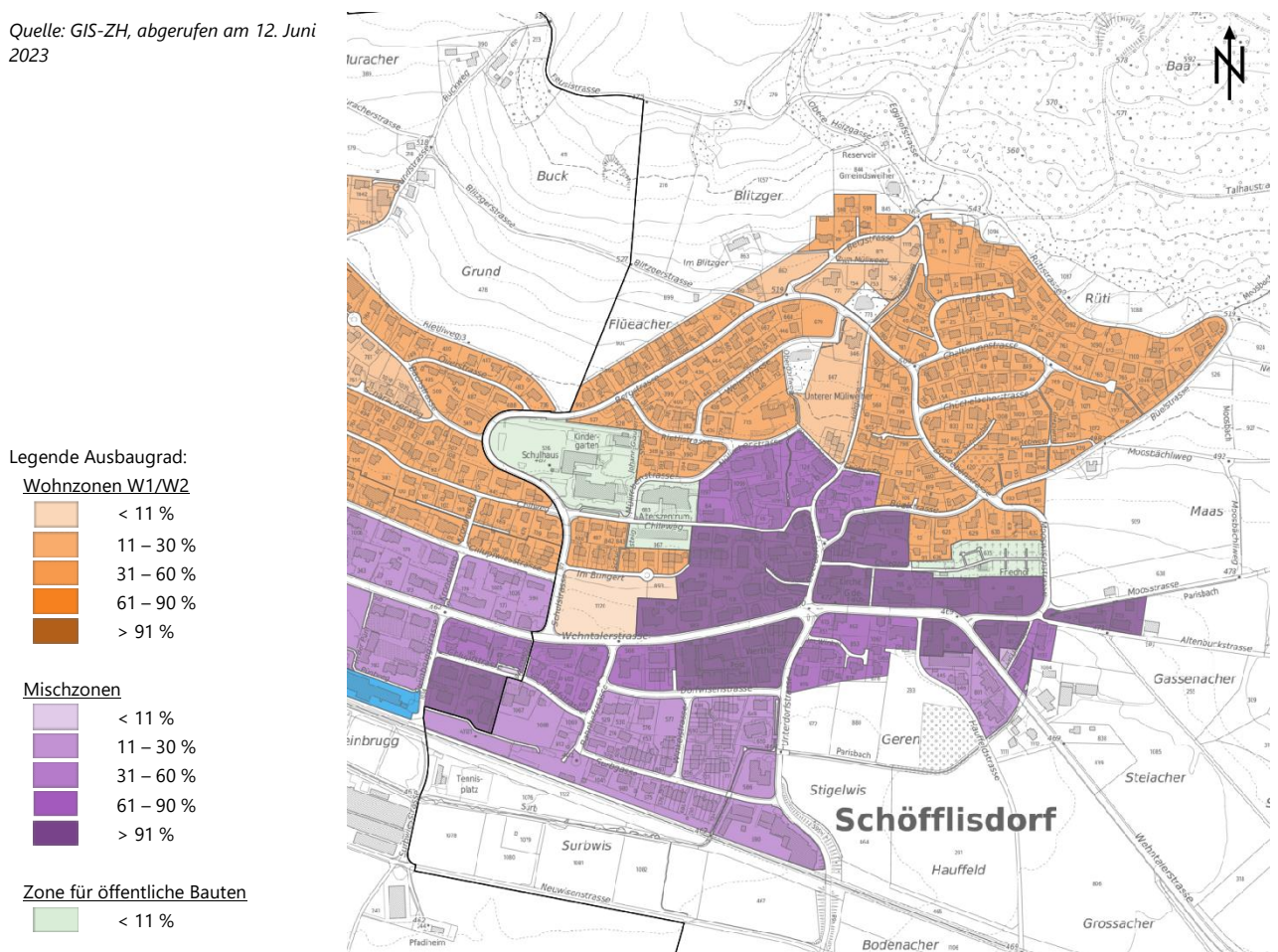


Abbildung 25 Analyseplan Ausbaugrad

3.2.3 Quartieranalyse / Nutzungsdichte

Die Quartiersanalyse zu den Nutzungsdichten gibt Aufschluss über die Einwohnenden- und Beschäftigtendichten sowie die daraus resultierenden Nutzungsdichten pro Teilgebiet.

Die Gemeinde Schöfflisdorf weist im kantonalen Vergleich eine eher geringe Dichte an Einwohnenden und Beschäftigten auf. Dies widerspiegelt sich auch in der Nutzungsdichte.

Die Überbauung im Bungert und die Überbauung an der Chüchelacherstrasse / Chaltbrunnstrasse weisen eine Nutzungsdichte von über 50 Personen/ha auf. Die restlichen Quartiere verfügen über eine geringere Nutzungsdichte.

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 12. Juni 2023

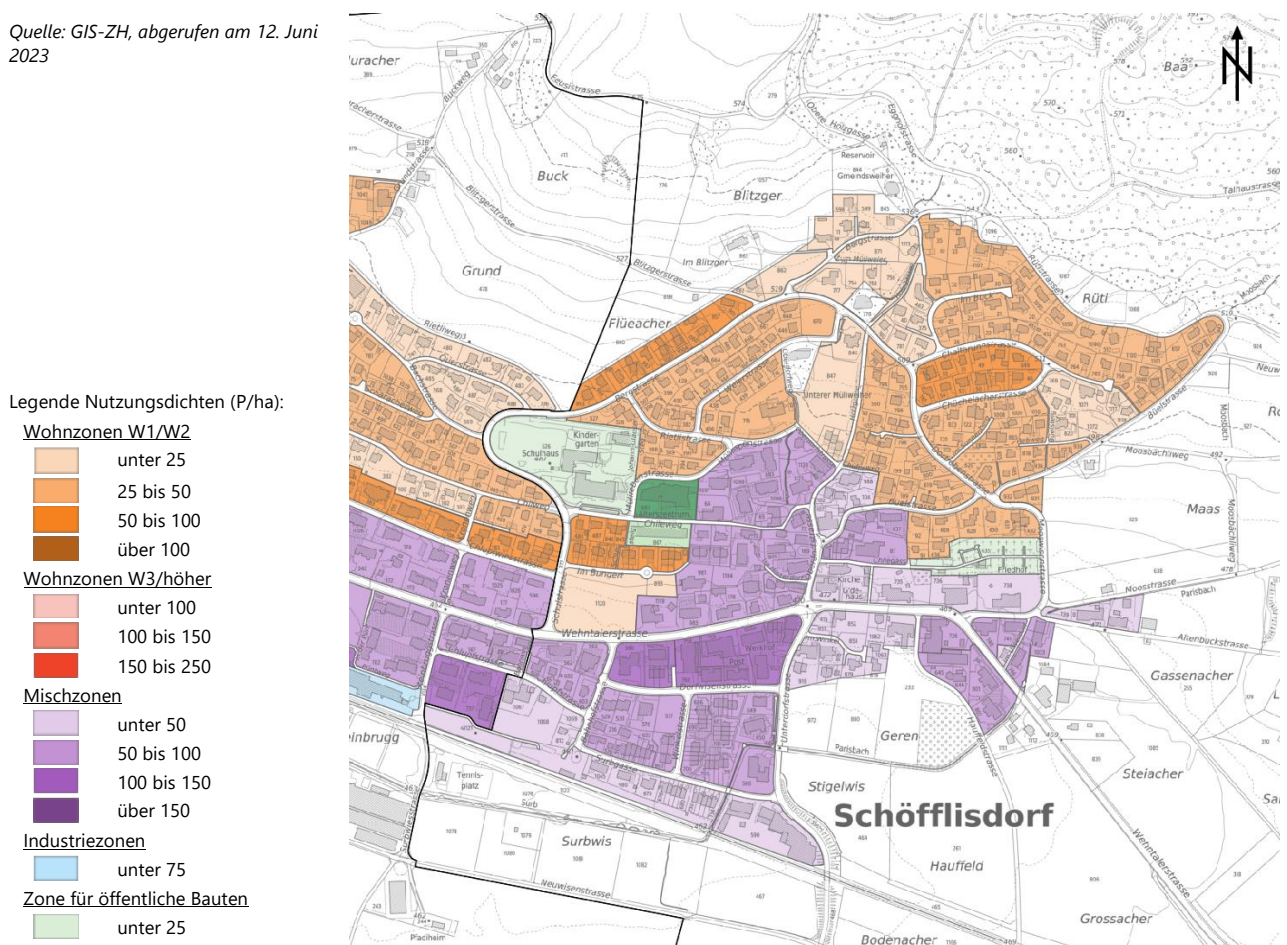


Abbildung 26 Analyseplan Nutzungsdichte

3.2.4 Bauzonenreserve

Die Bauzonen der Gemeinde Schöfflisdorf sind mit 91.3 % zu einem Grossteil bebaut. Dies entspricht 37.6 ha bebauten Bauzonen von total 41.2 ha Bauzonenfläche.

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 25. April 2025

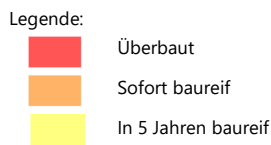
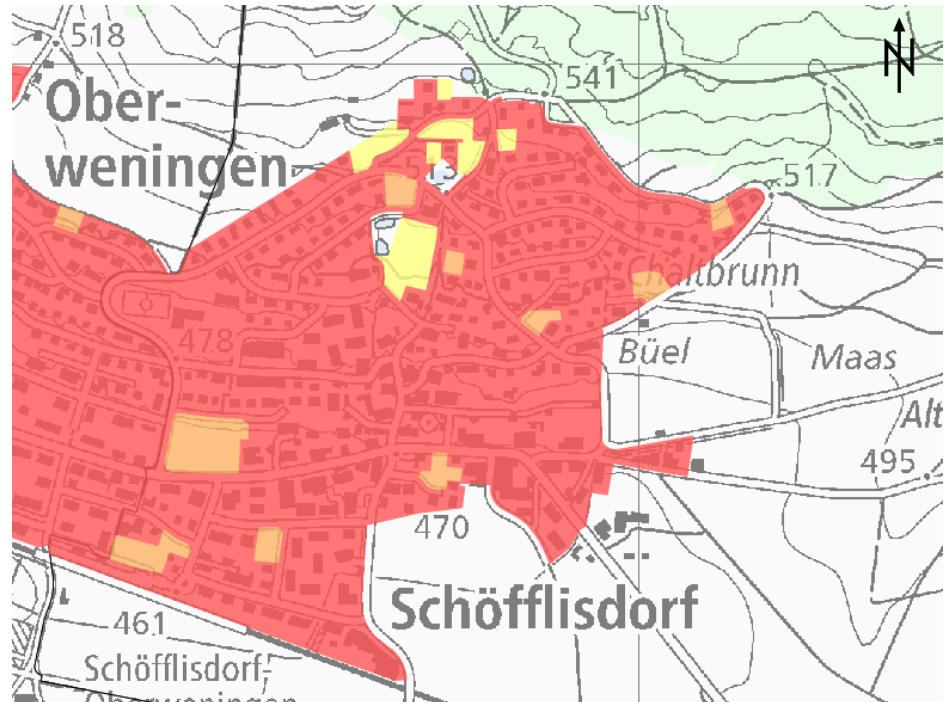


Abbildung 27 Analyseplan Bauzonenreserven

Die grössten Reserven befinden sich in den Wohnzonen.

In der Wohnzone sind noch rund 2.9 ha (7.0 %) nicht überbaut. Von diesen 2.9 ha sind rund 1.4 ha baureif. Die restlichen 1.5 ha werden innert der nächsten 5 Jahren baureif.

In der Mischzone sind nur 0.7 ha (1.7 %) nicht überbaut. Diese Reserven sind bereits heute baureif.

Die Bauzonenreserven haben sich in den letzten 10 Jahren kaum verändert. Dies lässt darauf schliessen, dass es in den letzten Jahren eine geringe Bautätigkeit stattfand.

Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH

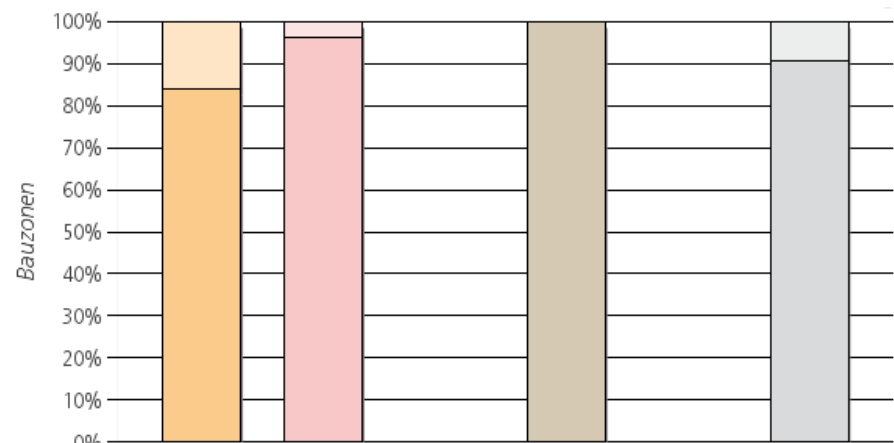
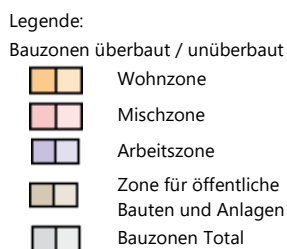


Abbildung 28 Diagramm Bauzonenstatistik

3.2.5 Gebäudealter

Das Gebäudealter der Bebauungsstrukturen der Gemeinde Schöfflisdorf zeigt auf, wo sich die Gemeinde in den letzten Jahren vorwiegend entwickelt hat und wo nicht.

Die Bauaktivität war in den Jahren zwischen 1980 und 1995 besonders hoch. Seit dem Jahr 2005 entwickelten sich wiederum eine Vielzahl von neuen Gebäuden. Die Entwicklung fand dabei insbesondere in den nördlichen, höhergelegenen Lagen und im Bereich des Ortskerns statt.

Quelle: GIS-ZH, abgerufen am 12. Juni 2023

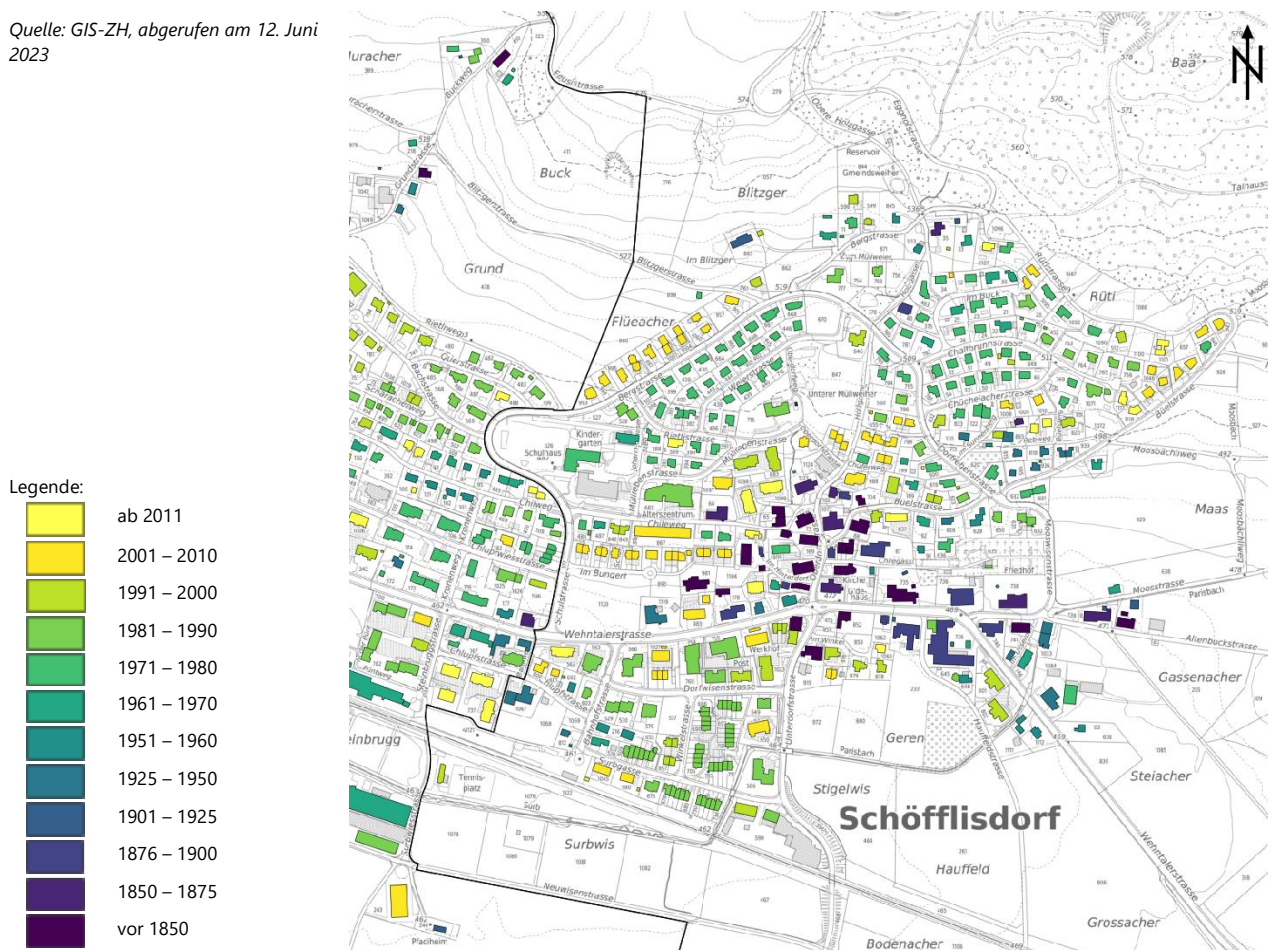


Abbildung 29 Analyseplan Gebäudealter

3.3 Umwelt

3.3.1 Strassenlärm

Entlang der Hauptstrasse Wehntalerstrasse ist die Lärmbelastung am Tag, wie auch in der Nacht erhöht. Dies ist auf die Geschwindigkeit sowie den DTV von ca. 10'000 Fahrzeuge zurückzuführen.

Quelle: map.geo.admin.ch,
abgerufen am 12. Juni 2023

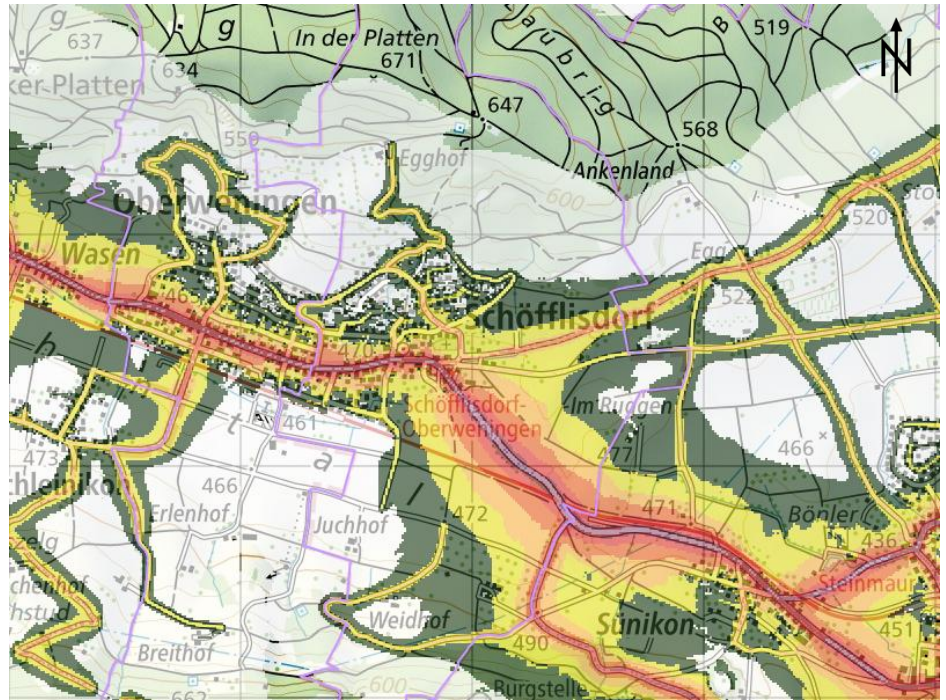


Abbildung 30 Strassenverkehrslärm Tag

Quelle: map.geo.admin.ch,
abgerufen am 12. Juni 2023

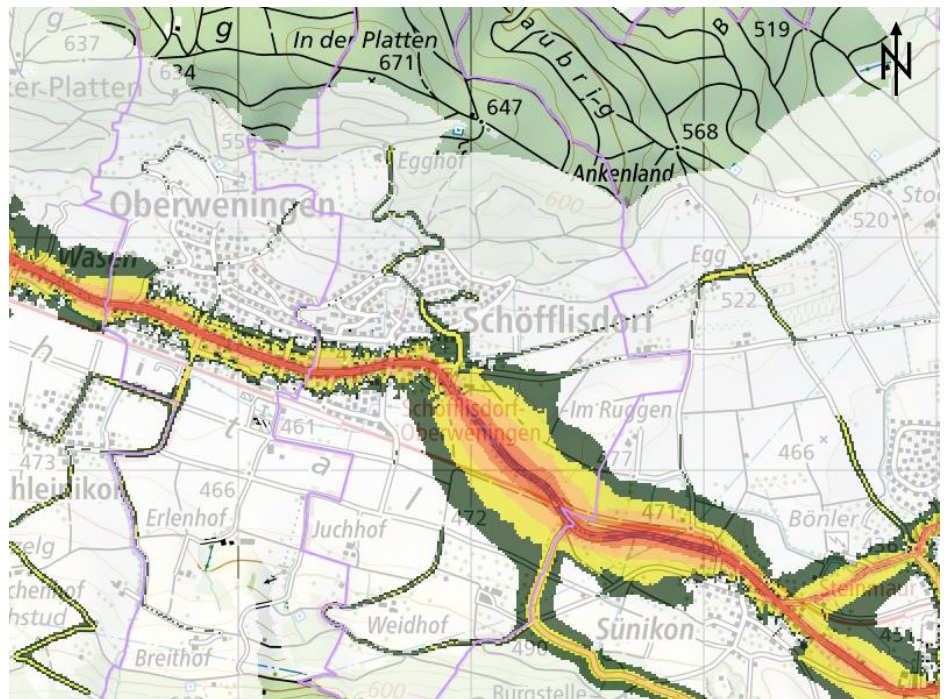


Abbildung 31 Strassenverkehrslärm Nacht

3.3.2 Bahnlärm

Durch die Gemeinde Schöfflisdorf führt die S-Bahnlinie S15 in Richtung Niederweningen, welche im Halbstundentakt verkehrt. Die Hauptlärmquelle der Eisenbahn sind die Rollgeräusche, welche durch Schwingungen der Räder und Schienen verursacht werden. Die Lärmbelastung fällt relativ gering aus.

Quelle: map.geo.admin.ch,
abgerufen am 12. Juni 2023

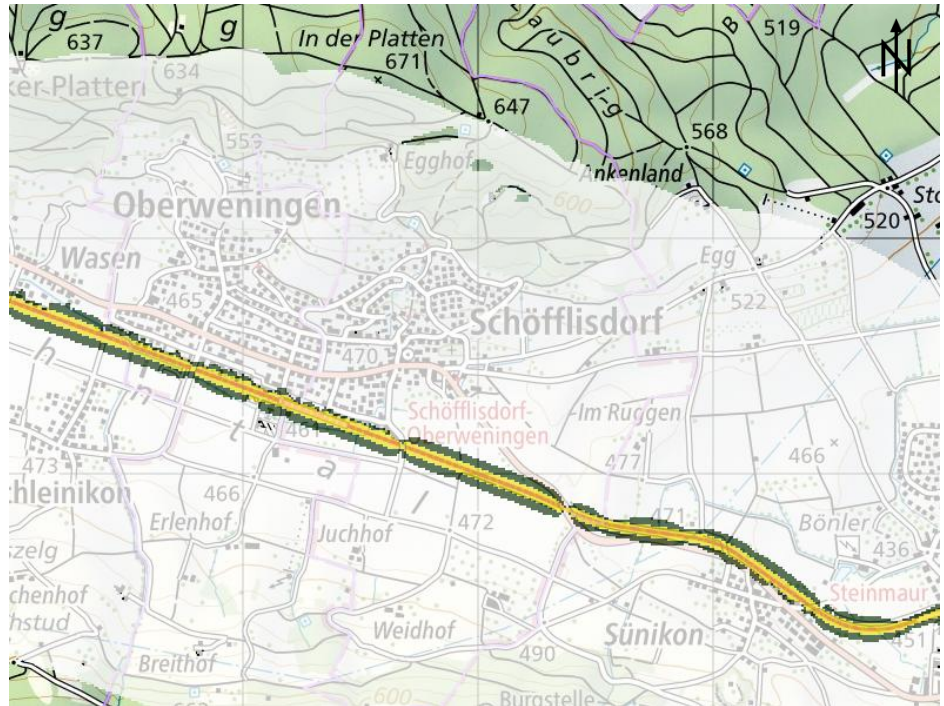


Abbildung 32 Eisenbahnlärm Tag

Quelle: map.geo.admin.ch,
abgerufen am 12. Juni 2023

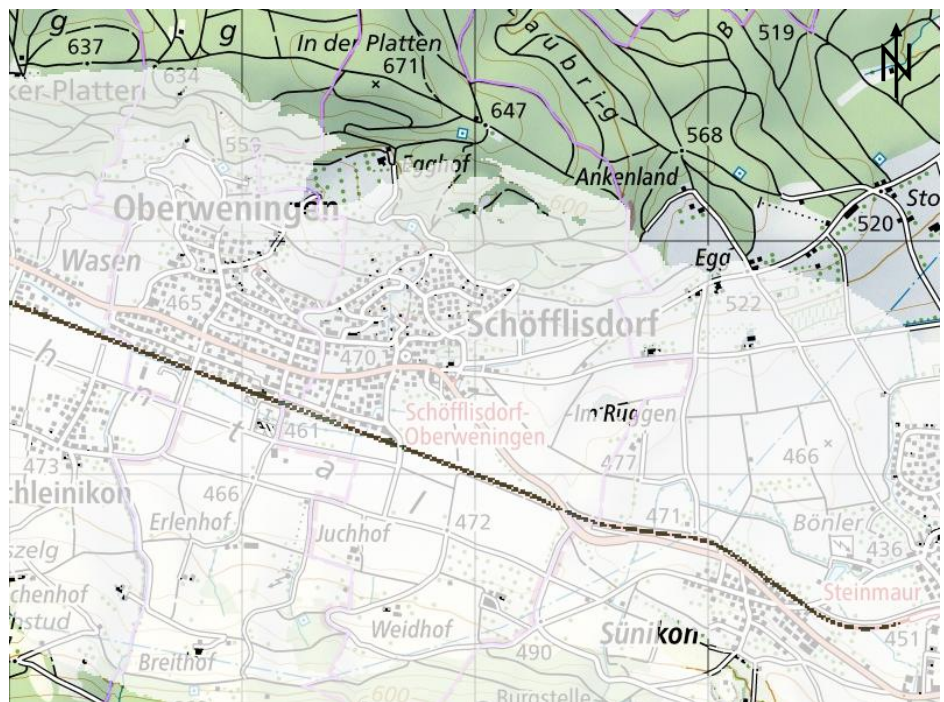


Abbildung 33 Eisenbahnlärm Nacht

3.3.3 Gewässerschutzbereiche

Teile des Gemeindegebiets befindet sich über dem Wehntalgrundwasserstrom und sind daher dem Gewässerschutzbereich Au zugeteilt. Der Grundwasserflurabstand ist wenige Meter unter Terrain zu erwarten.

Für Bauten im Schwankungsbereich des Grundwassers bzw. unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung erforderlich. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 der Gewässerschutzverordnung dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde kann Ausnahmen bewilligen, soweit die Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

Die Einbautiefe von Untergeschossen kann, je nach Grundwasserhältnissen, auf maximal 3 m unter dem massgebenden Terrain begrenzt sein. Für Bauvorhaben im Grundwasser ist die Fachstelle Grundwasser des AWEL frühzeitig beizuziehen.

Die kantonalen Bestimmungen zur Erteilung einer wasserrechtlichen Bewilligung bzw. gewässerschutzrechtlichen Ausnahmbewilligung sind in der Vollzugshilfe des Amts für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) "Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen", Februar 2019, festgehalten.

Quelle: GIS ZH, abgerufen am 29. April 2025

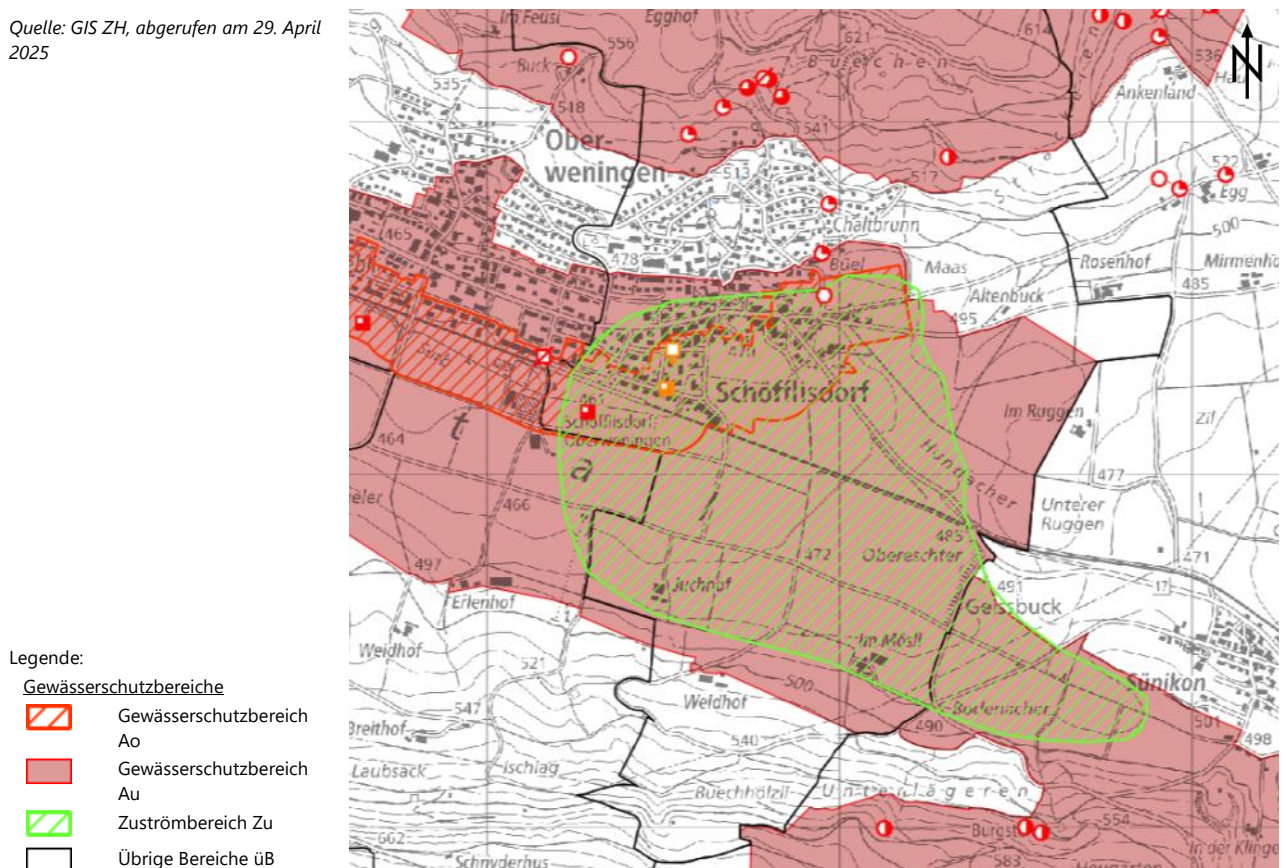


Abbildung 34 Ausschnitt Gewässerschutzbereiche





3.3.4 Grundwasserschutzzonene

Die Bauzone wird von einer Grundwasserschutzzone S3 um die Grundwassererfassung Surbwis (Grundwasserrecht m 09-0002) tangiert. Die Schutzzonen wurden mit Verfügung der Baudirektion Nr. 2704/1991 genehmigt. Die Schutzzone sowie das Schutzzonenreglement werden derzeit überarbeitet und der heute geltenden Umweltgesetzgebung angepasst. Für Planungen sind die zukünftigen Schutzzonenperimeter sowie das entsprechende Schutzzonenreglement zu beachten. In der Schutzzone S3 sind bauliche Eingriffe unter den höchsten Grundwasserspiegel nicht zulässig.

Quelle: GIS ZH, abgerufen am 29. April 2025

Legende:

Grundwasserschutzzonen

-  Rechtskräftige Zone S1
-  Rechtskräftige Zone S2
-  Rechtskräftige Zone S3
-  Rechtskräftige Spezialzone

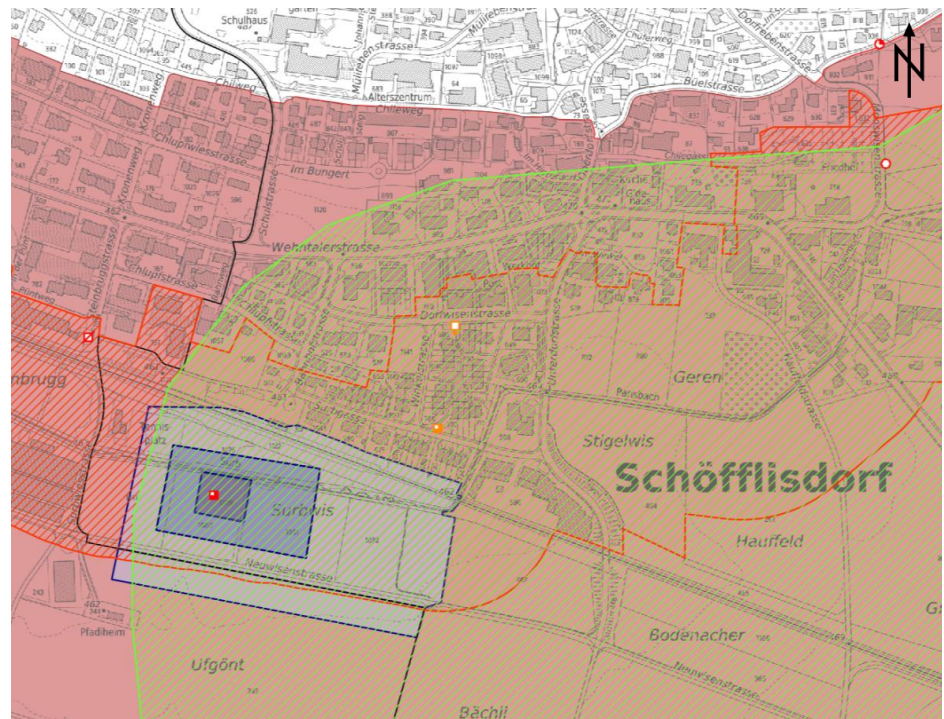


Abbildung 35 Ausschnitt Gewässerschutzzonen

3.3.5 Naturgefahren

Auf dem Gemeindegebiet Schöfflisdorf gibt es keine Bereiche mit erheblicher Gefährdung. Ein Grossteil des an der Hanglage liegenden Siedlungsteils ist von einer geringen Gefährdung durch Massenbewegungen betroffen. Entlang der Surb (Gewässernummer 1027) und dem Moos- und Parisbach (Gewässernummer 1027) besteht eine geringe bis mittlere Gefährdung durch Hochwasser.

Quelle: GIS ZH, abgerufen am 12. Juni 2023

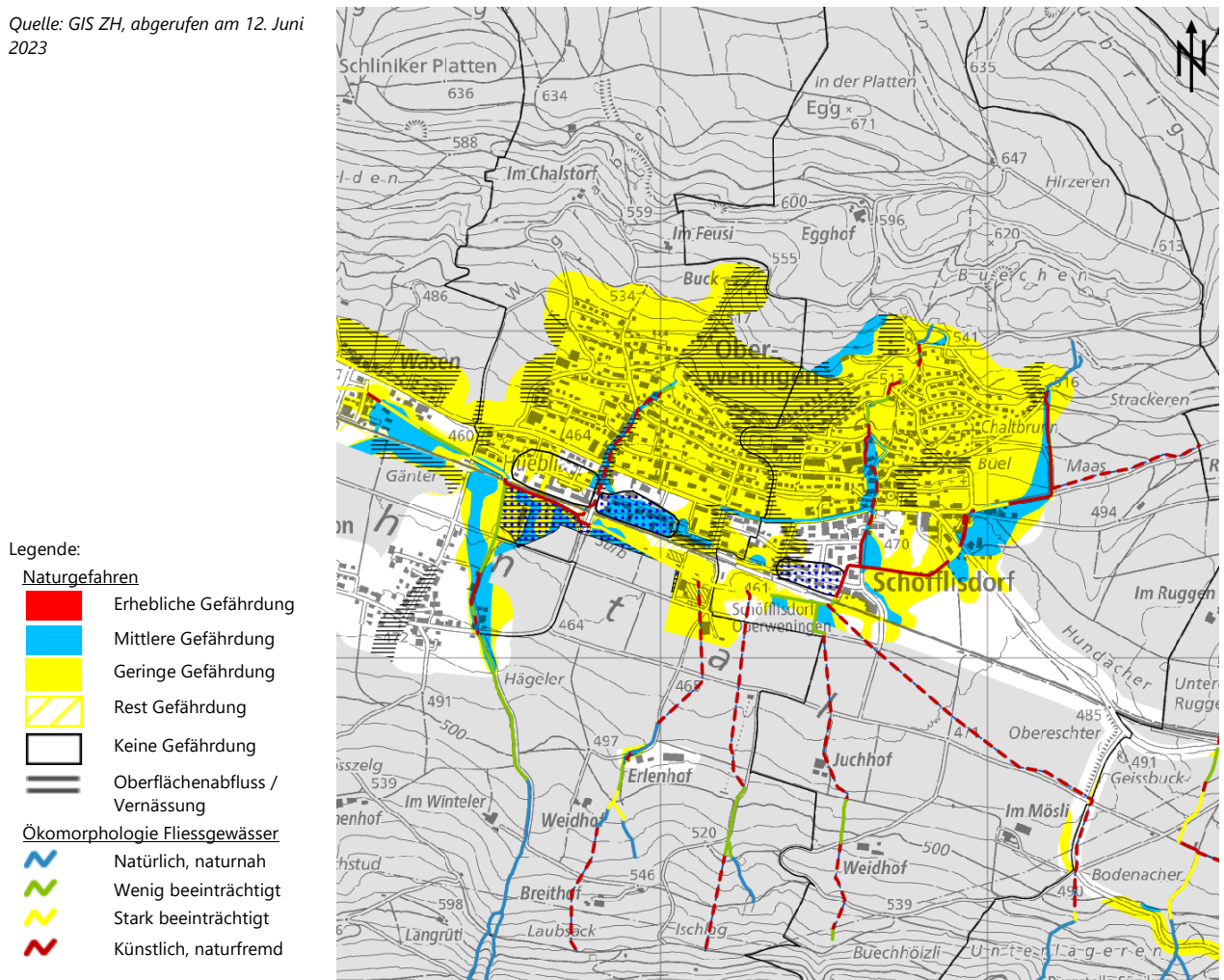


Abbildung 36 Naturgefahren

3.3.6 Klima

Die Überwärmung des Siedlungsgebiets ist insbesondere am Tag (14:00 Uhr) klar erkennbar. Davon betroffen sind insbesondere die dichteren Siedlungsteile im Ortskern und um den Bahnhof. In der Nacht kühlt das Siedlungsgebiet fast vollständig ab.

Quelle: GIS ZH, abgerufen am 12. Juni 2023

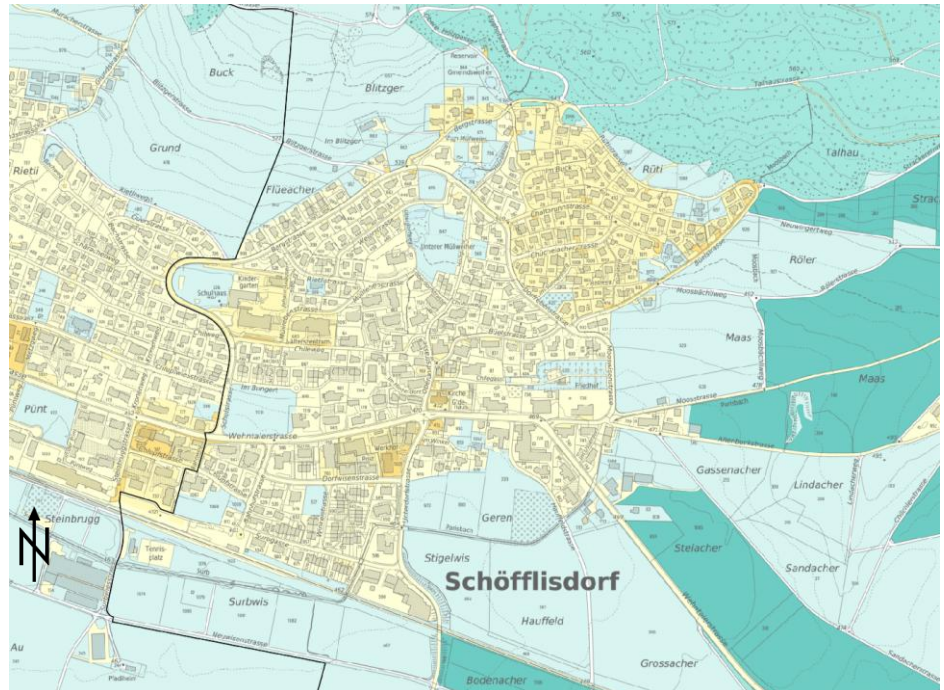
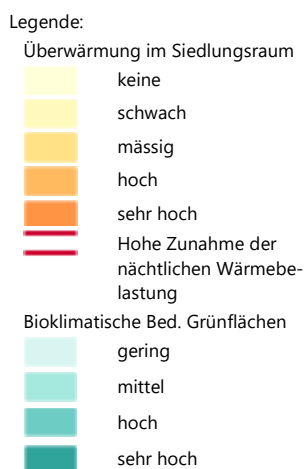


Abbildung 37 Klimamodell Nachtsituation (4.00 Uhr)

Quelle: GIS ZH, abgerufen am 12. Juni 2023

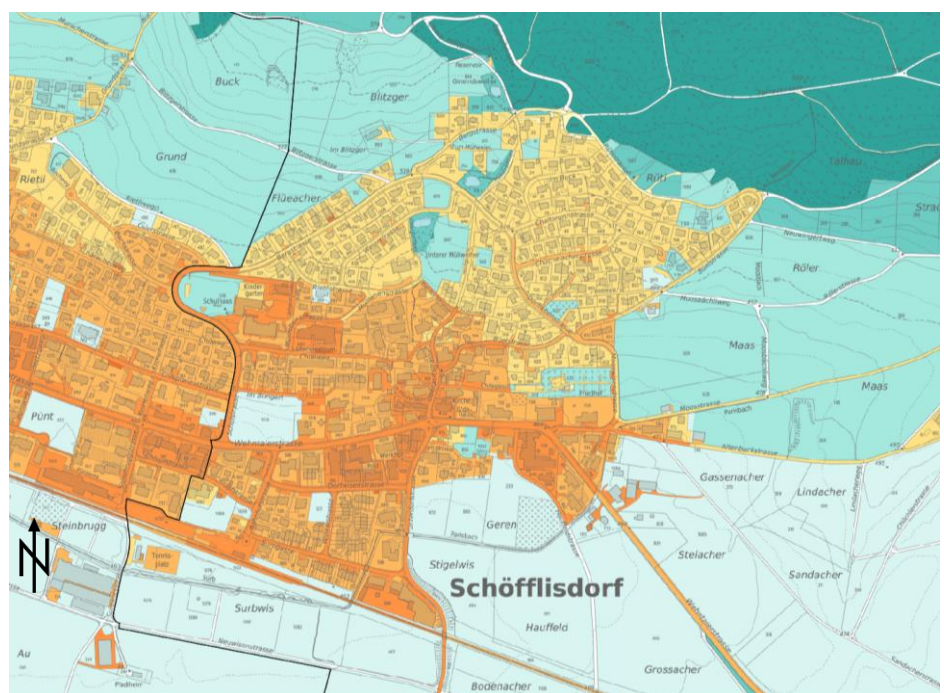
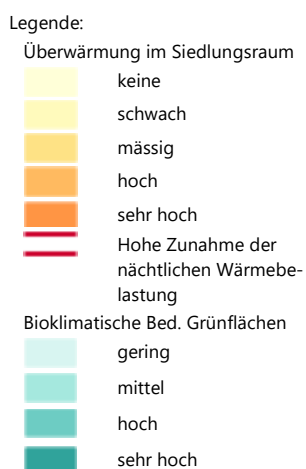


Abbildung 38 Klimamodell Tagessituation (14.00 Uhr)

3.3.7 Durchgrünung

Die Durchgrünung des Siedlungsgebietes ist für die klimaangepasste Siedlungsentwicklung von grosser Bedeutung. Durch möglichst grossflächig unversiegelte Böden resp. der Bewahrung des natürlichen Bodenaufbaus wird die Retention von Regenwasser gefördert und Überschwemmungen bei Starkniederschlägen verringert. Gleichzeitig dient der Boden als Wasserspeicher der vorhandenen Vegetation und kühlt die Siedlung durch Verdunstungskälte.

Die untenstehende Übersicht gibt Auskunft über die bestehende Durchgrünung des Siedlungsgebiets resp. der Bauzonen.



Abbildung 39 Durchgrünung Siedlungsgebiet Schöfflisdorf

Zone	Ø	Min.	1. Quant.*	Zone	Ø	Min.	1. Quant.*
K	0.51	0.15	0.40	W2	0.60	0.39	0.56
W1A	0.70	0.45	0.66	WG2	0.59	0.11	0.49
W1B	0.68	0.21	0.64	öB	0.55	0.41	0.48

* 1. Quantil = 75 % aller Grundstücke liegen über diesem Wert

- Berechnungsannahmen: Grundstücke verfügen über ein Gebäude, unversiegelter Anteil liegt zwischen 0.11 (11 %) und 0.89 (89 %) um Erschliessungsflächen und unbebaute Grundstücke auszuklammern.
- Beispiel Wohnzone W1 A: Durchschnittlich sind 70 % der Grundstücksflächen unversiegelt, 75 % aller Grundstücksflächen in der W1 A sind zu mehr als 66 % unversiegelt.

3.4 Öffentlicher Verkehr

ÖV-Güteklasse

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Schöfflisdorf befindet sich in den ÖV-Güteklassen C, D und E. Der nördliche Teilbereich befindet sich ausserhalb der ÖV-Güteklassen.

Quelle: GIS-ZH
abgerufen am 14.06.2023

Legende:

ÖV-Güteklassen

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

Haltestellen

- Bahn
- Bus

Linien des öffentlichen Verkehrs

- S-Bahn S15
- Buslinie N51 und 555

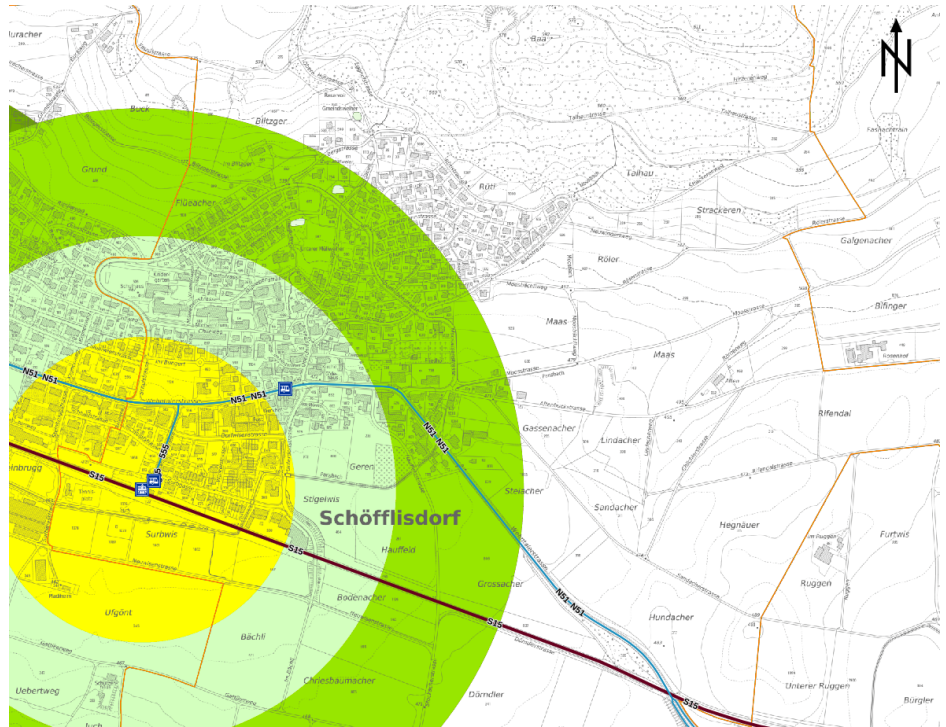


Abbildung 40 Analyseplan öffentlicher Verkehr

Verteilung auf ÖV-Güteklassen

Die folgenden Grafiken zeigen die Verteilung der Einwohnenden, der Beschäftigten und nach Geschossflächen pro ÖV-Güteklasse.

Insgesamt 493 Einwohnende resp. 36 % der Gesamtbevölkerung der Gemeinde Schöfflisdorf wohnen im Bereich der ÖV-Güteklasse C. 531 Einwohnende resp. 26 % wohnen im Bereich der ÖV-Güteklasse D. Die restlichen Einwohnenden wohnen in einem Bereich der ÖV-Güteklasse E oder schlechter.

83 Beschäftigte resp. 29 % gehen ihrer Arbeitsstelle im Bereich der ÖV-Güteklasse C nach. Gut die Hälfte der Beschäftigten (ca. 125 Beschäftigte) gehen ihrer Arbeitsstelle im Bereich der ÖV-Güteklasse D nach.

Die Verteilung der Geschossflächen (GF) nach ÖV-Güteklassen gibt eine ähnliche Verteilung wie die der Einwohnenden wieder.

Legende

- ÖV-Güteklasse C
- ÖV-Güteklasse D
- ÖV-Güteklasse E
- ÖV-Güteklasse F und schlechter

Einwohnende / Güteklasse Beschäftigte / Güteklasse GF / Güteklasse

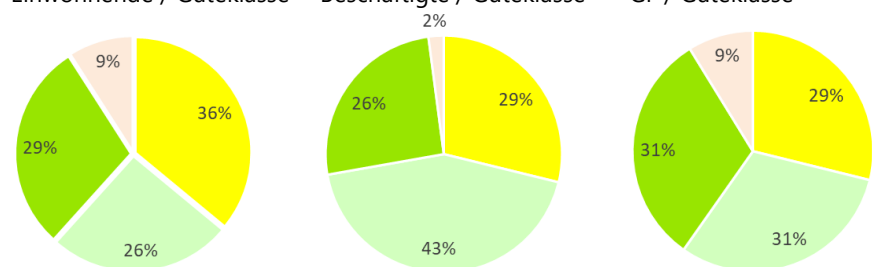


Abbildung 41 Verteilung Einwohnende, Beschäftigte und GF nach ÖV-Güteklassen

4 Erläuterungen zur IVHB

IVHB Begriffe im Kanton Zürich

Der Kanton Zürich hat die folgenden 29 Begriffe der IVHB übernommen:

- ◆ Massgebendes Terrain
- ◆ Gebäude (Gebäude, Kleinbauten, Anbauten, unterirdische Bauten, Unterniveaubauten)
- ◆ Gebäudeteile (Fassadenflucht, Fassadenlinie, projizierte Fassadenlinie, vorspringende Gebäudeteile, rückspringende Gebäudeteile)
- ◆ Längenbegriffe, Längenmasse (Gebäudelänge, Gebäudebreite)
- ◆ Höhenbegriffe, Höhenmasse (Gesamthöhe, Fassadenhöhe, Kniestockhöhe, lichte Höhe)
- ◆ Geschosse (Vollgeschosse, Untergeschosse, Dachgeschosse, Attikageschosse)
- ◆ Abstände und Abstandsbereiche (Grenzabstand, Gebäudeabstand, Baulinien, Baubereich)
- ◆ Nutzungsziffern (anrechenbare Grundstücksfläche, Baumassenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer)

Übernahme der Begrifflichkeiten

Die Gemeinden müssen in ihren BZO die neuen Baubegriffe verwenden, wenn sie entsprechende Regelungen, wie beispielsweise die Freiflächenziffer, verwenden. Die alten Begrifflichkeiten sind daher zu ersetzen.

Bestehende Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften

Rechtsgültige Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften bleiben gemäss den Übergangsbestimmungen des PBG vom 14. September 2015 nach bisherigem Recht gültig. Im Rahmen einer Teilrevision der entsprechenden Gestaltungspläne oder Sonderbauvorschriften ist eine Anpassung jedoch möglich.

Auswirkungen auf die baulichen Möglichkeiten

Die Änderung der Baubegriffe respektive die Übernahme der IVHB wirkt sich teilweise auf die baulichen Möglichkeiten aus.

Begriff	Änderung
Kleinbauten und Anbauten (ehemals besondere Gebäude)	Dürfen neu maximal eine Grundfläche von 50 m ² aufweisen. Bisher konnten Gemeinden grössere Grundflächen zulassen.
Vorspringende Gebäudeteile	Dürfen die Fassadenflucht neu bis zur Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten. Bisher war ein Drittel erlaubt.
Kniestockhöhe	Beträgt neu - bei geänderter Messweise – generell 1.50 m. Bisher waren max. 0.9 m respektive 1.30 m (bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Altbauten) erlaubt.
Attikageschosse	Müssen bei den fiktiven Traufseiten um mindestens die halbe Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein.
Verkehrsbaulinien/Baulinien für Versorgungsleitungen	Neu dürfen vorspringende Gebäudeteile Verkehrsbaulinien/Baulinien für Versorgungsleitungen um 2 m überragen. Bisher waren 1.50 m zulässig.

Anrechenbare Grundstücksfläche	Angerechnet werden Waldabstandsflächen und offene Gewässer, wenn sie in der Bauzone liegen. Neu ist für die Anrechenbarkeit von Verkehrsflächen zudem nicht mehr massgebend, ob sie auf übergeordneten Festlegungen beruhen oder nicht. Entscheidend ist, ob es sich um eine Feinerschliessung oder eine Hauszufahrt handelt.
Baumassenziffer	Offene Gebäudeteile, welche weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, werden nicht ans Bauvolumen angerechnet. Öffentliche Durchgänge werden neu an das Bauvolumen angerechnet.
Überbauungsziffer	Neu sind auch Klein- und Anbauten und das massgebende oder tiefergelegte Terrain überragende Unterverbauten an die Gebäudefläche anrechenbar.
Grünflächenziffer	Neu sind versiegelte Flächen nicht mehr anrechenbar.
Unbeheizte Wintergärten	Neu sind unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile, die dem Energiesparen dienen, bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen an die Ausnutzungsziffer anrechenbar (bisher 10 %). Bei der Baumassenziffer und der Überbauungsziffer gilt für unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile neu ein Nutzungsbonus von 20 % der zonengemässen Grundziffer.

Die Änderungen, welche die Gemeinde Schöfflisdorf respektive die BZO betreffen, werden unter Kapitel 6.1 erläutert.

5 Erläuterungen zum Mehrwertausgleich

Ein-, Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungsplanungen

Nicht alle Planungsmassnahmen lösen Mehrwerte aus, und nicht alle Planungsmassnahmen die Mehrwerte auslösen, können auf kommunaler Stufe abgeschöpft werden. In nachfolgender Tabelle sind die Planungsmassnahmen aufgeführt, welche einen Mehrwert generieren. Zusätzlich sind die Massnahmen derjenigen Stufe (kantonale oder kommunale Stufe) zugeordnet, welche den daraus resultierenden Mehrwert ausgleichen kann.

Planungsmassnahme	Kantonaler Mehrwertausgleich	Kommunaler Mehrwertausgleich
Einzonungen	x	-
Umzonungen (nur Zone für öff. Bauten in andere Bauzone)	x	-
Umzonungen	-	x
Aufzonungen	-	x
Gestaltungsplanungen	-	x

Bedeutung der Mehrwertabgabe

Die Mehrwertabgabe ermöglicht, dass nicht nur von Nutzungserhöhungen begünstigte Grundeigentümerschaften vom Planungsmehrwert profitieren, sondern die gesamte Bevölkerung. Indem die Gemeinde mit den Erträgen aus der Mehrwertabgabe gezielt bestehende öffentliche Infrastrukturen aufwertet bzw. neue schaffen kann, trägt dies zu erhöhter Lebensqualität bei. Mit dem Mehrwertausgleich entsteht den Eigentümerschaften zudem kein Verlust, sondern ein Teil des Gewinns wird in öffentliche Infrastrukturen zur Steigerung der Standortattraktivität investiert.

5.1 Kantonaler und kommunaler Mehrwertausgleich

Kantonal

Auf kantonaler Stufe wird durch die Einführung des MAG und der MAV (Mehrwertausgleichsverordnung) eine Mehrwertabgabe auf Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten mit einem Abgabesatz von 20 % erhoben. Dieser Mehrwertausgleich ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bau- und Zonenordnung. Die Erträge dieses kantonalen Mehrwertausgleiches fliessen in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Legende Abbildung links

Lk = kantonale Landwirtschaftszone
W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

Legende Abbildung rechts

Oe1 = Zone für öffentliche Bauten
W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

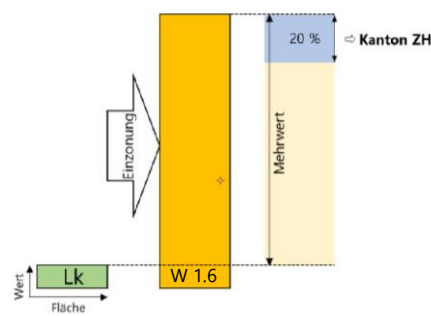


Abbildung 42 Beispiel Einzonung

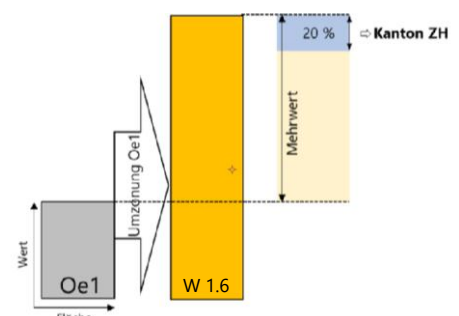


Abbildung 43 Beispiel Umzonung Oe

Kommunal

Auf kommunaler Stufe kann die Gemeinde einen Mehrwertausgleich bei Aufzonungen, Umzonungen sowie Gestaltungsplanungen erheben. Der Abgabesatz kann dabei zwischen 0 % und 40 % frei gewählt werden. Angewendet wird dieser auf den um CHF 100'000 reduzierten Mehrwert. Sofern sich die Gemeinde zur Erhebung einer Mehrwertabgabe entscheidet, ist zusätzlich zum Abgabesatz eine Freifläche zu bestimmen. Die Freifläche kann zwischen 1'200 m² und 2'000 m² betragen. Grundstücke, welche kleiner als die definierte Freifläche sind, sind vom Mehrwertausgleich befreit, ausser der Mehrwert übersteigt den Betrag von CHF 250'000 (§ 19 Abs. 4 MAG).

Legende Abbildung links

W 1.4 = Wohnzone mit BMZ 1.4

W 1.6 = Wohnzone mit BMZ 1.6

Legende Abbildung rechts

G = Gewerbezone

WG 1.6 = Wohnzone mit

Gewerbeerleichterung

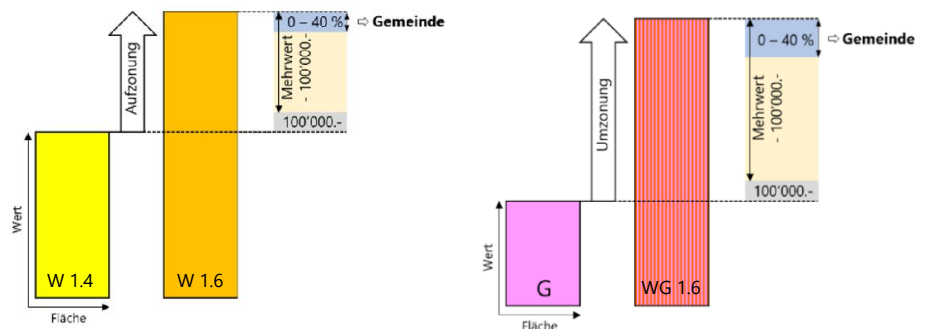


Abbildung 44 Beispiel Aufzoning

Abbildung 45 Beispiel Umzoning

5.2 Mehrwert

Definition Mehrwert

Der Mehrwert eines Grundstücks definiert sich aus der Differenz zwischen dem Verkehrswert ohne Planungsmassnahme und dem Verkehrswert mit Planungsmassnahme. Die Bewertung erfolgt nach einem Landpreismodell, welches durch den Kanton ausgearbeitet wurde.

Mehrwertprognose

Entscheidet sich die Gemeinde für die Einführung einer Mehrwertabgabe, so ermittelt sie vor der Festsetzung einer Planungsmassnahme (gestützt auf das Landpreismodell) den voraussichtlichen Mehrwert. In besonderen Fällen, in welchen die Ermittlung des Mehrwerts mit dem Landpreismodell nicht möglich ist, kann eine individuelle Schätzung erfolgen. Dies ist insbesondere bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 2 MAV).

Städtebauliche Verträge

Gemäss § 19 Abs. 6 MAG kann eine Gemeinde anstelle der Erhebung eines Mehrwertausgleichs auch einen städtebaulichen Vertrag abschliessen. Die Einführung des MAG schafft die rechtliche Grundlage dafür. Im § 21 Abs. 1 MAG sind die diesbezüglichen Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens definiert. Städtebauliche Verträge können nur dann abgeschlossen werden, wenn ein kommunale Mehrwertabgabe durch die Gemeinde erhoben wird, resp. diese kommunale Mehrwertabgabe in der Bauordnung der Gemeinde verankert ist. Wird auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe verzichtet, können auch keine städtebaulichen Verträge abgeschlossen werden.

5.3 Verwendung der Erträge

Mehrwertausgleichfonds

Die Erträge des Mehrwertausgleichs fliessen in den Mehrwertausgleichfonds und sind für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Reglement zum Mehrwertausgleichfonds

Neben der Regelung der Mehrwertabgabe in der Bau- und Zonenordnung ist, bei einer Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs, auch ein Reglement für den Mehrwertausgleichfonds zu erlassen. Nebst der genaueren Zweckbestimmung des kommunalen Mehrwertausgleichs hat das Fondsreglement auch das Beitragsverfahren und insbesondere die Frage zu regeln, welches Gemeindeorgan für Fondsentnahmen zuständig sein soll.

Die Gemeinden müssen jährlich über die konkrete Verwendung der Fondsmittel informieren (§ 44 MAV); die Bekanntgabe der Ausgaben aus dem Fonds als blosse Zahl genügt dabei nicht.

Grundlage Verwendung

Art. 3 Abs. 3 RPG

Die Siedlungen sind nach den Bedürfnissen der Bevölkerung zu gestalten und in ihrer Ausdehnung zu begrenzen. Insbesondere sollen:

a. Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet sein und schwergewichtig an Orten geplant werden, die auch mit dem öffentlichen Verkehr angemessen erschlossen sind;

a^{bis}. Massnahmen getroffen werden zur besseren Nutzung der brachliegenden oder ungenügend genutzten Flächen in Bauzonen und der Möglichkeiten zur Verdichtung der Siedlungsfläche;

b. Wohngebiete vor schädlichen oder lästigen Einwirkungen wie Luftverschmutzung, Lärm und Erschütterungen möglichst verschont werden;

c. Rad- und Fusswege erhalten und geschaffen werden;

d. günstige Voraussetzungen für die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen sichergestellt sein;

e. Siedlungen viele Grünflächen und Bäume enthalten.

Die Erträge können erst für raumplanerische Massnahmen verwendet werden, wenn das Fondsreglement von der Bevölkerung gutgeheissen wurde. Das kommunale Fondsreglement kann unabhängig von der Revision der Bau- und Zonenordnung auch nachträglich erarbeitet werden. Das Fondsreglement muss dem Amt für Raumentwicklung bzw. der Verfahrensstelle kantonaler Mehrwertausgleich weder zur Vorprüfung noch zur Genehmigung vorgelegt werden.

6 Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

Struktur	<p>Die Grundstrukturen der heutigen Bau- und Zonenordnung werden beibehalten. Die Artikel- und Absatznummerierung werden bei Änderungen entsprechend aktualisiert.</p> <p>Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der Bau- und Zonenordnung erläutert. Ergänzend sind alle Änderungen in der synoptischen Darstellung der Bau- und Zonenordnung dokumentiert und beschrieben.</p>
Verweise BZO alt / neu	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Verweise auf die neue / revidierte BZO sind mit "nBZO" gekennzeichnet. ◆ Verweise auf die alte / rechtsgültige BZO sind mit "aBZO" gekennzeichnet.

6.1 Anpassungen Aufgrund IVHB

Nachstehend werden die Änderungen aufgrund der IVHB erläutert.

6.1.1 Massgebendes Terrain

Begriffserläuterung	<p>Das massgebende Terrain ersetzt den Begriff "gewachsener Boden". Dieser wird im Vergleich zur bisherigen Regelung immer auf den natürlichen gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen spielen dabei keine Rolle mehr, auch wenn sie bereits mehr als 10 Jahre zurückliegen.</p> <p>Zusätzlich besteht neu die Möglichkeit, das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festzulegen.</p>
---------------------	--

Vorgenommene Anpassung	<p>Der Begriff "gewachsener Boden" respektive "gewachsenes Terrain" wird durch den Begriff "massgebendes Terrain" ersetzt. Die Anpassung betrifft Art. 4.11 Abs. 1 und Art. 10.4 Abs. 1 nBZO.</p>
------------------------	---

6.1.2 Wintergärten

Bisherige Regelung	<p>In der bisher rechtsgültigen BZO der Gemeinde Schöfflisdorf sind unbeheizte Wintergärten und vergleichbare Gebäudeteile bei der Baumassenziffer nicht privilegiert.</p>
Neue Regelung	<p>In § 13 Abs. 2 ABV wird für Gebäudeteile, die dem Energiesparen dienen, ein Nutzungsbonus von 20 % der zonenmässigen Grundziffer (Baumassenziffer) vorgesehen. Konkret werden unter energiesparenden Gebäudeteilen verglaste Balkone, Veranden und Loggien sowie Wintergärten und Windfänge ohne heiztechnische Installationen verstanden.</p>
Vorgenommene Anpassung	<p>Die bisherige Regelung ändert sich aufgrund § 13 Abs. 2 ABV. Neu sind Wintergärten mit einem Nutzungsbonus privilegiert. In der revidierten BZO sind keine weiteren Festlegungen notwendig.</p>

6.1.3 Gesamthöhe

Begriffserläuterung

Bisher wurde die Maximalhöhe von Gebäuden mit dem Begriff "Gebäudehöhe" ermittelt. Der Begriff ist nicht mehr mit den Vorgaben der IVHB zu vereinbaren. Neu wird mit dem Begriff "Gesamthöhe" die Maximalhöhe von Gebäuden geregelt. Die Gesamthöhe umfasst dabei den grössten Höhenunterschied zwischen dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion und dem lotrecht darunterliegenden Punkt auf dem massgebenden Terrain. Unter Dachkonstruktion wird das Dachtragwerk der Baute ohne darüberliegende Isolation und Dachhaut verstanden. Faktisch können Gebäude resp. der Gebäudefirst nach neuer Messweise somit um die Stärke der Dachkonstruktion höher werden.

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

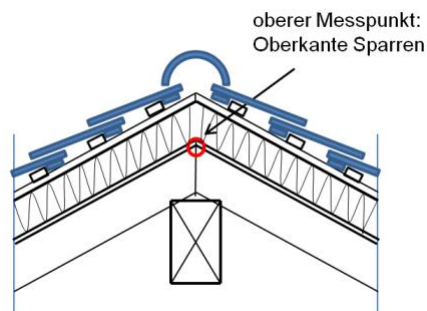


Abbildung 46 Schema oberer Messpunkt der Gesamthöhe gem. § 281 PBG

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

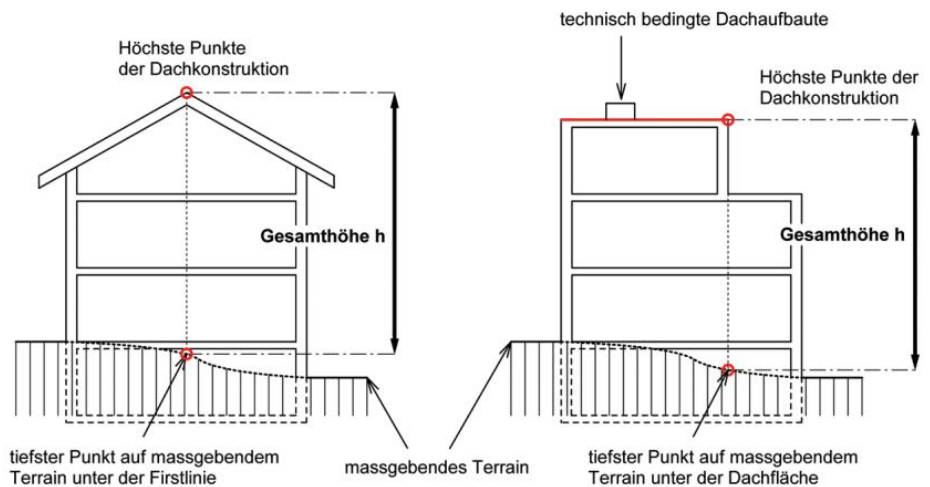


Abbildung 47 Schema Gesamthöhe gem. § 281 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO Schöfflisdorf wird der Begriff der "Gebäudehöhe" durch "Fassadenhöhe" ersetzt. Eine Festlegung der Gesamthöhe ist nicht erforderlich, da sich diese aus der Fassadenhöhe und der maximal zulässigen Dachneigung ergibt. Die Anpassungen an der Fassadenhöhe werden im nachfolgenden Kapitel erläutert.

6.1.4 Fassadenhöhe

Begriffserläuterung

Die (traufseitige) Fassadenhöhe ersetzt den Begriff "Gebäudehöhe". Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" nach bisherigem Recht. Jedoch ist für den oberen Messpunkt neu die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend und nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche. Faktisch können Fassaden nach neuer Messweise somit um die Stärke der Dachkonstruktion höher werden. Bei Bauten mit Schrägdächern erhöht sich die Fassadenhöhe bis zum Mass der Gesamthöhe (vgl. Kapitel 6.1.3).

Gemäss dem überarbeiteten PBG ist die Berechnungsweise der Gebäudehöhe nicht mehr mittels Vollgeschosszahl vorgesehen, sondern über eine definierte Höhe. Dieser Begriff kann jedoch in der BZO belassen werden. Jedoch müssen Gemeinden neu zwingend das maximal zulässige Mass der Fassadenhöhe in ihrer BZO festlegen (§ 279 Abs. 2 PBG).

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

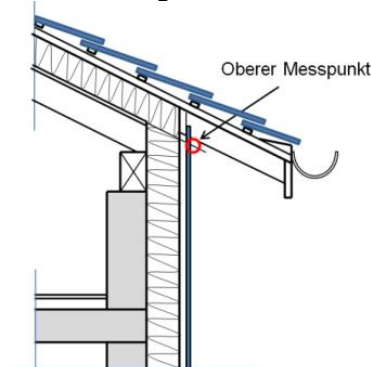


Abbildung 48 Schema oberer Messpunkt der Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

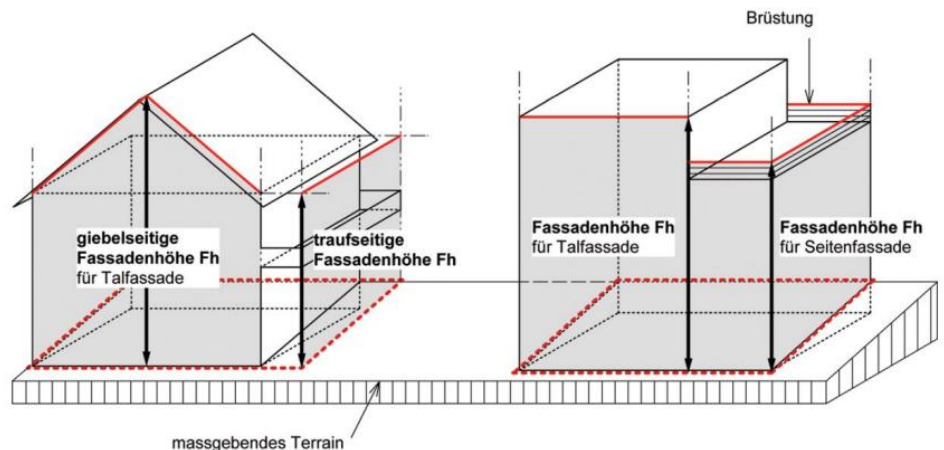


Abbildung 49 Schema Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der BZO Schöfflisdorf wird der Begriff "Gebäudehöhe" durch "Fassadenhöhe" ersetzt. Die Fassadenhöhe entspricht dem bisherigen Mass der Gebäudehöhe. Eine Anpassung / Reduktion aufgrund der neuen Messweise wird nicht vorgenommen. Fassaden können dadurch in Zukunft geringfügig (30 – 40 cm) höher gebaut werden. Die Anpassung betrifft die Art. 4.4 Abs. 1, Art. 5.1, Art. 5.4.2, Art. 5.4.3, Art. 6.1 Abs. 1 und Art. 8 Abs. 2 nBZO. In der Zone für öffentliche Bauten (Art. 6.1 nBZO) wird neu eine Fassadenhöhe von max. 10.50 m und in der Erholungszone (Art. 8 nBZO) neu eine Fassadenhöhe von max. 3.30 m festgelegt.

6.1.5 Klein- und Anbauten

Begriffserläuterung

Bisher wurden Klein- und Anbauten sinngemäss im PBG als "Besondere Gebäude" bezeichnet und wurden in der Grundfläche nicht beschränkt. Neu dürfen die Klein- und Anbauten gemäss § 2a ABV eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Klein- und Anbauten dürfen wie bis anhin nur Nebennutzflächen enthalten und eine Gesamthöhe von 4 m bzw. bei einem Schrägdach 5 m nicht überschreiten. Andernfalls sind sie als Hauptbaute zu bewerten.

Quelle:
Harmonisierung der Baubegriffe,
Leitfaden, Baudirektion Kanton ZH

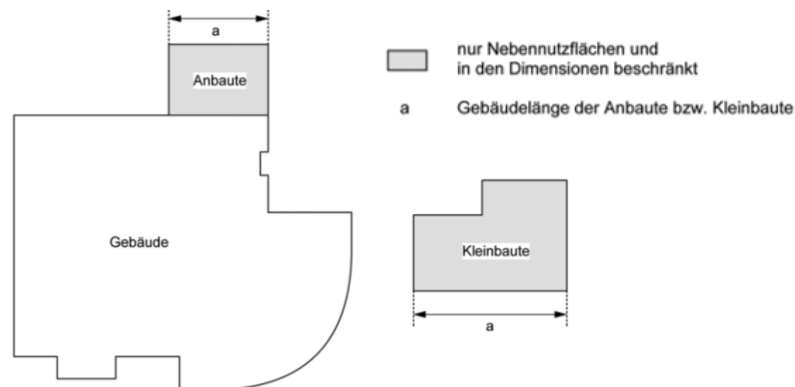


Abbildung 50 Schema Gebäude, Klein- und Anbauten gemäss §§ 2, 2a ABV

Vorgenommene Anpassung

Der Begriff "Besondere Gebäude" wird durch den Begriff "Klein- und Anbauten" ersetzt. Die Anpassung betrifft Art. 4.4 Abs. 1, Art. 4.8 Abs. 3, Art. 5.1, Art. 5.2.2 Abs. 2, Art. 5.3.2 Abs. 3, Art. 5.4.2, Art. 5.5.4 Abs. 3, Art. 9.1.4 Abs. 1 und 2, 9.1.6 nBZO.

6.1.6 Dachaufbauten

Bisherige Regelung

Das PBG schrieb bisher vor, dass Dachaufbauten (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten) insgesamt nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge sein dürfen.

Neue Regelung

In der neuen Fassung des PBG (§ 292 PBG) wurde diese Bestimmung gelockert. Wo die BZO nichts Abweichendes vorsieht, dürfen Dachaufbauten, (ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten) insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie

- a) bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen,
- b) bei Flachdächern das vorgeschriebene Mass der Rückversetzungen unterschreiten.

Die Gemeinden können – abweichend von der kantonalen Regelung – ein grösseres oder kleineres Regelmass vorsehen.

Vorgenommene Anpassung

Im Sinne eines stimmigen Ortsbildes wird in der Kernzone an der bisherigen Regelung festgehalten. Unter Art. 4.9 Abs. 9 nBZO wird dementsprechend festgelegt, dass die Gesamtbreite von Dachaufbauten und Dacheinschnitten pro Dachseite höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge betreffen darf. In den restlichen Zonen wird auf eine Regelung verzichtet. Es gelten demnach die neuen Bestimmungen gemäss § 292 PBG.

6.1.7 Vorspringende Gebäudeteile

Bisherige Regelung

In der bisherigen Fassung des PBG waren vorspringende Gebäudeteile bis zu einem Drittel des betreffenden Fassadenabschnitts privilegiert, den zonengemässen Grundabstand, um max. 2 m zu unterschreiten. In der aBZO der Gemeinde Schöfflisdorf wurde dies, ergänzend zu den Regelungen im PBG, unter Art. 9.1.13 entsprechend festgehalten.

Neue Regelung

Neu wird unter § 6c ABV festgehalten, dass vorspringende Gebäudeteile höchstens um 2 m über die Fassadenflucht hinausragen und mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des dazugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Das Mass kann durch die Gemeinde nicht verringert werden.

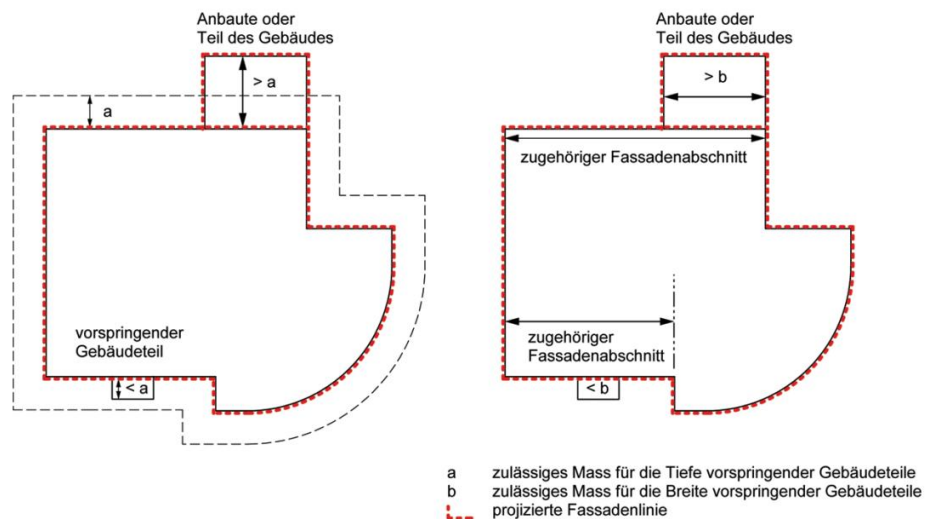


Abbildung 51 Schema vorspringende Gebäudeteile gemäss § 6c ABV

Vorgenommene Anpassung

Die bisherige Regelung unter dem ehemaligen Art. 9.1.13 aBZO entspricht nicht mehr dem übergeordneten Recht und wird aufgehoben. Auf eine Wiederholung der übergeordneten Vorschriften in der BZO wird künftig verzichtet.

6.1.8 Grünflächenziffer

Bisherige Regelung

In der bisher rechtsgültigen aBZO der Gemeinde Schöfflisdorf galten die folgenden Freiflächenziffern:

- ◆ Wohnzone W1A (neu W 1.2) min. 30 %
- ◆ Wohnzone W1B (neu W 1.3) min. 30 %
- ◆ Wohnzone W2 (neu W 1.6) min. 25 %
- ◆ Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG (neu WG 1.9) min. 20 %

Anrechenbar waren, entsprechend dem bisherigem Recht, offene Flächen für dauernde Spiel- und Ruheplätze sowie Gärten. Konkret waren damit einfache Garten- und kleine Gerätehäuschen sowie überdeckte und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze und Spiel-, Ruhe- und Gartenanlagen auf Dachflächen gemeint. Mittels Verordnung konnten auch nicht anrechenbare Flächen, die dem Zweck der Freiflächenziffer entsprechen, als anrechenbar erklärt werden.

Neue Regelung

Die Freiflächenziffer wird durch die unter § 257 PBG definierte Grünflächenziffer abgelöst. Die bisherige Regelung unter § 11 ABV wird aufgehoben. Die Grünflächenziffer verfolgt gegenüber der Freiflächenziffer verstärkt die Ziele der Siedlungsökologie.

An die Grünflächenziffer können, im Gegensatz zur Freiflächenziffer, unbebaute versiegelte Flächen nicht mehr angerechnet werden. Die Grünflächenziffer bestimmt somit den unbebauten Anteil des Grundstücks, welcher unversiegelt zu erhalten ist. Anrechenbare Grünflächen sind natürliche und bepflanzte Bodenflächen, welche nicht versiegelt sind und nicht als Abstellfläche genutzt werden. Voraussetzung für die Erfüllung der Kriterien ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt besitzt, sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt und nicht auszutrocknen droht.

Legende:

 Anrechenbare Grünflächen

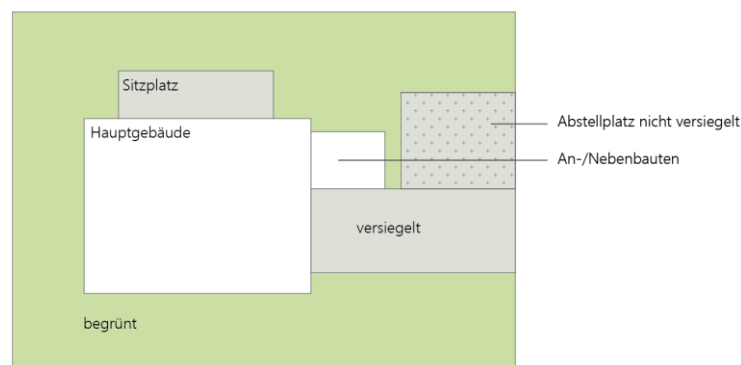


Abbildung 52 Schema Anrechenbarkeit Grünflächenziffer § 257 PBG

Vorgenommene Anpassungen

In der nBZO der Gemeinde Schöfflisdorf wird der Begriff "Freiflächenziffer" durch den Begriff "Grünflächenziffer" ersetzt. Dadurch soll sichergestellt werden, dass den negativen Auswirkungen der Versiegelung des Bodens, in Zukunft entgegengewirkt wird. Die bisherigen Werte wurden im Rahmen einer Analyse der Durchgrünung der Gemeinde analysiert (vgl. Kapitel 3.3.7) und bleiben unverändert bestehen.

6.2 Anpassungen aufgrund MAG

Mustervorlage ARE

Mit Schreiben vom 12. Februar 2020 informierte das Amt für Raumentwicklung (ARE) über die Regelungen auf kommunaler Ebene zur Umsetzung von § 19 des MAG und sicherte den Gemeinden Unterstützung zu. Diese erfolgt u.a. in Form von Musterbestimmungen für die BZO.

6.2.1 Freifläche

1'200 m² bis 2'000 m²

Die Freifläche kann gemäss § 19 Abs. 2 MAG von 1'200 m² bis 2'000 m² festgelegt werden. Grundstücke, welche kleiner sind als die von der Gemeinde definierten Freifläche, sind nicht vom Mehrwertausgleich betroffen, sofern der Mehrwert aufgrund der Planungsmassnahme CHF 250'000 nicht übersteigt. Übersteigt der Mehrwert den Betrag von CHF 250'000, muss unabhängig von der definierten Freifläche ein Mehrwertausgleich geleistet werden.

Für die Festlegung der Freifläche ist es bedeutend, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt.

6.2.1.1 Grundstücke kleiner als 1'200 m²

Anteil

Rund 83 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale Mehrwertabgabe (MWA) in Frage kommen, sind kleiner als 1'200 m².

Fläche

Rund 53 % der Flächen, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken kleiner als 1'200 m².

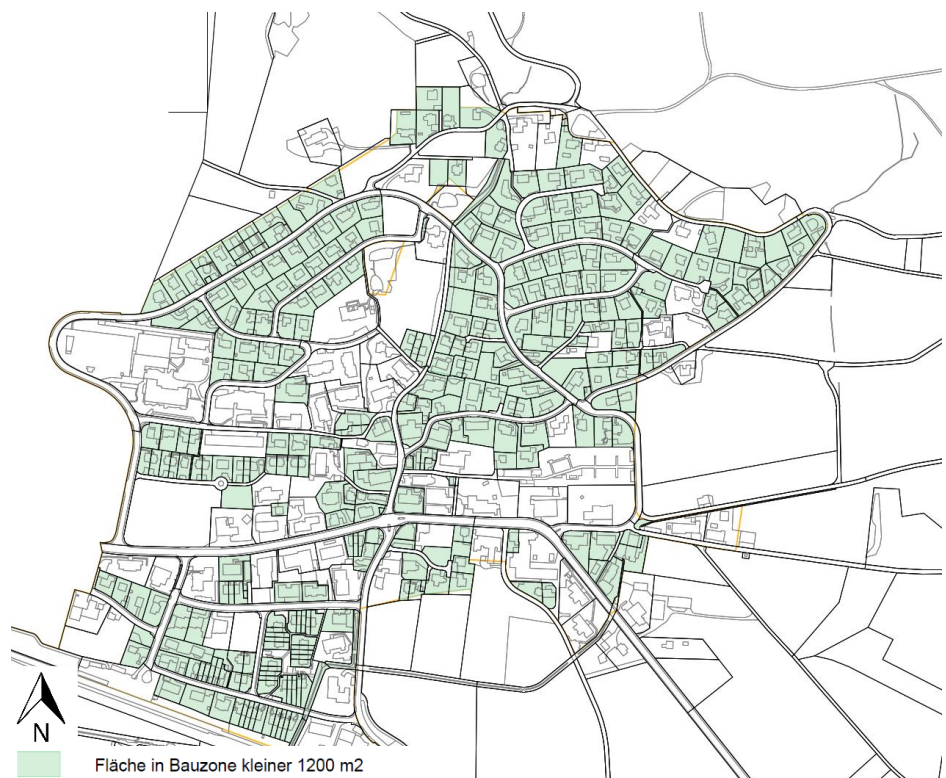


Abbildung 53 Übersichtsplan Grundstücke kleiner als 1'200 m²

6.2.1.2 Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

Anteil

Rund 10 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind zwischen 1'200 m² und 2'000 m² gross.

Fläche

Rund 17 % der Flächen, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken mit einer Grösse zwischen 1'200 m² und 2'000 m².

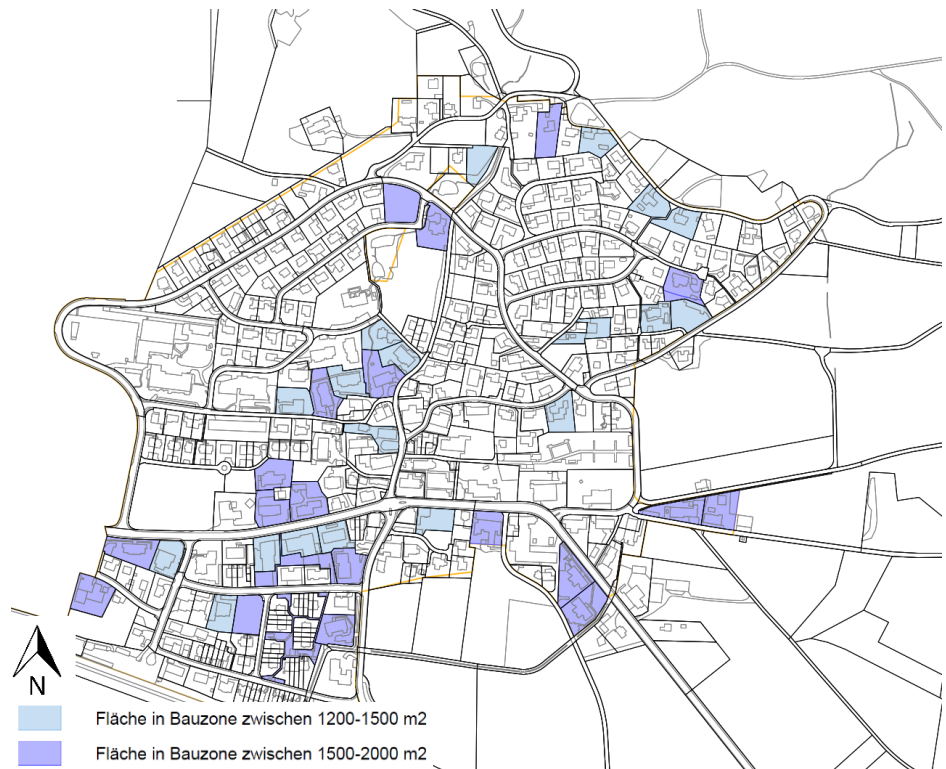


Abbildung 54 Übersichtsplan Grundstücke zwischen 1'200 m² und 2'000 m²

6.2.1.3 Grundstücke grösser als 2'000 m²

Anteil

Rund 7 % aller Grundstücke, welche für eine kommunale MWA in Frage kommen, sind grösser als 2'000 m².

Fläche

Rund 31 % der Flächen, welche für einen kommunalen MWA in Frage kommen, liegen in Grundstücken grösser als 2'000 m².

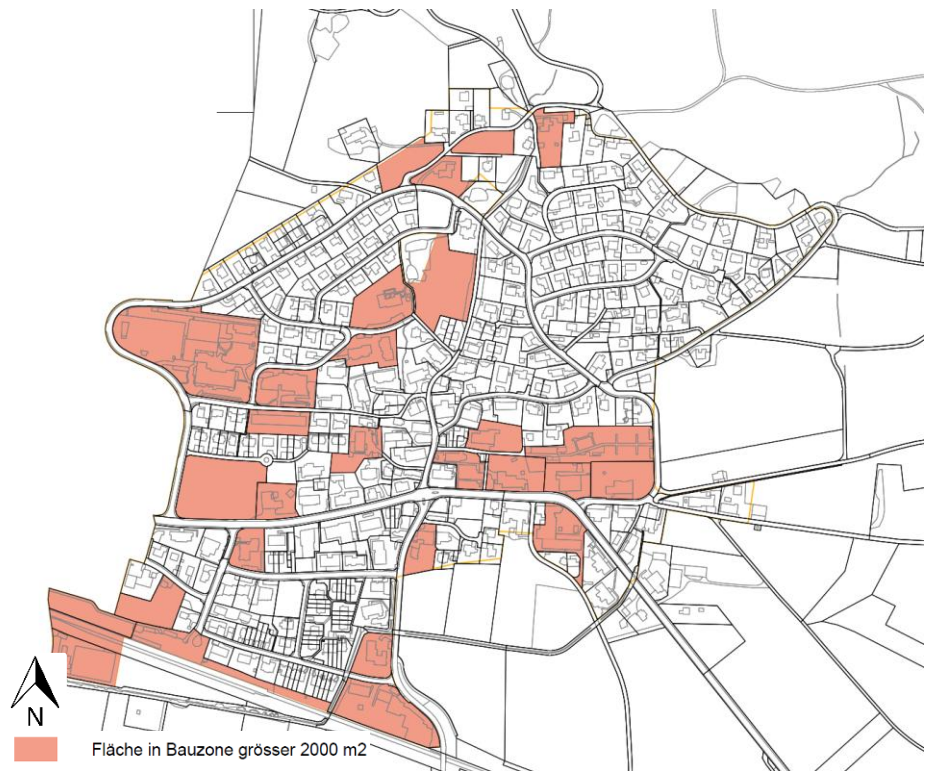
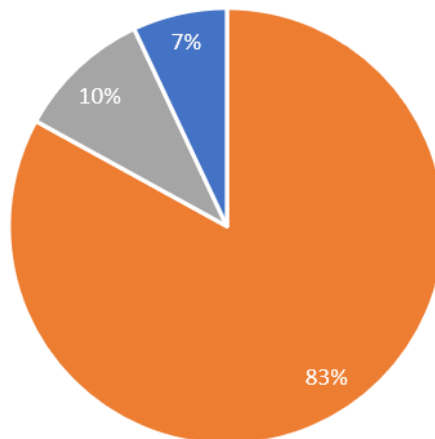


Abbildung 55 Übersichtsplan Grundstücke grösser als 2'000 m²

6.2.2 Fazit Flächenspiegel

Die Stückelung der Baulandparzellen zeigt auf, dass eine Mehrheit von 83 % der Grundstücke eine Fläche von weniger als 1'200 m² aufweisen. Lediglich 17 % der Grundstücke verfügen über eine Fläche von 1'200 m² oder mehr. Es zeigt sich auch, dass diese 17 % (grösser als 1'200 m²) der Grundstücke 48 % der gesamten Baulandfläche, welche für den kommunalen MWA in Frage kommt, beinhalten. Das bedeutet, dass auch mit einer tiefen Freifläche ein beachtlicher Anteil der Grundstücke in der Gemeinde Schöfflisdorf nicht direkt ausgleichspflichtig werden.

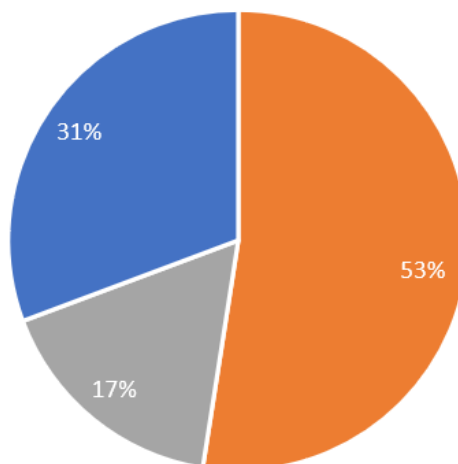
Anteil Grundstücke



Legende

- Anteil Grundstücke kleiner 1'200 m²
- Anteil Grundstücke 1'200 m² bis 2'000 m²
- Anteil Grundstücke grösser 2'000 m²

Fläche



Legende

- Flächen Grundstücke kleiner 1'200 m²
- Flächen Grundstücke 1'200 m² bis 2'000 m²
- Flächen Grundstücke grösser 2'000 m²

Verzicht

6.2.3 Regelung in der Bauordnung

Die Gemeinde Schöfflisdorf sieht in Zukunft kein grösseres Bevölkerungswachstum vor (vgl. Kapitel 3.1.1). Entsprechend ist auch davon auszugehen, dass keine grösseren Infrastruktur Aus- und Umbauten erfolgen müssen. Basierend auf dieser Tatsache und den vorhergehenden Berechnungen, wird daher auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet. Aufgrund des Verzichts auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe, können künftig auch keine städtebaulichen Verträge abgeschlossen werden.

In der BZO wurden folgende Artikel ergänzt:

(...)

3 Mehrwertausgleich

3.1 Verzicht auf Mehrwertausgleich

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

(...)

6.3 Weitere Anpassungen

6.3.1 Vorschriften der Kernzone

Art. 4.1 Zweck	Bisher wurde der Zweck der Kernzone / der Kernzonenvorschriften in der BZO nicht konkret festgehalten. Unter Art. 4.1 nBZO wird deshalb eine Bestimmung aufgenommen, welche den konkreten und für Schöfflisdorf massgebenden Zweck der Kernzone festhält. Da der historische Ortskern der Gemeinde Schöfflisdorf nicht von überkommunaler Bedeutung ist, soll insbesondere eine ortsbildgerechte Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungsstrukturen gewährleistet werden.
Art. 4.2 Nutzweise	Zur besseren Übersicht werden die Bestimmungen zur Nutzweise an den Anfang der Zonenvorschriften verschoben.
Art. 4.3 Abs. 1 Bezeichnete Gebäude	Der ehemalige Art. 3.1 Abs. 1 aBZO wird umstrukturiert / umformuliert und an die kantonalen Musterbestimmungen zu den Kernzonen (Version 1.0 vom 31. August 2023) angepasst. Die inhaltliche Aussage verändert sich nicht.
Art. 4.3 Abs. 2 Bezeichnete Gebäude	Geringfügige Abweichungen sind immer mittels Interessenabwägung zu begründen. Der bestehende Wortlaut wird daher so angepasst, dass geringfügige Abweichungen bewilligt oder angeordnet werden können, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.
Art. 4.3 Abs. 3 Ortsprägende Gebäude / Gebäudeteile	In der bisherigen Fassung der BZO wurde geregelt, dass die im Kernzonenplan punktiert eingetragene Gebäude entweder nach Art. 3.1 Abs. 1 und 2 aBZO umgebaut / ersetzt oder durch einen Neubau gemäss Art. 3.2 aBZO ersetzt werden können. Im Rahmen der Revision wird neu angefügt, dass ein entsprechender Ersatz nach Art. 4.4 nBZO vorgenommen werden kann, sofern dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist. Dadurch besteht diesbezüglich neu eine konkretes Entscheidungsverfahren der örtlichen Baubehörde, was eine ortsbildgerechte Weiterentwicklung der Kernzone sicherstellen soll. Die betreffenden Gebäude / Gebäudeteile werden neu als "ortsprägende Bauten" bezeichnet.
Art. 4.3 Abs. 4 Neubauten	Im Kernzonenplan nicht bezeichnete Gebäude dürfen wie bisher, durch Neubauten gemäss Art. 4.4 nBZO ersetzt werden. Diese Vorschrift wird wie bisher beibehalten.
Art. 4.5 Besonders gute Projekte	Vielfach können zeitgenössische, architektonisch interessante Projekte in der Kernzone nicht realisiert werden, weil sie die Bauvorschriften nicht einhalten. Um bei solchen besonders guten Projekten - im Sinne einer herausragenden architektonischen Leistung - Abweichungen zulassen zu können und so das Ortsbild zu bereichern, wird ein neuer Artikel aufgenommen. Mit dem neuen Artikel soll eine solche Weiterentwicklung durch gute Projekte mit zeitgenössischer Architektur, welche das Ortsbild qualitativvoll weiterentwickeln, möglich sein. Abweichungen von den Bestimmungen können bspw. bei Dach-, Fassade- und Umgebungsgestaltung sowie Grenzabstände zu öffentlichem Grund bewilligt werden, insofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist. Die Interessen der Nachbarn sind dabei möglichst zu wahren und abzustimmen. Entsprechende Abweichungen setzen jedoch ein zustimmendes Fachgutachten voraus, um eine Willkür vorzubeugen und eine gute Qualität sicherzustellen.

Art. 4.6
Stellung und Gestaltung der Bauten

Der Art. 4.6 Abs. 1 der nBZO, welcher bis anhin die Gestaltung der zulässigen Bauten regelte, wird in der vorliegenden Revision präzisiert. Neu wird festgehalten, dass sich Bauten nebst ihrem Ausmass, der Form und Massstäblichkeit auch bezüglich ihrer Stellung gut in die ortsübliche Bauweise einzuordnen haben. Bei der Stellung des Gebäudes wird nebst der Berücksichtigung der ortsüblichen Bauweise auch die Grundstückssituation beachtet. So kann aufgrund der Geometrie des Grundstückes die Ausrichtung der Baute im Vergleich zu angrenzenden Bauten abweichen. Voraussetzung ist jedoch weiterhin, dass sich die Baute entsprechend einordnet.

Unter dem neuen Abs. 2 wird bezüglich Stellung der Bauten zudem neu festgehalten, dass das Bauen bis an die Strassengrenze erlaubt oder angeordnet werden kann, insofern dies aus Sicht des Ortsbildes zu einer Verbesserung führt. Die Beurteilung hat situativ zu erfolgen. Die Verkehrssicherheit darf nicht beeinträchtigt werden.

Art. 4.7
Fassadengestaltung

Der Abs. 5 wird gelockert. Neu können Sprossenfenster verlangt werden, wenn es dem Charakter oder dem Ortsteil entspricht. Bisher waren beim Umbau von Altbauten die Sprossenteilung bei Fenstern sowie Einfassungen aus Holz oder Stein zwingend. Mit dieser Vorschrift wird erreicht, dass nicht nur bei Altbauten die Sprossenteilung erhalten bleibt, sondern besonders dort, wo sie dem Charakter und dem Ortsteil entspricht. Die Sprossenteilung kann aussenliegend oder innenliegend im Scheibenzwischenraum erstellt werden.

Art. 4.8
Dachform, Dacheindeckung

Die Abs. 1 und 4 des ehemaligen Art. 3.7 aBZO (Art. 4.8 nBZO) werden neu zusammengefasst. Neu wird unter Abs. 1 festgehalten, dass Dachform und -neigung von Hauptgebäuden sowie Hauptfirstrichtungen mit den Gebäuden der näheren Umgebung harmonisieren müssen.

Art. 4.9, Abs. 3
Dachfenster

Im bisherigen Baubewilligungsverfahren fiel auf, dass die angegebenen max. Glasfläche bei Dachflächenfenstern knapp bemessen waren resp. entsprechende Dachflächenfenster nicht mehr der heutigen Norm entsprachen. Das zulässige Maximalmass wird daher leicht erhöht resp. an ein typisches Regelmass von Fenstern angepasst. Die maximal zulässige Glasfläche wird von 0.50 m² auf 0.60 m² erhöht. Vorbehalten bleibt jedoch weiterhin, dass das Ortsbild durch die Dachflächenfenster nicht negativ beeinträchtigt werden darf.

Ehemaliger Art. 4.9 Abs. 7
Frontfläche bei Giebellukarnen

Die Vorschrift zu den Frontflächen von Giebellukarnen war bisher stark einschränkend. Dadurch wurde die Belichtung von Dachgeschossen erschwert. Neu gibt es keine Einschränkungen mehr, wie gross die Frontflächen maximal dürfen sein. Nichtsdestotrotz müssen die maximal zulässigen Dachaufbauten nach Art. 4.9 Abs. 7 nBZO eingehalten werden.

Art. 4.9 Abs. 8
Dacheinschnitte

Aus der praktischen Erfahrung zeigt sich, dass mit dem bisher geltenden Maximalmass von 4 m² kaum zweckmässig nutzbare Balkone (o. ä.) erstellt werden können. Mittels einer Lockerung im Rahmen der vorliegenden Revision dürfen Dacheinschnitte resp. die horizontale Projektion des Dachausschnittes neu eine Fläche von maximal 6 m² betragen.

Art. 4.9 Abs. 9
Maximalmass Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Wie bereits unter den Erläuterungen zur IVHB dargelegt (vgl. Kapitel 6.1.6) wird in der Kernzone am bisherigen Maximalmass für Dachaufbauten festgehalten. Neu wird auch festgehalten, dass Dacheinschnitte ebenfalls zum Drittelmass zählen. In der Kernzone sind somit Dachaufbauten und Dacheinschnitte bis zu höchstens 1/3 der betreffenden Fassadenlänge zulässig.

Ehemaliger Art. 3.8, Abs. 10 Sonnenkollektoren	Die Bestimmung zu Sonnenkollektoren/Solaranlagen können gestrichen werden, da deren Zulässigkeit abschliessend durch das übergeordnete Recht geregelt wird.
Art. 4.10 Wintergärten	Die Bestimmung zur Zulässigkeit von Wintergärten in der Kernzone waren bisher Bestandteil des ehemaligen Art. 3.8 aBZO, welcher grösstenteils Regelungen zu Dachaufbauten, Dachfenstern und Dacheinschnitten enthielt. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird die Bestimmung zu Wintergärten in einen eigenständigen Artikel (Art. 4.10 nBZO) überführt.
Art. 4.12 Reklameanlagen	<p>Reklameanlagen sind innerhalb der Kernzone bewilligungspflichtig (§ 1 lit. f BVV). Gemäss aBZO sind solche Reklameanlagen in der Kernzone unaufdringlich zu gestalten. Zudem konkretisiert die aBZO, dass freistehende Reklameanlagen nicht zulässig sind. Bestehende freistehende Reklameanlagen dürfen nicht ersetzt werden.</p> <p>Im Rahmen der vorliegenden BZO-Revision wird das grundsätzliche Verbot von freistehenden Reklameanlagen in der Kernzone aufgehoben. Sofern freistehende Reklameanlagen künftig dem Zweck der Kernzone (Art. 4.1 nBZO) nicht zuwiderlaufen und unaufdringlich gestaltet sind, können diese zugelassen werden.</p>

6.3.2 Vorschriften der Wohnzonen / Wohn- und Gewerbebezonen

Wohnzonen

Art. 5.1 Grundmasse W 1.6	Bisher war in der Wohnzone W 1.6 kein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Im Rahmen der Revision wird neu ein anrechenbares Untergeschoss zugelassen. Durch das neu zulässige anrechenbare Untergeschoss werden zusätzliche Wohn- und Arbeitsräume gefördert.
------------------------------	---

Wohnzonen W 1.2 und W 1.3

Kapitel 5.2 Wohnzone W 1.2 und W1.3	Die Regelungen für die Wohnzonen W 1.2 und W 1.3 (ehemals W1 A und W1 B) enthielten bis auf die Bauweise (geschlossen / offen) die identischen Regelungen. Da die Bauweise neu unter den zonenübergreifenden Vorschriften (Art. 9.1.3 nBZO) geregelt wird, werden die verbleibenden Vorschriften der beiden Zonen neu zusammengelegt.
--	---

Ehemalige Art. 4.2.2 und 4.3.1 Offene / geschlossene Überbauung	Unter dem Art. 4.2.2 aBZO wurde bisher festgehalten, dass in der Wohnzone W 1.2 (ehemals W1 A) ausschliesslich offene Überbauungen zulässig seien. Die bisherige Vorschrift wird gelockert und unter dem neuen Art. 9.1.3 nBZO zusammengefasst.
--	---

In der Wohnzone W 1.3 (ehemals W1 B) wurde unter dem ehemaligen Art. 4.3.2 aBZO festgehalten, dass geschlossene Überbauungen zulässig seien. Die bisherige Vorschrift wird unter dem neuen Art. 9.1.3 nBZO zusammengefasst.

Art. 5.2.2 Dachgestaltung	Die Vorschriften zur Dachgestaltung der Wohnzonen W 1.2 und W 1.3 (ehemals W1 A und W1 B) werden zusammengefasst.
------------------------------	---

Gemäss den bisherigen Regelungen waren für Klein- und Anbauten in den Wohnzonen W 1.2 und W 1.3 3 (ehemals W1 A und W1 B) nebst Satteldächern auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung zulässig. Die bisherige Regelung führte in der Praxis unter anderem dazu, dass bei

kleineren Garagenbauten, teilweise mit merklichem Mehraufwand, Sattel- Pult oder Schleppdächer erstellt werden mussten. Die bisherige Regelung wird gelockert. Neu wird festgehalten, dass Für Klein- und Anbauten auch andere Dachformen zulässig sind.

Wohnzone W 1.6

Ehemaliger Art. 4.4.2
Geschlossene Überbauung

In der Wohnzone W 1.6 (ehemals W2) wurde unter dem ehemaligen Art. 4.4.2 aBZO festgehalten, dass geschlossene Überbauungen zulässig sind. Die bisherige Vorschrift wird unter dem neuen Art. 9.1.3 nBZO zusammengefasst.

Art. 5.3.2
Dachgestaltung Klein- und Anbauten

Gemäss der bisherigen Regelung waren für Klein- und Anbauten in den Wohnzonen nebst Satteldächern auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung zulässig. Bei besonderen Gebäuden (neu Klein- und Anbauten) mit einer Gebäudegrundfläche bis 40 m² waren auch Flachdächer gestattet.

Die bisherige Regelung führte in der Praxis unter anderem dazu, dass bei kleineren Garagenbauten, teilweise mit merklichem Mehraufwand, Sattel- Pult oder Schleppdächer erstellt werden mussten. Die bisherige Regelung wird gelockert. Neu wird festgehalten, dass Für Klein- und Anbauten auch andere Dachformen zulässig sind.

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 1.9

Art. 5.4.1
WG 1.9, Nutzweise

Zur besseren Übersicht werden die Bestimmungen zur Nutzweise (Art. 4.5.3 aBZO) an den Anfang der Zonenvorschriften der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung verschoben.

Art. 5.4.2
WG 1.9, Grundmasse

Bisher wurde festgehalten, dass in der WG 1.9 für Hauptgebäude oder Gebäudeteile mit dauernd gewerblicher Nutzung eine Baumassenziffer von 2.30 m³ / m² galt. Für Hauptgebäude mit Wohnnutzung galt eine Baumassenziffer von 1.90 m³ / m². Bei der Berechnung des zulässigen Bauvolumens wurde eine Mischrechnung erstellt. Die bisherige Regelung wird angepasst. Neu gilt in der WG 1.9 eine zusätzliche Baumassenziffer in Höhe von 0.40 m³ / m² für gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile.

Ehemaliger Art. 4.5.4
Geschlossene Überbauung

Unter dem ehemaligen Art. 4.5.4 aBZO wurde festgehalten, dass geschlossene Überbauungen zulässig sind. Die bisherige Vorschrift wird unter dem neuen Art. 9.1.3 nBZO zusammengefasst.

Art. 5.4.4
WG 1.9, Dachgestaltung

Im bisherigen Art. 4.5.5 Abs. 1 aBZO war die Dachgestaltung geregelt (nur Satteldächer zulässig). Neu sind in den Wohn- und Gewerbebezonen nebst Satteldächern ebenfalls Flachdächer zulässig.

Gemäss der bisherigen Regelung waren für Klein- und Anbauten in nebst Satteldächern auch Pult- und Schleppdächer mit geringerer Neigung zulässig. Bei besonderen Gebäuden (neu Klein- und Anbauten) mit einer Gebäudegrundfläche bis 40 m² waren auch Flachdächer gestattet.

Die bisherige Regelung führte in der Praxis unter anderem dazu, dass bei kleineren Garagenbauten, teilweise mit merklichem Mehraufwand, Sattel- Pult oder Schleppdächer erstellt werden mussten. Die bisherige Regelung wird gelockert. Neu wird festgehalten, dass Für Klein- und Anbauten auch andere Dachformen zulässig sind.

6.3.3 Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten

Art. 6.1
Grundmasse

Im Rahmen der vorliegenden Revision wird die maximale Anzahl Vollgeschosse in der Zone für öffentliche Bauten von bisher 2 auf neu 3 erhöht. Die maximal zulässige Fassadenhöhe wird auf 10.50 m festgelegt (vgl. Kapitel 6.1.4). Anstatt bisher 2 anrechenbaren Dachgeschossen ist neu nur noch 1 anrechenbares Dachgeschoss zulässig.

6.3.4 Vorschriften zur Reservezone

Ehemaliger Art. 8
Reservezone

Im Siedlungsgebiet von Schöfflisdorf bestehen keine rechtsgültige Reservezonen. Die der Reservezone zugrundeliegenden Vorschriften werden daher im Rahmen der vorliegenden Revision aufgehoben.

6.3.5 Zonenübergreifende Vorschriften

Art. 1.1
Zonen und Ergänzungspläne

Der bisherige Art. 1.1 Abs. 2 BZO wird dahingehend präzisiert, dass der Kernzonenplan sowie der Waldabstandslinienplan dem allgemeinen Zonenplan 1:5'000 vorgehen. Auf einen Hinweis, dass ein verkleinerter Zonenplan nicht rechtsverbindlich ist, wird künftig verzichtet.

Art. 2
Zoneneinteilung und Empfindlichkeitsstufen

Für die Erholungszone galt bisher die Empfindlichkeitsstufe (ES) III gemäss Art. 43 Abs. 1 und 44 LSV. Innerhalb der Erholungszone befinden sich keine Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen. Es besteht dementsprechend auch kein Lärmschutzbedürfnis. Auf eine ES-Zuordnung wird dementsprechend künftig verzichtet.

Art. 9.1.1
Grosser und kleiner Grundabstand

Unter Art. 9.1.1 nBZO wird festgehalten, dass der grosse Grundabstand vor der Hauptwohnseite, in der Regel vor der längeren am meisten nach Süden gerichteten Gebäudeseite gilt. Bei genauer Ost-/West-Orientierung der längeren Gebäudeseite sowie bei quadratischen Grundrissen von Bauten in den Wohnzonen kann die bisherige Regelung, zu Unklarheiten bezüglich der Anordnung des grossen und des kleinen Grundabstandes führen.

Um Klarheit bezüglich der Anordnung des grossen Grundabstandes zu schaffen, wird unter Art. 9.1.1 Abs. 2 nBZO ergänzt, dass in Zweifelsfällen die Baubehörde die Orientierung des Gebäudes resp. die Anwendung des grossen und kleinen Grundabstand bestimmt.

Art. 9.1.2
Mehrlängenzuschlag /
Ehemalige Art. 9.1.3 und 9.11

Unter § 25 ABV ist geregelt, dass bei der Berechnung des Mehrlängenzuschlages die Klein- und Anbauten ausser Betracht fallen, sofern in der BZO nichts Weiteres definiert ist. In der bisherigen Fassung der BZO wurde im Zusammenhang mit dem Mehrlängenzuschlag und Klein- und Anbauten resp. ehemals besondere Gebäude folgendes festgehalten:

- ◆ Art. 9.1.3 aBZO: Bei der Berechnung der Fassadenlänge, die das Mass von 16 m übersteigt, sind besondere Gebäude bis zu einer Fassadenlänge im Ausmass von einem Viertel der zulässigen Fassadenlänge für Hauptgebäude nicht zu berücksichtigen.
- ◆ Art 9.11 aBZO: Bei der Berechnung der Fassadenmehrlänge und der Gebäudelänge sind besondere Gebäude nicht mitzumessen, falls deren gesamte Gebäudegrundfläche 40 m² nicht übersteigt.

Die Vorschriften wirkten gegenseitig und führten zu unklaren Verhältnissen. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird die Handhabung vereinfacht. Klein- und Anbauten zählen neu nicht mehr zum Mehrlängenzuschlag. Der Art. 9.1.2 nBZO bezieht sich deshalb lediglich auf das Hauptgebäude, was unter Abs. 1 dahingehend konkretisiert wird.

Gemäss § 2a ABV gilt eine Kleinbaute mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² nicht mehr als Kleinbaute, sondern als Hauptgebäude resp. Teil des Hauptgebäudes. Die Art. 9.1.3 und 9.1.11 aBZO werden in diesem Zusammenhang aufgehoben.

Der bisherige Art. 9.1.8 Abs. 1 aBZO, welcher im Sinne von § 27 Abs. 3 ABV festlegt, ab welchem Mass ab welcher Fassadenlängen von benachbarten Hauptgebäuden der Mehrlängenzuschlag einzuhalten ist, wird verschoben und unter Art. 9.1.2 Abs. 3 nBZO aufgeführt. Der Absatz wird verständlicher formuliert. Die bisherigen Art. 9.1.8 Abs. 2 und 3 aBZO werden aufgehoben, da die Absätze sich im Grundsatz widersprechen. Der Mehrlängenzuschlag wird somit neu gänzlich unter Art. 9.1.2 nBZO geregelt.

Art. 9.1.3
Grenzbau für Hauptbauten /
Geschlossene Überbauung

In der bisher rechtsgültigen Fassung der BZO wurde die Zulässigkeit von geschlossener Überbauung für jede Zonenart (Art. 3.4, 4.2.2, 4.3.2, 4.4.2, 4.5.4 aBZO) separat geregelt. Neu werden die entsprechenden Bestimmungen unter Art. 9.1.3 nBZO zusammengefasst. Wie bis anhin ist der Grenzbau von Hauptgebäuden resp. die geschlossene Überbauung bis zur maximalen Gebäudelänge zulässig. Neu ist die Geschlossene Bauweise auch in der Wohnzone W 1.2 (ehemals Wohnzone W1 A) bis zur maximalen Gebäudelänge von 20.0 m zulässig.

Art. 9.1.4, Ehemaliger Art. 9.1.7
Reduzierter Grundabstand und
Grenzbau für Klein- und Anbauten

Der Art. 9.1.6 aBZO sowie der Art. 9.1.7 aBZO enthielten bisher beide Bestimmungen zum Zusammenbau und Grenzbau von besonderen Gebäuden (neu Klein- und Anbauten). Im Rahmen der vorliegenden Revision wurden diese unter Art. 9.1.4 nBZO zusammengefasst. Der bisherige Art. 9.1.7 aBZO wird aufgehoben.

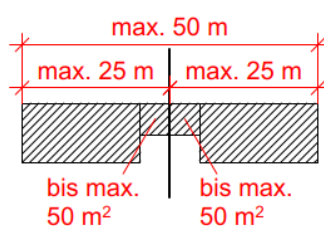


Abbildung 56 Anbauten innenliegend

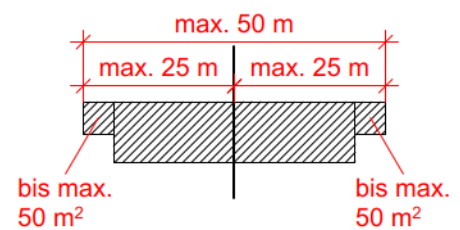


Abbildung 57 Anbauten aussenliegend

Bisher war der Zusammenbau von Hauptgebäuden in der W 1.2 (ehemals Wohnzone W1 A) durch Anbauten bis zu einer maximalen Gesamtlänge von 50 m gestattet. Neu ist der Zusammenbau von Hauptgebäuden explizit auch gestattet, wenn die Anbauten aussen liegen.

Art. 9.1.5
Abstand an Strassen, Wegen und
Plätzen ohne Baulinie

Der Art. 9.1.9 aBZO tätigte im Sinne von § 269 PBG bisher nur eine Aussage zum Abstand von unterirdischen Bauten gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinie. Zur Vervollständigung wird neu auch wiedergegeben, welche Abstände gegenüber Strassen, Wegen und Plätzen bei oberirdischen Bauten in Bereichen ohne Baulinie massgebend sind und dass in der Kernzone Abweichungen zulässig sind.

Ehemaliger Art. 9.1.13
Reduktion Grundabstand für bessere
Wohnqualität

Die bisherige Regelung zu vorspringenden Gebäudeteilen, welche unter § 260 Abs. 3 PBG enthalten war, existiert in ihrer ursprünglichen Form nicht mehr. Neu wird unter § 6c ABV geregelt, dass vorspringenden Gebäudeteile maximal bis zur Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnittes einnehmen und höchstens 2 m über die Fassadenflucht ragen dürfen. Um auf eine Wiederholung der übergeordneten Regelung zu verzichten, wird die bisherige Regelung aufgehoben.

Art. 10.1
Fahrzeugabstellplätze

Die Bemessung der bereitzustellenden Abstellplätze für Fahrzeuge wird an die "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" (Stand: Fassung für die Vernehmlassung, 15. Juni 2018) angeglichen und ergänzt. Neu wird zur Dimensionierung zwischen Bewohnenden / Beschäftigten und Besuchenden / Kundschaft unterschieden.

In Bezug auf die Abstellplätze von Bewohnenden wird an der bisherigen Regelung festgehalten. Bisher war bei MFH pro 250 m³ Bauvolumen ein Abstellplatz notwendig, dies entspricht rund 80 m² massgeblicher Bruttogeschossfläche. Somit wird die Darlegung im Baubewilligungsverfahren vereinfacht, jedoch im Grundsatz das bisherige Mass beibehalten.

Für nicht in der BZO wiedergegebene Nutzungen und/oder Spezialnutzungen wird zur Berechnung des Pflichtbedarfs unter Abs. 3 neu auf die jeweils gültige VSS-Norm verwiesen.

Art. 10.2
Parkierung für Dritte gegen Entgelt

Bisher gab es keine Vorschriften zu Valet-Parking-Anlagen oder ähnlichem in der BZO Schöfflisdorf. Das regionale Gesamtverkehrskonzept Zürcher Unterland plus (rGVK PZU+) regelt in den Handlungsstrategieblättern mit einzelnen Massnahmenbereichen unterschiedliche Themen. Unter anderem den Abschluss von Valet-Parking in einzelnen Gemeinden rund um den Flughafen Kloten.

Die BZO wird mit dem Art. 10.2 ergänzt. Die Vorschrift regelt:

- ◆ **Kommerzielle Parkplätze ohne Zusammenhang einer baulichen Nutzung des Grundstücks:** Kommerzielle Parkplätze werden als entgeltliche Parkieranlagen für einen unbestimmten Kreis an Personen genutzt und betrieben. Ihre Nutzung ist durch ein Interesse an einer Gewinnerzielung motiviert. Eine begründete bauliche Nutzung des Baugrundstücks fehlt. Unter diese Kategorie fallen das "Valet-Parking / Off-Airportparking" und gegebenenfalls weitere Parkhäuser / Parkieranlagen beispielsweise für Park and Ride oder Freizeit- und Erholungsnutzungen. Von solchen Anlagen sind erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt (Strassenlärm; Luftschadstoffe) und die Raumordnung (Strassenkapazität) zu erwarten. Diese sind aus planerischen oder infrastrukturellen Gründen entsprechend der Gemeindeautonomie her einzuschränken resp. zu verbieten

Die Vorschrift regelt nicht:

- ◆ **Autohandel:** Hierbei handelt es sich um Verkaufsflächen, die nicht der Parkierung im eigentlichen Sinne dienen. Die dort ausgestellten Fahrzeuge sind nicht immatrikuliert und werden zum Zweck des Verkaufs ab-gestellt.
- ◆ **Autogarage:** Die Autogarage dient dem Reparieren von Fahrzeugen. Bei dieser Nutzung handelt es sich um Ge-werbe- und nicht um Parkierungsflächen.

- ◆ **Autovermietung (inkl. Car-Sharing):** Die Dienstleistung einer Autovermietung ist nicht das Parkieren von Motorfahrzeugen, sondern die Abgabe und Bewirtschaftung von Mietobjekten.
- ◆ **Parkierung im öffentlichen Grund:** Mit öffentlich bewirtschafteten Parkierungsangeboten (Benützungsgebühren oder Lenkungsabgaben) wird keine Gewinnerzielung verfolgt. Somit handelt es sich daher nicht um ein kommerzielles Angebot.

Art. 10.3
Spiel- und Ruheflächen

Art. 10.3 Abs. 2 nBZO weist die Berechnung der Flächen für Spiel- und Ruheflächen aus. Diese bezog sich bisher auf das Bauvolumen. Da die Berechnung der Fahrzeugabstellplätze gem. Art. 10.1 nBZO neu auf die massgebliche Bruttogeschossfläche abgestellt wird, bietet sich auch eine Anpassung der Berechnungsweise an. Neu sind mindestens 20 % der massgeblichen Bruttogeschossfläche als Spiel- und Ruheflächen auszuweisen.

Art. 10.4
Abstellflächen für Kinderwagen,
Fahrräder und Motorräder

Bisher wurde festgehalten, dass bei Mehrfamilienhäusern in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, leicht zugängliche Abstellfläche für Kinderwagen, Fahrräder und Motorfahräder vorzusehen ist. In der Revision wird die Bemessung der bereitzustellenden Abstellplätze gemäss der kantonalen "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" (Stand: Fassung für die Vernehmlassung, 15. Juni 2018) resp. der aktuellen VSS-Norm (VSS 40 065) aktualisiert. Neu ist bei Mehrfamilienhäusern pro Zimmer ein Abstellplatz für Velos zu erstellen. Bei der Berechnung sind allfällige Bruchteile über 0.5 aufzurunden.

Für andere Nutzungen erfolgt die Dimensionierung basierend auf der jeweils gültigen VSS-Norm.

Nach bisheriger Regelung mussten auch für Gebäude mit ausschliesslich 2.5-Zimmer-Wohnungen oder Gebäude mit nur zwei Wohnungen Abstellflächen für Kinderwagen erstellt werden. Diese Regelung wird als nicht verhältnismässig beurteilt und ist daher anzupassen.

Die Dimensionierung von Kinderwagenabstellplätzen wird in der revidierten Fassung der BZO unter Abs. 2 neu geregelt. Neu wird vorgeschrieben, dass bei Wohnbauten mit drei und mehr Wohnungen mit wenigstens drei Zimmern genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Kinderwagen zu erstellen sind. Pro Wohnung mit drei und mehr Zimmern ist dabei von ca. einem Abstellplatz mit jeweils ungefähr 1 m² Abstellfläche auszugehen. Um eine gute Zugänglichkeit zu gewährleisten, sind die Abstellflächen vorzugsweise ebenerdig in der Nähe des Hauseingangs zu platzieren.

Ehemaliger Art. 10.7
Wohnhygiene

Der Art. 10.7 aBZO wird im Rahmen der Revision aufgehoben, da dieser in der bisherigen Praxis keine Anwendung gefunden hat. Zudem regelt § 30 ABV, wann ein Schattenwurf eines Gebäudes als wesentliche Beeinträchtigung im Sinne von § 284 PBG gilt.

Art. 10.9 Abs. 1
Bäume

Bäume können wesentlich zur Reduktion der Hitzebelastung im Siedlungsraum beitragen. Unter anderem durch den Effekt von Schatten und Verdunstungskühlung. Entsprechend wird im Rahmen der vorliegenden Revision neu festgehalten, dass der Baumbestand nach Möglichkeit zu erhalten ist. Als Grundlage dient § 238a PBG.

	<p>Die Auswahl der Pflanzenart hat bezüglich der natürlichen Gegebenheiten (Licht, Art des Bodens, etc.) und dem zur Verfügung stehenden Platzangebot zu erfolgen. Für die Setzung von entsprechenden Bäumen ist die ausreichende Überdeckung sicherzustellen. Es sind zudem die notwendigen Abstände zu Gebäuden und Nachbargrundstücken einzuhalten (§ 169 und 170 EG ZGB).</p>
Art. 10.9 Abs. 2 Begrünung Strassenabstandsbereich	<p>Im Sinne einer ansprechenden Einordnung und Gestaltung soll der Strassenabstandsbereich respektive Baulinienraum vorzugsweise mit einheimischen, standortgerechten Pflanzen angemessen begrünt werden. Der Verkehrssicherheit, insbesondere hinsichtlich der einzuhaltenden Sichtbeziehungen, ist Rechnung zu tragen.</p>
Art. 10.10 Naturgefahren	<p>Im Siedlungsgebiet bestehen mittlere und geringe Gefährdungen durch Hochwasser. Es bestehen ausserdem stellenweise geringe Gefährdungen durch Massenbewegungen und es liegen Hinweisflächen "Oberflächenabfluss / Vernässung" und "Grundwasseranstieg" vor (vgl. Kantonale Gefahrenkarten).</p>
Art. 10.11 Objektschutz	<p>Der Hochwasserschutz ist in erster Linie mit raumplanerischen Massnahmen herzustellen (vgl. Art. 10.10 BZO). Des Weiteren wird eine Vorschrift für den Objektschutz ergänzt, damit dort wo keine planungsrechtlichen Massnahmen, keine Gewässerunterhaltmassnahmen und keine baulichen Massnahmen am Gewässer möglich oder geeignet sind, der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sichergestellt wird.</p>
Ehemaliger Art. 11.4 Arealüberbauung, Vollgeschosse	<p>Der ehemalige Art. 11.4 aBZO wird im Rahmen der vorliegenden Revision aufgehoben. Gemäss § 72 PBG kann die Bau- und Zonenordnung Bauvorschriften enthalten, welche von den Bestimmungen über die Regelbauweise abweichen. Insofern keine Regelungen getroffen werden, gelten hinsichtlich zulässiger Vollgeschosse demnach die zonengemässen Vorschriften.</p>
Ehemaliger Art. 12.1 Ausnahmebewilligung	<p>Ausnahmebewilligungen werden abschliessend unter § 220 PBG geregelt. Der Art. 12.1 aBZO wird somit aufgehoben. Es wird auf eine Wiederholung der übergeordneten Vorschriften verzichtet.</p>

7 Anpassung des Zonenplans

Aktualisierung Layout

Der Zonenplan wird gemäss der Verordnung über die Darstellung für Nutzungspläne (VDNP) überarbeitet und einem neuen Layout zugeführt.

7.1 Arrondierungen

Arrondierungen

Bei den nachfolgend erläuterten Zonenplananpassungen handelt es sich ausschliesslich um Arrondierungen (Anpassungen des Zonengrenzverlaufs an die Grundstücksgrenze).

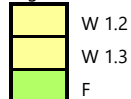
Grundstücke Nrn. 753, 754, 777 und 778

Zonenplan Stand 18.08.2003 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

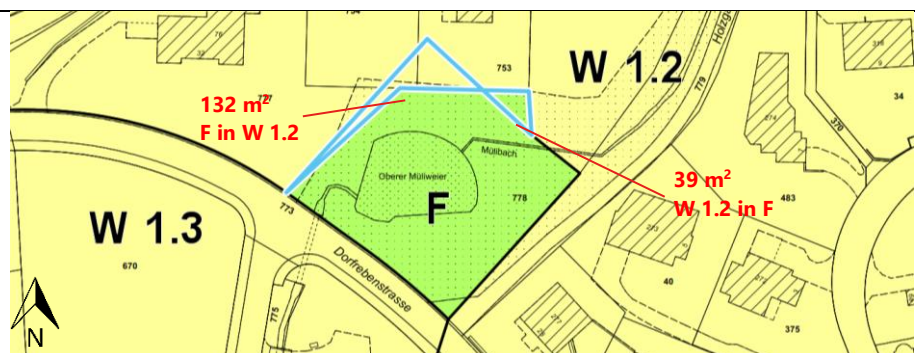
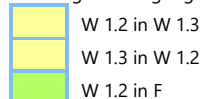


Zonenplanänderung Kat.-Nrn. 753, 754, 777 und 778

Legende:



Beantragte Festlegung



Auf dem Grundstück Nr. 778 sind ca. 39 m² der Grundstücksfläche der Wohnzone W 1.2 zugewiesen. Der restliche Teil des Grundstücks (ca. 1'433 m²) ist der Freihaltezone F zugewiesen.

Mit vorliegender Revision werden die 39 m², welche der Wohnzone W 1.2 zugewiesen sind, der Freihaltezone F zugewiesen und der Zonengrenzverlauf so an die Grundstücksgrenze angepasst.

Auf dem Grundstück Nr. 753 sind ca. 70 m² der Grundstücksfläche der Freihaltezone F zugewiesen. Der restliche Teil des Grundstücks (ca. 634 m²) ist der Wohnzone W 1.2 zugewiesen.

Mit vorliegender Revision werden die 70 m², welche der Freihaltezone F zugewiesen sind, der Wohnzone W 1.2 zugewiesen und der Zonengrenzverlauf so an die Grundstücksgrenze angepasst.

Auf dem Grundstück Nr. 754 sind ca. 26 m² der Grundstücksfläche der Freihaltezone F zugewiesen. Der restliche Teil des Grundstücks (ca. 678 m²) ist der Wohnzone W 1.2 zugewiesen.

Mit vorliegender Revision werden die 26 m², welche der Freihaltezone F zugewiesen sind, der Wohnzone W 1.2 zugewiesen und der Zonengrenzverlauf so an die Grundstücksgrenze angepasst.

Auf dem Grundstück Nr. 777 sind ca. 36 m² der Grundstücksfläche der Freihaltezone F zugewiesen. Der restliche Teil des Grundstücks (ca. 2'184 m²) ist der Wohnzone W 1.2 zugewiesen.

Mit vorliegender Revision werden die 36 m², welche der Freihaltezone F zugewiesen sind, der Wohnzone W 1.2 zugewiesen und der Zonengrenzverlauf so an die Grundstücksgrenze angepasst.

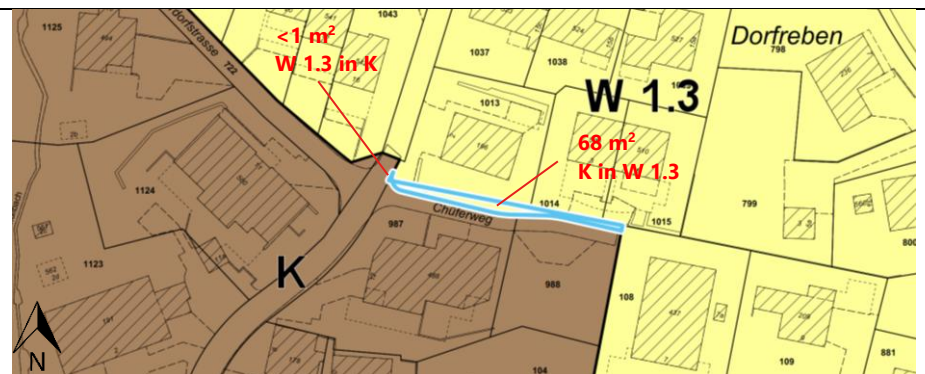
Grundstücke Nrn. 987, 1013, 1014 und 1015

Zonenplan Stand 18.08.2003 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)



Zonenplanänderung Kat.-Nrn. 987, 1013, 1014 und 1015

Legende:	
	K
	W 1.3
Beantragte Festlegung	
	K in W 1.3
	W 1.3 in K



Auf dem Grundstück Nr. 987 sind < 1 m² der Grundstücksfläche der Wohnzone W 1.3 zugewiesen. Der restliche Teil des Grundstücks (ca. 1'006 m²) ist Kernzone K zugewiesen.

Mit vorliegender Revision werden die < 1 m², welche der Wohnzone W 1.3 zugewiesen sind, der Kernzone K zugewiesen und der Zonengrenzverlauf so an die Grundstücksgrenze angepasst.

Auf dem Grundstück Nr. 1013 sind ca. 51 m² der Grundstücksfläche der Kernzone K zugewiesen. Der restliche Teil des Grundstücks (ca. 592 m²) ist der Wohnzone W 1.3 zugewiesen.

Mit vorliegender Revision werden die 51 m², welche der Kernzone K zugewiesen sind, der Wohnzone W 1.3 zugewiesen und der Zonengrenzverlauf so an die Grundstücksgrenze angepasst.

Auf dem Grundstück Nr. 1014 sind ca. 13 m² der Grundstücksfläche der Kernzone K zugewiesen. Der restliche Teil des Grundstücks (ca. 348 m²) ist der Wohnzone W 1.3 zugewiesen.

Mit vorliegender Revision werden die 13 m², welche der Kernzone K zugewiesen sind, der Wohnzone W 1.3 zugewiesen und der Zonengrenzverlauf so an die Grundstücksgrenze angepasst.

Auf dem Grundstück Nr. 1015 sind ca. 4 m² der Grundstücksfläche der Kernzone K zugewiesen. Der restliche Teil des Grundstücks (ca. 374 m²) ist der Wohnzone W 1.3 zugewiesen.

Mit vorliegender Revision werden die 4 m², welche der Kernzone K zugewiesen sind, der Wohnzone W 1.3 zugewiesen und der Zonengrenzverlauf so an die Grundstücksgrenze angepasst.




Grundstücke Nrn. 663 und 684

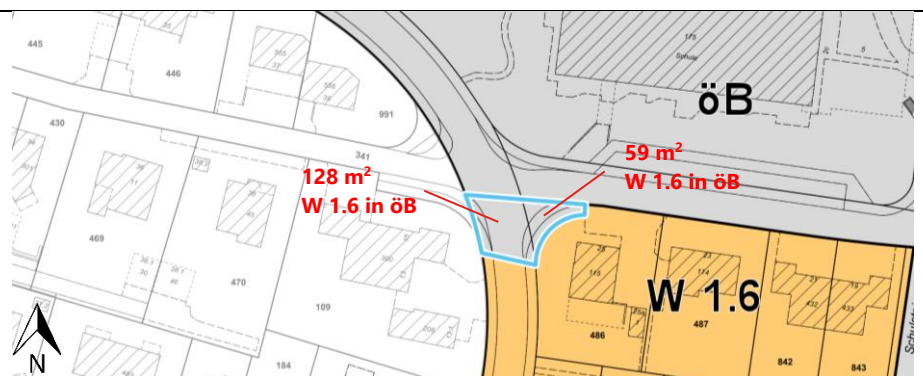
Zonenplan Stand 18.08.2003 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)



Zonenplanänderung Kat.-Nr. 663 und 684

Legende:

	öB
	W 1.6
	Beantragte Festlegung
	W 1.6 in öB



Auf dem Grundstück Nr. 684 sind 59 m² der Grundstücksfläche der Wohnzone W 1.6 zugewiesen. Der restliche Teil des Grundstücks ist der Zone für öffentliche Bauten (ca. 1'086 m²) und der Kernzone K (ca. 667 m²) zugewiesen.

Mit vorliegender Revision werden die 59 m², welche der Wohnzone W 1.6 zugewiesen sind, der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen und der Zonengrenzverlauf so an die Grundstücksgrenze angepasst.

Auf dem Grundstück Nr. 663 sind 128 m² der Grundstücksfläche der Wohnzone W 1.6 zugewiesen. Der restliche Teil des Grundstücks ist der Zone für öffentliche Bauten (ca. 2'440 m²) und der Wohnzone W 1.3 (ca. 2'690 m²) zugewiesen.

Mit vorliegender Revision werden die 128 m², welche der Wohnzone W 1.6 zugewiesen sind, der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen und der Zonengrenzverlauf so an die Grundstücksgrenze angepasst.

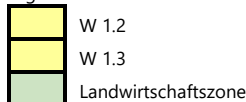
Grundstücke Nrn. 1053 und 1071

Zonenplan Stand 18.08.2003 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

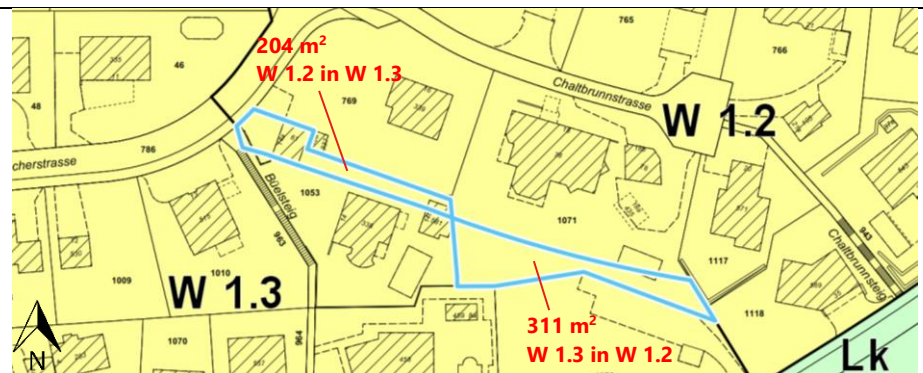
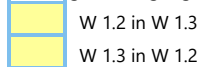


Zonenplanänderung Kat.-Nrn. 1053 und 1071

Legende:



Beantragte Festlegung



Auf dem Grundstück Nr. 1053 sind ca. 204 m² der Grundstücksfläche der Wohnzone W 1.2 zugewiesen. Der restliche Teil des Grundstücks (ca. 706 m²) ist der Wohnzone W 1.3 zugewiesen.

Mit vorliegender Revision werden die 204 m², welche der Wohnzone W 1.2 zugewiesen sind, der Wohnzone W 1.3 zugewiesen und der Zonengrenzverlauf so an die Grundstücksgrenze angepasst.

Auf dem Grundstück Nr. 1071 sind ca. 311 m² der Grundstücksfläche der Wohnzone W 1.3 zugewiesen. Der restliche Teil des Grundstücks (ca. 1'314 m²) ist der Wohnzone W 1.2 zugewiesen.

Mit vorliegender Revision werden die 311 m², welche der Wohnzone W 1.2 zugewiesen sind, der Wohnzone W 1.3 zugewiesen und der Zonengrenzverlauf so an die Grundstücksgrenze angepasst.

7.2 Technische Einzonungen

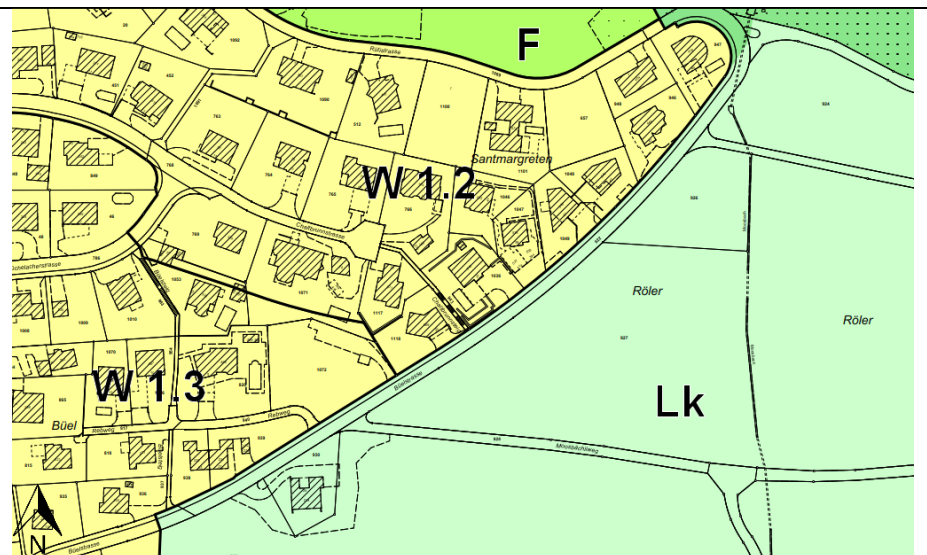
Arrondierungen

Bei den nachfolgend erläuterten Zonenplananpassungen handelt es sich grösstenteils um Einzonungen von Strassen, welche eine Erschliessungsfunktion erfüllen.

Auch Verkehrsflächen fallen unter den Abgabebetatbestand von § 2 MAG. Für die Bemessung verweist § 7 Abs. 2 MAV hinsichtlich die massgebende Überbaumöglichkeit jedoch auf die anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung gehören jedoch nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Dies ist durch die kantonale Verfahrensstelle zu überprüfen (langfristige Sicherstellung einer vollständigen Dokumentation im eMWA).

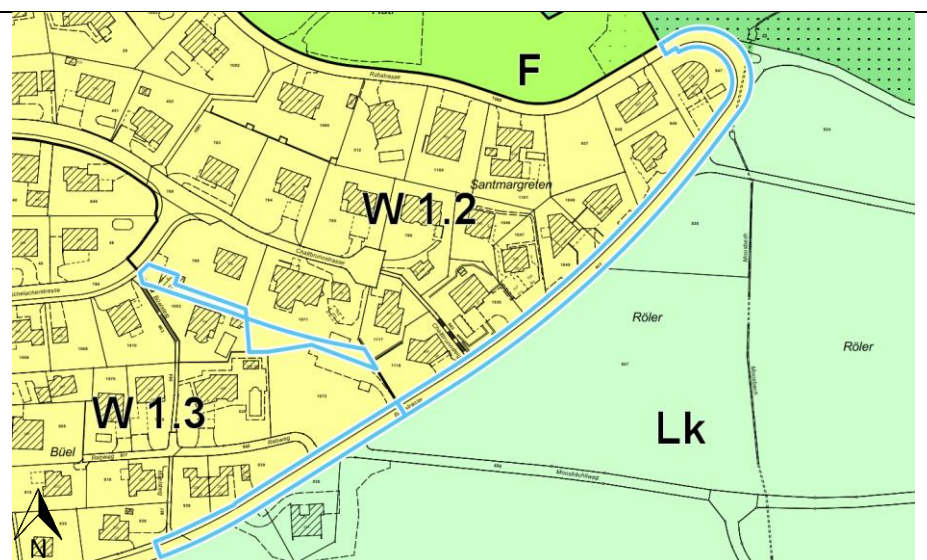
Grundstücke Nrn. 920 und 922

Zonenplan Stand 18.08.2003 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)



Zonenplanänderung Büelstrasse

- Legende:
- W 1.2
 - W 1.3
 - Freihaltezone
 - Landwirtschaftszone
 - Wald
- Beantragte Festlegung
- Lk in W 1.2
 - Lk in W 1.3



Die Büelstrasse verläuft über die Grundstücke Nrn. 920 und 922 und erschliesst die Grundstücke Nrn. 947, 946, 1048, 1049, 1046, 1047, 1036, 1118, 1072, 939, 938, 936. Der Strassenabschnitt erfüllt somit eine Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen. Dafür werden vom Grundstück Nr. 920 ca. 81 m² der Wohnzone W 1.3 zugewiesen. Das Grundstück liegt somit neu vollständig innerhalb der Wohnzone W 1.3.

Beim Grundstück Nr. 922 werden ca. 1'539 m² (südliche Abschnitt der Büelstrasse) der Wohnzone W 1.3 zugewiesen und ca. 657 m² (nördliche Abschnitt der Büelstrasse) der Wohnzone W 1.2 zugewiesen. Das Grundstück liegt somit neu vollständig innerhalb der Bauzone.

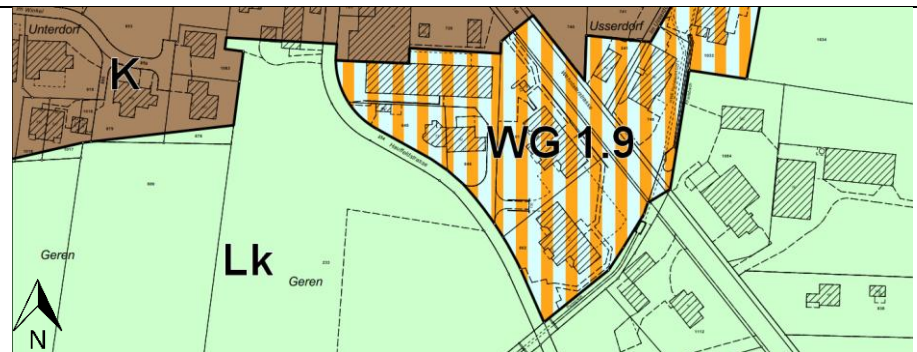
Im Rahmen der Neufestsetzung der regionalen und kantonalen Nutzungszonen / der statistischen Waldgrenzen ist die Waldgrenze im Bereich der Büelstrasse zu bereinigen und an die tatsächlich asphaltierte Strassenfläche anzupassen. In der vorliegenden Revision wird die entsprechende Fläche - aufgrund der Erschliessungsfunktion - neu der Wohnzone W1.2 zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Datum vom 19. Mai 2026 die Mehrwertprognose mitgeteilt (vgl. Anhang).

Auch Verkehrsflächen fallen unter den Abgabetatbestand von § 2 MAG. Für die Bemessung jedoch verweist § 7 Abs. 2 MAV hinsichtlich die massgebende Überbaumöglichkeit auf die anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

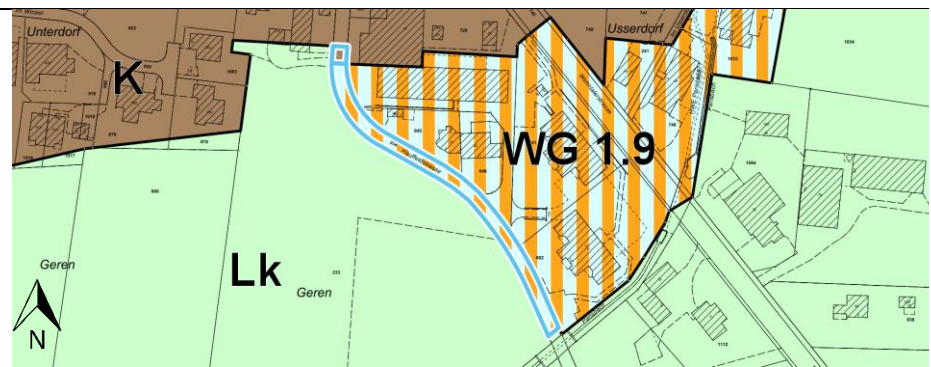
Grundstück Nr. 234

Zonenplan Stand 18.08.2003 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)



Zonenplanänderung Hauffeldstrasse.

Legende:



Über das Grundstück Nr. 234 verläuft die Hauffeldstrasse. Der betroffene Strassenabschnitt erfüllt eine Erschliessungsfunktion, da mehrere Grundstücke direkt an die Hauffeldstrasse erschliessen (Grundstück Nrn. 726, 645, 646, 801 und 802). Die Strassenparzelle wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision eingezont. Die Einzoning der Strassenparzelle betrifft lediglich den Bereich ausserhalb des Gewässerraums des Parisbachs (öffentliches Gewässer Nr. 1027), da es sich beim Gewässerraum um eine Schutzzone bzw. Nichtbauzone handelt.

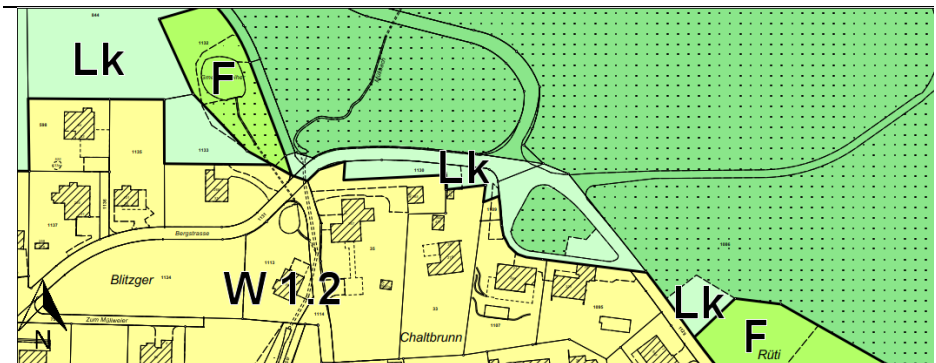
Dafür werden vom Grundstück Nr. 234 ca. 732 m² neu der Wohn- und Gewerbezone WG 1.9 und ca. 37 m² neu der Kernzone K zugewiesen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Datum vom 19. Mai 2026 die Mehrwertprognose mitgeteilt (vgl. Anhang).

Auch Verkehrsflächen fallen unter den Abgabetatbestand von § 2 MAG. Für die Bemessung jedoch verweist § 7 Abs. 2 MAV hinsichtlich die massgebende Überbaumungsmöglichkeit auf die anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzoning einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

Grundstücke Nrn. 1129, 1130 und 1131

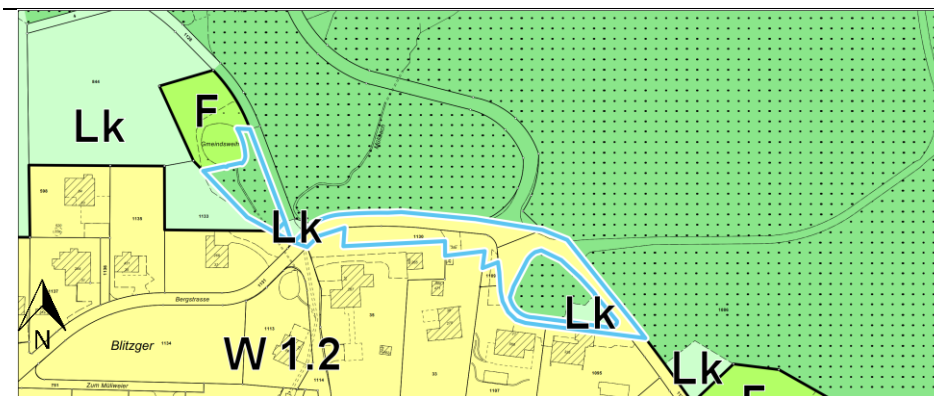
Zonenplan Stand 18.08.2003 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)



Zonenplanänderung Bergstrasse

Legende:

	W 1.2
	Freihaltezone
	Landwirtschaftszone
	Wald
Beantragte Festlegung	
	Lk in W 1.2
	Wald in Lk



Die Bergstrasse verläuft über die Grundstücke Nrn. 1131 und 1129. Gemäss kommunalen Verkehrsplan (genehmigt 1983) ist die Bergstrasse als geplante Sammelstrasse eingetragen. Der Erschliessungsplan aus dem Jahr 1997, welcher im Jahr 2018 revidiert wurde (genehmigt am 15. April 2019), wies die Bergstrasse dementsprechend ebenfalls aus. Im Rahmen der auf dem Erschliessungsplan aufbauenden Strassensanierung im Jahr 2022 wurde mittels Gesamtverfügung (BBV-Nr. 19.3738) festgehalten, dass die Strassenfläche in einer nächsten Nutzungsplanungsrevision als Bauzone zu bezeichnen sei. Die Flächen der Bergstrasse werden daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen.

Vom Grundstück Nr. 1131 werden ca. 503 m², welche bisher der Landwirtschaftszone zugewiesen waren, neu der Wohnzone W 1.2 zugewiesen. Das Grundstück liegt somit neu vollständig in der Wohnzone W 1.2.

Durch die Einzonung der Strassenflächen der Grundstücke Nrn. 1131 und 1129 würde mit dem Grundstück Nr. 1130 eine in der Landwirtschaftszone liegende Zoneninsel, welche vollständig von Wohnzone umgeben ist, entstehen. Über das Grundstück verläuft die asphaltierte Erschliessung des Grundstücks Nr. 33. Um eine nicht nutzbare Zoneninsel der Landwirtschaftszone innerhalb der Bauzone zu verhindern und die Erschliessung des Grundstücks Nr. 33 rechtlich zu sichern, wird das Grundstück Nr. 1130 mit einer Fläche von 427 m² neu der Wohnzone W 1.2 zugewiesen. Das Grundstück liegt vollständig innerhalb des Waldabstandslinienbereichs, welcher auch zukünftig nicht von oberirdischen Gebäuden überstellt werden darf.

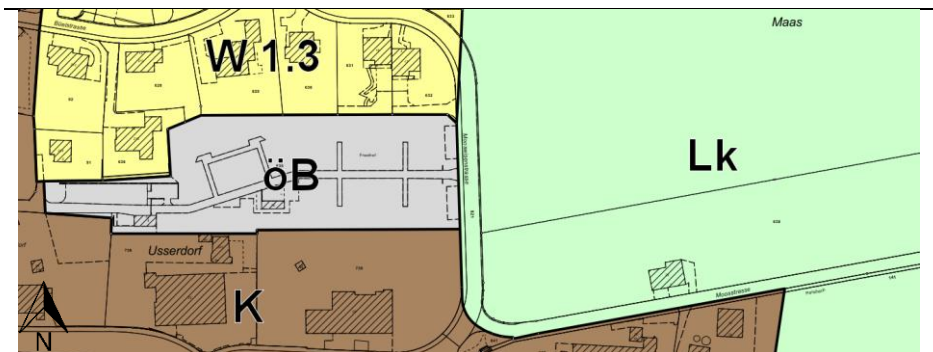
Die Grundstücke Nr. 1107 und 1095 werden direkt über die Rütistrasse (Grundstück Nr. 1129) erschlossen. Die Flächen sind befestigt. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird daher die gesamte Verkehrsfläche in die Wohnzone eingezont. Hierfür werden vom Grundstück Nr. 1129 ca. 662 m² der Wohnzone W 1.2 zugewiesen. Die Waldfläche und die Landwirtschaftszone innerhalb der ringförmigen Erschliessung bleiben bestehen.

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Datum vom 19. Mai 2026 die Mehrwertprognose mitgeteilt (vgl. Anhang).

Auch Verkehrsflächen fallen unter den Abgabetatbestand von § 2 MAG. Für die Bemessung jedoch verweist § 7 Abs. 2 MAV hinsichtlich die massgebende Überbaumöglichkeit auf die anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

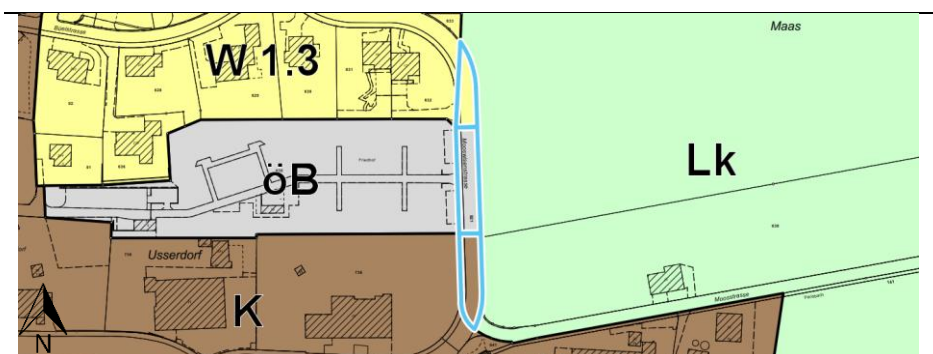
Grundstück Nr. 921

Zonenplan Stand 18.08.2003 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)



Zonenplanänderung Mooswiesenstrasse

Legende:	
	W 1.3
	öB
	Kernzone
	Landwirtschaftszone
Beantragte Festlegung	
	Lk in W 1.3
	Lk in öB
	Lk in Kernzone



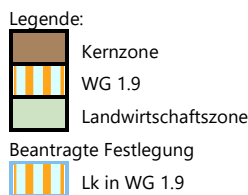
Die Mooswiesenstrasse verläuft über das Grundstück Nr. 921. Dieser Strassenabschnitt erfüllt eine Erschliessungsfunktion (insbesondere für die Grundstücke Nrn. 632 und 635) und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision der Bauzone zugewiesen. Dafür werden vom Grundstück Nr. 921 ca. 207 m² neu der Grundstücksfläche der Wohnzone W 1.3, ca. 361 m² der öB und ca. 293 m² der Kernzone zugewiesen. Die restliche Fläche des Grundstückes Nr. 921 verbleibt in der Wohnzone W 1.3 (ca. 778 m²).

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Datum vom 19. Mai 2026 die Mehrwertprognose mitgeteilt (vgl. Anhang).

Auch Verkehrsflächen fallen unter den Abgabebetrag von § 2 MAG. Für die Bemessung jedoch verweist § 7 Abs. 2 MAV hinsichtlich die massgebende Überbaumungsmöglichkeit auf die anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

Grundstücke Nrn. 454 und 595

Zonenplan Stand 18.08.2003 (aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Zonenplanänderung
Unterdorfstrasse

Über die Grundstücke Nrn. 454, 595 und 596 verläuft die Unterdorfstrasse, über die mehrere Grundstücke in der Bauzone erschlossen werden (Grundstücke Nrn. 650, 586 und 590). Dieser Strassenabschnitt erfüllt eine Erschliessungsfunktion und wird daher im Rahmen der vorliegenden Revision einzont. Teile der Einzonung befinden sich im rechtskräftigen Gewässerraum des Dorfbachs (öffentliches Gewässer Nr. 1001) und teilweise im rechtskräftigen Gewässerraum über dem Gerinne (Dole) des Parisbachs (öffentliches Gewässer Nr. 1027). Da es sich beim Gewässerraum um eine Schutzzone bzw. Nichtbauzone handelt, wird in diesem Bereich die Einzonung auf die bestehenden Strassen-/Trottoirflächen gemäss den Daten der amtlichen Vermessung reduziert.

Dafür werden ca. 585 m² des Grundstücks Nr. 454 der Wohn- und Gewerbezone WG 1.9 zugewiesen. Zudem werden auch vom Grundstück Nr. 595 ca. 1'429 m² der Wohn- und Gewerbezone WG 1.9 zugewiesen. Vom Grundstück Nr. 596 werden ca. 50 m² der Grundstücksfläche der Wohn- und Gewerbezone

WG 1.9 zugewiesen. Die restlichen Flächen der Grundstücke verbleiben in der Landwirtschaftszone (Nr. 454: ca. 1 m², Nr. 595 ca. 1'871 m² und Nr. 596 ca. 881 m²) und in der Kernzone (Nr. 454: ca. 1'082 m²).

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen. Das Amt für Raumentwicklung hat mit Datum vom 19. Mai 2026 die Mehrwertprognose mitgeteilt (vgl. Anhang).

Auch Verkehrsflächen fallen unter den Abgabebetragbestand von § 2 MAG. Für die Bemessung jedoch verweist § 7 Abs. 2 MAV hinsichtlich die massgebende Überbaumöglichkeit auf die anrechenbare Grundstücksfläche (§ 259 PBG). Gemäss § 259 Abs. 2 PBG gehören die Flächen der Grund-, Grob- und Feinerschliessung nicht zur anrechenbaren Grundstücksfläche. Daher ergibt sich, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit auch keine Mehrwertabgabe anfällt.

7.3 Koordination mit statischen Waldgrenzen

Seit 2013 können Kantone ausserhalb der Bauzonen feste resp. sogenannte statische Waldgrenzen festlegen, um Kulturland und Naturschutzgebiete vor Waldeinwuchs zu schützen und die Planungssicherheit zu erhöhen.

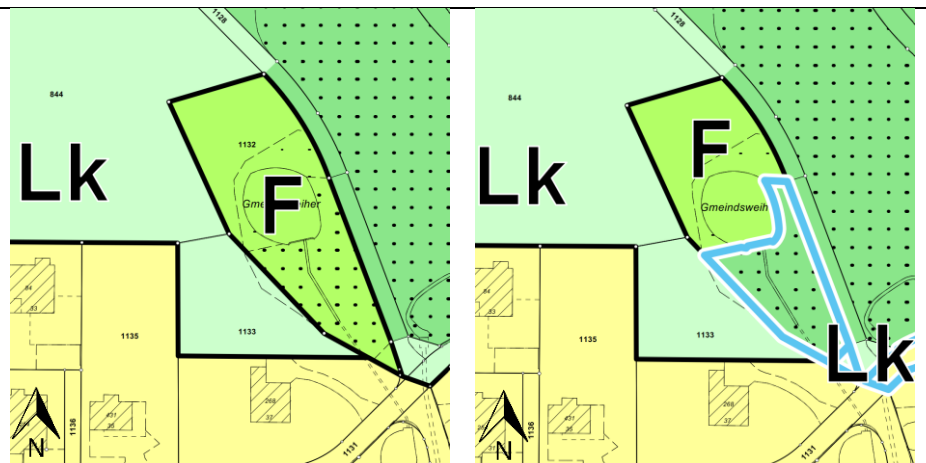
Für Schöfflisdorf liegt die Festsetzung der statischen Waldgrenze im Entwurf vor. Diese basiert auf den Vermessungsdaten von 2017 und überlagert im Bereich des "Gmeindweiher" mit der kommunalen Freihaltezone. Die Wirkung der statischen Waldgrenze geht der kommunalen Nutzungsplanung vor. Im Rahmen der vorliegenden Revision wird die kommunale Freihaltezone entsprechend um die neue Waldfläche reduziert. Die südlich entstehende Restfläche an Freihaltezone soll neu der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen werden.

Die im Zonenplan neu als Wald und kantonale Landwirtschaftszone ausgewiesenen Flächen sind als Antrag an den Kanton zu verstehen.

Grundstück Nr. 1132

Zonenplan Stand 18.08.2003
(aktualisierte Darstellung gem. VDNP)

Zonenplanänderung
Gmeindweiher



8 Anpassung des Kernzonenplans

Aktualisierung Layout

Zur besseren Lesbarkeit wird der Kernzonenplan einem neuen Layout zugeführt und dessen Darstellung aktualisiert.

8.1 Bereinigung von Differenzen zur Zonenplanung

Grundstück Nr. 109


Der Kernzonenplan wurde auf Grundlage des Zonenplans überprüft. Es ergab sich eine kleine Differenz zwischen dem im Kernzonenplan abgebildeten Verlauf der Kernzone und dem im Zonenplan abgebildeten Verlauf der Kernzone im Bereich des Grundstücks Nr. 109. Mit vorliegender Revision wird die entsprechende Differenz bereinigt. Bei der Bereinigung handelt es sich um keine materielle Änderung, da die Ausdehnung der Kernzone bereits durch den Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt wird.

Folgende Änderung wird vorgenommen:

Kernzonenplan Stand 26. Juni 2002

Revidierter Kernzonenplan

Legende KP 26. Juni 2002:

 Kernzonen-Abgrenzung

Legende KP revidiert:

 Kernzone



8.2 Anpassungen mit Bezug zum Inventar

Kommunales Inventar





Im Jahr 2021 wurde das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte erarbeitet. Grundsätzlich verpflichten Inventare nur die Behörden, nicht aber die betroffenen Grundeigentümer. Es handelt sich bei der Inventarisierung sodann nicht um eine Schutzmassnahme, sondern lediglich um eine Zusammenstellung von schutzfähigen Objekten. Der dauernde Schutz von Objekten des Natur- und Heimatschutzes hat durch Massnahmen des Planungsrechts sowie durch Verordnungen, Verfügungen oder Verträge zu erfolgen (Art. 17 RPG und § 205 PBG).

Bedeutung für Kernzonenplanrevision

Die Gemeinde Schöfflisdorf hat sich dazu entschieden, der Aufgabe im Sinne von § 205 PBG nachzukommen und die inventarisierten Gebäude, welche bis anhin noch nicht Bestandteil des Kernzonenplans waren, im Rahmen der Revision als bezeichnete Gebäude im Sinne von Art. Art. 4.3 nBZO aufzunehmen.

Inventar inkl. Entlassungen Stand 12.10.2023 / Kernzonenplan Stand 2002

Legende:

-  Kernzone
-  Bezeichnete Gebäude
-  Weitere Gebäude
-  Inventar Objekt

Neu aufgenommene Gebäude und Auswirkungen



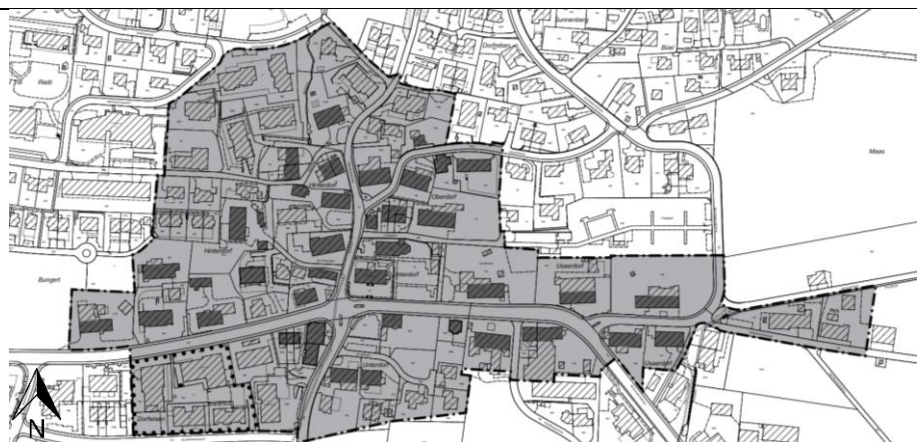
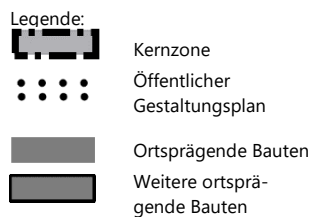
Im Rahmen der vorliegenden Revision werden folgende Gebäude neu als "Ortsprägende Bauten" in den Kernzonenplan aufgenommen:

- ◆ Chilegass 2, Grundstück Nr. 76, Vers. Nr. 148, Reformierte Pfarrkirche
- ◆ Chileweg 5, Grundstück Nr. 169, Vers. Nr. 163, Speicher
- ◆ Wehntalerstrasse 26a, Grundstück Nr. 178, Vers. Nr. 98

Beim Gebäude auf dem Grundstück Nr. 412 mit Vers. Nr. 54 handelt es sich um kein Inventarobjekt, weshalb der Eintrag als ortsprägende Baute gestrichen wird.

Die weiteren bezeichneten Gebäude werden im Kernzonenplan belassen.

Revidierter Kernzonenplan



Für die im Kernzonenplan als "ortsprägende Bauten" gekennzeichneten Gebäude gelten neu die Bestimmungen gemäss Art. 4.3 Abs. 1 und 2 nBZO. Demnach dürfen diese Gebäude oder Gebäudeteile umgebaut oder ersetzt werden. Sie müssen jedoch folgende Merkmale des ursprünglichen Gebäudes übernehmen:

- ◆ Lage
- ◆ Grundriss
- ◆ Kubische Gestaltung
- ◆ Dachform und Firstrichtung
- ◆ Ausbildung der Fassaden

Geringfügige Abweichungen sind Rahmen von Art. 4.3 Abs. 2 nBZO möglich, insofern dies als Ergebnis einer Interessensabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist und das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

9 Auswirkungen und Fazit der Revision

Gemeindeentwicklung	<p>Das Bevölkerungswachstum der Gemeinde Schöfflisdorf stagnierte in den vergangenen 10 Jahren und war in den letzten Jahren gar rückläufig. Im Rahmen der Revision wird daher von einem zurückhaltenden Bevölkerungswachstum ausgegangen resp. dieses angestrebt.</p> <p>Innenentwicklungsmassnahmen zur Steigerung der baulichen Dichte werden aufgrund der heute bestehenden Bauzonenkapazität aktuell nicht vorgenommen. Der Verzicht auf solche Massnahmen schliesst jedoch künftige Planungen – insbesondere bei konkreten Projektvorstellungen – nicht aus. Vor allem an gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen im Bereich des Bahnhofs sollen gestützt auf konkrete Entwicklungsvorstellungen und mittels geeigneten Planungsinstrumenten (Gestaltungspläne, Teilrevision Nutzungsplanung) auch künftig spezifische nutzungsplanerische Anpassungen getroffen werden können.</p>
Harmonisierung Baubegriffe / Korrekturen Praxis	<p>Mit der Revision wird möglichst der 'Status quo' gesichert und die übergeordneten Vorgaben (u.a. Harmonisierung Baubegriffe) umgesetzt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wird hinsichtlich der in der Praxis erkannten Vollzugsmängel bereinigt und optimiert.</p>
Mehrwertausgleich	<p>Es wird aktuell auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs verzichtet. Für die durch Um- und Aufzonungen sowie Gestaltungspläne entstehenden Mehrwerte wird dementsprechend keine Abgabe erhoben.</p> <p>Ändert sich die Ausgangslage massgeblich und werden konkrete Planungen zur Steigerung der baulichen Dichte angestrebt, so behält es sich die Gemeinde vor, die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe zu einem späteren Zeitpunkt erneut zu überprüfen.</p> <p>Allfällige Einzonungen sowie Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten fallen unter den kantonalen Mehrwertausgleich (§ 2 MAG).</p>
Ortsbildschutz	<p>Die im Kernzonenplan und den dazugehörigen Vorschriften vorgenommenen Anpassungen sichern den Erhalt des Ortsbildes der Gemeinde Schöfflisdorf und ermöglichen eine zeitgemässe Weiterentwicklung der Kernzone.</p>
Landschaftsschutzobjekte	<p>Das Gemeindegebiet liegt teilweise im Bereich der Objekte des kantonalen Inventars der Landschaftsschutzobjekte. Sämtliche Objekte liegen ausserhalb der Bauzonen und haben somit keine direkten Auswirkungen auf die BZO-Revision.</p>
Archäologische Zonen	<p>Das Inventar der Denkmalschutzobjekte zeigt einen archäologischen Verdachtsflächen-Kataster auf. Bauliche Bodeneingriffe innerhalb der Verdachtsflächen sind der Kantonsarchäologie vorgängig zu melden.</p>
Umwelt	<p>Gemäss Chemie-Risiko-Kataster verläuft durch die Gemeinde Schöfflisdorf eine Durchgangsstrasse mit Kurzberichtspflicht.</p> <p>Durch die Revision der Nutzungsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert.</p> <p>Der Generelle Entwässerungsplan (GEP) ist aus dem Jahr 2001 und befindet sich in Überarbeitung. Die Nutzungsplanungsrevision ist in der laufenden GEP-Überarbeitung zu berücksichtigen (§ 14 EG GSchG).</p>

Die Festlegung der Gewässerräume ist kein Bestandteil der vorliegenden Revision.

Gemäss Art. 6 RPG identifiziert der Kanton diejenigen Gebiete, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Schöfflisdorf liegt zu einem Grossteil im Bereich geringer Gefährdung aufgrund Massenbewegungen und / oder Hochwasser. Im Bereich der Fliessgewässer besteht teilweise mittlere Gefährdung durch Hochwasser. Die Hochwassersicherheit ist in erster Linie mit dem Unterhalt der Gewässer und durch raumplanerische Massnahmen sicherzustellen. Erst wenn dies nicht ausreicht, sind bauliche Vorkehrungen an den Gewässern zu treffen. Im Rahmen dieser Revision sind keine weiterführenden Massnahmen im Bezug auf mögliche Gefährdungen durch Naturgefahren angezeigt.

Fazit

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

- ◆ Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert.
- ◆ Der im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Kulturlandschaft" vorgegebene Handlungsbedarf wird berücksichtigt.

Zur Revision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.

10 Anpassungen aufgrund der 1. Kantonalen Vorprüfung

Auf Basis der 1. Kantonalen Vorprüfung vom 29. Januar 2025 wurden die Unterlagen zur Revision wie folgt angepasst:

Zonenplan, Zonenplanänderungen

Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) / Korrekturen in den Plänen

- ◆ Die Legende wurde mit dem Kernzonenplan und den Waldabstandslinien ergänzt.
- ◆ Bei der Zone für öffentliche Bauten (öB) wurde die Empfindlichkeitsstufe (ES) in der Legende korrigiert.
- ◆ In der Legende wurde die Empfindlichkeitsstufe (ES) der Erholungszone überprüft und angepasst.

Technische Einzonungen

- ◆ Der Zonenplanausschnitt auf Seite 70 im Bericht nach Art. 47 RPV wurde auf den aktuellen Zonenplanentwurf abgestimmt.
- ◆ Die Einzonung "Hauffeldstrasse" beim Grundstück Kat.-Nr. 234 wurde derart angepasst, dass der Gewässerraum des Parisbachs ausserhalb der Bauzone verbleibt.
- ◆ Die Einzonung der "Unterdorfstrasse" wurde dahingehend angepasst, dass die Aufzonung einzig Flächen betrifft, welche im Bereich des Gewässerraums des Parisbachs in den amtlichen Vermessungsdaten mit den Signaturen "Strasse, Weg" oder "Trottoir" dargestellt sind. Ebenfalls wurde der Bericht nach Art. 47 RPV textlich ergänzt.

Aufzonung im Gebiet "Dorfswisen / Chlupf / Lieberwis"

- ◆ Auf die Aufzonung wurde aufgrund der Rückmeldung aus der 1. Kantonalen Vorprüfung verzichtet.

Bau- und Zonenordnung

Erläss Art. 1 aBZO

- ◆ Der Art. 1 aBZO zum Erlass wird gemäss Musterbestimmungen angepasst.

Lärmvorbelastung / Lärmvorschriften Art. 2.1 und 2.2 aBZO

- ◆ Die Vorschrift unter Art. 2.1 und 2.2 aBZO wurden im Sinne einer "Ver-schlankung" gestrichen.

Mehrwertausgleich Art. 3.1 nBZO

- ◆ Der Titel der Bestimmung Art. 3.1 nBZO wurde auf "Verzicht auf Mehrwertausgleich" angepasst.
- ◆ Im Bericht nach Art. 47 RPV wurde erläutert, dass ein Verzicht auf den Mehrwertausgleich auch einen Verzicht auf städtebauliche Verträge mit sich bringt.

Kernzone, Umbau und Ersatzbau Art. 4.3 nBZO

- ◆ Die Art. 4.3 Abs. 1 bis 5 nBZO wurden im Sinne der Musterbestimmungen Kernzonen (Kap. II Um- oder Ersatzbauten, Ziffer 6 Abweichungen) angepasst. Der Teilsatz "und das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird" wurde aus dem Art. 4.3 Abs. 2 nBZO gestrichen, damit der Interessenabwägung eine Höhergewichtung des Ortsbildes gegenüber anderen öffentlichen Interessen (namentlich Gewässerschutz) nicht vorweggenommen wird.

Strassenabstand
Art. 4.6 und 9.1.5 nBZO

- ◆ Die Vorschriften in Art. 4.6 und Art. 9.1.5 nBZO wurden aufeinander abgestimmt.
- ◆ In der Kernzone ist das Bauen bis an die Strassengrenze erlaubt oder kann angeordnet werden, wenn dies aus Sicht des Ortsbildes zu einer Verbesserung führt und die Verkehrssicherheit nicht beeinträchtigt wird.
- ◆ Allgemein gilt, dass bei fehlenden Baulinien ein Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.50 m gegenüber Wegen einzuhalten ist.
- ◆ Es wurde ein neuer Absatz (Art. 9.1.5 Abs. 2 nBZO) hinzugefügt, welcher festhält, dass Abweichungen auf Basis von Art. 4.6 Abs. 2 nBZO zulässig sind.

Fahrzeugabstellplätze, Autoarmes Bauen
Art. 10.1 nBZO

- ◆ In der kantonalen Vorprüfung wird empfohlen, den Art. 10.1 nBZO um eine Regelung für autoarmes Bauen zu ergänzen, um Bauherrschaften die Möglichkeiten zu geben, entsprechende Vorhaben umzusetzen.
- ◆ Es handelt sich um eine Empfehlung. Aus Sicht der Gemeinde Schöfflisdorf besteht kein Bedarf an einer Regelung zu autoarmem Bauen. Diese wurde in der vorliegenden Revision nicht übernommen. Der Art. 10.1 nBZO bleibt unverändert bestehen.

Parkierung für Dritte gegen Entgelt
Art. 10.2 nBZO

- ◆ Der Teilsatz "Davon ausgenommen sind Parkieranlagen, welche in rechtsgültigen Richtplänen festgelegt sind." wird aus der Vorschrift gestrichen.
- ◆ Zurzeit sind in Schöfflisdorf keine Parkieranlagen in Richtplänen festgelegt.

Siedlungsökologie
Art. 10.9 nBZO

- ◆ Das Wort "Schonung" im Art. 10.9 Abs. 1 nBZO war unpräzise. Die Vorschrift wurde daher angepasst auf "nach Möglichkeit zu erhalten" und im Bericht nach Art. 47 RPV entsprechend ergänzt.

Versiegelung
Art. 10.9 Abs. 2 nBZO

- ◆ Der Art. 10.9 Abs. 2 nBZO wurde gestrichen. Diese Regelung ist bereits übergeordnet geregelt (§ 238a Abs. 2 PBG). Die maximal zulässige Versiegelung ergibt sich aus der neu verankerten Grünflächenziffer.

Naturgefahren
Art. 10.10 und 10.11 nBZO

- ◆ Es wurde eine Vorschrift zur Verankerung der Naturgefahren in der BZO aufgenommen. Ebenfalls wurde eine Vorschrift zum Objektschutz in der BZO aufgenommen.

Inkrafttreten
Art. 12.1 nBZO

- ◆ Die Vorschrift Art. 12.1 wurde gemäss Vorschlag der kantonalen Vorprüfung angepasst.

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

- ◆ Die Aussage, dass bei der Einzonung einer Grund-, Grob- und Feinerschliessung kein Mehrwert und somit keine Mehrwertabgabe anfällt, stimmt inhaltlich. Der Bericht wurde dennoch präzisiert, dass auch alle technischen Einzonungen zu erfassen sind und zur Bearbeitung an den Kanton weitergeleitet werden müssen.
- ◆ Die Inventare nach § 203 PBG (Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung) wurden als Planungsinstrument im Bericht nach Art. 47 RPV aufgenommen.
- ◆ Das kantonale Inventar der Landschaftsschutzobjekte (KILO) wurde im Bericht nach Art. 47 RPV aufgenommen.
- ◆ Das Kapitel 3.3 "Umwelt" im Bericht nach Art. 47 RPV wurde mit einem Unterkapitel zum Thema Grundwasser ergänzt.
- ◆ Im Bericht nach Art. 47 RPV wurde neu erwähnt, dass innerhalb der Grundwasserschutzzone um die Grundwasserfassung Surbwis (GWR m 9-2) die zukünftigen Schutzzonenperimeter sowie das entsprechende Schutzzonenreglement zu beachten sind. In der Schutzzone S3 sind bauliche Eingriffe unter den höchsten Grundwasserspiegel nicht zulässig.
- ◆ Im Kapitel 9 "Auswirkungen und Fazit der Revision" wurde auf den aktuellen Entwässerungsplan (GEP), welcher sich in Überarbeitung befindet, verwiesen.

11 Anpassungen aufgrund der 2. Kantonalen Vorprüfung

Auf Basis der 2. Kantonalen Vorprüfung vom 5. Dezember 2025 wurden die Unterlagen zur Revision wie folgt angepasst:

Zonenplan, Zonenplanänderungen

Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) / Korrekturen in den Plänen

- ◆ Die Zonenplanänderungen wurden allesamt im Gesamtzonenplan dargestellt. Die Ausschnitte resp. Zonenplanänderungen dienen lediglich als orientierende Hilfe für den Planungsbericht.
- ◆ Die Beschriftung der Zonen wurde gemäss VDNP angepasst.

Freihaltezone "Gmeindsweiher"

- ◆ Seit 2013 können Kantone ausserhalb der Bauzonen feste Waldgrenzen festlegen, um Kulturland und Naturschutzgebiete vor Waldeinwuchs zu schützen und die Planungssicherheit zu erhöhen. Für Schöfflisdorf liegt nun ein Entwurf dieser statischen Waldgrenzen vor, der auf Vermessungsdaten von 2017 basiert und die kommunale Nutzungsplanung überlagert. Gemäss Entwurf der statischen Waldgrenzen überlagert die Waldfläche die kommunale Freihaltezone. Die Wirkung der statischen Waldgrenze geht der kommunalen Nutzungsplanung vor. Die Freihaltezone wird im Rahmend der Revision entsprechend reduziert. Die Anpassung wurde im vorliegenden Planungsbericht entsprechend ergänzt.

Bau- und Zonenordnung

Kernzone, Abweichungen Um- und Ersatzbau Art. 4.3 Abs. 2 nBZO

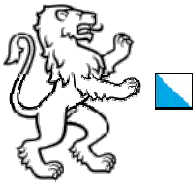
Art. 4.3 Abs. 2 nBZO wurde dahingehend ergänzt, dass auch geringfügige Abweichungen «über die Lage der Bauten» bewilligt oder angeordnet werden können.

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV

- ◆ Das kantonale Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung wurde im Planungsbericht konkreter benannt und entsprechend erläutert.
- ◆ Die Erläuterungen zur Thematik Grundwasser wurden gemäss Rückmeldung ergänzt.

12 Anhang

- 1. Summarische Übersicht Mehrwertprognose, kantonaler Mehrwertausgleich, Export vom 19. Mai 2026**



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Schöflisdorf
Mutationsnummer	0099-NP-0003
Projektname	
Datum (Export)	19.05.2026
Phase	Prognose
Status der Planungsmassnahme	abgeschlossen



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen) 4

Anzahl Fälle (abgeschlossen) 4

Mehrwert in Fr. 544'958

Bemerkungen kantonal

Diese Übersicht beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung.
Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch die Fälle berücksichtigt, die unter der Freigrenze von Franken 30'000.- liegen.

Hinweis:

Bei der summarischen Berechnung werden nur positive Mehrwerte berücksichtigt.