EMBRACH

Teilrevision der Nutzungsplanung
vom 7. September 2016

Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenpläne

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

Von der Gemeindeversammlung am
7. September 2016 zur Kenntnis genommen

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident: *Der Gemeindeschreiber:*

Erhard Büchi *Hans-Peter Good*

Gattikon, 7. September 2016
21'754 DCH-hs

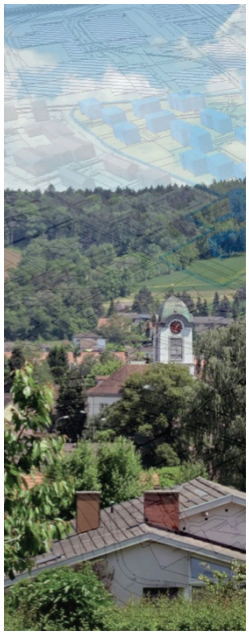
Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

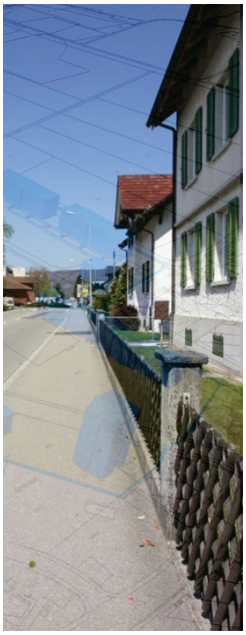
EMBRACH

Teilrevision der Nutzungsplanung
vom 7. September 2016

Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Kernzonenpläne

Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV





Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde von der Gemeindeversammlung am 7. September 2016 festgesetzt.

Gattikon, 7. September 2016
21'754 DCH-hs

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Planungs- und Verkehrskommission

Gemeinderat:

- Rebekka Bernhardsgrütter, Bauvorsteherin (Präsidentin der Kommission)
- Heiner Vögeli, Werkvorsteher / Sicherheitsvorsteher
- Hans Dietrich, Liegenschaftenvorsteher

Vertretung Ortsparteien:

- Roger Kreis (GLP)
- Hans-Jürg Renk (FDP)
- Alfred Steiner (SVP)
- Kurt Haas (SP)

Vertretung Verein Lebenswertes Embrachertal:

- Peter Eggenberger

Vertretung aus dem Gewerbe:

- Doris Weidmann

Vertretung aus der Bevölkerung:

- Lukas Erny
- Corina Ganz
- Ernst Albrecht
- Hansjörg Benninger
- Gino Biondi

Vertretung Arbeitsgruppe Verkehr:

- Heinz Nauer
- Nikolaus Schudel

Mit beratender Stimme (aber ohne Stimmrecht):

- Daniel von Büren (Bausekretär)
- Daniel Christoffel und Pascal Humbel (Ortsplaner)

Titelbild: Eigene Fotos / Darstellung

Inhalt, Redaktion und Projektleitung

Pascal Humbel und Daniel Christoffel, Planungsbüro Daniel Christoffel

Gattikon, 7. September 2016

Inhalt

Zusammenfassung 7
1 Ausgangslage 9
1.1 Anlass 9
1.2 Planungsgegenstand 10
1.2.1 Allgemeine Informationen zum Perimeter 10
1.2.2 Kommunale Nutzungsplanung 13
1.3 Vorgehen und Ziele 18
1.3.1 Strategische Planung (RES, GVK) 18
1.3.2 Ziele 21
2 Planerische Rahmenbedingungen 23
2.1 Kantonale Ebene 23
2.1.1 Kantonaler Richtplan vom 24. März 2014 23
2.1.2 Archäologie und Denkmalschutz, Naturschutz 25
2.2 Regionale Ebene 27
2.2.1 Regionaler Richtplan (in Revision) 27
2.2.2 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung 30
2.3 Kommunale Ebene 32
2.3.1 Kommunale Richtplanung (Gesamtplan) 32
2.4 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen 35
2.4.1 ÖV-Güteklassen 35
2.4.2 Fruchtfolgeflächen 36
2.4.3 Weitere 37
3 Erläuterungen zu den Planungsinhalten 38
3.1 Änderungen an der Bau- und Zonenordnung 38
3.2 Änderungen am Zonenplan 43
3.3 Änderungen an den Kernzonenplänen 51
3.3.1 Kernzonenplan Dorf 51
3.3.2 Kernzonenpläne Gstein, Obermüli 52
3.3.3 Kernzone Betzental 53
4 Auswirkungen der Teilrevision 54
4.1 Bauzonenkapazitäten und Potenziale 55
4.1.1 Quartieranalyse 55
4.1.2 Kapazitätsberechnungen 58
4.1.3 Einwohner- und Beschäftigtendichte (E + B / ha) 62

4.2 Entwicklungsmöglichkeiten 64
4.2.1 Kernzonenbestimmungen 64
4.2.2 Sonderbauvorschriften in der Quartiererhaltungszone Q4 65
4.2.3 Gestaltungsplanpflicht in der Zentrumszone Z4 66
4.2.4 Gestaltungsspielraum im Gebiet „Chüng / Sonnenberg“ 67
5 Abschliessende Bemerkungen 69
6 Mitwirkung 70
6.1 Informelle Vernehmlassung 70
6.2 Öffentliche Auflage 70
6.3 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger 71
6.3.1 Orientierung der PZU 71
6.3.2 Anhörung 71
7 Vorprüfung 73
7.1 Ortsplanungsgespräch 73
7.2 Vorprüfung 73
8 Festsetzung 82
8.1 Festsetzung durch die Gemeindeversammlung 82
9 Planungsablauf 82
Abkürzungsverzeichnis 83
Literatur und Quellen 84
Anhang 85
I Rückmeldungen zur informellen Vernehmlassung 85

Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung von 1993 beabsichtigt die Gemeinde Embrach eine zeitgemässe und nachhaltig wirkende Ortsplanung. Die Vorlage wurde von einer eigens für die Revision der Nutzungsplanung eingesetzten Planungs- und Verkehrskommission erarbeitet und basiert auf der zu diesem Zweck vorab erstellten Räumlichen Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES. Die Betrachtungen zum Thema Verkehr wurden in einer separaten Planung angestellt und dienen ihrerseits als Grundlage für eine Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans.

Obschon die Gemeinde Embrach in den letzten 20 Jahren ein starkes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen hatte, kann der ursprünglich ländliche Charakter nach wie vor erahnt werden. Der Kanton sieht Embrach denn auch als Entscheidungsraum zwischen urbanen und ländlichen Handlungsräumen. Die grosse Herausforderung wird in Zukunft darin bestehen, die Siedlungsentwicklung und die Wahrung der Identität in einem angemessenen Gleichgewicht zu halten.

Die im Rahmen der RES formulierten strategischen Stossrichtungen (Erhalten, Verdichten, Umstrukturieren, Freihalten) finden sich unter anderem in den einzelnen Themen der Revisionsvorlage wieder. Dabei handelt es sich um folgende zentrale Punkte:

- Zentrumsentwicklung: Mit der Bezeichnung einer Zentrumszone im Gebiet Bahnhof / Embraport werden Anreize für die Entwicklung eines zweiten Siedlungsschwerpunkts in der Gemeinde geschaffen.
- Quartiererhaltungszonen: Qualitativ hochwertige Siedlungsstrukturen werden erhalten und können im Sinne der Innenentwicklung massvoll erweitert werden.
- Arbeitsplatzgebiete: Attraktive Standorte für das Gewerbe werden über die Zonierung oder die Festlegung von Mindestgewerbeanteilen gesichert.
- Siedlungsentwicklung nach innen: An gut erschlossenen Lagen wurden Aufzonungen vorgenommen resp. die Baumassenziffer moderat erhöht.
- Kernzonenbestimmungen: Die Vorschriften für die Kernzonen wurden angepasst, um zeitgemässes und qualitätsvolles Bauen im Kontext des Ortsbildschutzes zu ermöglichen.
- Gestaltungsvorgaben: Diverse Vorschriften betreffend die Gestaltung von Neubauten (Form, Farbe, Materialwahl) wurden im Sinne eines grösseren Gestaltungsspielraumes angepasst oder gestrichen. Dazu gehört auch das Schrägdachgebot.

- Freihalten / Erholung: Zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Siedlungsraum wurden neue Freihalte- und Erholungszonen bezeichnet.

Zusätzlich zu den Anpassungen aufgrund der oben genannten Punkte wurden diverse weitere Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung (BZO) überarbeitet. Neue Themen, welche sich aufgrund der aktuellen (v.a. planungsrechtlichen) Situation als zweckmässig oder unerlässlich erweisen, wurden ebenfalls in die BZO aufgenommen.

Aus der Teilrevision der Nutzungsplanung ergeben sich diverse qualitative und quantitative Auswirkungen. Die Bauzonenkapazität wird punktuell in unterschiedlichem Mass erhöht. Zudem ergeben sich in den von der Teilrevision am stärksten betroffenen Gebieten (v.a. Bahnhof, Kernzone Dorf) neue Entwicklungsmöglichkeiten. Diese werden abschliessend kurz erläutert und in den Kontext der planerischen Absichten gestellt.

Am 12. Juni 2015 fand zur vorliegenden Planung im Rahmen des Ortsplanungsgesprächs ein erster Austausch zwischen den Vertretern des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich ARE und der Gemeinde Embrach statt. Die sich daraus ergebenden Erkenntnisse werden in den anstehenden Schritten berücksichtigt. Ebenso wurde der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU am 1. Juli 2015 über den Planungsinhalt orientiert.

Am 2. Oktober 2015 wurde die Vorlage dem Amt für Raumentwicklung zur Vorprüfung unterbreitet. Dieses kommt im Bericht vom 6. Januar 2016 zum Schluss, dass die Vorlage unter Berücksichtigung der aufgeführten Auflagen, Hinweise und Bemerkungen planungsrechtlich zu überzeugen vermag. Weiterhin wurde vom 30. September bis 30. November 2015 eine informelle Vernehmlassung durchgeführt. Während dieser Zeit durfte sich jedermann zur Vorlage äussern. Im Anschluss an diese beiden Verfahren wurden die Unterlagen im Hinblick auf die Anhörung und die öffentliche Auflage überarbeitet.

Vom 11. März bis 9. Mai 2016 wurde die Planungsvorlage während 60 Tagen öffentlich aufgelegt und gleichzeitig der PZU und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und Einwendungen dagegen vorbringen. Insgesamt sind elf (11) schriftliche Begehren mit 40 teilweise gleichlautenden oder inhaltlich vergleichbaren Anträgen eingegangen. Die Resultate der öffentlichen Auflage können dem beiliegenden Bericht zu den Einwendungen entnommen werden. Aus der Anhörung ergaben sich keine Anpassungen an der Vorlage.

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Die gültige kommunale Nutzungsplanung der Gemeinde Embrach stammt aus dem Jahr 1993 (mit einer Teilrevision im Jahr 2008). Die darin enthaltenen planerischen Festlegungen vermögen den heutigen Ansprüchen nicht mehr in allen Teilen zu genügen. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung beabsichtigt die Gemeinde Embrach eine zeitgemässe und nachhaltig wirkende Ortsplanung, welche einerseits die Qualitäten des Siedlungsraumes stärken und andererseits die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale in qualitativer wie auch in quantitativer Hinsicht nutzen soll.

Als Grundlage für alle weiteren Planungsschritte erarbeitete eine eigens dafür geschaffene Planungskommission von April 2013 bis Januar 2015 die „Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum (RES)“. Dieses Dokument (inkl. der ergänzenden Zusatzkapitel) hält auf strategischer Ebene fest, wie sich die Gemeinde Embrach in den nächsten 15 bis 25 Jahren entwickeln will. Die Strategien beinhalten die wesentlichen Stossrichtungen für die einzelnen Nutzweisen und Raumfunktionen innerhalb des Siedlungsgebiets.

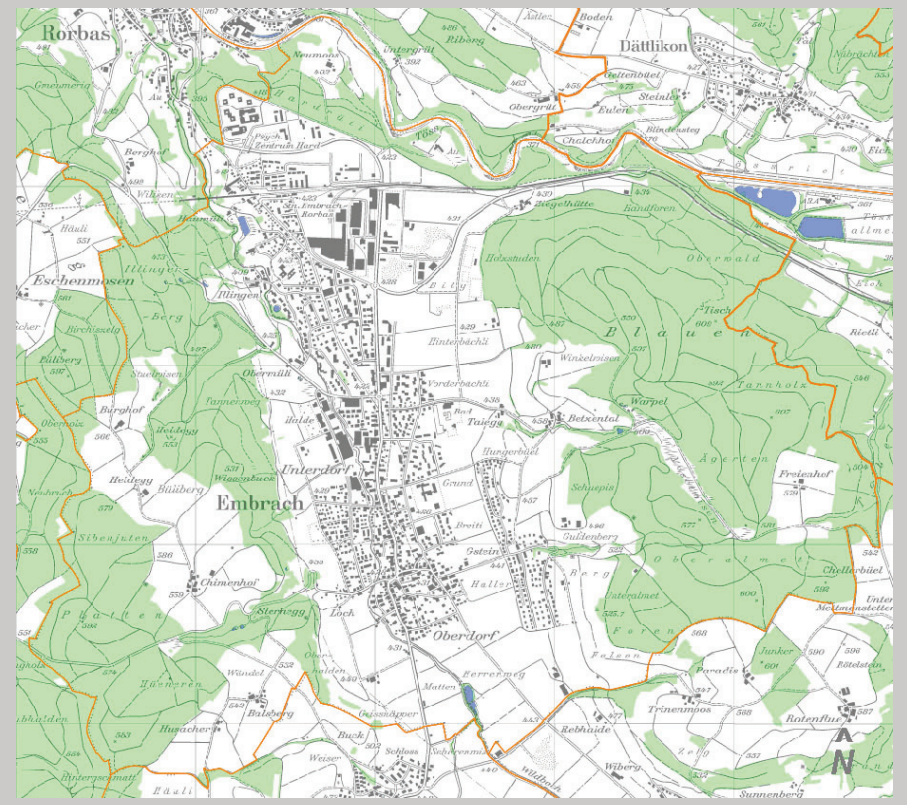
Der ländliche Charakter des Embrachertals, die Grösse der Gemeinde und die Nähe zur Agglomeration Zürich (insb. zum Flughafen Zürich) machen Embrach zu einem attraktiven Wohn- und Arbeitsraum. Dieser Umstand führt dazu, dass sich die Gemeinde in den nächsten Jahrzehnten als Entscheidungsraum zwischen Wachstum und Bewahrung finden muss. Gemäss dem Leitbild ist es denn auch die Absicht, eine lebendige und vielseitige Gemeinde in einer landschaftlich attraktiven Umgebung zu pflegen.

Die vorliegende Nutzungsplanungsrevision beinhaltet wichtige Neuerungen in den Themenbereichen Verdichtung nach innen, Nutzungsmix zwischen Wohnen und Arbeiten, Ortsbildschutz und Gestaltungsvorgaben. Mit diesen Themen werden zentrale Punkte aus der übergeordneten Planung (v.a. Kantonaler Richtplan) aufgegriffen und im Sinne der Gemeinde Embrach in die kommunale Nutzungsplanung integriert. Der Zeithorizont für die vorliegende umfassende Teilrevision beträgt ca. 15 Jahre und bildet damit eine erste Umsetzungsphase der auf strategischer Ebene getroffenen Entscheidungen.

1.2 Planungsgegenstand

1.2.1 Allgemeine Informationen zum Perimeter

Die Gemeinde Embrach im Bezirk Bülach gehört zum Zürcher Unterland und liegt in einem Dreieck zwischen den Städten Bülach, Winterthur und Kloten. Der Planungsperimeter umfasst das gesamte Gemeindegebiet (ca. 1'274 ha) im Allgemeinen und das Siedlungsgebiet der Gemeinde Embrach (ca. 227 ha, davon ca. 203 ha überbaut) im Speziellen.



Übersicht Gemeinde Embrach; die Gemeindegrenzen sind orange eingefärbt.
Quelle: GIS-ZH 2015

Ausserhalb des bäuerlichen Dorfkerns im Süden des heutigen Siedlungsgebiets bestand Embrach vor allem aus diversen Aussenhöfen. Nach dem Bau der Eisenbahn um 1876 entwickelte sich aus dem ursprünglichen Haufendorf eines der längsten Strassendörfer im Kanton Zürich (ca. 2.8 km). Die Bevölkerung entwickelte sich vor allem zwischen 1962 und 1973 rasant von ca. 2'200 auf ca. 5'100 Einwohner. In den letzten 15 Jahren betrug der Zuwachs immerhin rund 1'900 Einwohner oder ca. 26 %. Die Gemeinde zählt heute ca. 9'100 Einwohner und ca. 3'500 Beschäftigte. Das kulturelle Erbe des einst heimischen Hafner- und Töpfergewerbes ist heute nur noch teilweise sicht- und erlebbar. Dazu blieb der Gemeinde ein vielseitiges lokales Gewerbe erhalten. Die Anzahl der Beschäftigten im produzierenden Gewerbe (Primär- und Sekundärsektor) blieb in den letzten 30 Jahren

in etwa gleich. Eine starke Zunahme verzeichnete der Dienstleistungssektor, in welchem heute ca. 2'700 Personen oder rund 75 % der Beschäftigten tätig sind.

Quelle: Eigene Fotos



Blick über das Embrachertal, Standort: Gebiet Chüng



Der alte Dorfkern mit der ref. Kirche, hinten das Gebiet Sonnenberg

Die Dorfstrasse bildet die Hauptverkehrsachse durch das Siedlungsgebiet und ist für die Bevölkerung im negativen wie auch im positiven Sinne von grosser Bedeutung. Einerseits ist die mit ca. 16'500 Fahrzeugen pro Tag (DTV) stark befahrene Strasse (10 % Schwerverkehrsanteil) eine Belastung und ein Risiko für die Einwohner, andererseits profitiert das lokale Gewerbe vom Durchgangsverkehr und der Laufkundschaft. Gemäss einer Studie aus dem Jahr 2011 beträgt der Anteil an „hausgemachtem“ Verkehr (Ziel-, Quell- und Binnenverkehr) etwa 50 %, was auch mit der Form des Siedlungskörpers zusammenhängt. Ein weiterer Faktor für den Verkehr ist das Industriegebiet Embraport im nördlichen Teil der Gemeinde, welches unter anderem wegen dem Zollfreilager einen wichtigen Logistikstandort im Kanton Zürich darstellt.

Quelle: Eigene Fotos



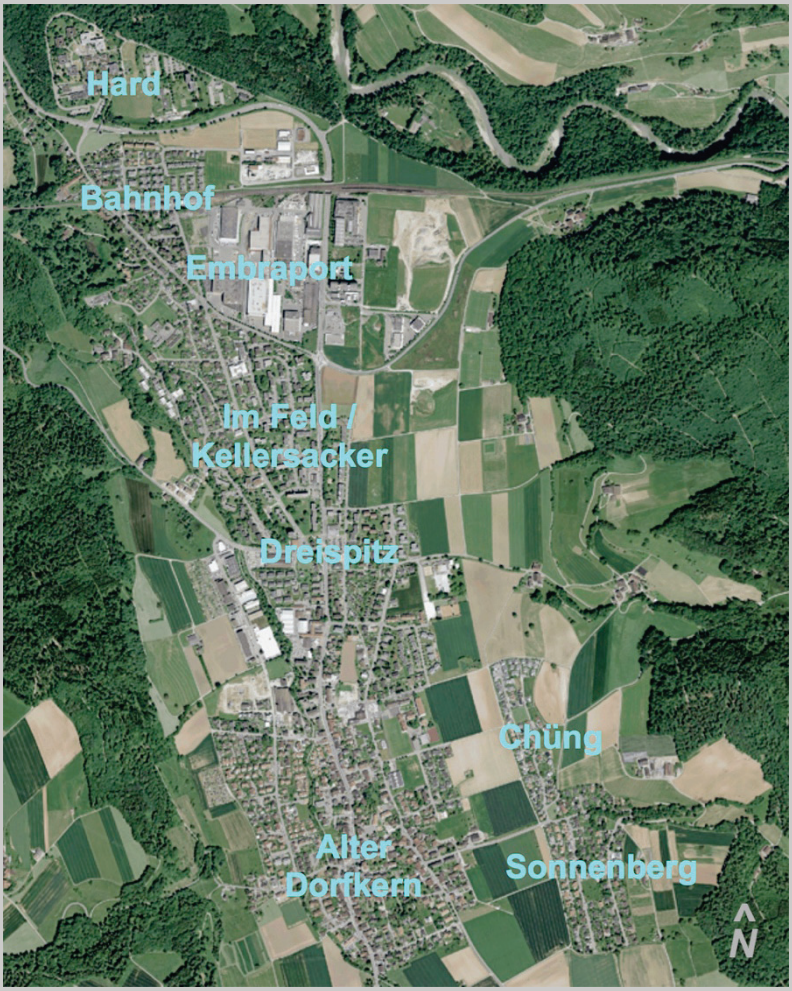
Die Dorfstrasse auf der Höhe der Abzweigung Oberdorfstrasse



Industriegebiet Embraport im nördlichen Teil der Gemeinde

Neben dem alten Dorfkern entlang der Dorfstrasse bis zum Gebiet Dreispitz und dem Embraport-Areal beim Bahnhof gehören auch die Gebiete Chüng / Sonnenberg, Im Feld / Kellersacker und Hard zu den markantesten Quartieren im Siedlungsgebiet von Embrach.

Aufgrund der Lage am Westhang des Blauen gilt das Gebiet Chüng / Sonnenberg als präferierter Wohnstandort in Embrach. Ein Blick auf die Entwicklung der letzten 20 Jahre zeigt, dass im Gebiet Chüng seit 1998 ein ganzes Einfamilienhausquartier auf der grünen Wiese gebaut wurde. Das Gebiet Im Feld / Kellersacker steht für das Zusammenwachsen des alten Dorfkerns südlich des Dreispitz und des Gebiets Embraport / Bahnhof im Norden. Heute ist das Quartier das bevölkerungsreichste und am dichtesten bebaute Gebiet in der Gemeinde. Die Anlagen der kantonalen Psychiatrie-Klinik Hard spielen aufgrund der peripheren Lage nördlich der Hardrütistrasse eher eine untergeordnete Rolle bei der Ortsplanung der Gemeinde Embrach.



Gebietsbezeichnungen im Siedlungsgebiet von Embrach (gemäss Text), Basiskarte: Orthophoto, GIS-ZH 2015

Das Siedlungsgebiet der Gemeinde Embrach ist mehrheitlich gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Postauto, S-Bahn) erschlossen (ÖV-Güteklassen C und D). Einzig das Gebiet Chüng / Sonnenberg ist schlecht erschlossen. Die wichtigsten Anbindungspunkte sind der Flughafen Kloten sowie die Städte Bülach und Winterthur.

1.2.2 Kommunale Nutzungsplanung

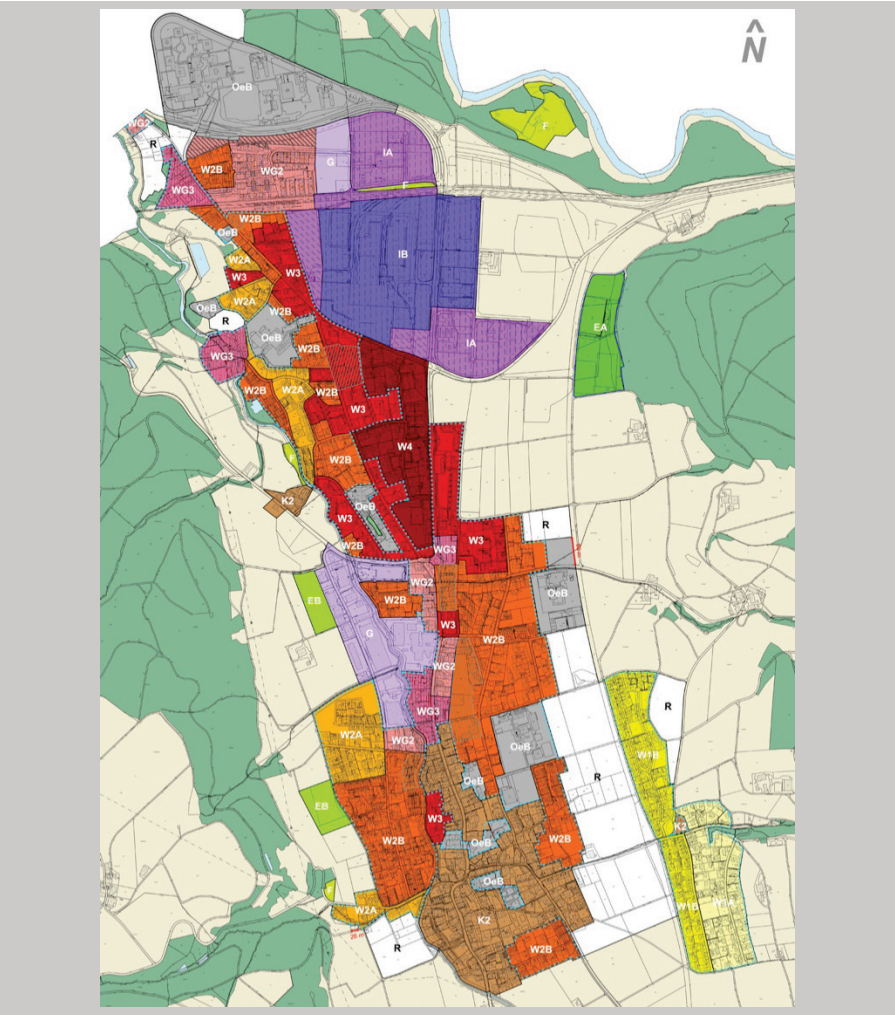
1.2.2.1 Bau- und Zonenordnung vom 12. Mai 1993

Die gültige Bau- und Zonenordnung (BZO) vermag den heutigen Ansprüchen nicht mehr in allen Teilen zu genügen. Die beabsichtigten Strategien zur Innenentwicklung erfordern zeitgemässe Vorschriften zu Ausnutzungs- und Gestaltungsfragen (z. B. Kernzone, Zentrumszone) oder zum strukturellen Schutz (z.B. Quartiererhaltungszonen, Freihaltezonen) in den einzelnen Bauzonen(-gebieten). Des Weiteren scheint es angebracht, im Rahmen der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision auch eine formelle Überarbeitung der BZO durchzuführen (Vereinfachung, redaktionelle Anpassungen) und neue Sachverhalte in den Vorschriften zu verankern. Die Einzelheiten sind der synoptischen Darstellung zu den Änderungen an der BZO sowie Kapitel 3.1 zu entnehmen.

Die Bestimmungen über die Abstellplätze werden durch eine Abstellplatzverordnung ersetzt. Diese wurde im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung auf der Grundlage der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ entwickelt.

1.2.2.2 Zonenplan vom 12. Mai 1993

Der Zonenplan vom 12. Mai 1993 (nachgeführt bis März 2013) enthält folgende Bestimmungen.



Gültiger Zonenplan vom 12. Mai 1993, nachgeführt bis März 2013

Anmerkung: Die überlagernden Bestimmungen zu den Sondernutzungen sind in der Legende nicht aufgeführt (siehe dazu Original Zonenplan 1:5000)

Im Hinblick auf die vorliegende Teilrevision wurde der Zonenplan in redaktioneller Hinsicht überarbeitet und im Sinne der Vergleichbarkeit mit dem Entwurf in das neue Layout überführt. Die folgenden Hinweise und Ergänzungen dienen als Grundlage für die in Kapitel 3 aufge-

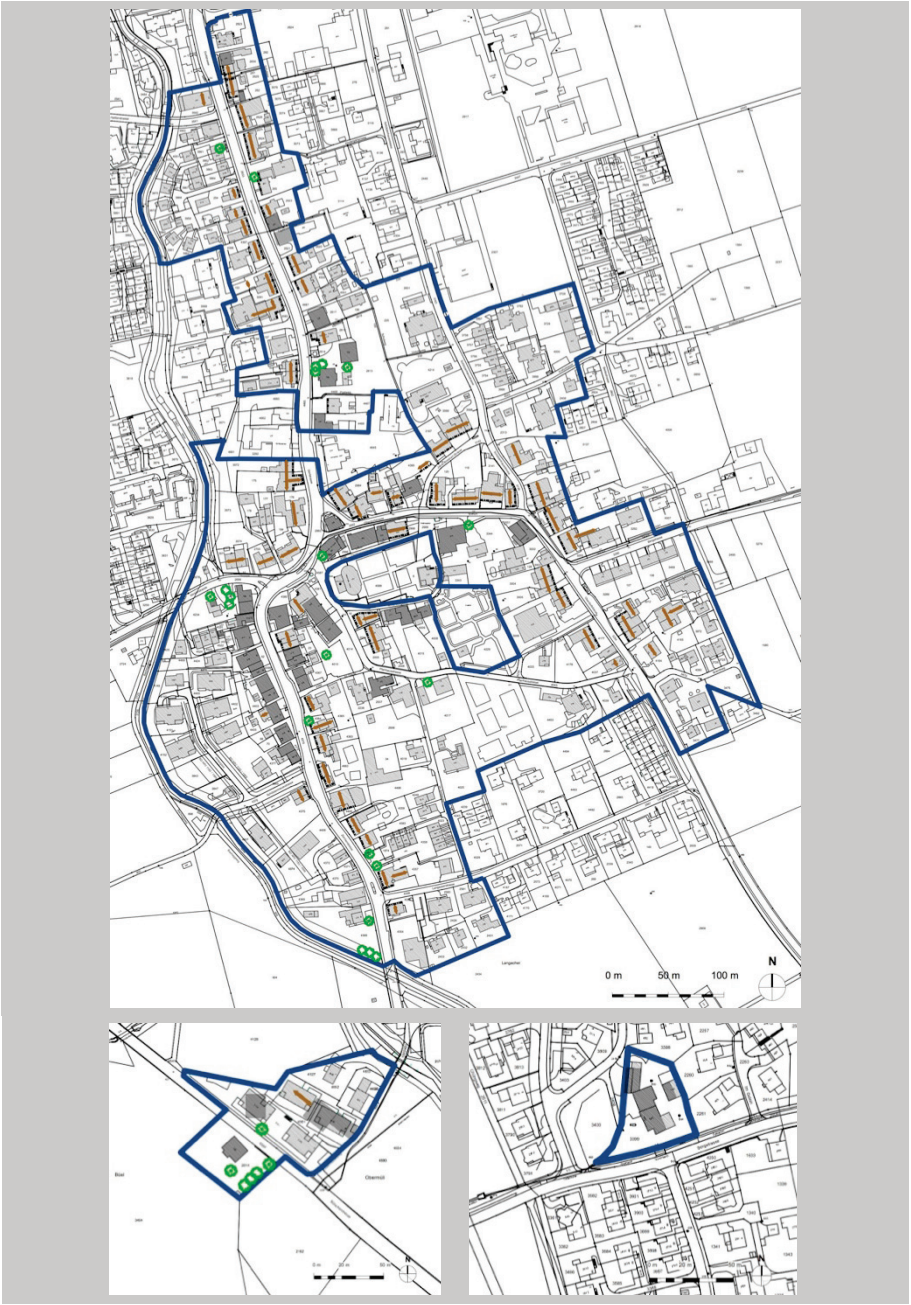
führten Anpassungen. Zum Teil stammen diese Anmerkungen aus dem Arbeitspapier des Gemeinderats „Teilrevision der Nutzungsplanung; Sofortmassnahmen“ vom September 2012.

- Bei den grossen Reservezonen östlich des Hauptsiedlungskörpers handelt es sich um Fruchtfolgeflächen ausserhalb des Siedlungsgebiets (gem. Kant. Richtplan vom 24. März 2014). Nach dem Inkrafttreten des revidierten Raumplanungsgesetzes (RPG) vom 1. Mai 2014 sowie der Annahme der Kulturlandinitiative durch das Zürcher Stimmvolk am 17. Juni 2012 (noch nicht umgesetzt) ist eine Einzonung vorläufig nicht mehr möglich. Die Zuweisung zur Landwirtschaftszone erfolgt durch die Baudirektion.
- Im Zonenplan sind zahlreiche flächenmässig sehr kleine Zonen enthalten. Diese sog. „Briefmarkenzonen“ sollen wenn möglich anderen umliegenden Zonen zugewiesen werden.
- Die Abgrenzung der Kernzone ist zu überprüfen und auf den Perimeter des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung abzustimmen.
- In der Kernzone Obermüli entstand eine neue Überbauung, welche keinen Kernzonencharakter mehr aufweist. Das Gebiet ist einer normalen Wohnzone zuzuweisen.
- Der Weiler Betzental ist im gültigen Zonenplan der Kernzone K2 zugeteilt. Diese wurde aber nie planungsrechtlich festgesetzt. Eine Einzonung ist vorzusehen.
- Es ist abzuklären, ob das Gebiet Mettlen einer Bauzone zugewiesen werden soll. Dabei ist auch der Bedarf abzuklären.

Alle nicht direkt in Zusammenhang mit den oben genannten Punkten stehenden Anpassungen am Zonenplan wurden im Rahmen der Sitzungen der Planungs- und Verkehrskommission (PVKO) und auf Basis der Räumlichen Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES erarbeitet.

1.2.2.3 Kernzonenpläne

Die Kernzonenpläne Dorf (Süd und Nord), Obermüli und Gstein vom 21. Juni 1985 enthalten folgende Bestimmungen.



Gültige Kernzonenpläne Dorf (Süd und Nord), Obermüli und Gstein; im Hinblick auf das vorliegende Planungsvorhaben wurden die Kernzonenpläne auf Basis der aktuellen AV-Daten digitalisiert.

Perimeter Kernzone

Hauptfirstrichtungen

Ersatzbauten und entsprechende Umbauten gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO

Fassadenlinien gemäss Art. 5 Abs. 2 BZO

Geschützte Bäume

Geschützte Baumgruppe

Folgende Hinweise gilt es betreffend die Überarbeitung der Kernzonenpläne zu berücksichtigen:

- Die Abgrenzungen und die einzelnen Einträge im Kernzonenplan Dorf (Süd und Nord) sind zu überprüfen. Das Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte befindet sich zurzeit in Überarbeitung. Die Inhalte des kommunalen Inventars und des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung sind zu berücksichtigen.
- Im Rahmen einer Teilrevision der Nutzungsplanung vom 23. Juni 2000 für die Erweiterung der Schulanlage Dorf wurde ein Gebiet aus der Kernzone in die Zone für öffentliche Bauten umgezont. Diese Anpassung wurde im Kernzonenplan nicht nachgeführt.
- Der Kernzonenplan Obermüli ist aufzuheben.

1.3 Vorgehen und Ziele

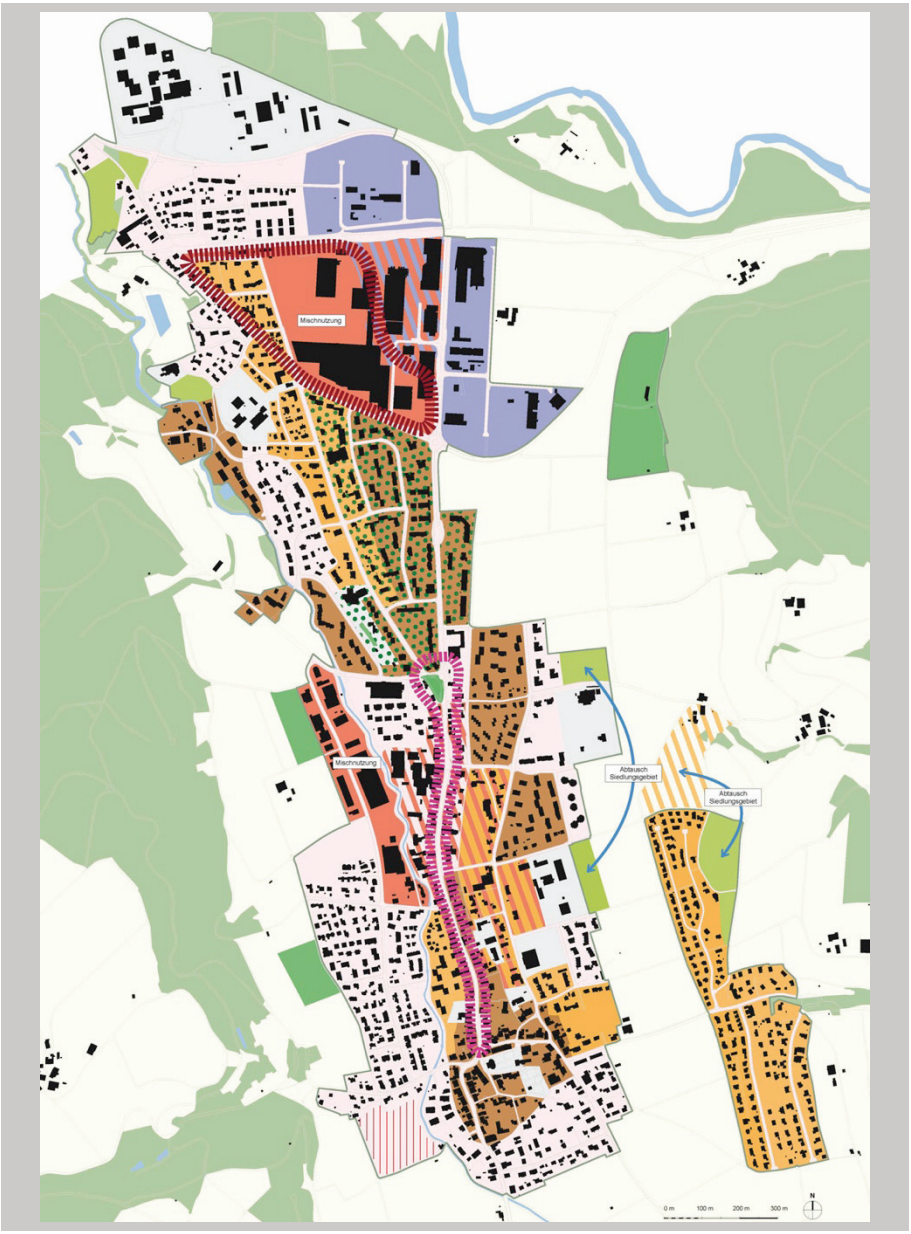
1.3.1 Strategische Planung (RES, GVK)

Die Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES vom Oktober 2013 (inkl. Ergänzungen vom 22. Oktober 2014, 7. Januar 2015) hält die wesentlichen strategischen Ziele bei der Siedlungsplanung mit einem Zeithorizont bis 2040 fest. Der Bericht greift die für die Siedlungsentwicklung wesentlichen Themen aus dem Entwicklungsleitbild der Gemeinde vom 14. April 2010 (Gemeinderat Embrach 2010, für nähere Informationen sei auf den Bericht verwiesen) auf und präzisiert ausgewählte Themen im Hinblick auf die nutzungsplanerische Umsetzung in den nächsten Jahren. Die Zusatzkapitel zur RES befassen sich mit den Themen „Ver- und Entsorgung", „Öffentliche Bauten und Anlagen" sowie „Prozess und Umsetzung". Der Gemeinderat kommt zur Ansicht, dass diese sorgfältig erarbeiteten Dokumente eine umfassende und angemessene Grundlage für die vorliegende Nutzungsplanungsrevision darstellen.

Die RES beinhaltet räumlich differenzierte Strategien im Hinblick auf eine zukunftsgerichtete Innenentwicklung bis 2040. Über die Umsetzung der Strategien Strukturerhaltung, Umstrukturieren und Verdichten sollen vorhandene Potenziale genutzt und neu geschaffen werden. Für die einzelnen Nutzweisen und Raumfunktionen sieht die RES folgende wesentlichen Stossrichtungen vor.

- Wohnen: Die Wohnfunktion soll durch eine qualitätsvolle Innenentwicklung gestärkt werden. Die Strategien sollen eine Optimierung der vorhandenen räumlichen Potenziale zur Folge haben.
- Arbeiten: Die Flächen für das örtliche Gewerbe sollen gesichert und gepflegt werden. Zur Erhöhung der Attraktivität des Siedlungsraumes wird eine verstärkte Durchmischung der Nutzweisen Wohnen und Arbeiten angestrebt.
- Zentrum / Versorgen: Die Versorgungsfunktion und die Erreichbarkeit dieser Einrichtungen sollen anhand einer Zweiteilung in ein Zentrum für eher kommunale Ansprüche und in ein solches mit überkommunaler Ausstrahlung optimiert werden.
- Grün- / Freiräume: Als integraler Bestandteil des Siedlungsgebietes sind entsprechende Flächen zu erhalten und zu pflegen.
- Wegverbindungen: Die Angebote für den Langsamverkehr (Parallelachsen und Querungen zu Strassen) sind im gesamten Siedlungsgebiet sicherzustellen und gegebenenfalls zu optimieren.

Die als nicht parzellenscharf zu verstehenden Abgrenzungen sind der Abbildung auf der nächsten Seite zu entnehmen.



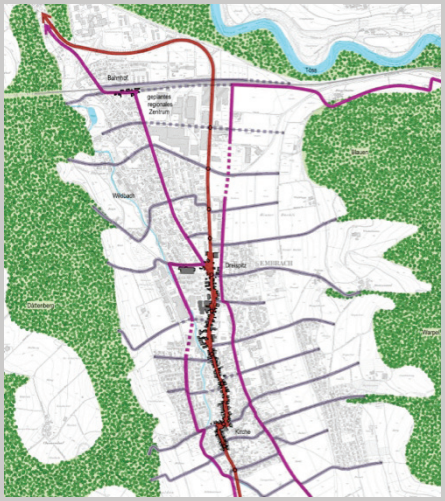
Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES; Themen Wohnen, Arbeiten, Versorgen / Zentrum

Quelle: Gemeinderat Embrach 2013 / 2015

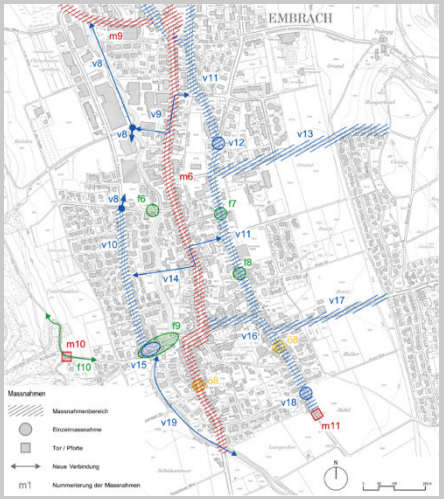
- *Erhalten der Struktur*
- *Umstrukturieren / Erneuern*
- *Verdichten / Weiterentwickeln*
- *Freihalten*
- *Zentrum von kommunaler Bedeutung*
- *Schwerpunkt Gewerbe / Industrie*
- *Freiflächen im oder angrenzend an den Siedlungsraum*
- *U / E Abgrenzung offen*
- *V / W Abgrenzung offen*
- *U / V Abgrenzung offen*
- *Einzonung vorsehen*
- *Zentrum von regionaler Bedeutung für das Embrachertal*
- *Strategie Umstrukturieren / Industrie Abgrenzung offen*
- *Qualitätsvolle Grünflächen im Siedlungsraum*

Die erste Fassung der RES vom 23. Oktober 2013 wurde dem ARE und der PZU zur Stellungnahme vorgelegt. Die Vorbehalte zu den Inhalten betreffen die Themen Verkehr (Abstimmung auf Siedlungsentwicklung), Zentrum von überkommunaler Bedeutung (Perimeter, Nutzungsmix), Umstrukturieren (Erhalt von Arbeitsplätzen und Gewerbeflächen) und den Abtausch von Siedlungsflächen. Die Hinweise wurden bei der Ausarbeitung der Revisionsvorlage angemessen berücksichtigt (siehe Kap. 3).

Aufgrund der unbefriedigenden Situation für den Langsamverkehr wurden in der RES auch Überlegungen zu den Themen Wegverbindungen, Erholungs- und Freizeitangebot sowie Grün- und Freiräumen in die strategischen Betrachtungen miteinbezogen (separate Darstellung, siehe Bericht RES 2013 / 2015). Auf eine weitergehende Abhandlung des Themas Verkehr wurde in der RES verzichtet. Stattdessen befasste sich die im Frühling 2014 neu gegründete Planungs- und Verkehrskommission (PVKO), mehrheitlich bestehend aus den Mitgliedern der Planungskommission und einer bereits bestehenden Verkehrsgruppe, anschliessend an die RES eingehend mit dem Thema Verkehr und erarbeitete im Jahr 2014 das Gesamtverkehrskonzept (GVK). Dieses enthält Analysen und Strategien zu den Themen Motorisierter Individualverkehr (MIV) und Parkierung, Veloverkehr, Fussverkehr, öffentlicher Verkehr (öV) und Gesamtverkehr sowie Massnahmen und Umsetzungsvorschläge (siehe Bericht GVK, Gemeinderat Embrach 2014).



Darstellung zur Strategie „Gesamtverkehr“



Darstellung zu den Massnahmen im Teilbereich Süd

Illustrationen aus dem Gesamtverkehrskonzept

Quelle: Gemeinderat Embrach 2014

Das GVK liefert unter anderem verkehrliche Lösungen für die in der RES geplanten Veränderungen der Siedlungsstruktur und soll als Grundlage für die Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans die-

nen. Die vom Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich in der Stellungnahme zur RES geforderte Koordination zwischen Siedlung und Verkehr wurde damit an die Hand genommen. Zusammen mit der RES und den Zusatzkapiteln zur RES (Öffentliche Bauten und Anlagen, Ver- und Entsorgung, Prozess und Umsetzung) bildet das GVK die umfassende Grundlage für die Nutzungsplanungsrevision (Gesamtschau im Sinne des kantonalen Leitfadens „Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen“, BD 2015-2).

Im Januar 2015 wurden die Beratungen zum Entwurf der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision aufgenommen. Während 8 Abendsitzungen wurden die einzelnen Themen in der PVKO diskutiert und die jeweiligen Beschlüsse in die Vorlage eingearbeitet.

1.3.2 Ziele

Als Basis für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung dienen die in der Räumlichen Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES verankerten Strategien „Erhalten“, „Umstrukturieren / Erneuern“, „Verdichten / Weiterentwickeln“ und „Freihalten“ (siehe Kap. 1.3.1). Es sollen folgende Ziele unter Berücksichtigung der Festlegungen in übergeordneten Planungsinstrumenten sowie in Einklang mit den strategischen Absichten der Gemeinde erreicht werden:

- Zentrumsentwicklung: Die Aufenthaltsqualität und das Angebot im Bereich der S-Bahnstation Embrach-Rorbas sollen verbessert werden. Mit der Bezeichnung einer Zentrumszone soll eine Entwicklung in Gang gesetzt werden, damit dem Gebiet eine grössere Bedeutung für die Gemeinde und ggf. für das ganze Embrachertal zuteil werden kann.
- Quartiererhaltungszonen: Für Gebiete, welche besondere strukturelle Qualitäten aufweisen, werden Quartiererhaltungszonen bezeichnet. Dies betrifft im Einzelnen die eigenständige Wohnüberbauung „Wyler am Teich“ (erbaut 1973 von M. Pauli) sowie das Quartier „Im Feld / Kellersacker“ inkl. der Wohnüberbauungen „SiLu“ und „Eichenweg“. Letzteres zeichnet sich vor allem durch ein mit grosszügigen Grünflächen ausgestattetes Siedlungsgefüge aus.
- Arbeitsplatzgebiete: Die Sicherung von Arbeitsplätzen resp. Flächen für das Kleingewerbe an geeigneten Standorten wird gefördert. Mit der Bezeichnung von neuen Mischzonen entlang der Dorfstrasse und der Zentrumszone beim Bahnhof soll das vorhandene Angebot für das Gewerbe massvoll ergänzt werden. Die grosszügigen Gewerbe- und Industriezonen entlang der Tannenstrasse und im Gebiet Embraport / Hard werden beibehalten.

- Siedlungsentwicklung nach innen: Mit zweckmässigen punktuellen Aufzonungen resp. Anpassungen der Baumassenziffer soll das Potenzial der Bauzonen an geeigneten Standorten moderat vergrössert werden. Diese Massnahmen basieren auf der Strategie „Verdichten“ in der RES und stehen in Einklang mit der Veränderungsstrategie „Weiterentwickeln“ gemäss dem kantonalen Richtplan (Leitfaden „Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen“, 04 / 2015)
- Kernzonenbestimmungen: Die teilweise starren Bestimmungen betreffend die Gestaltung und Materialwahl führen nicht von vornherein zu einer besseren Gesamtwirkung und sollen deshalb gelockert werden. Vorschriften für zeitgemässes und qualitätsvolles „Weiterbauen“ im Kontext des Ortsbildschutzes sollen eine Entwicklung innerhalb der Kernzonen ermöglichen.
- Gestaltungsvorgaben Chüng / Sonnenberg: Die gültigen Bestimmungen für die Wohnzonen W1A und W1B haben zu einem unbefriedigenden Gesamtbild an dieser Hanglage geführt. Mit einer geringfügigen Anpassung der Grundmasse für Neubauten sowie der Erweiterung der Gestaltungsmöglichkeiten sollen das Erscheinungsbild und die Entwicklungsmöglichkeiten des Quartiers verbessert werden.
- Freihalten / Erholung: Mit der Bezeichnung von Freihaltezonen sollen qualitätsvolle Grünflächen innerhalb oder am Rand des Siedlungsraumes geschützt und von einer Überbauung freigehalten werden. Zusammen mit den Erholungszonen und den Freiflächen in den Kern- und Quartiererhaltungszonen sorgen diese für eine Steigerung der Aufenthaltsqualität im Siedlungsraum.

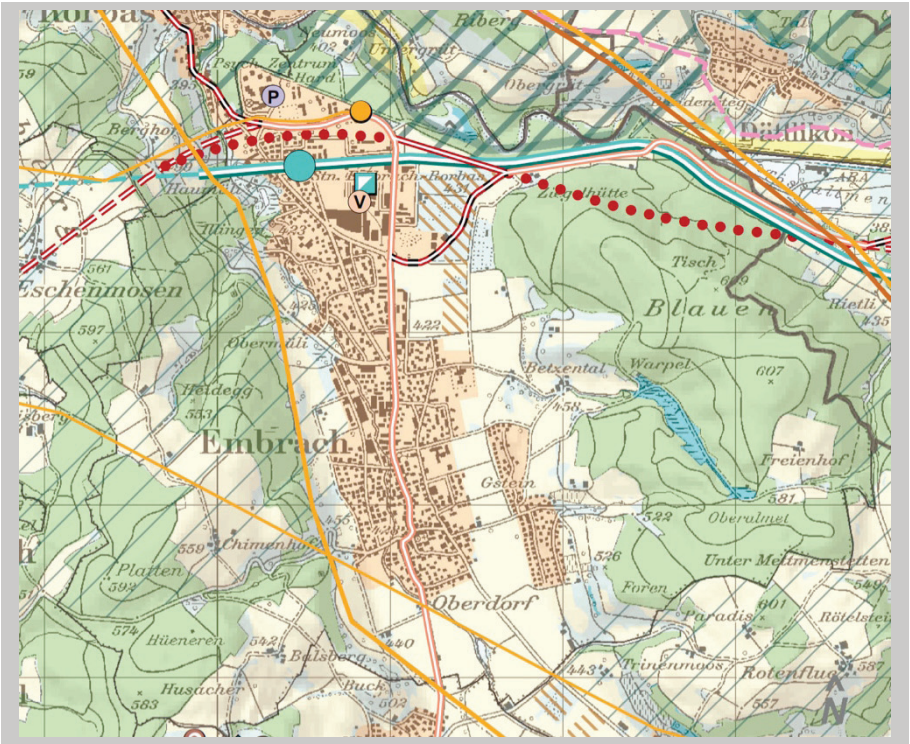
Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wurden nebst den genannten Zielen weitere formelle Anpassungen und Ergänzungen an der Bau- und Zonenordnung (BZO), dem Zonenplan und den Kernzonenplänen vorgenommen. Die Änderungen am Zonenplan beinhalten zudem eine Vereinfachung der Zonierung resp. die Aufhebung von Kleinstzonen (zweckmässige Zuteilung zu angrenzenden Zonen).

2 Planerische Rahmenbedingungen

Die zu beachtenden planerischen Rahmenbedingungen umfassen Festlegungen auf kantonaler, regionaler und kommunaler Ebene. Weiterhin zu berücksichtigen sind alle Gesetze und Verordnungen im Zusammenhang mit der Raumplanung, namentlich vor allem das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) inkl. Verordnung (RPV) sowie das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG).

2.1 Kantonale Ebene

2.1.1 Kantonaler Richtplan vom 24. März 2014



Ausschnitt aus der Kantonalen Richtplankarte des Kanton Zürich (festgesetzt am 24. März 2014)
Quelle: ARE ZH 2014

Im Raumordnungskonzept des Kanton Zürich (ROK-ZH) ist die Gemeinde Embrach dem Handlungsraum „Landschaft unter Druck“ zugeteilt. Dieser Handlungsraum liegt im Übergangsbereich zwischen den städtisch und ländlich geprägten Gebieten, weshalb verschiedene Ansprüche in Konkurrenz zueinander stehen. Gemäss dem ROK-ZH ergibt sich für die Landschaften unter Druck folgender Handlungsbedarf:

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

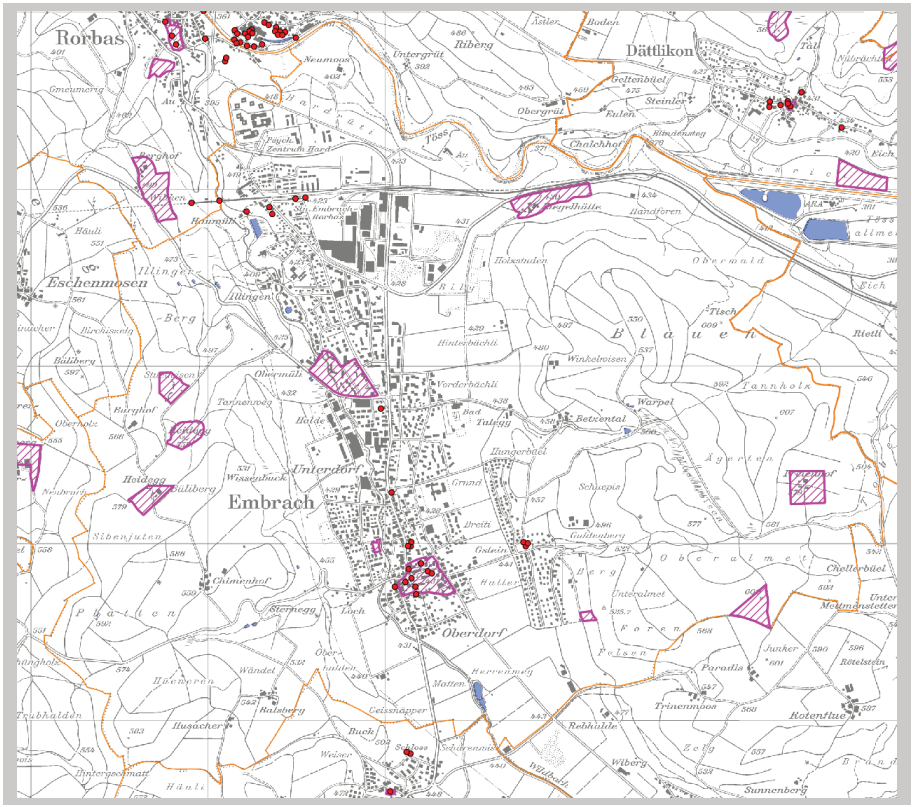
Die Gemeinde Embrach muss demnach als Entscheidungsraum verstanden werden. Die grosse Herausforderung wird in Zukunft darin bestehen, die Entwicklungsabsichten und die Bewahrung des ländlichen Charakters in einem verträglichen Gleichgewicht zu halten.

Die Einträge im Kantonalen Richtplan betreffen vor allem die Verkehrswege im nördlichen Teil der Gemeinde. Als langfristige Ersatzvariante zur äusseren Nordumfahrung (Hochleistungsstrasse) soll die Umfahrung Embrach als Hauptverkehrsstrasse die Städte Winterthur und Bülach via einen Tunnel durch den Dettenberg miteinander verbinden. Mit der Umsetzung dieser Variante wäre eine Abklassierung der Winterthurerstrasse und der Weiacherstrasse vorgesehen. Diese Massnahme dürfte dereinst für eine Entlastung der Dorfstrasse (Hauptverkehrsstrasse) führen. Da dafür jedoch ein langfristiger Realisierungshorizont vorgesehen ist, wird diese Massnahme auf das vorliegende Planungsverfahren keinen Einfluss haben.

Betreffend den öffentlichen Verkehr ist einzig eine Trasseesicherung für den langfristigen Ausbau auf Doppelspur zwischen Winterthur und Bülach (ohne Dettenbergtunnel) festgelegt. Das Embraport-Areal ist zudem als bestehende Bahn-Güterumschlagsanlage eingetragen.

2.1.2 Archäologie und Denkmalschutz, Naturschutz

Der Planungsperimeter überschneidet sich mit einzelnen archäologischen Zonen. Zudem befinden sich diverse Denkmalschutzobjekte im Perimeter (auch ausserhalb des Ortsbildschutzes).



Archäologische Zonen *Denkmalschutzobjekte*

Ausschnitt aus der Karte Archäologische Zonen und Denkmalschutzobjekte.
Quelle: GIS-ZH 2015

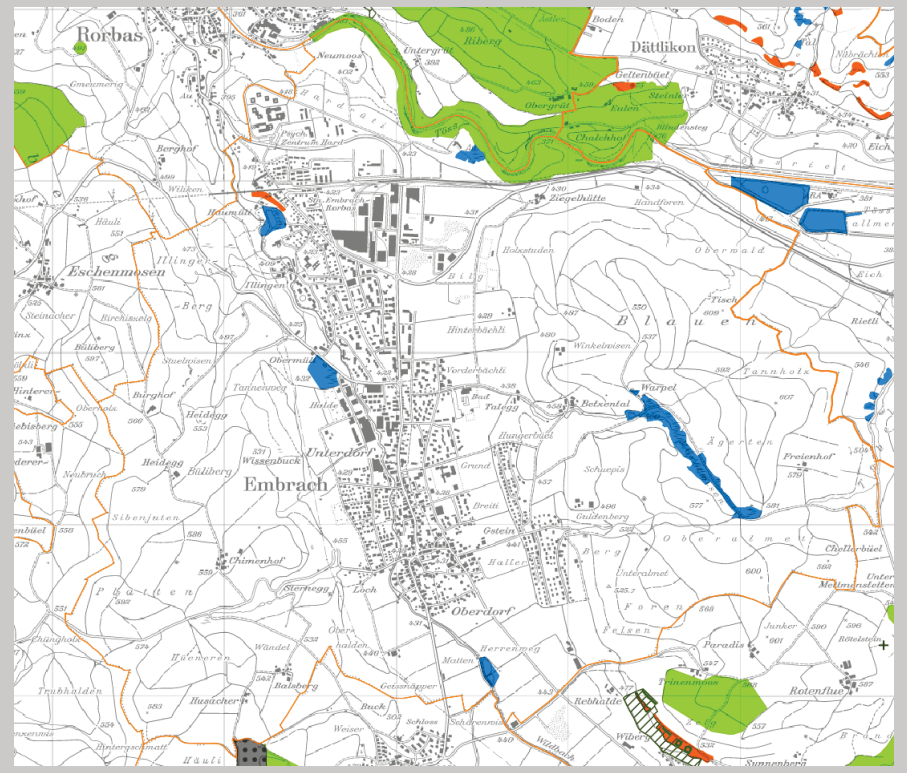
Die bezeichneten archäologischen Zonen stellen Verdachtsflächen dar. Aus diesem Grund sind bauliche Bodeneingriffe in diesen Gebieten vorgängig der Kantonsarchäologie zu melden. In Embrach befinden sich drei solche Zonen innerhalb des Siedlungsgebiets.



Archäologische Zonen *Denkmalschutzobjekte*

Ausschnitte aus der Karte Archäologie und Denkmalschutzobjekte; Gebiete Alter Dorfkern und Wildbachstrasse
Quelle: GIS-ZH 2015

Sämtliche Denkmalschutzobjekte südlich der Hungerbühlstrasse befinden sich bereits heute in Kernzonen und werden in den revidierten Kernzonenplänen weiterhin oder neu als schwarze, unter strukturellen Schutz gestellte Gebäude bezeichnet. Bei den anderen Objekten im Siedlungsgebiet handelt es sich um eine Transformatorenstation, eine Kapelle, eine Villa sowie das Bahnhofs- und das Bahnhofsnebengebäude. Die Objekte Haumühle und Eisenbahnbrücke Wildbach befinden sich ausserhalb des Siedlungsgebietes. Bei baulichen Vorhaben ist der Denkmalschutz auf jeden Fall zu berücksichtigen.



Ausschnitt aus der Karte Naturschutzobjekte.

Quelle: GIS-ZH 2015

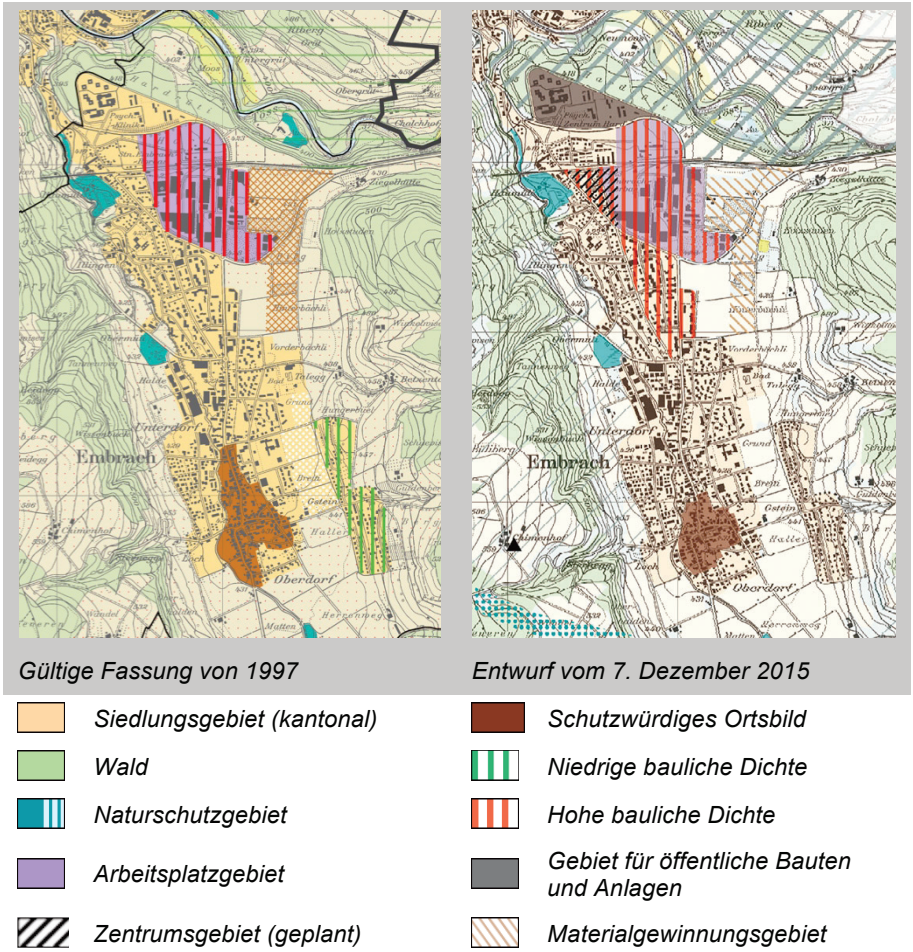
Das kantonale Natur- und Landschaftsschutzinventar enthält auf dem Gemeindegebiet von Embrach folgende sechs Objekte: Chlostergumpe, Riedwiesen im Warpeltal, Ried Obermüli, Haumüliweiher mit Umgelände, Trockenrasen Haumüli, Riedgelände in der Au. Der Tösslauf ist zudem als geomorphologisches Landschaftsschutzobjekt eingetragen. Die Einträge sind behördenverbindlich und müssen bei jeder Planung im Sinne einer Interessenabwägung berücksichtigt werden.

2.2 Regionale Ebene

2.2.1 Regionaler Richtplan (in Revision)

Im regionalen Raumordnungskonzept (Regio-ROK) ist die Gemeinde Embrach dem Raumtyp „dynamischer städtischer Raum“ zugeordnet und wird als regionales Zentrum bezeichnet. An diesen Standorten soll die Region eine deutliche Einwohner- und Arbeitsplatzzunahme erfahren, was durch eine Aktivierung der Potenziale anzustreben ist. Die Zielvorstellung sieht des Weiteren eine sehr gute Erreichbarkeit mit dem öV und höhere Dichten vor. Diese Vorgaben stehen zumindest teilweise im Widerspruch zum Kantonalen Richtplan.

Der gültige regionale Richtplan stammt aus dem Jahr 1997 und wird zurzeit überarbeitet. Da im Rahmen der Beratungen der Nutzungsplanungsrevision auch die Inhalte aus den Entwürfen berücksichtigt wurden, sei an dieser Stelle auch auf den aktuellsten Entwurf vom 7. Dezember 2015 hingewiesen. Die Gemeinde hatte bereits zweimal die Möglichkeit, zum Entwurf des Regionalen Richtplans Stellung zu nehmen und ihre Anliegen einzubringen.



Gültige Fassung von 1997 | *Entwurf vom 7. Dezember 2015*

- *Siedlungsgebiet (kantonal)*
- *Wald*
- *Naturschutzgebiet*
- *Arbeitsplatzgebiet*
- *Zentrumsgebiet (geplant)*
- *Schutzwürdiges Ortsbild*
- *Niedrige bauliche Dichte*
- *Hohe bauliche Dichte*
- *Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen*
- *Materialgewinnungsgebiet*

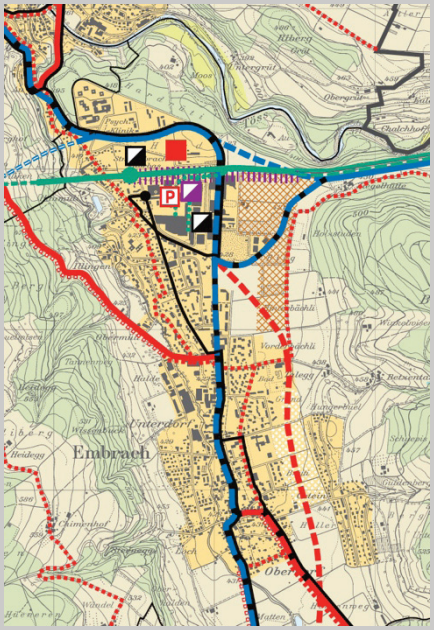
Ausschnitte aus dem Regionalen Richtplan Siedlung und Landschaft – Gültig vs. Entwurf; Siedlungsgebiet Embrach

Quelle: PZU 2015

Die wichtigste Neuerung gegenüber der gültigen Version betrifft, in Anlehnung an das Regio-ROK, die Bezeichnung Embrachs als regionales Zentrum. Gemäss dieser Bestimmung soll Embrach für seine nähere Umgebung die Funktion eines Arbeitsplatz-, Dienstleistungs- und Versorgungszentrums weiter stärken. Weitere in Revision gezogene und teilweise von der Gemeinde gewünschte Einträge zum Thema Siedlung und Landschaft betreffen

- die Bezeichnung von Gebieten mit niedrigen, mittleren und hohen baulichen Dichten
- die Anpassung des Perimeters „Schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung“
- die Bezeichnung des Arbeitsplatzgebietes „Hard“ (in Abstimmung mit dem Zentrumsperimeter) und des Gebiets für öffentliche Bauten und Anlagen nördlich der Hardrütistrasse
- die räumliche Zuweisung der Strategien Umstrukturieren, Weiterentwickeln und Bewahren
- die Bezeichnung des Standorts für die Hundeschule in der Bilg sowie die Aussichtspunkte Chimenhof und Husacher / Balsberg.

Das Thema „Verkehr“ beinhaltet folgende geplante Änderungen.



Gültige Fassung von 1997



Entwurf vom 7. Dezember 2015

Ausschnitte aus dem Regionalen Richtplan Verkehr – Gültig vs. Entwurf; Siedlungsgebiet Embrach

Quelle: PZU 2015

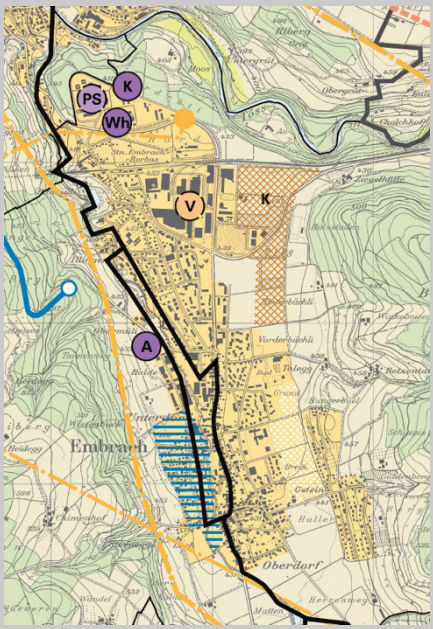
Es gilt im Plan zu beachten, dass einige Einträge gemäss den kantonalen Bestimmungen übernommen wurden (z.B. Streichen des Eintrags „Umfahrung Ost“). Die wichtigsten Neuerungen auf regionaler Ebene betreffen die Einträge zur Aufwertung des Strassenraums entlang der Dorf- / Zürcherstrasse, zu den Fuss- und Wanderwegen, den

Radwegen sowie zum Angebot im öffentlichen Verkehr (Takt, Trasseesicherung).

Das Thema „Ver- und Entsorgung / Öffentliche Bauten und Anlagen“ beinhaltet folgende geplante Änderungen.

Ausschnitte aus dem Regionalen Richtplan Ver- und Entsorgung – Gültig vs. Entwurf; Siedlungsgebiet Embrach

Quelle: PZU 2015



Gültige Fassung von 1997



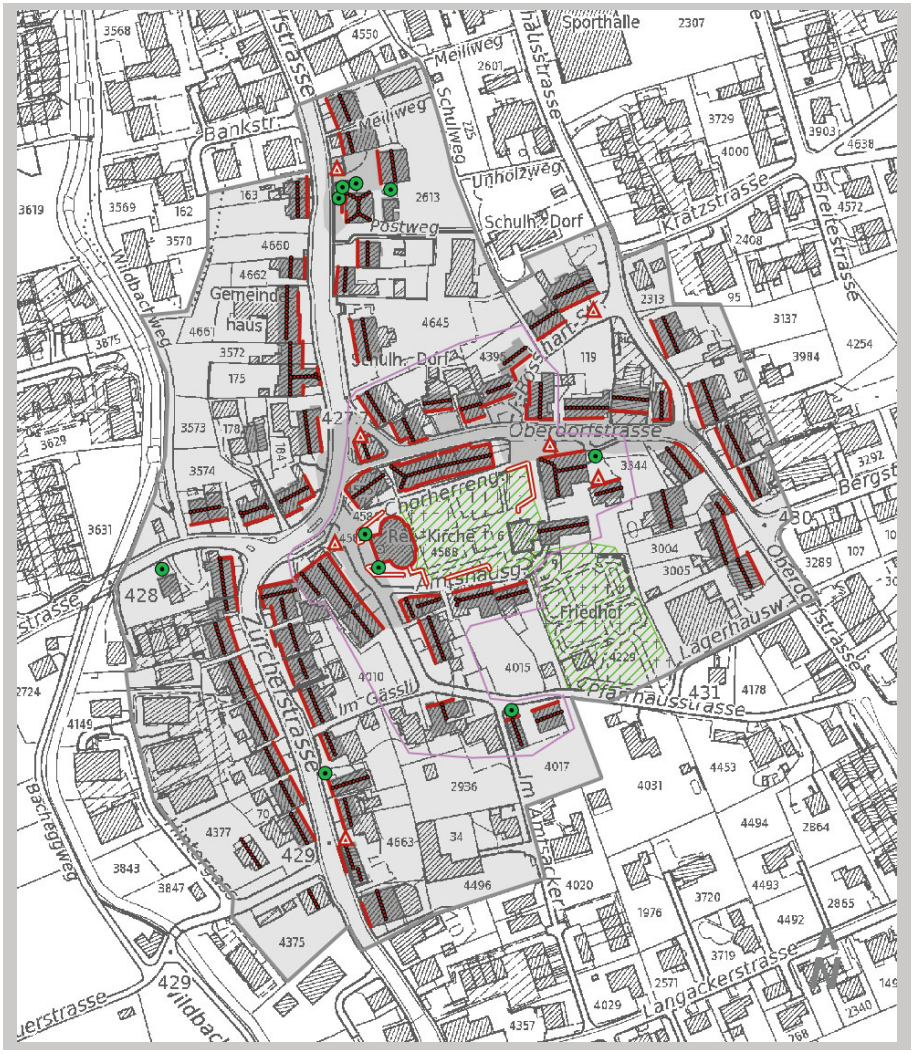
Entwurf vom 7. Dezember 2015

Die Änderungen betreffen die Linienführung der Schmutz- und Mischwasserleitung (im Entwurf braun eingezeichnet) sowie die vereinfachte Bezeichnung der Anlagen für die Pflegeversorgung / Psychiatrie. Neu eingetragen ist das Schwimmbad Talegg.

Unter dem Vorbehalt, dass es sich beim Regionalen Richtplan erst um einen Entwurf handelt, sind bei der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision vor allem die Inhalte zum Thema „Siedlung und Landschaft“ zu berücksichtigen. Die Inhalte der RES wie auch die Grundlagen für die Revisionsvorlage wurden zeitgleich mit dem Entwurf des Regionalen Richtplans erarbeitet. Der regelmässige und konstruktive Austausch mit der Region hat dazu geführt, dass sich die wesentlichen Absichten der Gemeinde mit den Vorgaben der Region in Einklang befinden. Die PVKO ist der Meinung, die Vorgaben der Region mit der vorliegenden Revisionsvorlage mehrheitlich erfüllen zu können.

2.2.2 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Das Ortsbildinventar von 2006 befindet sich zur Zeit in Überarbeitung. Gemäss informeller Information seitens der zuständigen Stelle beim Amt für Raumentwicklung des Kanton Zürich vom Juli 2015 ergeben sich in Embrach keine inhaltlichen Änderungen aus dieser laufenden Revision.



Ausschnitt aus dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung

Quelle: GIS-ZH 2015

- *Ortsbildperimeter*
- *Prägende o. strukturbildende Gebäude*
- *Wichtige Freiräume*
- *Wichtige Begrenzung von Strassen-, Platz- und Freiräumen*
- *Prägende Firstrichtungen*
- *Markante Bäume / Baumgruppen*
- *Ortstypische Elemente*
- *Ortskerne, Baugruppen mit speziellen Merkmalen*

Die Inhalte des Ortsbildinventars bilden die Basis für den Kernzonenplan Dorf (siehe Kap. 3.3). Neben prägenden oder strukturbildenden

Gebäuden (Lage, Stellung, Firstrichtung, Fassadenlinie,...) als Teil der geschlossenen Strassenzeilenbebauung mit bäuerlich geprägtem Strassenraum (ARV ZH 2002) betrifft dies in Embrach auch markante Bäume / Baumgruppen und einzelne ortstypische Elemente (Laufbrunnen etc.).

Quelle: Eigene Fotos



Laufbrunnen und bäuerlich geprägte Bebauung mit Vorplätzen an der Oberdorfstrasse



Strassenraum an der Abzweigung Oberdorfstrasse – Bergstrasse

Gemäss dem Ortsbildbeschrieb soll die charakteristische Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen erhalten und sinngemäss weitergeführt werden.

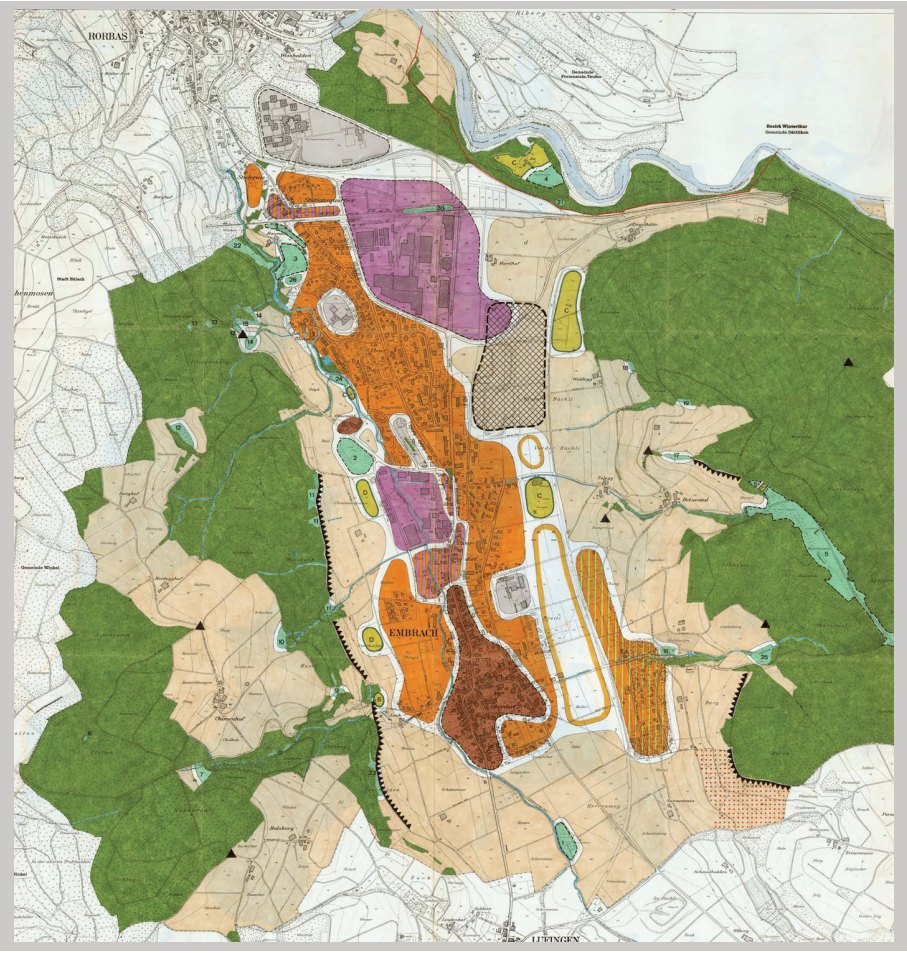
2.3 Kommunale Ebene

Auf kommunaler Ebene sind die kommunale Richtplanung (Gesamtplan) sowie die kommunale Nutzungsplanung (Zonenplan, Bau- und Zonenordnung, Kernzonenpläne) zu berücksichtigen.

2.3.1 Kommunale Richtplanung (Gesamtplan)

2.3.1.1 Siedlungsplan

Der gültige kommunale Siedlungs- und Landschaftsplan vom 14. Januar 1983 enthält folgende Bestimmungen.



Kommunaler Gesamtplan vom 14. Januar 1983; Siedlungs- und Landschaftsplan

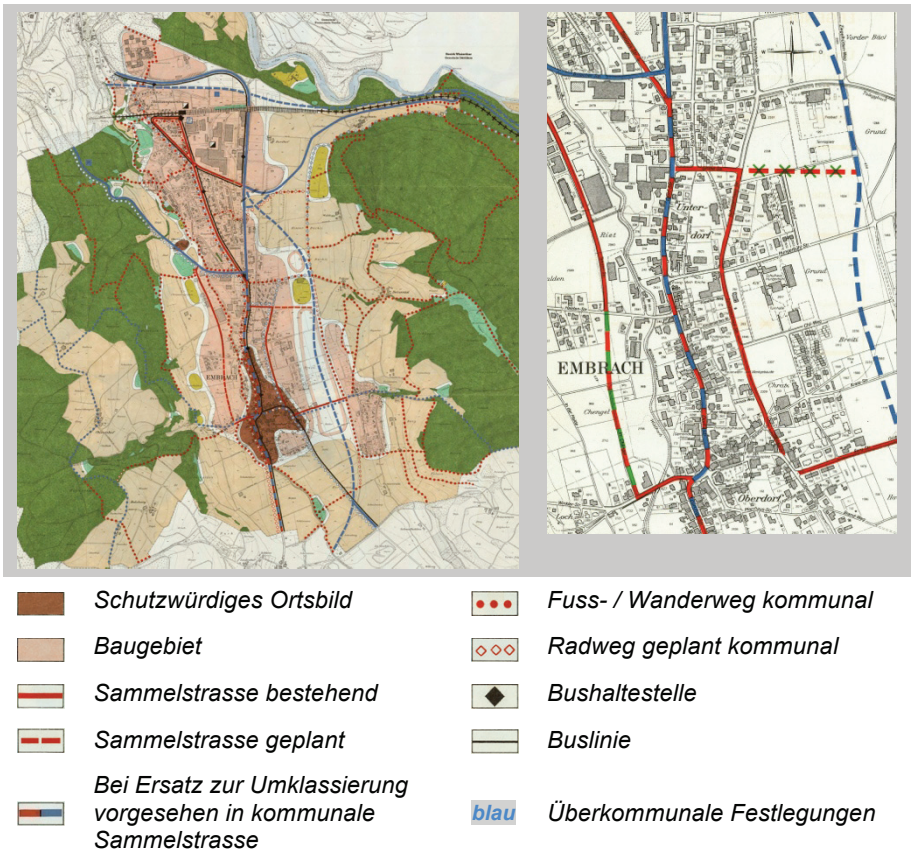
- *Schutzwürdiges Ortsbild*
- *Wohngebiet*
- *Gebiet mit hohem Anteil öffentlicher Bauten und Anlagen*
- *Wohngebiet mit Gewerbeerleichterung*
- *Bauentwicklungsgebiet*
- *Industriegebiet*
- *Landschaft. empfindl. Lage*
- *Besonderes Erholungsgebiet*
- *Naturschutzgebiet*
- *Materialgewinnung / Auffüllung*

Der kommunale Gesamtplan gilt als Ergänzung zu den übergeordneten richtplanerischen Festlegungen. Die kommunalen Festlegungen,

welche im Bericht zum kommunalen Gesamtplan verankert wurden, sind heute aufgrund der Entwicklung in den letzten 30 Jahren nicht mehr alle zweckmässig. Als Beispiele seien das schutzwürdige Ortsbild „Obermüli“ oder die landschaftlich empfindliche Lage „Chüng / Sonnenberg“ genannt. Es ist jedoch zu erkennen, dass sich die grobe räumliche Einteilung im gültigen Zonenplan nach wie vor widerspiegelt (z.B. Industriegebiete, Erholungsgebiete, öffentliche Bauten und Anlagen). Die Grundzüge des Siedlungsplans wurden denn auch bei der Erarbeitung der RES miteinbezogen.

2.3.1.2 Verkehrsplan

Der gültige kommunale Verkehrsplan vom 14. Januar 1983 (inkl. Änd. vom 28. Juni 1991) enthält folgende Bestimmungen.

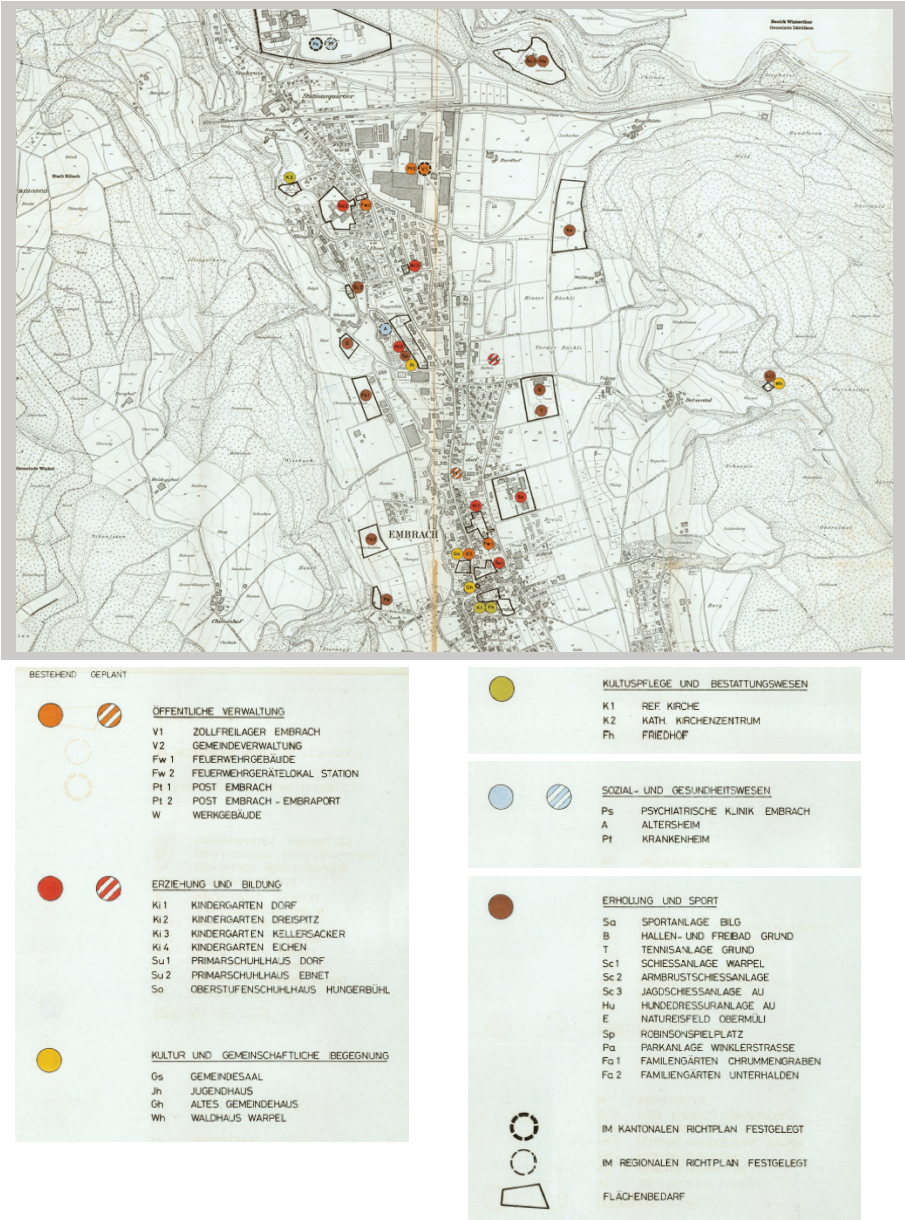


Kommunaler Gesamtplan vom 14. Januar 1983; Ausschnitte aus Verkehrsplan vom 14. Januar 1983 (links) inkl. Änderung vom 28. Juni 1991 (rechts)

Der kommunale Verkehrsplan wird als einzige kommunale Richtplanung nach wie vor per Gesetz verlangt (§ 31 Abs. 2 PBG). Mit der Erarbeitung des Gesamtverkehrskonzepts GVK vom Dezember 2014 hat die Gemeinde Embrach eine umfassende Grundlage für eine allfällige Überarbeitung des Verkehrsplans zur Verfügung.

2.3.1.3 Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Der gültige kommunale Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen vom 14. Januar 1983 enthält folgende Bestimmungen.



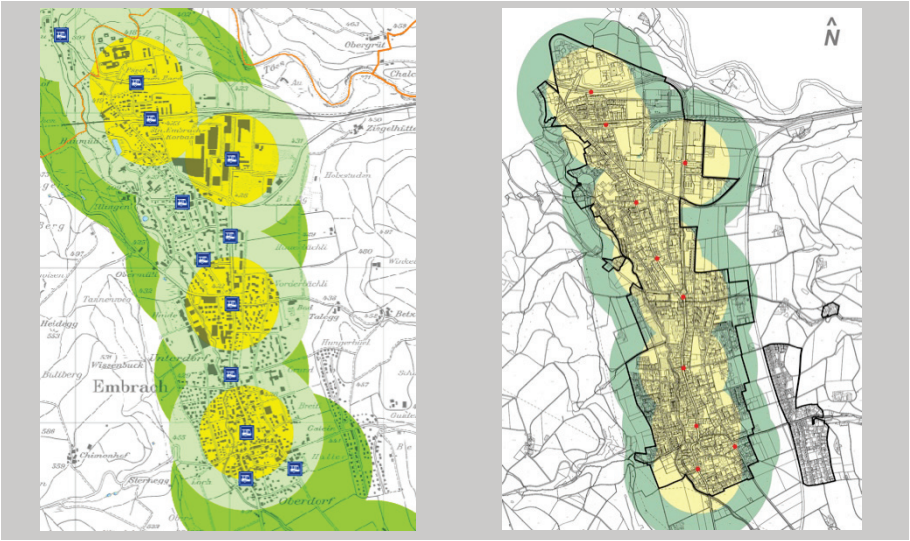
Kommunaler Gesamtplan vom 14. Januar 1983; Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen

Mit dem Entwicklungs- und Nutzungskonzept Öffentliche Bauten und Anlagen von 2014 hat sich der Gemeinderat Rechenschaft über die vorhandenen und benötigten Flächen für die öffentliche Nutzung abgelegt. Der kommunale Gesamtplan galt als Grundlage für diese Abwägungen. Mit dem Zusatzkapitel RES „Öffentliche Bauten und Anlagen“ wurde das Thema im Januar 2015 ergänzend auch in der strategischen Planung verankert.

2.4 Weitere zu beachtende Rahmenbedingungen

2.4.1 ÖV-Güteklassen

Gemäss den richtplanerischen Vorgaben ist die Siedlungsentwicklung schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten (Kant. und reg. Richtplan). Die Postauto-Busse verkehren ca. im 15min-Takt zum Flughafen Zürich (je nach Tageszeit, Kat. III bis IV, gemäss Fahrplan ab 13. Dez. 2015), die S-Bahn 41 fährt vom Bahnhof Embrach-Rorbas im 30min-Takt nach Bülach oder Winterthur (Kat. IV). Im Zusammenhang mit der Kategorisierung der Haltestellen ist darauf hinzuweisen, dass das kantonale GIS zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts noch den Plan zum Fahrplanjahr 2014/15 enthielt. Ein im Rahmen der Erarbeitung der neuen Abstellplatzverordnung erstellter Plan (eigene, unverbindliche Darstellung) berücksichtigt die Angebote des neuen Fahrplans ab 13. Dezember 2015, siehe auch Zusatzkapitel „Fahrzeugabstellplatzverordnung“).



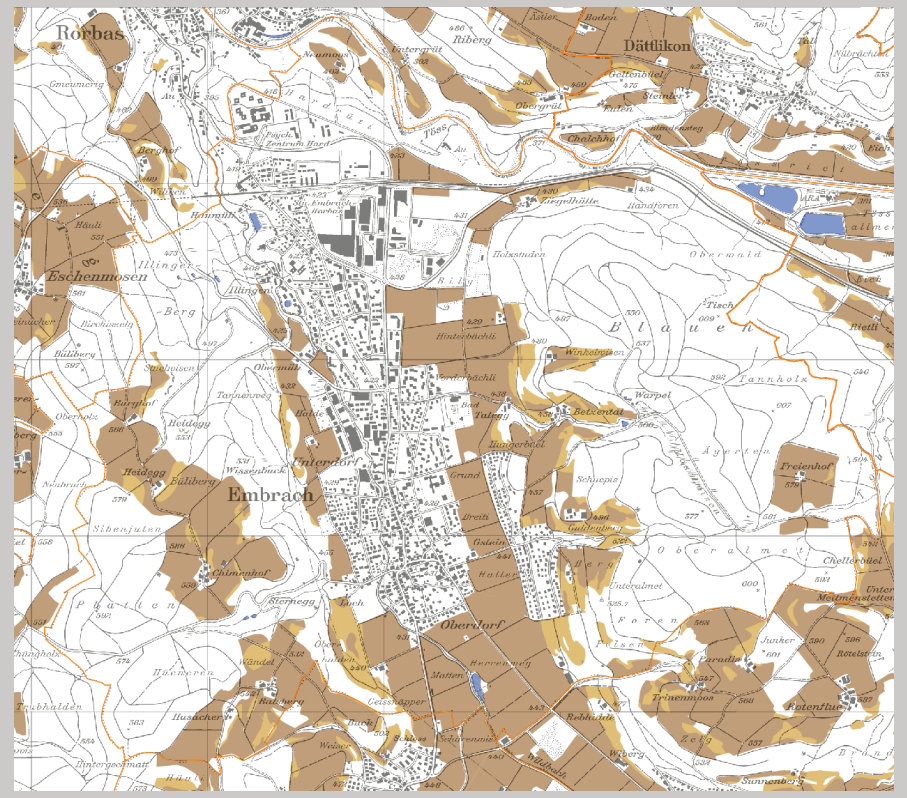
ÖV-Güteklassen und Haltestellen auf dem Gebiet der Gemeinde Embrach; links: gem. Fahrplanjahr 2014/15 (GIS-ZH 2015), rechts: gem. Fahrplan ab 13. Dez. 2015 (eigene Darstellung)

Haltestellen-kategorie	Erreichbarkeit der Haltestellen (Distanzen)			
	<300m	300-500m	501-750m	751-1000m
I	Klasse A	Klasse A	Klasse B[7]	Klasse C[7]
II	Klasse A	Klasse B	Klasse C[7]	Klasse D[7]
III	Klasse B	Klasse C	Klasse D[7]	-
IV	Klasse C	Klasse D	Klasse E[7]	-
V	Klasse D	Klasse E	Klasse E[7]	-

Mit Ausnahme des Wohngebiets „Chüng / Sonnenberg“ ist das gesamte Siedlungsgebiet gut bis sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Mit der 4. Teilergänzung des ZVV wird dieses Angebot bis 2018 sogar noch verbessert.

2.4.2 Fruchtfolgeflächen

Wie bereits in Kap. 1.2.2.2 erwähnt, sind Einzonungen von Gebieten, welche als Fruchtfolgeflächen (FFF) bezeichnet sind, grundsätzlich nicht mehr möglich. Auf dem Gemeindegebiet von Embrach sind folgende Flächen betroffen:



Nutzungseignungsklasse 1 - 5

Nutzungseignungsklasse 6 (bedingt FFF)

Fruchtfolgeflächen auf dem Gemeindegebiet von Embrach

Quelle: GIS-ZH 2015

Die grossen Fruchtfolgeflächen der Nutzungseignungsklassen 1 bis 5 befinden sich ausserhalb des im Kantonalen Richtplan vom 24. März 2014 abschliessend festgelegten Siedlungsgebiets. Die im gültigen Zonenplan bezeichneten Reservezonen in den Gebieten Vorderbächli, Grund, Breiti und Haller (alle FFF 1-5) liegen neu ebenfalls ausserhalb des Siedlungsgebiets und sind somit neu als kantonale Landwirtschaftszone zu bezeichnen. Das entsprechende Verfahren wird zeitlich abgestimmt mit der BZO-Revision durch den Kanton durchgeführt.

2.4.3 Weitere

Im Hinblick auf allfällige Bauvorhaben ist eine Reihe von weiteren Rahmenbedingungen zu beachten (v.a. aus dem Bereich Umweltschutz). Es wird jedoch nicht als zielführend erachtet, im Rahmen des vorliegenden Berichts auf diese Themen einzugehen. Dies vor allem auch deshalb, weil bei der vorliegenden Nutzungsplanungsrevision keine wesentliche Neueinzonungen vorgesehen sind. Die folgende Auflistung gibt die wichtigsten Punkte kurz wieder:

- Lärmschutz: Die Lärmbelastung (Strassenlärm) betrifft vor allem die Hauptverkehrsachsen (Zürcher-, Dorf-, Bülacher-, Hardrüti- und Winterthurerstrasse). Ebenfalls zu berücksichtigen ist der Eisenbahnlärm. Bei allfälligen Bauvorhaben sind Lärmschutzmassnahmen vorzunehmen.
- Lufthygiene: Die Luftbelastung entsteht in Embrach primär durch den Strassenverkehr. Durch die beabsichtigte Siedlungsentwicklung nach innen (gute öV-Anbindung) und Massnahmen für den Langsamverkehr (gem. GVK) soll dafür gesorgt werden, dass der MIV (v.a. Binnenverkehr) abnimmt oder zumindest nicht weiter zunimmt.
- Gewässer- und Hochwasserschutz: Nahezu das gesamte Siedlungsgebiet von Embrach liegt im Gewässerschutzbereich für unterirdische Gewässer A_u (Schotter-Grundwasserleiter mittlerer Mächtigkeit). Hinzu kommt der Schutzbereich für oberirdische Gewässer A_o entlang des Wildbachs inkl. Uferbereich. Die einzige Grundwasserschutzzone (S2 bzw. S3) im Siedlungsraum befindet sich im Gebiet Im Feld / Eichenweg. Für die Gemeinde Embrach ist noch keine Naturgefahrenkarte vorliegend.
- Boden: Bei beabsichtigten Bauvorhaben sind neben den Fruchtfolgeflächen auch der Kataster belasteter Standorte (KbS) resp. der Prüfperimeter für Bodenverschiebungen (PBV) zu berücksichtigen. Die Detailinformationen zu den einzelnen Standorten können dem GIS-ZH entnommen werden (zuständige Behörde: AWEL).
- Störfallvorsorge: Die Eisenbahnlinie sowie die Hauptstrassenachse Winterthurerstrasse – Dorfstrasse – Zürcherstrasse sind im Chemie-Risikokataster als Transportwege von Gefahrengütern eingetragen.

Ferner zu berücksichtigende Themen sind Nichtionisierende Strahlung (NIS), Energiebedarf, Neobiota und Abfallentsorgung.

3 Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Das Planungsvorhaben beinhaltet die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung sowie die sinngemässe Anpassung des Zonenplans und der Kernzonenpläne.

3.1 Änderungen an der Bau- und Zonenordnung

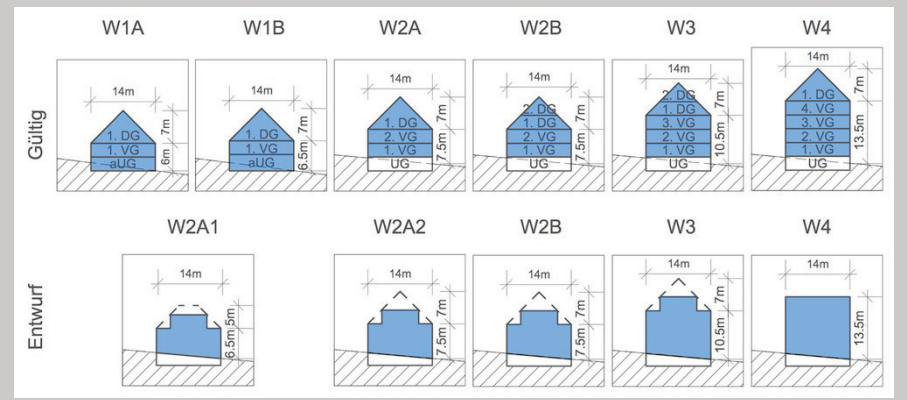
Die Bau- und Zonenordnung BZO wurde im Rahmen der vorliegenden Teilrevision in diversen Punkten überarbeitet. Der erste Entwurf der neuen BZO vom 18. Dezember 2014 wurde im Frühjahr 2015 durch die PVKO beraten und fortlaufend ergänzt resp. angepasst. Die vorliegende Version bildet das Resultat der Kommissionsarbeit und berücksichtigt zudem auch etliche während des Arbeitsprozesses neu gewonnene Erkenntnisse (z.B. aufgrund von Gesprächen mit übergeordneten Planungsinstanzen und geänderten gesetzlichen Grundlagen) sowie die Anträge, Rückmeldungen und Hinweise aus Vorprüfung, informeller Vernehmlassung und öffentlicher Auflage.

Die einzelnen Änderungen sind der synoptischen Darstellung "Änderungen an der Bau- und Zonenordnung (BZO)" zu entnehmen. In der Folge werden die wichtigsten Aspekte kurz kapitelweise erläutert.

Thema	*Erläuterungen zu den Anpassungen an der BZO*
Allgemein (Art. 1 bis 4)	*Die Anpassungen am allgemeinen Kapitel I „Zonenordnung“ ergeben sich sinngemäss aus den Anpassungen der einzelnen Bestimmungen.*
A1 Kernzone K2 (Art. 4.1)	*Allgemeine Bestimmungen:* *Es wurden neue einleitende Bestimmungen zum Zweck der Kernzone (Schutz des Ortsbildes), zum Umgang mit Bauvorhaben (gute Gesamtwirkung und Einordnung) und zu Voraussetzungen für zeitgemässes und qualitätsvolles Bauen im Kontext des Ortsbildschutzes formuliert.* *Unter Einhaltung hoher qualitativer Anforderungen soll es möglich sein, bei Neubauten von den materiellen Vorschriften abweichen zu können. Da einige Gebäude in den Kernzonen nur wenig oder gar nicht genutzt werden (v.a. alte Ökonomiegebäude), soll mit diesen Bestimmungen der Anreiz für eine Erneuerung und Belebung solcher Quartiere geschaffen werden. Die strukturellen oder gar substanziellen Schutzanliegen gehen jeweils vor (vgl. Art. 5.1).*
(Art. 6)	*Grundmasse für Neubauten:* *Die Firsthöhe wird auf 6.0 m beschränkt. Dies entspricht eher der herkömmlichen Bebauung. Aufgrund der Rückmeldungen aus der informellen Vernehmlassung (siehe Anhang) wird auf weitergehende Anpassungen an den Grundmassen für die Kernzone (Anzahl Dachgeschosse, Grenzabstand) verzichtet.*
(Art. 10 und 11)	*Dach- und Fassadengestaltung:* *Die gültigen Bestimmungen führen nicht zu einem besseren Gesamtbild. Die Ausgestaltung von Dächern und Fas-*

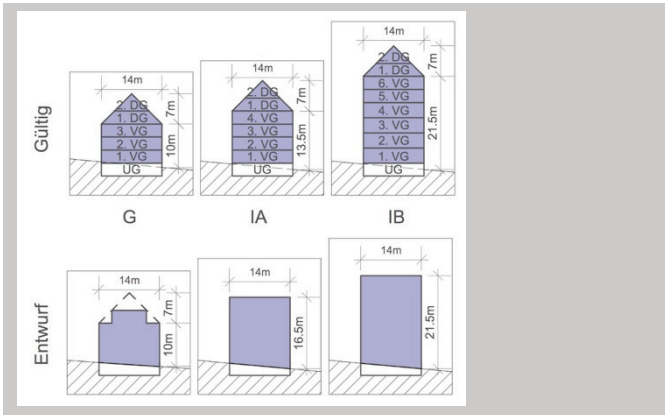
Thema	*Erläuterungen zu den Anpassungen an der BZO*
(Art. 10 und 11)	*saden (Form, Farbe, Material,...) ist aus architektonischer Betrachtung auf das jeweilige Gebäude abzustimmen. Die in der synoptischen Darstellung gekennzeichneten Vorschriften werden ersatzlos gestrichen.* *Die Fläche für Dachfenster ist mit 0.3 m^2 sehr klein und wird deshalb auf 0.5 m^2 erhöht.*
A2 Kernzone Betzental (Art. 16.1)	*Für die Kernzone Betzental gilt ausschliesslich der rechtskräftige private Gestaltungsplan Betzental vom 14. Dezember 2001.*
A3 Quartiererhaltungszonen (Art. 16.2)	*Zweck:* *Es werden zwei neue für das Wohnen bestimmte Quartiererhaltungszonen bezeichnet. Diese bezwecken den Erhalt der charakteristischen Siedlungsstrukturen inkl. der qualitätsvollen Freiräume in den Quartieren „Wyler am Teich“ und „Im Feld / Kellersacker / Eichenweg“.*
(Art. 16.3 bis 16.5)	*Bauliche Möglichkeiten:* *Ersatz-, Um- und Ausbauten sowie Erweiterungen sind beschränkt möglich - jedoch nur unter Berücksichtigung erhöhter Anforderungen betreffend Lage, Form, architektonischer Ausdruck etc. gestattet.*
(Art. 16.8)	*Sonderbauvorschriften für die Q4:* *Teilbereiche der Q4 können alternativ zu den Bestimmungen der BZO nach Sonderbauvorschriften im Sinne von §§ 79 ff PBG überbaut werden. Damit werden Anreize für eine bauliche Entwicklung resp. eine Verdichtung nach innen geschaffen. Die Sonderbauvorschriften können jedoch nur beansprucht werden, wenn gewisse Voraussetzungen und Anforderungen erfüllt sind.*
A4 Zentrumszone Z4 (Art. 16.9)	*Zweck:* *Mit der Bezeichnung einer Zentrumszone werden Anreize für die Entwicklung eines Zentrums für Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen an gut erschlossener Lage im nördlichen Teil der Gemeinde geschaffen. Das Gebiet soll als wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und kultureller Schwerpunkt in der Gemeinde wahrgenommen werden können.*
(Art. 16.10)	*Grundmasse:* *Die Grundmasse ermöglichen eine örtlich angemessene hohe bauliche Dichte im Hinblick auf die Entwicklung eines gemischten Zentrumsgebiets (vgl. § 51 PBG). Die Sicherung erhöhter qualitativer Anforderungen erfolgt über die festgelegte Gestaltungsplanpflicht für Nr. 42 und Nr. 44.*
(Art. 16.12)	*Nutzweise:* *Die zulässigen Nutzweisen sowie der maximale Wohnanteil werden vorgegeben.*
B Wohnzonen (Art. 17)	*Grundmasse:* *Die Änderungen an den Grundmassen betreffen die Vorschriften zu Geschosszahlen, die Bezeichnung einer neuen Zone für das Gebiet „Chüng / Sonnenberg“ und die Baumassenziffer.*

Thema	*Erläuterungen zu den Anpassungen an der BZO*
(Art. 17)	*Neu werden keine Geschosszahlen mehr vorgegeben. Die Aufteilung der Nutzung auf Dach-, Unter- und Vollgeschosse ist unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben (§ 275 PBG) innerhalb des zulässigen Gebäudevolumens frei wählbar.* *Für das Gebiet „Chüng / Sonnenberg“ wird neu eine einheitliche Zone W2A1 bezeichnet. Die zulässigen Grundmasse wurden im Hinblick auf eine bessere Einordnung von Neubauten angepasst (z.B. max. Firsthöhe).* *Die jeweiligen Baumassenziffern wurden im Sinne einer Siedlungsentwicklung nach innen um 0.1 bis 0.25 m^3/m^2 nach oben angepasst.*



Quelle: Eigene Darstellung

(neu Art. 33.1)	*Abstände:* *Die Abstandsbestimmungen finden sich neu unter Kap. IV „Ergänzende Vorschriften“, da auch in anderen Zonen grosse und kleine Grundabstände vorgegeben sind.*
C Gewerbe- und Industriezonen (Art. 22)	*Grundmasse:* *Auch bei den Gewerbe- und Industriezonen wird auf die Bezeichnung von Geschosszahlen verzichtet. In den Industriezonen wird zudem neu nicht mehr die Gebäudehöhe, sondern die Gebäude- und Gesamthöhe bezeichnet. Dieses Mass darf inkl. allfälliger Dachgeschosse nicht überschritten werden.*



Quelle: Eigene Darstellung

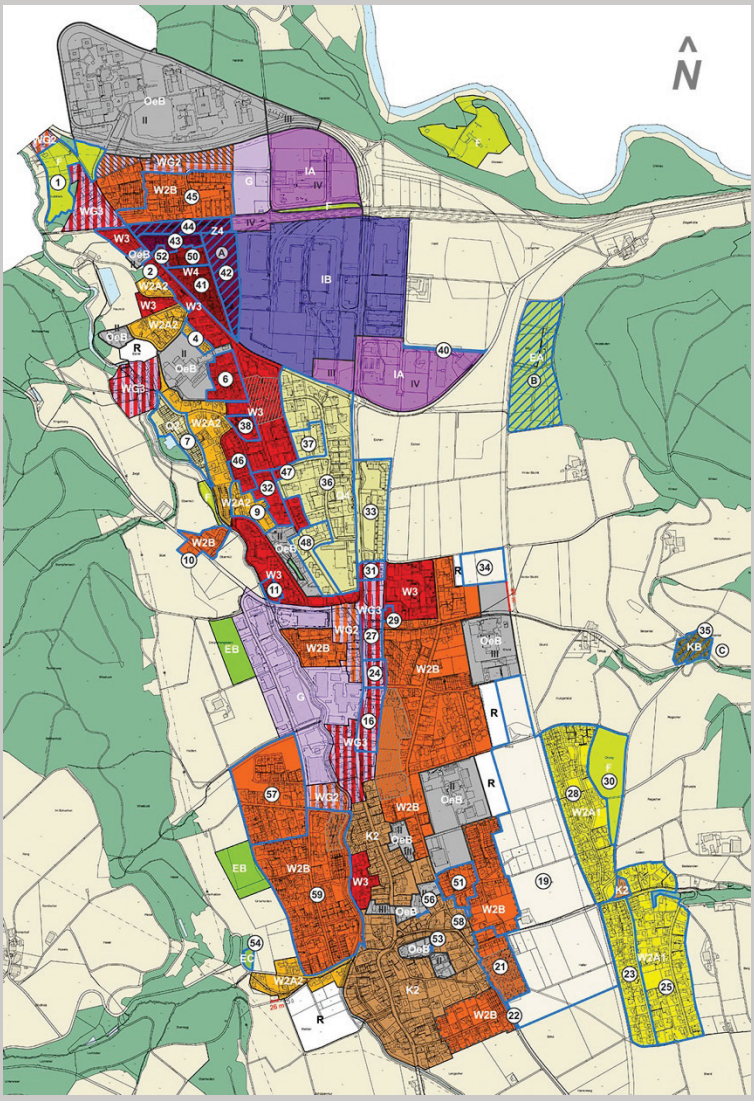
(Art. 25)	*Nutzweise:* *Neu sind in der Gewerbezone G sowohl Logistikbetriebe als auch andere Betriebe, welche unverhältnismässigen Verkehr auslösen, nicht mehr gestattet. Solche Betriebe*

Thema	*Erläuterungen zu den Anpassungen an der BZO*
(Art. 25)	*gelten gemäss § 57 PBG als stark störend und sind in dieser Zone (v.a. im Gewerbegebiet Tannenstrasse aufgrund dessen Nähe zu Wohnsiedlungen) nicht erwünscht.*
D Zone für öffentliche Bauten (Art. 26)	*Keine Anpassungen an den Vorschriften.*
E Erholungszonen (Art. 27 bis 28.1)	*In der Erholungszone EA sind neben Bauten, die dem Sport dienen, neu auch Bauten und Anlagen zulässig, die dem Betrieb einer Hundeschule dienen. Damit wird für den Fall, dass der bestehende Standort in der Au aufgehoben werden müsste (Altlasten, Auenschutz), unter Berücksichtigung des Eintrags im regionalen Richtplan ein Ersatz-Standort gesichert.* *Der Spiel- und Freizeitplatz „Winklerstrasse“ wird neu einer Erholungszone EC zugeteilt. Dies ist nötig, weil das Gebiet gemäss gültigem Zonenplan einer Freihaltezone zugeteilt und die tatsächlich vorhandene Nutzung deshalb unzulässig ist. Neu wären auch zweckgebundene kleinere Bauten und Anlagen zulässig.*
Weitere Festlegungen (Art. 29)	*Arealüberbauung:* *Die zwingende Verknüpfung zwischen einer Arealüberbauung und der Pflicht, einen Gestaltungsplan aufzustellen, ist sachlich nicht gerechtfertigt. Die Bestimmung wird ersatzlos gestrichen.*
(Art. 29.1)	*Gestaltungsplanpflicht:* *Innerhalb der im Entwurf Zonenplan bezeichneten Gebiete besteht die Pflicht zur Ausarbeitung von Gestaltungsplänen gemäss §§ 83 ff. PBG. Die zu erreichenden qualitativen Anforderungen (z.B. Quartierbild, Nutzweise, Lärmschutz, ...) sowie die gebietsspezifischen Ziele werden in der BZO festgelegt. Es gelten die gleich hohen qualitativen Anforderungen wie bei Arealüberbauungen (besonders gute Gestaltung, siehe auch § 71 PBG).* *Es handelt sich um die Gebiete Zentrum (beim Bahnhof, siehe Kap. 4.2.3), Sportanlage Bilg (siehe Art. 27 Entwurf BZO „Erholungszone EA“) und Kernzone Betzental (siehe Art. 16.1 Entwurf BZO). Die einzelnen Ziele sind der synoptischen Darstellung der BZO zu entnehmen.* *Da aus der Teilrevision hervorgehende Auswirkungen auf den Verkehr vor allem im Gebiet südlich des Bahnhofs zu erwarten sind, ist bei Gestaltungsplänen im Gebiet „Zentrum“ ein Mobilitätskonzept zu erstellen. Mit dieser Vorschrift wird dem Hinweis aus der Vorprüfung entsprochen.*
Ergänzende Vorschriften (Art. 32)	*Dachform:* *Der Ausschluss von Flachdächern in nahezu dem gesamten Bauzonengebiet erscheint aus ortsbaulicher Sicht weder angezeigt noch zweckmässig. Die Regelung führt nicht zu einem besseren Ortsbild. Dasselbe gilt für die anderen Vorschriften betreffend die Dachform. Dieser Artikel wird ersatzlos gestrichen.*

Thema	*Erläuterungen zu den Anpassungen an der BZO*
(Art. 32.1)	*Begrünung von Flachdächern:* *Neuer Artikel. Mit der extensiven Begrünung von Flachdächern soll zu einem im Gesamtzusammenhang befriedigenden Erscheinungsbild der Dachlandschaft beigetragen werden.*
(Art. 33)	*Abstellplätze:* *Die Vorschriften zu Abstellplätzen in der BZO wurden gestrichen. Stattdessen wurde auf Basis der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ eine Parkplatzverordnung erarbeitet. Diese ist separater Teil der Revisionsvorlage und ersetzt die bisher in der Bau- und Zonenordnung enthaltenen Bestimmungen gemäss Art. 33 BZO.*
(Art. 33.1)	*Ergänzende Bestimmungen zu den Abstandsregelungen:* *Die Vorschriften betreffend die Abstände wurden aus Artikel 19 übernommen, da diese nicht nur für die Wohnzonen, sondern für alle Zonen gelten, welche eine Regelung zum grossen und kleinen Grundabstand haben (Z4, Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung).* *Die einzige inhaltliche Änderung betrifft die Reduktion des Mehrlängenzuschlags beim kleinen Grundabstand, da dieser zu hoch erscheint (nicht mehr 1:1, sondern neu 1:5).*
(Art. 33.2)	*Grenzbau:* *Es wird eine neue Regelung der Voraussetzungen für den Grenzbau eingeführt. Der zustimmungsfreie Grenzbau wird damit ausgeschlossen.*
(Art. 34.1)	*Gebäudehöhe:* *Neue Regelung betreffend die Verkehrsbaulinien. Diese sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten. Es gelangen die Gebäudehöhen gemäss den Tabellen zu den Grundmassen zur Anwendung.*
(Art. 36)	*Ideelle Immissionen:* *Neue Vorschrift für reine Wohnzonen (Wohnzone, Quartiererhaltungszonen) über den Ausschluss von gewerblichen Nutzungen, welche ideelle Immissionen verursachen und somit als störend empfunden werden können.*

3.2 Änderungen am Zonenplan

Der Entwurf Zonenplan vom 30. Juni 2016 enthält folgende Bestimmungen:



Entwurf Zonenplan vom 30. Juni 2016

Die Änderungen sind nummeriert und blau umrandet (vgl. Original Zonenplan)

K2	*W2B*	*IB*	*R*
KB	*WG2*	*OeB*	*GP-Pflicht*
Q2	*W3*	*EA*	*Änd.-Nr.*
Q4	*WG3*	*EB*	
Z4	*W4*	*EC*	
W2A1	*G*	*ED*	
W2A2	*IA*	*F*	

Anmerkung: Die überlagernden Bestimmungen zu den Sondernutzungen sind in der Legende nicht aufgeführt (ausser GP-Pflicht, siehe dazu Original Zonenplan 1:5000)

Der Entwurf Zonenplan vom 30. Juni 2016 enthält diverse Neuerungen im Vergleich zum gültigen Zonenplan. Die inhaltlichen Änderungen wurden bereits unter Kapitel 3.1 „Bau- und Zonenordnung“ abgehandelt. In der Folge sei der Übersichtlichkeit halber nochmals in tabellarischer Form auf alle Neuerungen hingewiesen. Davon ausgenommen sind Anpassungen an Layout / Farbgebung. Ebenfalls nicht explizit erwähnt wird die Aufhebung der allgemeinen Bestimmung über den Flachdachausschluss. Die sich aus den Umzonungen ergebenden Änderungen an den Einträgen zu Sondernutzungen (siehe Legende Zonenplan) sind direkt beim jeweils betroffenen Gebiet vermerkt. Die Industriezone IB ist nach wie vor komplett der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV zugeteilt (keine Differenzierung im Zonenplan nötig). Für die Lärmempfindlichkeitsstufen in der Industriezone IA gelten weiterhin die ES-Zuteilungen gemäss Zonenplan.

Die Nummerierung entspricht derjenigen in den Originalplänen und ist aufgrund diverser Anpassungen während des Arbeitsprozesses nicht durchgehend. Im Sinne der Nachvollziehbarkeit wurde auf eine neue Nummerierung verzichtet.

Nr.	*Zone Gültig*	*Zone Neu*	*Begründung*
1	*R*	*F*	*Qualitätsvoller Grünraum; Bezeichnung einer kommunalen Freihaltezone*
2	*W2B*	*W3*	*Aufzonung an gut erschlossener Lage; Siedlungsentwicklung nach innen*
4	*W2B*	*W2A2*	*Einzelne EFH-Grundstücke; geringes Entwicklungspotenzial*
6	*W2B*	*W3*	*Aufzonung an gut erschlossener Lage; Siedlungsentwicklung nach innen*
7	*W2B*	*Q2*	*Bauhistorisch wertvolle Siedlung "Wyler am Teich"; strukturelle Unterschutzstellung zweckmässig*
9	*W2B*	*W2A2*	*Quartier mit EFH-Charakter; geringes Entwicklungspotenzial*
10	*K2*	*W2B*	*Anforderungen an Kernzone nicht mehr gegeben; alte Zonierung unzweckmässig*
11	*W2B*	*W3*	*Herstellen einer einheitlichen Zonierung an der Wildbachstrasse; Aufzonung*
16	*WG2*	*WG3*	*Aufzonung an gut erschlossener Lage; Siedlungsentwicklung nach innen*
19	*R*	*Landw.*	*Kulturland, Zuweisung durch BD*
21	*K2*	*W2B*	*Anforderungen an Kernzone nicht gegeben; alte Zonierung unzweckmässig* *In Teilen dieses Gebiets sind Betriebe mit mässig störenden Auswirkungen vorhanden. Die betroffenen Gebiete werden mit der Bestimmung „mässig störendes Gewerbe zulässig“ überlagert.*

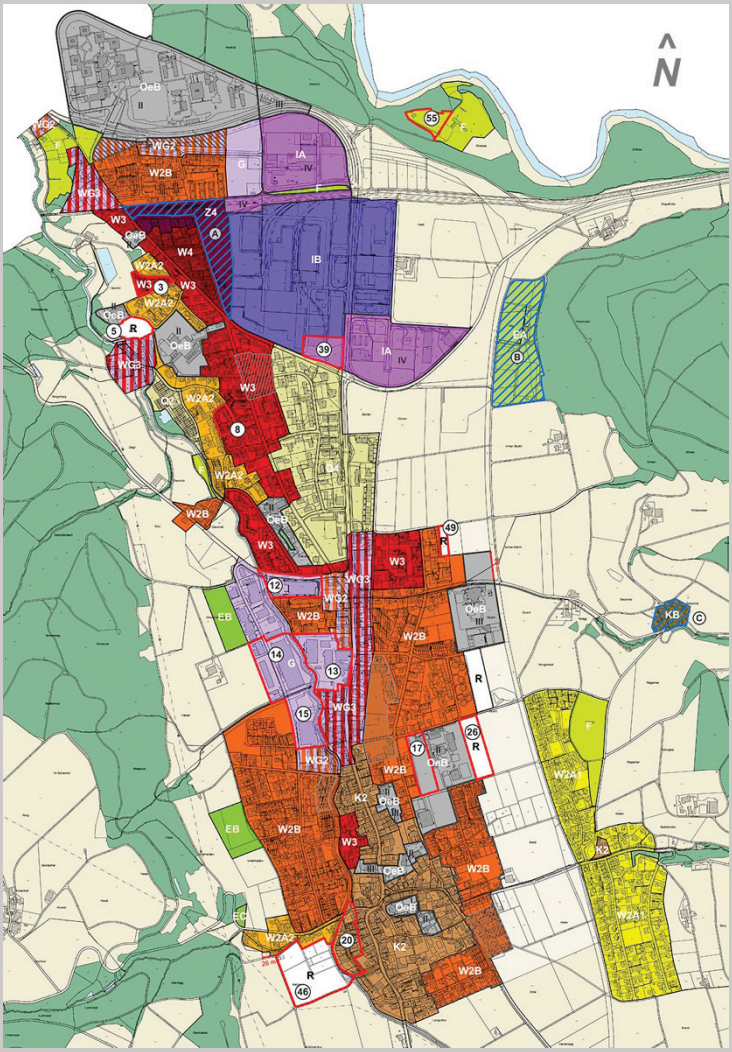
Nr.	*Zone Gültig*	*Zone Neu*	*Begründung*
22	*R*	*W2B*	*Strassenabschnitt; Einzonung zweckmässig*
23	*W1B*	*W2A1*	*neue einheitliche Zonierung an Hanglage; Vorschriften gemäss BZO*
24	*W3*	*WG3*	*Herstellung einer einheitlichen Zonierung; Mischnutzung entlang der Dorfstrasse*
25	*W1A*	*W2A1*	*neue einheitliche Zonierung an Hanglage; Vorschriften gemäss BZO*
27	*W2B*	*WG3*	*Herstellung einer einheitlichen Zonierung; Mischnutzung entlang der Dorfstrasse* *Die für dieses Gebiet gültige Bestimmung „mässig störendes Gewerbe zulässig“ wird mit dieser Umzonung hinfällig und deshalb aufgehoben.*
28	*W1B*	*W2A1*	*neue einheitliche Zonierung an Hanglage; Vorschriften gemäss BZO*
29	*W2B*	*W3*	*Herstellen einer einheitlichen Zonierung; Aufzonung*
30	*R*	*F*	*Qualitätsvoller Grünraum; Gebiet für andere Nutzungen nicht hinreichend erschlossen*
31	*W3*	*WG3*	*Herstellung einer einheitlichen Zonierung; Mischnutzung entlang der Dorfstrasse*
32	*W2B*	*W3*	*Aufzonung an gut erschlossener Lage; Siedlungsentwicklung nach innen*
33	*W3*	*Q4*	*siehe Nr. 36*
34	*R*	*Landw.*	*Kulturland, Zuweisung durch BD*
35	*Landw.*	*KB*	*GP vorhanden, Einzonung deshalb zweckmässig (u.a. auch i. Zus. mit ÖREB-Kataster)*
36	*W4*	*Q4*	*Wohnquartier mit qualitätsvoller Siedlungsstruktur (Freiräume); struktureller Schutz unter Einbezug massvoller Entwicklungsmöglichkeiten zweckmässig*
37	*W3*	*Q4*	*siehe Nr. 36*
38	*W2B*	*W3*	*Aufzonung an gut erschlossener Lage; Siedlungsentwicklung nach innen*
40	*Landw.*	*IA*	*Strassenabschnitt; Einzonung zweckmässig*
41	*W3*	*W4*	*Aufzonung in unmittelbarer Nähe zur neuen Zentrumszone; GP-Pflicht aufgrund Besitzverhältnisse unzweckmässig*
42	*IA*	*Z4 GP*	*Schaffen der Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gebiets mit Zentrumscharakter an gut erschlossener Lage beim Bahnhof (heute teilw. Brachland); hohe Gestaltungsanforderungen; GP-Pflicht (auch für SBB-Areal)*

Nr.	*Zone Gültig*	*Zone Neu*	*Begründung*
43	*W2B*	*Z4*	*Schaffen der Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gebiets mit Zentrumscharakter an gut erschlossener Lage beim Bahnhof.* *Die für den westlichsten Teil des Gebiets gültige Bestimmung „mässig störendes Gewerbe zulässig“ wird mit dieser Umzonung hinfällig und deshalb aufgehoben.*
44	*WG2*	*Z4 GP*	*siehe Nr. 42*
45	*WG2*	*W2B*	*Herstellung der Zweckmässigkeit der Zonierung; mehrheitl. neue Wohnüberbauungen ohne Gewerbeanteil*
46	*W2B*	*W3*	*Aufzonung an gut erschlossener Lage; Siedlungsentwicklung nach innen*
47	*W4*	*W3*	*Herstellen einer einheitlichen Zonierung; geringes Entwicklungspotenzial*
48	*W3*	*Q4*	*siehe Nr. 36*
50	*W3*	*W4*	*siehe Nr. 41*
51	*K2*	*W2B*	*siehe Nr. 21*
52	*W2B*	*W4*	*siehe Nr. 41*
53	*OeB*	*K2*	*Anpassung der Zonengrenze aufgrund Grundriss des schutzwürdigen Gebäudes Kat. Nr. 711*
54	*F*	*EC*	*Bezeichnung einer Erholungszone für den Spiel- und Freizeitplatz an der Winklerstrasse*
56	*OeB / K2*	*K2 / OeB*	*Abtausch Parzellen*
57	*W2A*	*W2B*	*Herstellung einer einheitlichen Zonierung; Optimierung von Nutzungsmöglichkeiten*
58	*W2B*	*K2*	*Im Sinne der guten Überbaubarkeit des Grundstücks wird die Zonengrenze um 10 m nach Osten verschoben.*
59	*Mehrgeschoss bei Arealüberbauung unzulässig*	*Mehrgeschoss bei Arealüberbauung zulässig*	*Die Einschränkung „Mehrgeschoss bei Arealüberbauung unzulässig“ wird für diese Wohnzone W2B (Tannenstrasse Süd) aufgehoben. Die Bestimmung wird an dieser Lage als nicht mehr zweckmässig erachtet.*

Im Rahmen der Beratungen in der PVKO und aufgrund der Rückmeldungen aus der Vorprüfung und der informellen Vernehmlassung sowie der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wurden des Weiteren folgende – u. a. auf der RES basierende – Änderungsvorschläge vom 18. Dezember 2014 (Entwurf zuhanden der Beratung in der PVKO) resp. 22. August 2015 (Entwurf zuhanden der Vorprüfung und der informellen Vernehmlassung) resp. 10. Februar 2016 (Ent-

wurf zuhanden der öffentlichen Auflage) verworfen (gültige Zonierung bleibt bestehen):

Verworfene Änderungsvorschläge aus der ersten, zweiten und dritten Fassung des Entwurfs vom 18. Dezember 2014 resp. 22. August 2015 resp. 10. Februar 2016



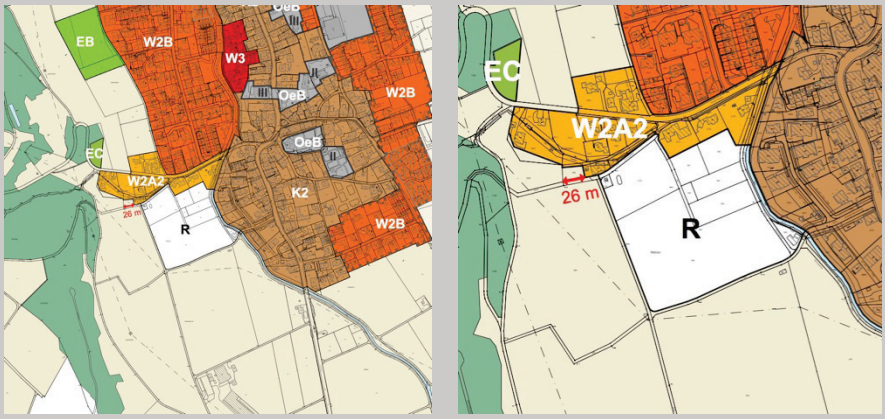
Nr.	*Zone Gültig*	*Zone Neu (verworfen)*	*Begründung*
3	*W3*	*~~W2A2~~*	*Abzonung wird im betroffenen Gebiet als nachteilig erachtet; Wirkung zu gering*
5	*R*	*~~F~~*	*Grundstück im Besitz der Gemeinde; es sollen alle Optionen offen bleiben*
8	*W3*	*~~W2A2~~*	*Abzonung wird im betroffenen Gebiet als nachteilig erachtet; Wirkung zu gering*
12	*G*	*~~WG2 GP~~*	*Umzonung resp. Öffnung für allfällige Wohnnutzung erscheint als nicht zweckmässig*
13	*G*	*~~WG3 GP~~*	*Umzonung aus heutiger Sicht nicht sinnvoll (produzierendes Gewerbe)*
14	*G*	*~~WG2 GP~~*	*Zweckmässigkeit der Massnahme nicht nachvollziehbar (Sicherung von Gewerbeflächen an gut erschlossener Lage)*

Nr.	*Zone Gültig*	*Zone Neu (verworfen)*	*Begründung*
15	*G*	*~~WG2~~*	*siehe Nr. 14*
17	*OeB*	*~~W2B~~*	*geplant war ein Abtausch von OeB-Flächen zur Nutzungsoptimierung resp. zugunsten einer neuen Wohnnutzung; dieser wurde jedoch als unzweckmässig eingestuft*
20	*K2*	*~~W2B~~*	*Aufgrund der Nähe zu Ortsbild von überkommunaler Bedeutung und bestehender Bebauung keine Umzonung vorsehen*
26	*R*	*~~OeB~~*	*siehe Nr. 17*
39	*IA*	*~~IB~~*	*Verzicht auf den Vorschlag; ggf. als Option offen halten*
*46**	*R*	*~~W2A2 / R~~*	*(teilweise) Einzonung zur Zeit kaum genehmigungsfähig; Reserve wird nicht benötigt*
49	*R*	*~~W2B~~*	*Nach der öffentlichen Auflage erfolgte, unter anderem aufgrund von Einwendungen (siehe Bericht zu den Einwendungen), eine erneute gesamthafte Prüfung der Frage der Einzonung von Reservezonenteilen. Es wurde entschieden, im Rahmen der vorliegenden Teilrevision keine der Reservezonen einer Bauzone zuzuführen.*
55	*F*	*~~ED~~*	*Standort befindet sich im Perimeter eines überkommunalen Auenschutzobjektes. Das Schaffen einer planungsrechtlichen Grundlage für die Hundeschule ist an diesem Standort gemäss Vorprüfung deshalb nicht angezeigt. Für die vorhandene Hundeschule gilt die Bestandesgarantie. Für einen möglichen Ersatzstandort im Gebiet Bilg (gem. Eintrag Reg. Richtplan) wird vorsorglich eine ergänzende Vorschrift zur Erholungszone EA (Bilg) in den Entwurf BZO integriert.*

** Begründung zum Entscheid betreffend die Reservezone Mettlen: siehe nächste Seite*

An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass die beschriebenen Anpassungen an der Zonierung in Verbindung mit den neuen Vorschriften in der Bau- und Zonenordnung nicht unwesentliche Auswirkungen auf die Bauzonenkapazitäten resp. die Einwohner- und Arbeitsplatzpotenziale in der Gemeinde Embrach haben. Der Forderung zur Siedlungsentwicklung nach innen kann somit in qualitativer und quantitativer Hinsicht angemessen Rechnung getragen werden. Die zahlenmässigen Auswirkungen dieser moderaten Verdichtung unter Berücksichtigung einer Verbesserung der Siedlungsqualität sind in Kapitel 4 ausführlich dargelegt.

Begründung zum Entscheid betreffend die Reservezone Mettlen:



Ausschnitt Entwurf Zonenplan „Gebiet Mettlen“ (kleiner und grosser Massstab)

Die gemäss rechtskräftigem Zonenplan vom 12. Mai 1993 bezeichnete Reservezone im Gebiet Mettlen (Flurname) liegt am südwestlichen Siedlungsrand der Gemeinde und hat eine Fläche von rund 3 ha. Die einzelnen Parzellen sind ausschliesslich im Besitz von privaten Grundeigentümern und werden heute grösstenteils landwirtschaftlich genutzt. Bekanntlich umfassen Reservezonen Flächen, deren Nutzung noch nicht bestimmt ist oder in denen eine bestimmte Nutzung erst später zugelassen werden soll (§ 65 Abs. 1 PBG). Eigentümer von Grundstücken in Reservezonen haben einen Anspruch auf Überprüfung der Bauzonendimensionierung, der frühestens acht Jahre nach der Festsetzung oder Revision des Zonenplans geltend gemacht werden kann (§ 65 Abs. 4 PBG). Das heisst letztlich, dass eine Überprüfung erforderlich war und im Rahmen der zur Zeit laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung auch durchgeführt wurde.

Eine kommunale Reservezone gilt gemäss kantonalem Planungs- und Baugesetz als Nichtbauzone (vgl. § 46 Abs. 2 PBG). Für die Herstellung der Überbaubarkeit müsste das Land zuerst einer Bauzone zugewiesen und hinreichend erschlossen werden. Im Kreisschreiben vom 4. Mai 2015 „Umsetzung kantonaler Richtplan: Anforderungen an die Richt- und Nutzungsplanung“ hält der Kanton Zürich jedoch fest, dass Land künftig nur einer Bauzone zugewiesen werden kann, wenn dies bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gerechtfertigt erscheint (vgl. Art. 15 Abs. 4 lit. b RPG).

Der aktuellen Erhebung zur Verfügbarkeit von Bauzonen des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich ist zu entnehmen, dass in der Gemeinde Embrach total 24.4 ha unüberbaute Bauzonen zur Verfügung stehen (entspricht ca. 11 % der gesamten Bauzonenfläche, Stand 2013). Davon entfallen rund ein Drittel (7.9 ha) auf reine Wohnzonen und ca. 3.5 ha auf Mischzonen. Dies entspricht in unüberbauten Wohn- und Mischzonen Geschossflächenreserven von ca. 54'000 m^2. Hinzu kommen die Geschossflächenreserven in überbauten Wohn- und Mischzonen, welche mit

ca. 231'000 m^2 ungefähr 80 % der gesamten Geschossflächenreserven in Wohn- und Mischzonen ausmachen. Über alle Wohn- und Mischzonen hinweg betrachtet ergibt dies einen Ausbaugrad von etwa 80 %.

Die im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung 2015 durchgeführten Potenzialabschätzungen haben ergeben, dass die bereits aufgrund der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung vorhandenen Reserven zusätzlich ca. 4'000 Personen Platz bieten würden (bei einem theoretischen Ausbaugrad von 100 %). Unter Berücksichtigung des für die kommunale Nutzungsplanung und somit auch die Bauzonendimensionierung massgeblichen Zeithorizonts von 15 Jahren (vgl. Art. 15 Abs. 1 PBG) muss folglich davon ausgegangen werden, dass die vorhandenen Bauzonenkapazitäten ausreichend sind. Ferner gilt es zu berücksichtigen, dass im Rahmen der laufenden Teilrevision der Nutzungsplanung diverse Auf- oder Umzonungen vorgesehen sind. Damit werden weitere teilweise beträchtliche Potenzialerhöhungen in den bestehenden Bauzonen ermöglicht.

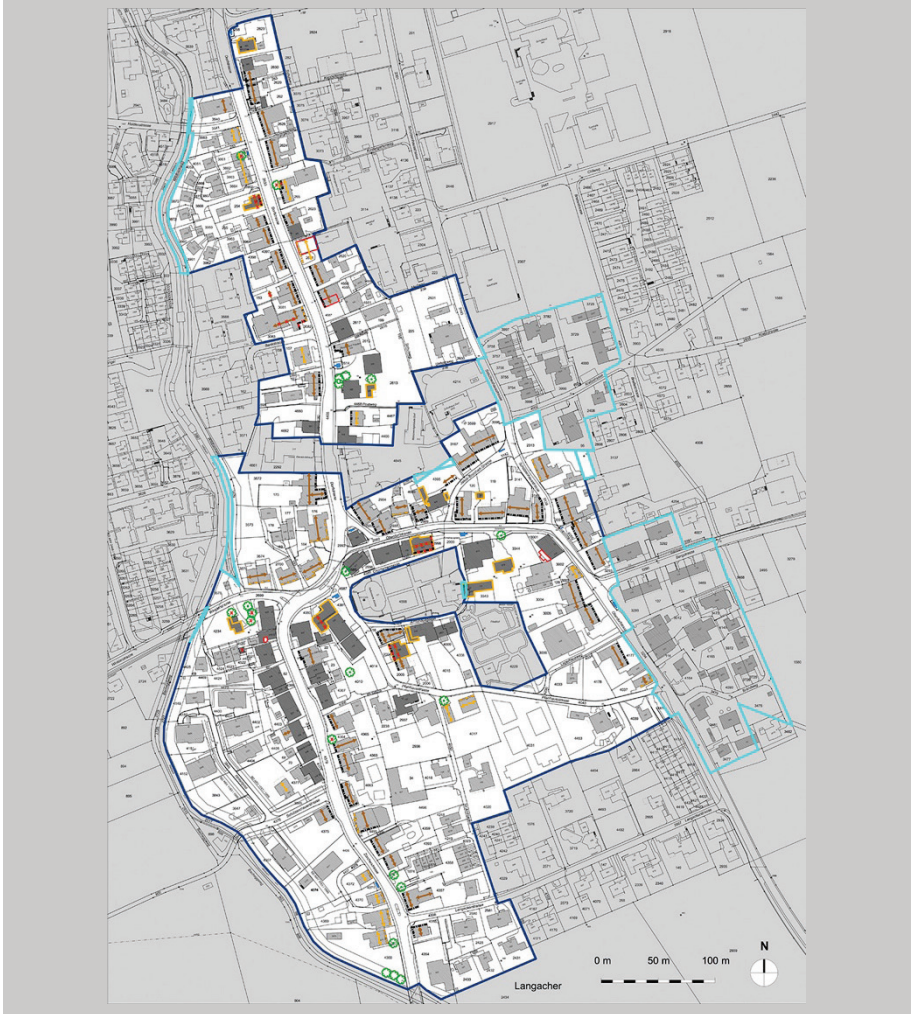
Daraus geht hervor, dass aufgrund der vorhandenen Bauzonen- bzw. Einwohnerkapazitäten in den rechtskräftigen Bauzonen aktuell weder ein öffentliches Interesse noch ein tatsächlicher Bedarf für eine Neueinzonung im Gebiet Mettlen besteht.

Weiterhin ist zu beachten, dass auch aus der Kulturlandinitiative vom 17. Juni 2012 Wirkungen auf die Reservezone Mettlen ergehen. So wurden die Gemeinden mit Kreisschreiben der Baudirektion vom 12. Juli 2012 und 24. Januar 2013 angewiesen, ab Eintreffen des Kreisschreibens alle Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen, welche neue Bauzonen zur Folge hätten, zu sistieren. Bekanntlich wurde die vom Kantonsrat vorgesehene Umsetzung der Kulturlandinitiative im Rahmen des Kantonalen Richtplanes vom Bundesgericht als nicht hinreichend eingestuft. Damit bleibt das Moratorium für Einzonungen, wie bereits im ersten der beiden erwähnten Kreisschreiben ausgeführt, weiterhin bestehen. Auch dieser Sachverhalt zwingt die Gemeinde, in ihrem Entwurf für die Teilrevision der Nutzungsplanung von einer Zuweisung des Gebietes Mettlen zu einer Bauzone abzusehen.

3.3 Änderungen an den Kernzonenplänen

3.3.1 Kernzonenplan Dorf

Der Entwurf Kernzonenplan Dorf vom 30. Juni 2016 enthält folgende Bestimmungen:



Entwurf Kernzonenplan Dorf vom 30. Juni 2016

- *Perimeter Kernzone*
- *Ersatzbauten und entsprechende Umbauten gemäss Art. 5 Abs. 1 BZO*
- *Geschützte Bäume*
- *Abweichungen Zonengrenze KZP Gültig / K2 Entwurf*
- *Ersatzbauten und entspr. Umbauten, Abbruch ohne Ersatz*
- *Hauptfirstrichtungen, neu*
- *Wegfallende Inhalte*
- *Hauptfirstrichtungen*
- *Fassadenlinien gemäss Art. 5 Abs. 2 BZO*
- *Geschützte Baumgruppe*
- *Ersatzbauten und entspr. Umbauten, neu*
- *Fassadenlinien, neu*
- *Geschützte Bäume, Abgang ohne Ersatz*

Im Entwurf Kernzonenplan Dorf vom 30. Juni 2016 sind die neuen Inhalte (orange) resp. wegfallende Inhalte (rot) gegenüber der gültigen Fassung vom 21. Juni 1985 gekennzeichnet. Der Perimeter wurde unter Berücksichtigung des Perimeters des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung an die Abgrenzung der Kernzone K2 im Entwurf Zonenplan angepasst. In der Folge werden die Änderungen zu den weiteren Inhalten des Kernzonenplans kurz erläutert. Die Kernzonenbestimmungen sind der synoptischen Darstellung „Änderungen an der Bau- und Zonenordnung (BZO)“ zu entnehmen.

- Die im Kernzonenplan „schwarz“ gekennzeichneten Gebäude müssen in ihrer kubischen Erscheinung gemäss Art. 5 Abs. 1 Entwurf BZO erhalten bleiben. Die Einträge wurden auf die überkommunalen Bestimmungen (Ortsbildschutz) und das kommunale Inventar abgestimmt und entsprechend ergänzt. Es handelt sich bei den Einträgen im Kernzonenplan einzig um den strukturellen Schutz (nicht zu verwechseln mit dem Schutz der Bausubstanz).
- Neue Einträge zu den Fassadenlinien gemäss Art. 5 Abs. 2 Entwurf BZO resp. zu den Hauptfirstrichtungen gemäss Art. 10 Abs. 2 Entwurf BZO wurden aufgrund von Ortsbegehungen und in Abstimmung mit dem überkommunalen Ortsbildschutz festgelegt. Diese bezwecken vor allem den Erhalt der geschlossenen, regelmässig angeordneten Strassenzeilenbebauung entlang der Dorfstrasse.
- Geschützte Bäume gemäss Art. 15 BZO werden nur dort weiterhin bezeichnet, wo es auch Sinn macht. Standorte, welche aufgrund baulicher Veränderungen nicht mehr als Baumstandort in Frage kommen, wurden im Kernzonenplan nicht mehr berücksichtigt.
- Die diversen Laufbrunnen im Kernzonenperimeter wurden als informelle Angaben im Kernzonenplan Dorf vermerkt. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass diese Objekte für das Ortsbild von Bedeutung sind. Allfällige Sicherungen dieser Brunnenanlagen sollen jedoch nicht über planerische, sondern über die Bestimmungen des Natur- und Heimatschutzgesetzes erfolgen.

3.3.2 Kernzonenpläne Gstein, Obermüli

Am Kernzonenplan Gstein wurden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision keine Änderungen vorgenommen.

Wie bereits erwähnt, wird die Kernzone Obermüli in eine Wohnzone W2B umgezont, da die ursprünglich vorhandenen Qualitäten nicht mehr vorhanden sind und die neue Überbauung die Anforderungen

an eine Kernzone nicht zu erfüllen vermag. Folglich wird der Kernzonenplan Obermüli aufgehoben.

Kernzone Obermüli



Kernzone Obermüli, vor der Neuüberbauung; Quelle: Google Maps 2015



Kernzone Obermüli, nach der Neuüberbauung Quelle: Eigenes Foto

3.3.3 Kernzone Betzental

Im gültigen Zonenplan ist der Weiler Betzental einer Kernzone K2 zugeordnet. Eine solche wurde aber nie rechtskräftig festgesetzt. Da der Gestaltungsplan vom 14. Dezember 2001 nach wie vor gültig ist, drängt sich eine Einzonung auf (vorbehältlich dem endgültigen Entscheid zur Kulturlandinitiative gemäss Vorprüfungsbericht). Anstelle eines Kernzonenplans soll jedoch der gültige Gestaltungsplan vollumfänglich übernommen und für das Gebiet eine Kernzone (KB für den Weiler Betzental) bezeichnet werden. Auf den Erlass eines Kernzonenplanes für den Weiler Betzental wird deshalb verzichtet.

Kernzone Betzental



Gültiger Gestaltungsplan "Betzental" vom 14. Dezember 2001

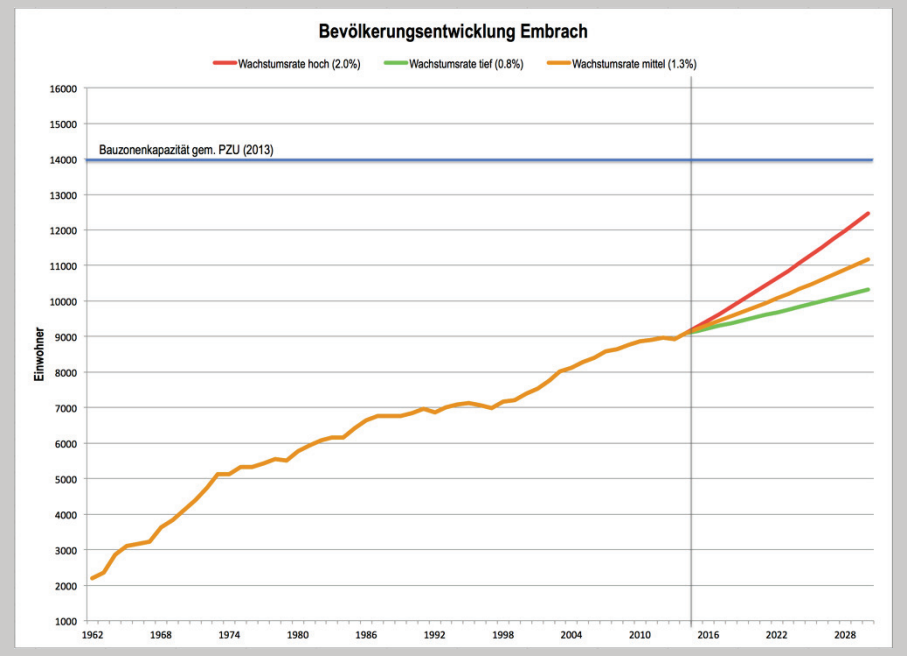


Kernzone Betzental Quelle: Eigenes Foto

Auf dem Gemeindegebiet von Embrach gibt es diverse weitere Höfe und Weiler ausserhalb der Bauzonen (Chimenhof, Balsberg, Ziegelhütte, Guldenberg, ...). Diese erfüllen jedoch die kantonalen Anforderungen an Weilerkernzonen nicht. Eine Bezeichnung von weiteren Kernzonen kommt deshalb nicht in Betracht.

4 Auswirkungen der Teilrevision

Die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung schafft den Rahmen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung der Gemeinde Embrach. Obwohl Embrach gemäss Kantonalem Richtplan nicht zu den beabsichtigten Schwerpunktgebieten für die Bevölkerungszunahme gehört, wird sich die Gemeinde dennoch mit einem anhaltenden Bevölkerungswachstum auseinandersetzen müssen. Dies vor allem auch deshalb, weil der Gemeinderat die Gemeinde als Zentrum für das Embrachertal positionieren möchte. Die verfolgte Stossrichtung in Kombination mit den Standortqualitäten für die Wohnnutzung wird in den nächsten Jahren zu einer weiteren Zunahme der Bevölkerungszahl führen.



Bevölkerungsentwicklung gemäss Wachstumsprognosen mit versch. jährlichen Wachstumsraten bis 2030; die blaue Linie zeigt die Bauzonenkapazität der gültigen BZO (Berechnungen der PZU (2013), Ausbaugrad 100 %)

Daten: Statistisches Amt Kanton ZH 2015

Die jährliche Bevölkerungswachstumsrate für die Gemeinde Embrach betrug in den letzten 20 Jahren im Schnitt ca. 1.26 % (zum Vergleich: Kanton 1.07 %, Unterland 1.72 %). Je nachdem, von welchem Wachstum man ausgeht (tief 0.8 %, mittel 1.3 %, hoch 2.0 %), dürfte die Bevölkerungszahl von Embrach in den nächsten 15 Jahren um mindestens 14 bis maximal 37 % zunehmen (die Zielvorgabe des Gemeinderats beträgt eine Zunahme von max. 20 %).

Da für zusätzliche Nutzfläche kein neues Bauland eingezont werden kann, muss das Wachstum über die Innenentwicklung gesteuert werden. Aktuell beträgt der Ausbaugrad über das gesamte Bauzonengebiet betrachtet ca. 75 % (gemäss eigener Analyse). Das Potenzial wäre also durchaus vorhanden. Es ist jedoch naheliegend, dass dieses Potenzial aufgrund der Verhältnisse vor Ort nicht immer genutzt

werden kann (v.a. Besitzverhältnisse). Die vorliegende Teilrevision soll die Voraussetzungen dafür schaffen, dass vorhandene Potenziale aktiviert werden können. Die folgenden Ausführungen sollen aufzeigen, inwiefern die revidierte Nutzungsplanung diesen Ansprüchen gerecht werden kann und welche Auswirkungen dadurch zu erwarten sind.

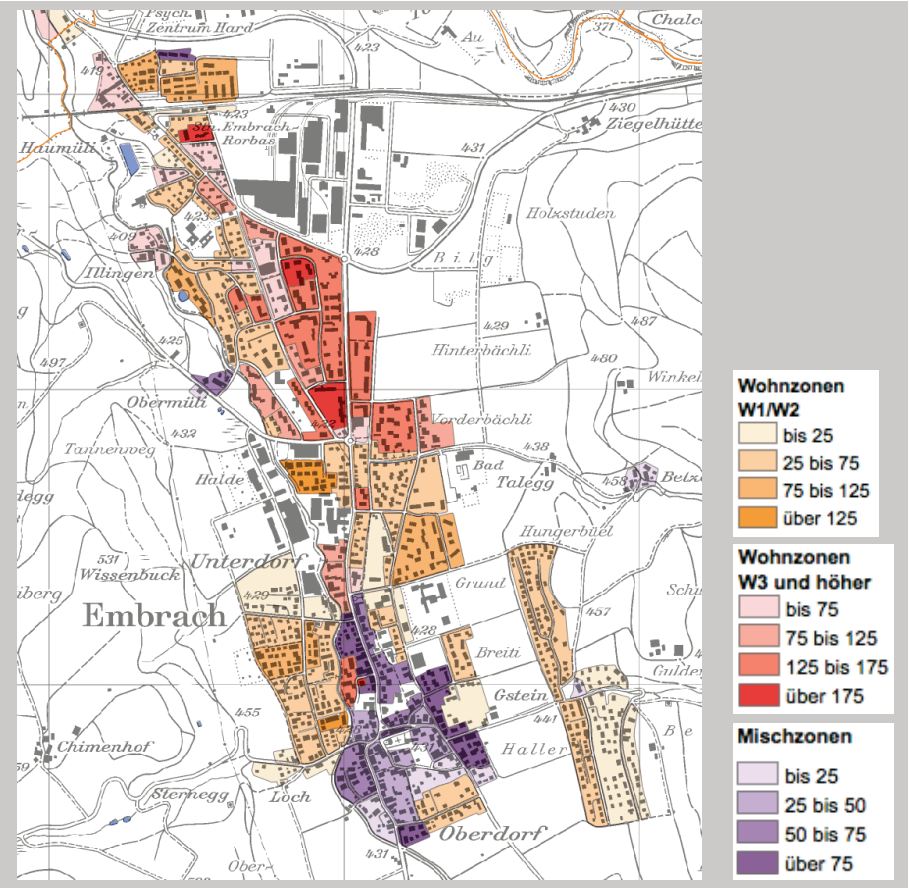
4.1 Bauzonenkapazitäten und Potenziale

In der Gemeinde Embrach wohnen zurzeit etwas über 9'000 Personen (Stand: 2014). Zugleich arbeiten etwa 3'600 Beschäftigte in der Gemeinde. Die Anzahl Wegpendler überwiegt gegenüber den Zupendlern. Im Zusammenhang mit den Kapazitätsberechnungen wird der Fokus auf die Einwohnerzahlen gelegt. Für die Gewerbeflächen spielen die Kapazitäten eine untergeordnete Rolle. Dies deshalb, da in Embrach erstens genug Flächen für Industrie und Gewerbe vorhanden sind und zweitens der beträchtliche Anteil an Lager- und Logistiknutzungen keine verlässlichen Berechnungen zu den Beschäftigtenzahlen zulässt. Bei der vorliegenden Teilrevision wurde aber grundsätzlich Wert darauf gelegt, dass die Flächen für das lokale Gewerbe gesichert werden. Neue Firmen dürften sich vor allem aufgrund von strategischen Überlegungen für oder gegen den Standort Embrach entscheiden. Mit der revidierten Nutzungsplanung will die Gemeinde Anreize für die Ansiedlung von neuen Unternehmen schaffen.

4.1.1 Quartieranalyse

Der Kanton Zürich bietet auf dem GIS-Browser neu das Instrument "Quartieranalyse für die Siedlungserneuerung" an. Die räumliche Einteilung in sogenannte Kleinquartiere (nur Wohn- und Mischnutzung) gibt detaillierte Einblicke zu verschiedenen Themen betreffend die Nutzung und Bebauung (z. B. Baujahr, Bebauungsstruktur, Einwohnerdichte, Geschossflächenreserven, Haushaltsformen, ...).

Die Daten aus der Quartieranalyse dienen als grobe Vergleichswerte für die Kapazitätsberechnungen im folgenden Kapitel. Aufgrund der zeitlichen Überschneidung der Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision mit der Einführung des neuen Instruments weichen die Abgrenzungen der Quartiere jedoch voneinander ab. Der Vergleich kann deshalb nur in einem etwas gröberen Rahmen als auf Stufe der genannten Kleinquartiere erfolgen. Da der Perimeter das gesamte Gemeindegebiet betrifft, wird diese etwas allgemeinere Betrachtung dennoch als genügend aussagekräftig erachtet.



Quartieranalyse für die Siedlungserneuerung; Einwohnerdichte (Ew. pro ha)

Quelle: GIS-ZH 2015

Da Embrach ein langgezogenes Strassendorf mit diversen Einfallsachsen sowohl für den MIV als auch für den öV darstellt, ist die Erreichbarkeit der einzelnen Quartiere generell sehr gut (Ausnahme „Chüng / Sonnenberg“). Die obige Darstellung der Einwohnerdichte macht deutlich, dass die am dichtesten bewohnten Gebiete bereits heute in unmittelbarer Nähe zu den Hauptachsen resp. den öV-Haltestellen (Bus, S-Bahn) liegen. Die Ausführungen zu den Änderungen an der Nutzungsplanung in Kapitel 3 zeigen auf, dass die Optimierungen im Zusammenhang mit der Verdichtung nach innen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision prioritär auf Gebiete entlang der Hauptachsen ausgerichtet sind:

- Zentrumsentwicklung beim Bahnhof mit beträchtlicher Erhöhung der Baumassenziffern (Z4, W4)
- Aufzonungen entlang der Rhein- bzw. Stationsstrasse (W3)
- Aufzonungen bzw. Bezeichnung einer einheitlichen Mischzone entlang der Dorfstrasse (WG3)
- Sonderbauvorschriften für die neue Quartiererhaltungszone Q4 „Im Feld / Kellersacker / Eichenweg“

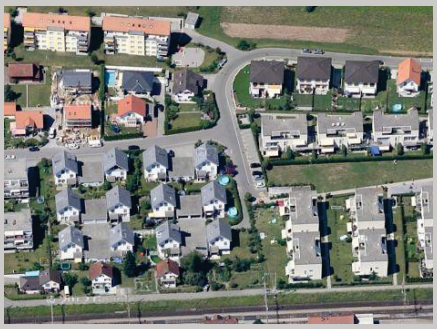
- Erweiterung der Entwicklungsmöglichkeiten in der Kernzone K2 „Dorf“ (Qualitätsvolles Weiterbauen im Kontext des Ortsbildschutzes)

Wohnzonen W1 / W2

Quelle: Google Earth / Maps 2015



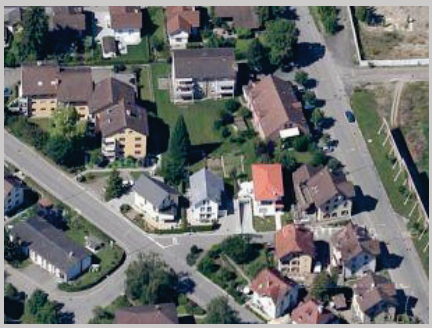
Sonnenberg, geringe Einwohnerdichte



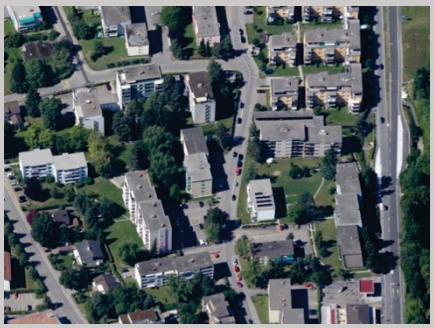
Hardstrasse, hohe Einwohnerdichte

Wohnzonen W3 und höher

Quelle: Google Maps 2014



Fabrikstrasse, geringe Einwohnerdichte



Im Feld, hohe Einwohnerdichte

Mischzonen

Quelle: Google Maps 2014



Im Amtsacker, geringe Einwohnerdichte



Hintergass, hohe Einwohnerdichte

Die folgenden Ausführungen sollen aufzeigen, wie sich die Anpassungen zahlenmässig auf die Einwohnerpotenziale auswirken. Des Weiteren wird der Bezug zur Quartieranalyse hergestellt (Einwohner- und Beschäftigtendichte E + B / ha).

4.1.2 Kapazitätsberechnungen

Die folgenden Berechnungen basieren auf den Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung resp. des Zonenplans (Gültig vs. Entwurf). Im Sinne der Vergleichbarkeit wurden die Grundannahmen betreffend den Geschossflächenbedarf pro Einwohner / Beschäftigten aus dem Bericht der PZU „Potenziale der Innenentwicklung im Zürcher Unterland – eine regionale Analyse“ vom 28. Februar 2013 übernommen.

- 51.5 m^2 Geschossfläche pro Einwohner
- 55.0 m^2 Geschossfläche pro Beschäftigten

Die Einteilung der einzelnen Gebiete erfolgte sowohl aufgrund räumlicher Kriterien als auch aufgrund der allfälligen Zonierungsänderungen. Jedes betrachtete Gebiet ist demnach eindeutig einer Zone resp. einer Zonenänderung zugeordnet. Daraus resultiert eine Unterteilung des Bauzonengebiets in 73 Gebiete (ca. 200 ha, ohne Zonen für öffentliche Bauten). Für die Berechnung der Kapazitäten wurden jeweils 10 % der Fläche eines Gebietes für die Verkehrsflächen in Abzug gebracht. In der Gemeinde Embrach wird das Nutzungsmass über die Baumassenziffer m^3/m^2 geregelt (Annahme Kernzone K2: 2.0 m^3/m^2), weshalb für die Berechnungsformel zusätzlich ein Umrechnungsfaktor für die Geschosshöhen festgelegt werden musste (3.5 m für Wohnnutzung, 4.2 m für Arbeitsplatznutzung). Der Ausbaugrad sowie die Nutzungsanteile für Wohnen und Arbeiten (alles in Prozent %) wurden aufgrund von Begehungen, Luftbildern, Schrägansichten und statistischen Daten geschätzt. All diese Vorgaben und Annahmen ergeben folgende Formeln für die Berechnung der Einwohner- resp. Arbeitsplatzkapazitäten:

Einwohnerkapazität: $$Ew_{Kap} = \frac{(((F*(1-V))*BZ*AG)/h)*W}{BGF_{Ew}}$$

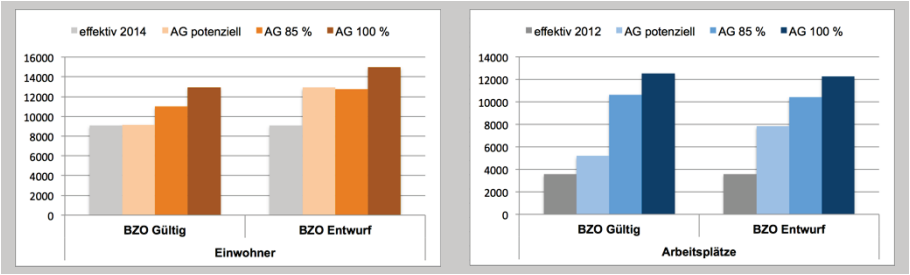
Arbeitsplatzkapazität: $$AP_{Kap} = \frac{(((F*(1-V))*BZ*AG)/h)*A}{BGF_{AP}}$$

(F: Gebietsfläche in m^2, V: Verkehrsflächenanteil in %, BZ: Baumassenziffer in m^3/m^2, AG: Ausbaugrad in %, h: Umrechnungsfaktor Geschosshöhe, W: Wohnanteil in %, A: Arbeitsplatzanteil in %, BGF_{Ew}: Bruttogeschossfläche pro Einwohner in m^2, BGF_{AP}: Bruttogeschossfläche pro Arbeitsplatz in m^2)

Um die Berechnungsmethode validieren zu können, wurden in einem ersten Schritt die aktuellen Verhältnisse (Ausbaugrad, Wohn- und Arbeitsplatzanteile) abgeschätzt und daraus die Einwohner- und Arbeitsplatzkapazitäten berechnet. Dies ergab 9'169 Einwohner und 5'186 Beschäftigte (effektive Zahlen für 2014 resp. 2012: 9'084 Einwohner, 3'578 Beschäftigte), wobei die Beschäftigtenzahl als reines

Flächenäquivalent zu verstehen ist (je nach Branche variieren die Bruttogeschossflächen pro Arbeitsplatz stark). Auf Basis dieser im Ungenauigkeitsbereich der effektiven Zahlen liegenden Berechnungen wurden die Bauzonenkapazitäten und die Potenziale für zusätzliche Einwohner bzw. Beschäftigte berechnet. Um die Vergleichbarkeit zwischen den Zahlen gemäss gültiger BZO, dem Entwurf sowie den Berechnungen der PZU (2013) herstellen zu können, wurde nebst einer detaillierten gebietsweisen Abschätzung (potenzielle Ausbaugrade) auch mit über alle Gebiete hinweg einheitlichen Ausbaugraden (AG) von 85 % resp. 100 % gerechnet. Dies ergibt folgende Zahlen:

	Einwohner (gerundet)		*Arbeitsplätze** (gerundet)*	
	BZO Gültig	*BZO Entwurf*	*BZO Gültig*	*BZO Entwurf*
*AG potenziell**	*9'200*	*12'900*	*5'200*	*7'800*
AG 85 %	*11'000*	*12'700*	*10'700*	*10'400*
AG 100 %	*12'900*	*15'000*	*12'500*	*12'300*
AG 100 % (PZU 2013)	*14'000*		*11'600*	



* *AG potenziell: Separate Abschätzung von AG, W und A für jedes einzelne Gebiet aufgrund der zu erwartenden Entwicklung (z.B. aufgrund Baujahr etc.)*

** *Die Arbeitsplatzzahlen sind als Flächenäquivalent und nicht als effektive Arbeitsplatzzahlen zu verstehen*

Bei der Abschätzung des potenziellen Ausbaugrads wurden gebietsspezifische Parameter berücksichtigt und in die Berechnung miteinbezogen (z.B. Baujahr, Siedlungsstruktur, Entwicklungspotenzial). So hat z.B. das ziemlich neu überbaute und gut ausgenutzte Gebiet Hardstrasse ein wesentlich geringeres Potenzial als z.B. das flächenmässig vergleichbare Gebiet Chliweg (beide W2B im Entwurf), in welchem eine ältere Bebauung und grössere Baulücken bestehen. Die Zahlen bei einheitlichen Ausbaugraden machen deutlich, welche Auswirkungen auf die Bauzonenkapazitäten durch die vorliegende Teilrevision zu erwarten sind und wie sich dadurch das Einwohner- und Arbeitsplatzpotenzial ändert. Folgende Schlüsse können aus den errechneten Zahlen gezogen werden:

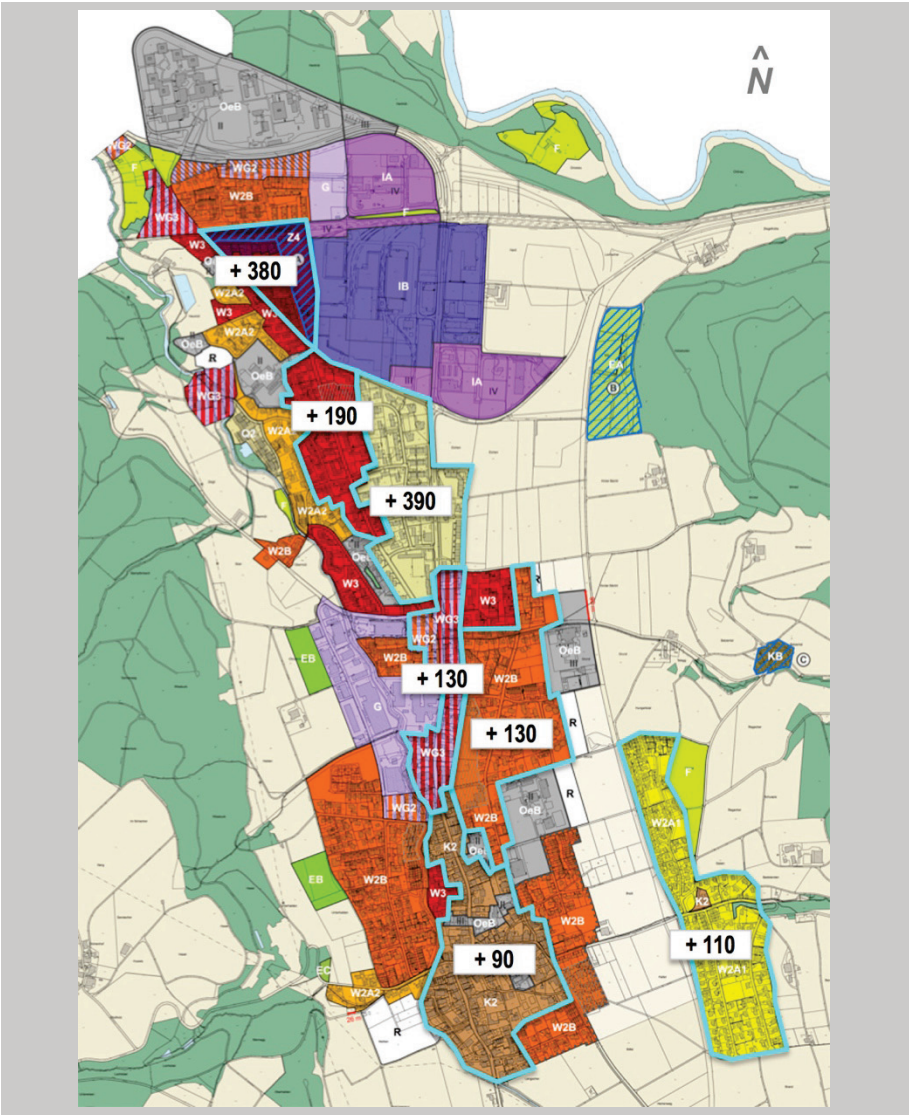
- Aktuell liegt der Ausbaugrad über das gesamte Gemeindegebiet betrachtet bei ca. 75 %. Die vergleichbaren Zahlen von „AG potenziell“ und „AG 85 %“ beim Entwurf machen deutlich, dass die

angenommenen Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision (Anreize zu Verdichtung, Umstrukturierung) in etwa einem durchschnittlichen Ausbaugrad von 85 % entsprechen.

- Würden die heute vorhandenen Reserven im Rahmen der gültigen BZO besser ausgenützt resp. der Ausbaugrad auf 85 % erhöht, so könnten zusätzliche ca. 1'800 Personen in Embrach wohnen. Mit der Teilrevision würde sich die Bauzonenkapazität für das Wohnen um weitere ca. 16 % erhöhen. Dies ergäbe bei einem realistischen Ausbaugrad von 85 % ein Potenzial gegenüber heute von ca. 3'600 Einwohnern.
- Die von der PZU (2013) errechnete Bauzonenkapazität für Wohnnutzung (Ausbaugrad 100 %) liegt mit 14'000 Einwohnern ziemlich genau zwischen den Zahlen der vorliegenden Berechnung (gültige BZO: ca. 13'000 Einwohner, Entwurf BZO: ca. 15'000 Einwohner).
- Die Zahlen zu den Arbeitsplätzen machen deutlich, dass bereits heute ein beträchtliches Potenzial vorhanden ist. Die Ausnützung liegt heute denn auch gerade einmal bei ca. 50 bis 60 %. Aufgrund der Anpassungen mit der vorliegenden Teilrevision gehen geringe Flächenäquivalente für Arbeitsplätze verloren. Mit etwa 2 % ist die Einbusse jedoch vernachlässigbar.
- Die Auswirkungen der RES auf die Bauzonenkapazitäten wurden seinerzeit ebenfalls berechnet. Bei einem pauschalen Ausbaugrad von 90 % ergab dies eine Kapazität von ca. 15'600 Einwohnern resp. ca. 6'900 Beschäftigten. Dies macht deutlich, dass nun die Gebiete für Umstrukturierungen gegenüber der RES stark reduziert wurden. Diese angemessene Sicherung von Gewerbeflächen wurde sowohl seitens der PVKO als auch des Kantons gefordert und kann hiermit erfüllt werden.

Für die Entwicklung der Gemeinde ist nicht nur die absolute Kapazität, sondern vor allem die räumliche Verteilung der Kapazitäten / Potenziale von grosser Bedeutung. Die folgende Abbildung soll aufzeigen, in welchem Ausmass eine Bevölkerungszunahme in den verschiedenen Gebieten möglich wäre. Damit die Zahlen vergleichbar sind, wird auf die Kapazitäten aufgrund eines durchschnittlichen Ausbaugrads von 85 % abgestützt.

Die Zahlen werden nur in denjenigen Gebieten angegeben, wo die Einwohnerkapazität aufgrund der Teilrevision in wesentlichem Masse erhöht wird. Es handelt sich dabei um gerundete Werte in Sinne von Grössenordnungen.



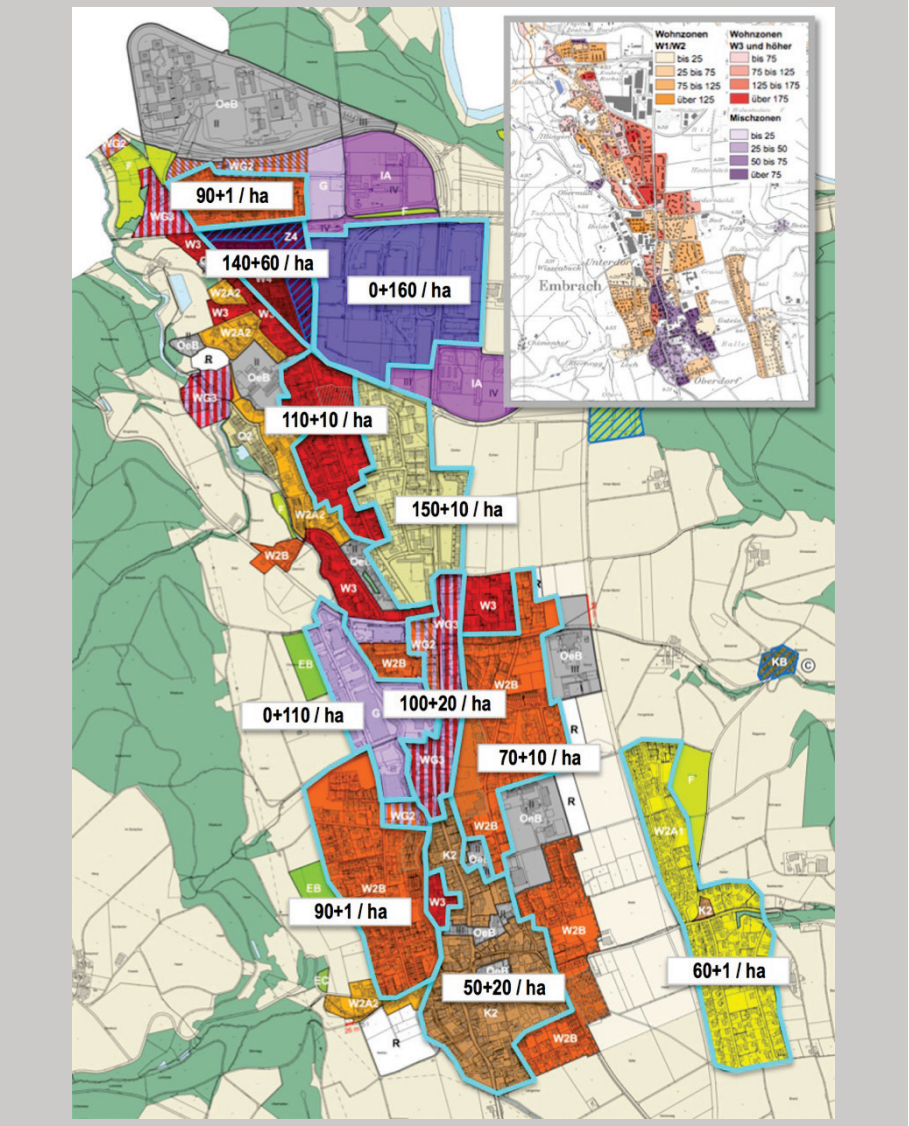
Einwohnerpotenziale in den wichtigsten Entwicklungsgebieten gemäss den Kapazitätsberechnungen (Unterschied zwischen gültiger Nutzungsplanung vs. Entwurf, Ausbaugrad 85 %).

Alle oben betrachteten Gebiete zusammen haben aufgrund der Teilrevision ein Potenzial von zusätzlichen 1'400 Einwohnern. Auf die anderen Gebiete entfallen demnach nur rund 400 zusätzliche Einwohner. Wesentliche Rückgänge der Arbeitsplatzkapazitäten sind einzig im Gebiet Embraport zu verzeichnen. Es betrifft dort vor allem die Brache beim Bahnhof, welche heute nicht genutzt wird.

Da das Zentrumsgebiet die einzige grossflächige Umzonung in Verbindung mit einer Umstrukturierung darstellt, sind aus der Teilrevision vorrangig an dieser Lage erhebliche Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten. Eine Abstimmung der Infrastrukturkapazitäten auf den vorgesehenen Mehrverkehr ist deshalb im Rahmen der Gestaltungspläne mit Mobilitätskonzepten aufzuzeigen. Diese sollen auch Aussagen zum Modalsplit enthalten. Weiterhin sind zusätzlich die Inhalte des GVK zu beachten.

4.1.3 Einwohner- und Beschäftigtendichte (E + B / ha)

In der Quartieranalyse für die Siedlungserneuerung wird bei den einzelnen Kleinquartieren die sogenannte Nutzungsdichte (Einwohner plus Beschäftigte pro Hektare, E + B / ha) angegeben. Die folgende Abbildung zeigt die aufgrund der Teilrevision zu erwartende Nutzungsdichte in ausgewählten Quartieren. Die Zahlen basieren auf den Kapazitätsberechnungen mit potenziellem Ausbaugrad, da diese die zu erwartenden Entwicklungen in den nächsten 15 Jahren am angemessensten berücksichtigen.



Potenzielle Einwohner- und Beschäftigtendichte (E + B pro ha) aufgrund der Teilrevision der Nutzungsplanung (Ausbaugrad potenziell)

Der Vergleich mit der Quartieranalyse (siehe Kap. 4.1.1) zeigt, dass punktuell, d. h. in einzelnen Kleinquartieren gemäss der Einteilung des Kantons, bereits heute mit der potenziellen Nutzungsdichte vergleichbare Nutzungsdichten vorhanden sind. Andererseits erreichen

aber auch viele Kleinquartiere innerhalb der jeweiligen Abgrenzungen gemäss obiger Abbildung die potenzielle Einwohner- und Beschäftigtendichte bei weitem nicht. In diesen Gebieten geht es demnach vor allem darum, die vorhandenen Potenziale in unüberbauten aber auch überbauten Bauzonen mit einer Entwicklung nach innen zu aktivieren. Dies betrifft z.B. die Gebiete im Alten Dorfkern sowie entlang der Schützenhaus- und der Stationsstrasse. Im Gebiet Bahnhof / Embraport, wo neben einer angestrebten Verdichtung auch eine Umstrukturierung vorgesehen ist, würde die Nutzungsdichte gegenüber dem Bestand in beträchtlichem Masse zunehmen (von heute ca. 80 + 20 E + B / ha auf ca. 140 + 60 E + B / ha). Dieses Gebiet bildet jedoch eine Ausnahme. Bei diesen Betrachtungen gilt es zu berücksichtigen, dass die Bruttogeschossflächen für Einwohner resp. Beschäftigte in der Realität je nach Bebauungstyp stark variieren. Es ist demnach naheliegend, dass bei einer baulichen Umsetzung der neuen Vorgaben die effektive Nutzungsdichte z. B. im MFH-Quartier „Im Feld“ tendenziell höher, im EFH-Quartier „Sonnenberg“ jedoch tiefer als die hier berechnete potenzielle Nutzungsdichte ausfallen dürfte.

Nutzungsdichtestufen gemäss dem kantonalen Leitfaden „Dichtevorgaben umsetzen“ (BD 2015-1)

Nutzungsdichtestufen*

Nutzungsdichte	Sehr geringe Dichte	Geringe Dichte	Mittlere Dichte	Hohe Dichte	Sehr hohe Dichte
E+B/ha	<50	50–100	100–150	150–300	>300

* gemäss «Integriertes Zielbild 2030» der Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU)

Ein Blick auf die Nutzungsdichtestufen aus dem kantonalen Leitfaden „Dichtevorgaben umsetzen“ (BD 2015-1) zeigt, dass sich die aus der vorliegenden Teilrevision ergebenden Nutzungsdichten für Embrach auf den Stufen geringe, mittlere und hohe Dichte befinden. Die räumliche Aufteilung der verschiedenen Dichtestufen innerhalb der Gemeinde wird nicht nur den Vorgaben aus der übergeordneten Planung, sondern auch der vorgesehenen Positionierung der Gemeinde als subregionales Zentrum von überkommunaler Bedeutung in einer ländlichen Umgebung gerecht.

Inwiefern eine Annäherung an die Dichtevorgaben in naher Zukunft umsetzbar ist, hängt stark von den örtlichen Gegebenheiten in den einzelnen Quartieren ab. Die PVKO ist jedoch der Ansicht, dass mit den neuen Vorschriften auch genügend Anreize zur Förderung der Siedlungsqualität resp. zur Erneuerung der baulichen Substanz vorhanden sein werden (z.B. Sonderbauvorschriften in der Q4, Vergrösserung des Gestaltungsspielraums in der Kernzone sowie in der Wohnzone W2A1 „Chüng / Sonnenberg“; siehe Kap. 3.1).

4.2 Entwicklungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Teilrevision wurden neben den Anpassungen der quantitativen Vorgaben wie bereits erwähnt auch diverse Überlegungen zur architektonischen und städtebaulichen Gestaltung angestellt. Basierend auf den Erläuterungen in Kapitel 3.1 werden in diesem Kapitel die zentralen Punkte betreffend diese Überlegungen erläutert und ggf. illustriert.

4.2.1 Kernzonenbestimmungen

Mit den neuen Kernzonenbestimmungen (siehe Art. 4.1 bis 16 Entwurf BZO) wird in erster Linie das Ziel verfolgt, die Entwicklungsmöglichkeiten in der Kernzone K2 zu erweitern. Die starren Bestimmungen betreffend die Gestaltung (z.B. Dächer, Fassaden) wurden gelockert, um den Spielraum bei Neubauten in der Kernzone zu vergrössern. Damit soll zeitgemässes und qualitätsvolles Bauen im Kontext mit den bauhistorisch bedeutsamen Objekten ermöglicht werden. Gute Beispiele einer sorgfältigen Umsetzung ähnlicher Vorgaben sind z.B. in den Gemeinden Fläsch (GR) und Altdorf (UR) zu finden (siehe Abbildungen).



Gemeinde Fläsch (GR);
Quelle: Schweizer Heimatschutz



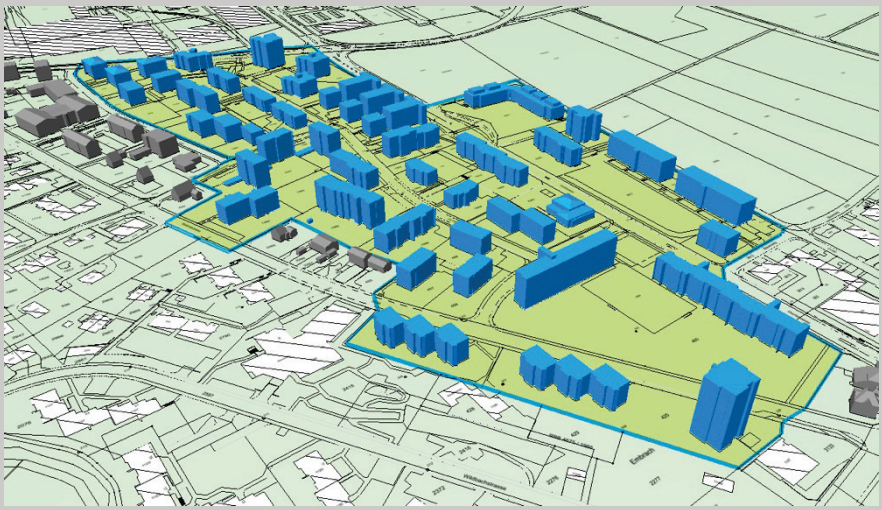
Gemeinde Altdorf (UR);
Quelle: Schweizer Heimatschutz

Beispiele Weiterbauen im Kontext des Ortsbildschutzes

Die PVKO versteht die neuen Bestimmungen als Anreiz für eine bauliche Entwicklung, welche eine Belebung und Aufwertung des alten Dorfkerns bewirken soll. Die örtliche Identität und der Charakter (inkl. den freiräumlichen Qualitäten) bleiben dabei erhalten. Das Ortsbild des alten Dorfkerns wird in hohem Mass durch den Strassenraum geprägt. Es sei deshalb an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass eine Entwicklung und somit die Verbesserung der Aufenthaltsqualität auch von Massnahmen im Strassenraum abhängig sind. Die dazu nötigen Schritte wurden auf strategischer Ebene im Gesamtverkehrskonzept (GVK) aufgeführt. Die Umsetzung erfolgt nach Dringlichkeit und in Koordination mit anderen (hoch- und tief-)baulichen Massnahmen im Strassenraum und obliegt der zuständigen Behörde.

4.2.2 Sonderbauvorschriften in der Quartiererhaltungszone Q4

Das neu der Quartiererhaltungszone Q4 zugeteilte Gebiet „Im Feld / Kellersacker / Eichenweg“ zeichnet sich durch qualitätsvolle Siedlungsstrukturen mit grosszügigen Freiräumen aus. Der Spielraum für eine sachgerechte Erneuerung / Entwicklung bei gleichzeitigem Erhalt der vorhandenen Strukturen und Qualitäten wird mit dem Erlass von Sonderbauvorschriften (siehe Art. 16.8 Entwurf BZO) vergrössert.



Visualisierung der aktuellen Bebauungssituation im Gebiet der Quartiererhaltungszone Q4.

Quelle: Eigene Darstellung

Die Sonderbauvorschriften können im Sinne einer sachgerechten Erneuerung und einer Verdichtung nach innen beansprucht werden, verlangen aber eine besonders gute Einordnung sowie das Festhalten des Bebauungskonzepts in einem Gestaltungsplan. Zugleich wird der Erhalt von qualitätsvollen Strukturen (z.B. Wohnüberbauung SiLu inkl. Hochhaus im südlichen Teil der Q4) gesichert.

Bebauung im Gebiet der Quartiererhaltungszone Q4 gemäss Entwurf Zonenplan



Siedlungsstruktur im Gebiet „Im Feld / Kellersacker“; Quelle: Eigenes Foto



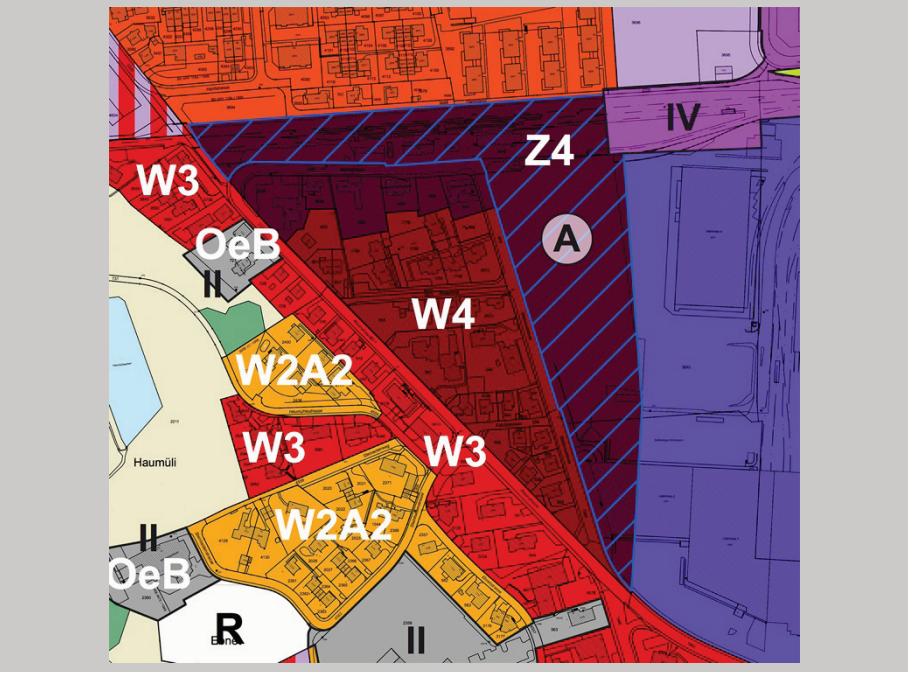
Wohnüberbauung SiLu; Quelle: Google Maps 2015

Aufgrund der teilweise veralteten Bausubstanz werden sich Sanierungen und Erneuerungen in den nächsten paar Jahren aufdrängen. Es wird deshalb als zweckmässig erachtet, die Bauzonenkapazität zu

erhöhen und somit die Voraussetzungen für eine angemessene Verdichtung nach innen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision zu schaffen (siehe auch Kap. 4.1.2).

4.2.3 Gestaltungsplanpflicht in der Zentrumszone Z4

Das Wohngebiet direkt nördlich der Bahnlinie erfuhr in den letzten 15 Jahren eine starke Entwicklung. Im Jahr 2002 befanden sich an dieser Lage ein paar wenige kleine Wohnbauten. Mit der Fertigstellung der Überbauung „Töpferei Embrach“ werden nun Ende 2015 ca. 600 bis 700 Einwohner in diesem Gebiet wohnen, was in etwa 7 % der Gesamtbevölkerung entspricht. Ein grosser Teil der Versorgungseinrichtungen ist jedoch vom Dreispitz südwärts entlang der Dorfstrasse angesiedelt - im nördlichen Teil der Gemeinde fehlt ein angemessenes Angebot an Versorgungseinrichtungen. Mit der Bezeichnung einer Zentrumszone direkt südlich der Bahngeleise möchte die Gemeinde den Anreiz für eine Entwicklung in diesem Bereich schaffen. Neben dem Wohnen an gut erschlossener Lage (öV-Anbindung) soll das Gebiet auch als zweiter Schwerpunkt für das Dienstleistungs- und Versorgungsangebot in der Gemeinde dienen.



Abgrenzung der neuen Zentrumszone Z4, teilweise mit Gestaltungsplanpflicht, im Gebiet Bahnhof / Embraport

Das Potenzial für eine Entwicklung im Perimeter der Z4 ist durchaus vorhanden. Dieser besteht einerseits aus einer grossen Brache (ca. 1.6 ha) auf dem Industrieareal „Embraport“ und andererseits aus dem Bereich entlang der Bahnstrasse, welcher in den kommenden Jahren aufgrund des Alters der Gebäude unter zunehmenden Sanierungs- resp. Erneuerungsdruck geraten wird. Diesbezügliche Absichten wurden von verschiedenen Akteuren bereits signalisiert.

Der Bedeutung dieses Gebiets an zentraler Lage wird in der teilrevidierten BZO mit der Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht und den Bestimmungen zu den zulässigen Nutzweisen und zum Nutzungsmix in angemessener Form entsprochen (siehe Art. 16.8 bis 16.12 Entwurf BZO). Die zwischen Stations- und Rheinstrasse neu bezeichnete Wohnzone W4 soll den Übergang von der Zentrumszone Z4 zu den Wohnzonen westlich der Rheinstrasse markieren. Aufgrund der vorhandenen Bebauungsstruktur wird im Gebiet südlich der Bahnstrasse (Nr. 43) auf die Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht verzichtet.

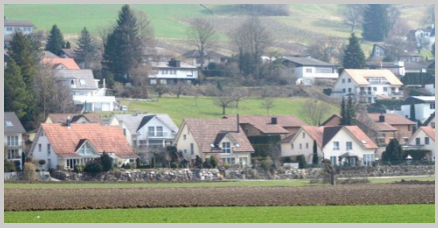
4.2.4 Gestaltungsspielraum im Gebiet „Chüng / Sonnenberg“

Die Wohnsiedlungen im Bereich Chüng / Sonnenberg sind vom eigentlichen Siedlungskörper getrennt und bieten als einzige Bauzonengebiete in der Gemeinde Embrach eine Hanglage. Aufgrund der gültigen Bestimmungen hat sich in den letzten 15 bis 20 Jahren ein Siedlungsbild ergeben, welches nicht zu überzeugen vermag. Einige Neubauten wirken gegenüber den älteren Gebäuden viel zu gross, was auf die zulässigen Grundmasse und nicht zuletzt auf das Schrägdachgebot zurückzuführen ist. Mit der Überarbeitung der Vorschriften wurden die Grundmasse angepasst und zugleich der Gestaltungsspielraum vergrössert.

Quelle: Eigene Fotos



Wohnsiedlung Chüng



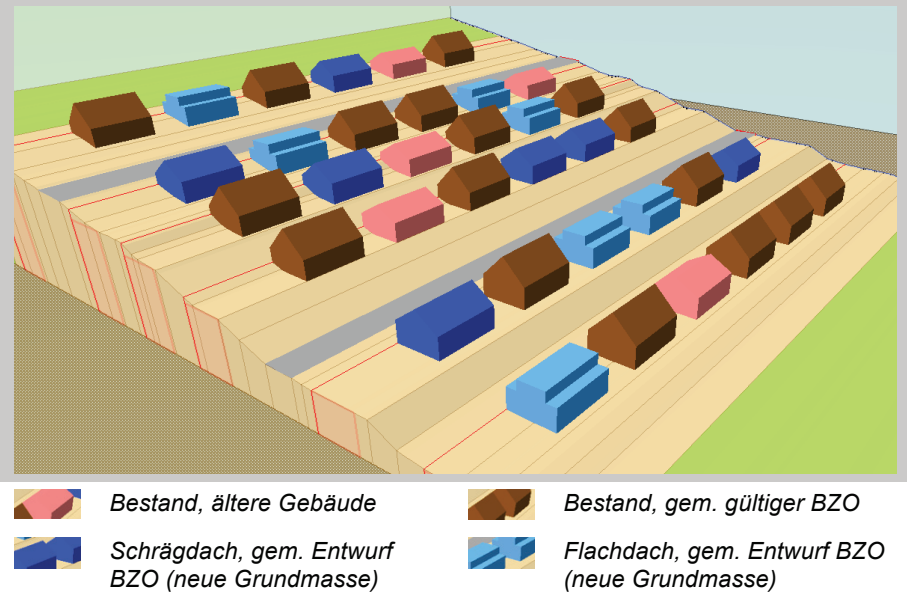
Wohnsiedlung Sonnenberg / Haller

Im Kern betreffen die Änderungen die Anpassung der maximalen Firsthöhe und die Aufhebung des Flachdachausschlussgebots (siehe Art. 17 und Art. 32 Entwurf BZO). Die neuen Vorschriften schreiben eine maximale Firsthöhe von 5.0 m vor. Mit dieser Massnahme soll in Zukunft verhindert werden, dass die Schrägdächer von Neubauten eine zu grosse Höhe aufweisen. Da die gültige BZO keine Regelung über die Firsthöhe enthielt, galten bisher die kantonalen gesetzlichen Bestimmungen gemäss § 281 PBG (First unter 45° an die Schnittlinie zwischen Dachfläche und zugehöriger Fassade oder max. 7 m).

Des Weiteren soll der Gestaltungsspielraum durch das Zulassen von Flachdächern bei Neubauten vergrössert werden. Gute architektonische Lösungen steigern nicht nur die Wohnqualität, sondern vermögen auch hinsichtlich der Einordnung ins Siedlungsbild zu überzeu-

gen. Ein mit Bezug auf die Hanglage positiver Nebeneffekt ist zudem, dass Flachdachbauten per Gesetz nur ein Dachgeschoss haben dürfen (gem. § 49a Abs. 2 PBG) und somit eine geringere Gesamthöhe aufweisen als Gebäude mit Schrägdächern.

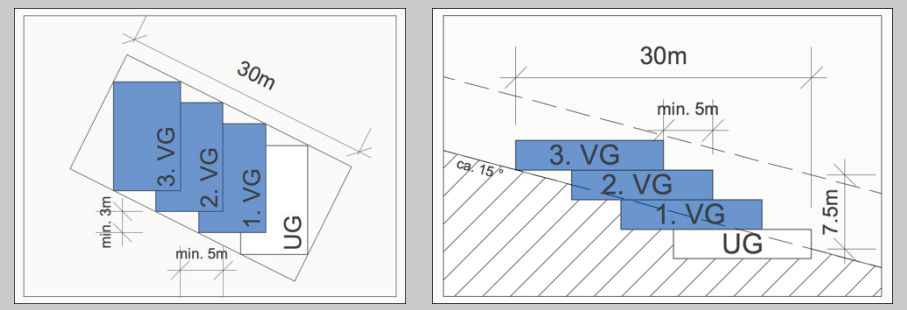
Die folgende Abbildung zeigt in einer einfachen Visualisierung, wie sich die neuen Bestimmungen auf den Gestaltungsspielraum im Gebiet „Chüng / Sonnenberg“ auswirken können.



Visualisierung der möglichen Bebauungsformen im Gebiet Chüng / Sonnenberg

Quelle: Eigene Darstellung

Eine weitere auf die Hanglage abgestimmte Massnahme wäre der Erlass von separaten Bestimmungen für die Erstellung von Terrassenhäusern gewesen. Im Hinblick auf eine gute Altersdurchmischung im Quartier hätte dies zusätzlich zu den Einfamilienhäusern auch alternative Wohnformen ermöglichen können. Dieser Ansatz wurde jedoch im Rahmen der öffentlichen Auflage wieder verworfen (vgl. Bericht zu den Einwendungen).



Mögliche Grundmasse für Terrassenhäuser (Ansatz wurde jedoch wieder verworfen)

Quelle: Eigene Darstellung

Mit den vier genannten Beispielen wurden die Schwerpunkte der Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt. Betreffend die in diesem Kapitel nicht berücksichtigten Gebiete wird es als nicht notwendig erachtet, über die Nutzungsplanung bestimmte neue Stossrichtungen vor-

wärts zu treiben. Die Konzentration von Aufzonungen entlang der Hauptverkehrsachsen sowie die konsequente moderate Erhöhung der Baumassenziffer in den Wohn- und Mischzonen ist im Sinne der Siedlungsentwicklung nach innen und trägt so u. a. zur geforderten zukunftsgerichteten Entwicklung der Gemeinde bei.

5 Abschliessende Bemerkungen

Die Einwohnerzahl der Gemeinde Embrach ist in den letzten 20 Jahren um rund 28 % gestiegen. In dieser Zeit haben sich das Siedlungsgebiet und somit auch etliche Aspekte des Zusammenlebens in der Gemeinde mehr oder weniger stark verändert. Mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung hat sich die Gemeinde seit der Festsetzung der gültigen BZO von 1993 das erste Mal in umfassender Art und Weise mit siedlungsplanerischen Fragen und Herausforderungen auseinandergesetzt. Dadurch bietet sich einerseits die Möglichkeit, gewisse weniger erwünschte Entwicklungen der letzten Jahre zu korrigieren und andererseits die zukünftige Siedlungsentwicklung bis zu einem gewissen Grad mitzubestimmen.

Der Gemeinderat ist davon überzeugt, dass das gewählte Vorgehen zu einer sorgfältig durchdachten und zweckmässigen Vorlage geführt hat. Mit dem Einsatz einer Planungs- und Verkehrskommission, zusammengesetzt aus verschiedensten engagierten Vertretern aus der Bevölkerung, konnte ein grosses Spektrum an Anliegen und Vorschlägen aufgenommen, diskutiert und in die teilrevidierte Nutzungsplanung integriert werden. Sowohl bei der Kommissionsarbeit als auch im Gespräch mit über-, nach- und nebengeordneten Planungsinstanzen hat es sich als hilfreich erwiesen, dass die zentralen Entwicklungsabsichten bereits im Rahmen der RES (und ggf. des GVK) auf strategischer Ebene festgehalten wurden.

Die Planungs- und Verkehrskommission empfahl anstelle der Vorschriften für Abstellplätze gemäss Art. 33 der gültigen BZO die Ausarbeitung einer separaten Abstellplatzverordnung. Diese wurde während der informellen Vernehmlassung und der Vorprüfung auf der Grundlage der kantonalen „Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen“ entwickelt. Die Verordnung ist ein separater Teil der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung. Für den Fall, dass die neue Verordnung über Fahrzeugabstellplätze nicht festgesetzt würde, käme weiterhin Art. 33 der rechtsgültigen BZO zur Anwendung.

6 Mitwirkung

6.1 Informelle Vernehmlassung

Im Sinne einer frühzeitigen Mitwirkung wurde die Planungsvorlage der Bevölkerung am 29. September 2015 an einer öffentlichen Informationsveranstaltung vorgestellt und vom 30. September bis 30. November 2015 zur informellen Vernehmlassung aufgelegt.

Während dieser Frist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und Hinweise, Meinungen und Bemerkungen dazu anbringen. Insgesamt sind 27 schriftliche Rückmeldungen mit ungefähr 50 teilweise gleichlautenden oder vergleichbaren Inhalten eingegangen. Zusätzlich haben diverse Personen von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, sich am Schalter im Gemeindehaus Embrach zur Vorlage zu äussern.

Die eingegangenen Rückmeldungen / Begehren werden im Anhang zu diesem Bericht in gekürzter und anonymisierter Form aufgeführt und es wird dargelegt, ob ihnen zugestimmt werden konnte bzw. weshalb die PVKO der Ansicht ist, dass sie nicht berücksichtigt werden können. Die gesamthaft oder teilweise berücksichtigten Begehren wurden zusammen mit den Anpassungen aufgrund der Vorprüfung in die vorliegende Fassung der Teilrevision eingearbeitet. Die überarbeitete Planungsvorlage wurde vom Gemeinderat zur Kenntnis genommen und zuhanden der Anhörung und der öffentlichen Auflage verabschiedet.

6.2 Öffentliche Auflage

Die Planungsvorlage, bestehend aus einer Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, war ab dem 4. März 2016 öffentlich einsehbar und wurde gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 11. März bis 9. Mai 2016, das heisst während 60 Tagen, öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurde die Revisionsvorlage der Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU (Regionalplanung) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet.

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

- Zonenplan / Kernzonenpläne
- Kernzonen
- Quartiererhaltungszonen
- Zentrumszone

- Wohnzonen
- Weitere Festlegungen
- Ergänzende Vorschriften

Die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangenen Begehren werden im beiliegenden Bericht zu den Einwendungen aufgeführt und es wird dargelegt, ob ihnen zugestimmt werden konnte bzw. weshalb sie abgelehnt werden mussten. Sofern den Einwendungen gesamthaft oder zumindest teilweise zugestimmt wurde, sind die daraus entstandenen Änderungen an den Planungsinstrumenten direkt in die Vorlage eingeflossen.

6.3 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

6.3.1 Orientierung der PZU

Der Vorstand der Planungsgruppe Zürcher Unterland PZU wurde am 1. Juli 2015 über den Planungsinhalt der vorliegenden Teilrevision orientiert.

6.3.2 Anhörung

Mit Schreiben vom 21. April 2016 hat sich die PZU zur vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung inkl. Fahrzeugabstellplatzverordnung geäussert. Darin wird positiv zur Kenntnis genommen, dass die Gemeinde Embrach ihre Funktion als regionales Zentrum stärken möchte und mit der Teilrevision unter anderem eine qualitätsvolle Innenentwicklung anstrebt.

Die PZU unterstützt die Ausscheidung einer Zentrumszone Z4 sowie die Dimensionierung derjenigen und verweist dabei auf den Eintrag des Zentrumsgebiets im regionalen Richtplan (Entwurf zuhanden der öffentlichen Auflage). Die Massnahme wird zusammen mit der Aufzonung entlang der Stationsstrasse (W3 zu W4) und der Bezeichnung eines maximalen Wohnanteils zugunsten der Arbeitsnutzung als zweckmässig erachtet. Ebenso wird der Ausschluss von Einkaufszentren und anderen verkehrsintensiven Einrichtungen befürwortet. Die PZU sieht die Forderung nach einer Abstimmung zwischen dem Zentrums- und dem Arbeitsplatzgebiet erfüllt und weist darauf hin, dass der Perimeter des Arbeitsplatzgebiets im regionalen Richtplan dementsprechend angepasst wird.

Da diverse Aspekte der Entwicklung des Zentrumsgebiets noch ungeklärt sind, wird die Gestaltungsplanpflicht für die Z4 vor allem auch im Zusammenhang mit der Abstimmung auf den Verkehr ausdrück-

lich begrüsst. Die PZU empfiehlt deshalb, in der weiteren Planung eine Gesamtbetrachtung über das Zentrumsgebiet anzustellen.

Weiterhin wird gewürdigt, dass mit der Bezeichnung von Mischzonen entlang der Dorfstrasse die Voraussetzungen für gewerbliche Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Im regionalen Richtplan (Entwurf zuhanden der öffentlichen Auflage) hat die PZU Gebiete bezeichnet, in denen hohe und niedrige bauliche Dichten anzustreben sind. Es wird angemerkt, dass die Zonenbestimmungen gemäss Teilrevision diesbezüglich nicht im Widerspruch zum regionalen Richtplan stehen. In diesem Zusammenhang wird explizit darauf hingewiesen, dass das Quartier Chüng / Sonnenberg im regionalen Richtplan nicht als Gebiet mit niedriger Dichte bezeichnet wird und somit eine Unterschreitung der minimalen Ausnützung gemäss Art. 49 Abs. PBG nicht möglich ist. Aufgrund der Vorlage drängt sich eine solche Unterschreitung nicht auf.

Die Hinweise und Bemerkungen aus der Stellungnahme der PZU werden zur Kenntnis genommen und für die weitere Planung berücksichtigt. Der Gemeinderat kommt zur Ansicht, dass sich daraus keine Anpassungen an der Vorlage aufdrängen.

Mit Schreiben vom 4. Mai 2016 hat die Gemeinde Freienstein-Teufen darüber informiert, dass ihrerseits keine grundsätzlichen Einwände gegen die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung bestehen.

7 Vorprüfung

7.1 Ortsplanungsgespräch

Am 12. Juni 2015 fand zur vorliegenden Planung im Rahmen des Ortsplanungsgesprächs ein erster Austausch zwischen den Vertretern des Amtes für Raumentwicklung des Kantons Zürich ARE und der Gemeinde Embrach statt. An diesem Gespräch konnten die Gemeindevertreter die Arbeit und die Ansichten der PVKO in einem informellen Rahmen darlegen.

Das Vorgehen und die Bestrebungen der Gemeinde wurden positiv zur Kenntnis genommen. Die Vertreter des ARE weisen darauf hin, dass für die Beurteilung der Vorlage von grundlegender Bedeutung ist, welche Entwicklungsrichtung die Gemeinde betreffend die Positionierung als regionales Zentrum einschlagen will. Dieser Entscheid soll bis zur Vorprüfung feststehen. Des Weiteren wird angemerkt, dass die Zentrumsfrage zusammen mit der PZU und allenfalls im Austausch mit den Nachbargemeinden im Embrachertal zu klären sei (v.a. betreffend das Thema Druck auf bestehende Ortszentren in und um Embrach). Es wird empfohlen, Detailhandelsnutzungen auf dem Areal des Embraport explizit auszuschliessen (Zweckentfremdung des Gewerbegebiets, Konkurrenzierung des bestehenden Detailhandels resp. der neuen Zentrumszone).

Ebenfalls erwähnt wird die geplante Einzonung einer kleineren Fläche im Gebiet „Vorderbächli“ (Änd.-Nr. 49, vgl. Kap. 3.2). Diese müsste gemäss den Vertretern des ARE aufgrund der Kulturlandinitiative zum jetzigen Zeitpunkt von der Genehmigung ausgeklammert und zu einem späteren Zeitpunkt zur Genehmigung eingereicht werden (Delegation im Rahmen der Beratung in der GV). Die übrigen Reservezonen östlich des Hauptsiedlungskörpers (Änd.-Nrn. 19 und 34, vgl. Kap. 3.2) werden von der Baudirektion zeitlich abgestimmt auf die BZO-Revision der kantonalen Landwirtschaftszone zugeteilt. Die Reservezone Mettlen im Siedlungsgebiet bleibt als solche bestehen.

7.2 Vorprüfung

Die Vorlage zur Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung 2015 wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) am 2. Oktober 2015 zur Vorprüfung unterbreitet. In den Vorprüfungsbericht vom 6. Januar 2016 sind auch die Stellungnahmen des Amtes für Verkehr (AFV) der Volkswirtschaftsdirektion, des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), des Amtes für Landschaft und Natur (ALN), der Abteilung Archäologie und Denkmalpflege des ARE sowie der Fachstelle Lärmschutz (FALS) eingeflossen.

Das Amt für Raumentwicklung würdigt im Vorprüfungsbericht die sorgfältige Herangehensweise der Gemeinde Embrach bei der vorliegenden Teilrevision und kommt bei der Gesamtbeurteilung zum Schluss, dass die Vorlage unter Berücksichtigung der in der Folge aufgeführten Auflagen, Hinweise und Bemerkungen planungsrechtlich zu überzeugen vermag. In der Gesamtbeurteilung wurden die Berücksichtigung der übergeordneten Planungsinstrumente, die Auswirkungen auf den Ausbaugrad und die Nutzungsdichte, der Bezug zur kommunalen Richt- und Nutzungsplanung sowie die Berücksichtigung der Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung nach innen positiv zur Kenntnis genommen. Der einzige Kritikpunkt in dieser Gesamtbeurteilung betrifft die mangelnde Abstimmung zwischen den zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten und einer erheblichen möglichen Bevölkerungszunahme und den Kapazitäten des bestehenden Verkehrssystems. Demnach ist im erläuternden Bericht zusätzlich auszuführen, inwieweit der vorgesehene Mehrverkehr mit den vorhandenen und kurz- bis mittelfristig herstellbaren Infrastrukturkapazitäten abgestimmt werden kann.

Das Gesamtverkehrskonzept GVK, verabschiedet vom Gemeinderat am 21.1.2015, beantwortet wesentliche Fragen im Zusammenhang mit dem Verkehr ausführlich und vermag auch die Antworten betreffend die infrastrukturellen Herausforderungen zu geben. Zudem wurden die Ziele für Gestaltungspläne in der Z4 ergänzt. Neu ist mit jedem Gestaltungsplan in der Z4 ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten.

In der folgenden Tabelle sind Auflagen, Hinweise und Bemerkungen aus der Vorprüfung sowie die daraus hervorgegangenen Anpassungen an der Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung aufgeführt:

Auflagen und Hinweise zum Zonenplan / Kernzonenplan:	
(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen *(inkl. Begründung)*	*Anpassungen an der Vorlage resp. Begründung weiteres Vorgehen:*
(1) Umzonungen Nrn. 10, 21, 51 (K2 zu W2B), Nr. 45 (WG2 zu W2B) **Die Umzonung von Wohn- und Gewerbezonen oder Kernzonen mit der ES III in Wohnzonen mit der ES II darf nicht dazu führen, dass bestehende, mässig störende Betriebe in ihrer Nutzung eingeschränkt werden.** *Begründung: Die Umzonungen von Wohn- und Gewerbezonen in Wohnzonen werden aus Sicht des Lärmschutzes begrüsst. Die Beschränkung auf nicht störende Betriebe könnte jedoch Betriebe mit mässig störenden Auswirkungen in ihrer Nutzung einschränken.*	Von den genannten Gebieten sind gemäss interner Abklärung einzig in Nr. 21 Betriebe mit mässig störenden Auswirkungen vorhanden. Aus diesem Grund soll im Gebiet Nr. 21 (Brandweg, ohne Wohngebäude Bergstrasse Nr. 2, 4, 6, 8) auch mässig störendes Gewerbe in der W2B zugelassen werden (Zonenplaneintrag „Sondernutzungen – mässig störendes Gewerbe zulässig“). **Dem Hinweis wurde Rechnung getragen. Der Zonenplan wurde um den entsprechenden Eintrag ergänzt.**

(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen *(inkl. Begründung)*	*Anpassungen an der Vorlage resp. Begründung weiteres Vorgehen:*
(2) Umzonungen Nrn. 19, 34 (Reservezonen ausserhalb Siedlungsgebiet) **Das Amt für Raumentwicklung wird dafür besorgt sein, die Revision des Plans der kantonalen Nutzungszonen demnächst in die Wege zu leiten. Die Rücknahme der Reservezonen hat jedoch im Rahmen der Revision der kommunalen Nutzungsplanung zu erfolgen.** *Begründung: Die Reservezonen im Osten der Gemeinde (Bauentwicklungsgebiet) sind mit dem neuen kant. Richtplan obsolet geworden, da Bau- und Reservezonen nur innerhalb des Siedlungsgebiet anzuordnen sind.*	Es ist vorgesehen, die gemäss gültigem Zonenplan vorhandenen Reservezonen im Rahmen der vorliegenden Teilrevision aufzuheben. Die kantonalen Instanzen sind anzuhalten, die Landwirtschaftszonen gleichzeitig mit der Genehmigung der Aufhebung der Reservezonen festzusetzen. **Die Aussage wurde zur Kenntnis genommen.**
(3) Einzonungen Nrn. 22, 40 (bestehende Erschliessungsstrassen am Rand der Bauzone) **Die Einzonungen sind von der Sistierung durch die Kulturlandinitiative ausgenommen und genehmigungsfähig.** *Begründung: Diese Einzonungen dienen nicht der Bereitstellung von Wohn- oder Gewerbeland, sondern lediglich der verbesserten Nutzung der Bauzone.*	**Die Aussage wurde zur Kenntnis genommen.**
(4) Umzonungen Nrn. 24, 27, 31 (Wohnzone zu Mischzone) **Im Sinne der Lärmvorsorge empfiehlt die FALS auf diese Umzonungen von Wohnzonen in Wohn- und Gewerbezonen zu verzichten, sofern mässig störende Betriebe nicht vorgesehen sind.** *Begründung: Die Empfindlichkeitsstufen sind nutzungskonform zuzuordnen. Diese Umzonungen inkl. der Zuweisung von der ES II zur ES III sind nur zweckmässig, wenn mässig störende Betriebe vorgesehen sind.*	Im Hinblick auf die zukünftige Entwicklung des örtlichen Zentrums entlang der Dorfstrasse erscheint es als zweckmässig, eine einheitliche Zonierung mit Mischnutzung vorzusehen und in den betroffenen Gebieten auch Gewerbe mit mässig störenden Auswirkungen zuzulassen. Dies vor allem auch deshalb, weil sich diese kleinflächigen betroffenen Gebiete in unmittelbarer Nähe zu anderen Mischzonen und zudem direkt an der viel befahrenen Dorfstrasse befinden. **Die Empfehlung wurde zur Kenntnis genommen. Auf eine Anpassung des Zonenplans wird aus oben genannten Gründen verzichtet.**

(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen *(inkl. Begründung)*	*Anpassungen an der Vorlage resp. Begründung weiteres Vorgehen:*
(5) Einzonung Nr. 35 (Weiler Betzental) **Der Einzonung des Weilers kann im Sinne einer Zonenplanbereinigung grundsätzlich zugestimmt werden. Diese wird jedoch von der Genehmigung auszunehmen sein, solange kein endgültiger Entscheid zur Kulturlandinitiative vorliegt.** *Begründung: Die Schaffung von Weilerkernzonen ist kein Tatbestand, der von der Sistierung durch die Kulturlandinitiative ausgenommen ist.* *Die geplante Kernzone befindet sich im Uferstreifen des Taleggbachs. Für bestehende Gebäude innerhalb des Gewässerraums gilt die Bestandesgarantie. Der rechtskräftige Gestaltungsplan kann jedoch in der vorliegenden Form nicht umgesetzt werden, da der Uferstreifen grundsätzlich von Bauten und Anlagen freizuhalten ist (Art. 15 RPG) und somit keine Baubewilligungen in diesem Bereich erteilt werden können.*	Eventuell ist eine Revision des Gestaltungsplanes im Bereich des erforderlichen Uferstreifens notwendig. Es wird davon ausgegangen, dass der Kanton formell eine Revision verlangen müsste, um den Uferstreifen durchzusetzen. **Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.**
(6) Einzonung Nr. 49 (R zu W2B) **Da die Einzonung im Randbereich des Siedlungsgebiets nicht als Ausnahme von der Sistierung durch die Kulturlandinitiative angesehen werden kann, wäre eine Genehmigung erst möglich, wenn ein endgültiger Entscheid zur Kulturlandinitiative gefällt worden ist.** *Erwägung: Im Ortsplanungsgespräch hat sich das ARE offen gezeigt, auf eine Einzonung einzugehen. Dazu ist jedoch im erläuternden Bericht noch näher auszuführen, wozu die Einzonung genau dient.*	Die gewünschten Erläuterungen werden im Bericht nach Art. 47 eingefügt. **Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.**

(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen *(inkl. Begründung)*	*Anpassungen an der Vorlage resp. Begründung weiteres Vorgehen:*
(7) Umzonung Nr. 55 (Freihaltezone zu Erholungszone für Hundeschule) **Auf die Erholungszone für eine Hundeschule ist zu verzichten. Sie wird als nicht genehmigungsfähig beurteilt.** *Begründung: Im Entwurf des regionalen Richtplans ist in Embrach lediglich ein geplanter Standort für eine Hundeschule im Gebiet Bilg bezeichnet worden. Im Gebiet Au kann höchstens die Bestandesgarantie für die bestehenden Bauten geltend gemacht werden.* *Der Standort befindet sich zudem im Perimeter des überkommunalen nationalen Auenschutzobjektes Dättikon-Freienstein. Es ist deshalb nicht angezeigt, eine planungsrechtliche Grundlage für eine Hundeschule in diesem Gebiet zu schaffen. Der Landschafts- und Naturschutz hat Vorrang.*	Auf den Eintrag der Erholungszone ED im Gebiet Au ist zu verzichten (bleibt Freihaltezone F). Für die Hundeschule in der Au gilt die Bestandesgarantie. Ein möglicher Ersatzstandort für eine Hundeschule ist auf Ebene regionaler Richtplan im Gebiet der Sportanlage Bilg behördenverbindlich festgelegt. Im Entwurf BZO soll vorsorglich eine ergänzende Vorschrift zur Erholungszone EA integriert werden. Diese soll neben Sportanlagen auch Anlagen für den Betrieb einer Hundeschule erlauben. **Die Auflage wurde erfüllt und der Zonenplan resp. die BZO entsprechend angepasst.**
(8) Industriezone IB **Die ES-Zuordnung IV gilt für die ganze Industriezone IB und ist deshalb in der Legende des Zonenplans zu ergänzen. Für die Industriezone IA soll die ES-Zuordnung auf dem Plan markiert werden.**	Die Einträge in Legende und Zonenplan wurden angepasst. **Die Auflage wurde erfüllt und der Zonenplan entsprechend angepasst.**
(9) Kernzonenplan **a) Es wird empfohlen, die im kommunalen Inventar befindlichen Gebäude auch im Kernzonenplan darzustellen.** **b) Die bezeichneten Hauptfirstrichtungen müssen zwischen Kernzonenplan und Ortsbildinventar übereinstimmen. Es wird empfohlen, dies zu überprüfen.** **c) Die beiden Bäume beidseits des Eingangs der ref. Kirche sind im Ortsbildinventar eingetragen und auch im Kernzonenplan einzutragen. Andernfalls ist zu erläutern, weshalb diese nicht bezeichnet werden.**	a) Das Inventar wurde 2015 aktualisiert und behördenverbindlich festgelegt. Eine Bezeichnung dieser Objekte im Kernzonenplan (als informelle Angabe) ist nicht sachdienlich. Ansonsten müsste der Kernzonenplan bei jeder Inventarentlassung angepasst werden. b) Alle im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bezeichneten Hauptfirstrichtungen und Fassadenlinien wurden mit dem Entwurf Kernzonenplan abgeglichen. Es wurden keine Differenzen festgestellt. Bei „schwarz“ gekennzeichneten Gebäuden gem. Art. 5 Abs. 1 Entwurf BZO erübrigt sich eine Bezeichnung dieser Inhalte im Kernzonenplan. c) Die beiden Bäume bei der ref. Kirche befinden sich in der Zone OeB und sind deshalb im Kernzonenplan nicht aufzuführen. **Die Empfehlungen wurden zur Kenntnis genommen. Es ergaben sich daraus keine Anpassungen am Kernzonenplan.**

Auflagen und Hinweise zur Bau- und Zonenordnung:	
(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen *(inkl. Begründung)*	*Anpassungen an der Vorlage resp. Begründung weiteres Vorgehen:*
(10) Art. 5 „Ersatzbauten und entsprechende Umbauten“ **Um Unklarheiten dem übergeordneten Recht gegenüber zu vermeiden, ist Art. 5 Abs. 4 BZO dahingehend zu ergänzen, dass bei Um- und Ersatzbauten Abweichungen vom Gebäudeprofil auch im „Interesse des Gewässerraumes“ (namentlich Gewährleistung Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltszwecken) möglich sind.** *Erwägung: Verschiedene Gebäude in der Kernzone Dorf befinden sich im Uferstreifen des Gsteinbaches. Im Falle eines Ersatzbaus muss geprüft werden, ob die Baute nicht weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden kann, um die Zugänglichkeit zur Dole zu gewährleisten.*	Im Sinne des Gewässerschutzes ist die entsprechende Ergänzung in die Vorschriften zu integrieren. **Die Auflage wurde erfüllt und die Bau- und Zonenordnung entsprechend ergänzt.**
(11) Art. 11 „Fassadengestaltung“ **a) Es wird empfohlen, die Regelung, dass die Fassaden mit ortstypischen Materialien wie Holz, Verputz, Riegelwerk auszuführen sind, beizubehalten. Grelle und blendende Materialien sollen in der Kernzone weiterhin ausgeschlossen werden.** *Begründung: Die vorgeschlagene Formulierung führt zu mehr Unsicherheit.* **b) Die Öffnung für jegliche Art von Fensterformaten wird als sehr kritisch beurteilt und nicht empfohlen.** *Begründung: Hochrechteckige Fenster sind ein wesentlicher Bestandteil des einheitlichen Erscheinungsbildes der Bauten in der Kernzone. Ein anderes Fensterformat wäre höchstens bei einem Nachweis der besonders guten Gestaltung und harmonischen Einordnung durch ein Fachgutachten denkbar.* **c) Es wird empfohlen, gewisse Materialien vorzugeben (z.B. Holz- oder Holz-/Metallfenster, keine Rafflamellenstoren sondern Fensterläden, Schiebeläden o. Rollläden.** *Begründung: Werden gewisse Materialien in der BZO nicht verlangt, lassen sich diese kaum durchsetzen.*	a, b, c) Im Sinne einer modernen Kernzonenplanung wird es nach wie vor als zielführend und richtig erachtet, auf die Vorschriften betreffend die Detailgestaltung von Fassaden, Fenstern usw. zu verzichten und Bauvorhaben in der Kernzone einzeln nach ihrer architektonischen Qualität und der Einordnung in die Umgebung zu beurteilen. Aktuelle Bauvorhaben machen deutlich, dass die gültigen Regelungen mit den herkömmlichen Bestimmungen oftmals zu Lösungen geführt haben, die dem Ortsbild nicht förderlich sind. Die gestalterische und ortsbauliche Beurteilung von Bauvorhaben innerhalb des Perimeters des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung erfolgt in erster Linie durch die kantonalen Instanzen. Damit sollte die Qualitätssicherung genügend vorhanden sein. Ausserdem erweist sich die kommunale Baubehörde als kompetent, derartige Fragestellungen eigenständig zu bearbeiten. Bei Bauaufgaben mit grosser Tragweite oder Bedeutung lässt sie sich allerdings durch externe Fachpersonen unterstützen. **Die Empfehlungen wurden zur Kenntnis genommen. Auf eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung wurde aus oben genannten Gründen verzichtet.**

(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen *(inkl. Begründung)*	*Anpassungen an der Vorlage resp. Begründung weiteres Vorgehen:*
(12) Art. 12 „Umgebungsgestaltung“ **a) Es wird empfohlen, nur nicht leuchtende Reklamen in unaufdringlich wirkender Form zuzulassen.** **b) Es wird empfohlen, zur Gestaltung, zum Erhalt oder zur Wiederherstellung der Vorgärten und Vorplätze Angaben zu machen (mind. entlang der im Ortsbildinventar von überkommunaler Bedeutung festgelegten ausgeprägten Platz- und Strassenräume).** *Begründung: Es fehlen Bestimmungen zur Gestaltung der Vorplätze und Vorbereiche. Diese werden durch die starke Verkehrsbelastung entlang der Hauptstrassenachse in Mitleidenschaft gezogen. Viele Vorgärten wurden reduziert und neu als Parkierungsflächen genutzt. Die Vorgärten sollen nicht durch Abstellplätze weiter verdrängt werden.*	a) Selbst leuchtende Reklamen gelten nicht als unaufdringlich. Art. 12 Abs. 4 Entwurf BZO erfüllt somit seinen Zweck. b) Sachlich ist diese Empfehlung gerechtfertigt. Für derartige Vorschriften fehlt jedoch eine Rechtsgrundlage. Auf dahingehende Bestimmungen in der BZO ist deshalb zu verzichten. **Die Empfehlungen wurden zur Kenntnis genommen. Auf eine Anpassung der Bau- und Zonenordnung wurde aus oben genannten Gründen verzichtet.**
(13) Art. 33 „Abstellplätze“ **a) Es wird empfohlen, die Vorgaben gemäss der Parkplatzwegleitung möglichst unverändert umzusetzen und in Gebieten mit einer guten ÖV-Erschliessung eine Reduktion der Pflichtparkplätze vorzusehen. Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Parkplätzen sowie zur Gemeinschaftsnutzung von Parkierungsanlagen sind bei Festlegung des Parkplatzbedarfes zu berücksichtigen.** **b) Es wird empfohlen, im Sinne einer vorsorglichen Reduktion der Verkehrsemissionen eine im Hinblick auf eine Verkehrsumlagerung auf öffentliche Verkehrsmittel lenkungswirksame Parkplatz-Bewirtschaftung festzulegen (nutzungsgebunden und gebührenpflichtig degressiv ab der ersten Minute).** **c) Die Streichung der Regelung in der BZO und die Einführung einer neuen Abstellplatzverordnung sind aufeinander abzustimmen, damit keine Regelungslücken entstehen.**	a, b) Der vorliegende Entwurf der Abstellplatzverordnung wurde im Rahmen der Beratung auf allfällige Ergänzungen betreffend die Empfehlungen seitens des Kantons überprüft (v.a. Mehrfachnutzung, Gemeinschaftsanlagen, Parkplatz-Bewirtschaftung). **Den Empfehlungen wurde Rechnung getragen.** c) Die Festsetzung einer Abstellplatzverordnung wird zeitgleich mit der Teilrevision der Nutzungsplanung erfolgen. Somit können keine Regelungslücken entstehen. **Die Auflage wurde erfüllt.**

(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen *(inkl. Begründung)*	*Anpassungen an der Vorlage resp. Begründung weiteres Vorgehen:*
(14) Art. 33 „Veloabstellplätze“ *Erwägung: Betreffend die Veloabstellplätze sei auf das Merkblatt „Veloabstellplätze - Empfehlung für die Normierung in kommunalen Bau- und Zonenordnungen“ der Koordinationsstelle Veloverkehr des Amts für Verkehr verwiesen. Dieses beinhaltet gestützt auf die VSS-Normen einen Vorschlag für die Regelung in Bau- und Zonenordnungen.*	Die Inhalte des genannten Merkblattes wurden bei der Beratung des Entwurfs Abstellplatzverordnung berücksichtigt und miteinbezogen. **Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.**
(15) Art. 35 „Gärten, Spiel- und Ruheflächen“ **Die Absätze 2 bis 4 von Art. 48 sind nicht rechtmässig und daher zu streichen.** *Begründung: Für eine Ersatzabgabe bei Spiel- und Ruheflächen gibt es im Gegensatz zur Ersatzabgabe für Abstellplätze (§ 246 PBG) keine gesetzliche Grundlage. Es ist nicht statthaft, Vorschriften für entsprechende Vereinbarungen mit Grundeigentümern in der Bauordnung festzuschreiben.*	Wie bereits im Rahmen der Beratungen in der PVKO erwähnt, besteht für die Bestimmungen über Gemeinschaftsanlagen für Spiel- und Ruheflächen keine Rechtsgrundlage. Die entsprechenden Vorschriften wurden ersatzlos gestrichen. Ersatzabgaben könnten im Rahmen von Verträgen zwischen der Gemeinde und Privaten bzw. Privaten untereinander vereinbart und geregelt werden. **Die Auflage wurde erfüllt.**

Weitere Hinweise zur Vorlage:	
(Nr.) Auflagen, Hinweise und Bemerkungen *(inkl. Begründung)*	*Anpassungen an der Vorlage resp. Begründung weiteres Vorgehen:*
(16) Hochwasserschutz, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung, Gewässerraum *Für die Gemeinde Embrach wurde noch keine Gefahrenkarte erlassen. Im Hinblick auf nachfolgende planungs- und baurechtliche Verfahren wird darauf hingewiesen, dass für die Abschätzung der Gefahrensituation eine punktuelle Gefahrenabklärung eingefordert werden kann. Das Hochwasserrisiko darf ein tragbares Mass nicht übersteigen und nicht durch neues Schadenpotenzial erhöht werden.* *Der Gewässerraum für die Gewässer in der Gemeinde Embrach wurde noch nicht festgelegt. Bis dahin kommt die Übergangsbestimmung zur Anwendung (Uferstreifen von 8 m plus Breite der bestehenden Gerinnesohle ist von Bauten und Anlagen freizuhalten).* *Der generelle Entwässerungsplan (GEP) der Gemeinde Embrach befindet sich z. Z. in Überarbeitung. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, welche Auswirkungen die Änderungen im Zonenplan auf die Entwässerung haben.*	Im GEP-Bericht ist aufzuzeigen, für welche Gebiete Einleitbeschränkungen festgelegt werden müssen oder langfristig mit weniger Wasseranfall zu rechnen ist. **Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Der GEP-Bericht ist entsprechend zu ergänzen.**
(17) Betrieblicher Umweltschutz und Störfallvorsorge *Die Strassenachse Dorfstrasse – Zürcherstrasse untersteht als Durchgangsstrasse der Störfallverordnung (StFV). Angesichts der geplanten, massvollen Verdichtung in den strassennahen Zonen ist davon auszugehen, dass das Risiko dadurch auch für die übrigen Strassenabschnitte höchstens bis im unteren Übergangsbereich zunehmen wird. Gemäss den geltenden Beurteilungskriterien wird dies als tragbar betrachtet. Daher wird auf die Auflagen für die Zonenplanänderungen und auf das Anordnen von Schutzmassnahmen verzichtet. Das Treffen von zusätzlichen Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung bleibt freiwillig.*	**Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.**

Im Rahmen eines Arbeitsgespräches mit dem Amt für Raumentwicklung ARE am 17. Juni 2016 wurden die nach der Vorprüfung und der Mitwirkung vorgenommenen Änderungen an der Vorlage erläutert.

8 Festsetzung

8.1 Beratung und Festsetzung durch die Gemeindeversammlung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde am Mittwoch, den 7. September 2016 durch die Gemeindeversammlung beraten. Es wurden mehrere Anträge gestellt. Zustimmung fanden einzig zwei Anträge zu Art. 4.1 Abs. 3 BZO.

Geändert wurde im ersten Satz die Aussage "Abweichungen von den materiellen Bauvorschriften". Die Vorschrift lautet nun neu wie folgt: Bei Bauprojekten mit besonders guter Einordnung und Gestaltung können Abweichungen von den Vorschriften über die Dachform zugelassen werden.

In derselben Vorschrift wurde neu ein dritter Satz über die Kostentragung von Fachgutachten mit folgendem Wortlaut eingefügt: "Die Kosten für die Fachgutachten gehen zulasten der Gemeinde".

Mit diesen Änderungen wurde der Teilrevision der Nutzungsplanung vom 7. September 2016 mit grossem Mehr zugestimmt.

9 Planungsablauf

Es ist der folgende Ablauf vorgesehen:

Nr.	Tätigkeit	Zeitraum
1	Ausarbeiten Revisionsentwurf und Kommissionsarbeit	Jan. bis Juli 2015
2	Kenntnisnahme im Gemeinderat	22. Aug. 2015
3	Vorprüfung durch die Baudirektion	Okt. bis Jan. 2015
4	Informelle Vernehmlassung	Okt. bis Nov. 2015
5	Beraten der Anträge aus Vorprüfung und informeller Vernehmlassung	Feb. 2016
6	Öffentliche Auflage (60 Tage) und Anhörung	März bis Mai 2016
7	Beratung der Einwendungen und Anträge aus öffentlicher Auflage und Anhörung	Juni 2016
8	Verabschieden im Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung	Juli 2016
9	Beratung durch die Gemeindeversammlung	7. Sept. 2016
10	Genehmigung	Nov. 2016
11	Rekursfrist	Dez. 2016
12	Publikation und Inkrafttreten	Feb. 2017

Abkürzungsverzeichnis

ARE	Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich
ARV	Amt für Raumordnung und Vermessung des Kantons Zürich
AWEL	Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft des Kantons Zürich
BD	Baudirektion
BZ	Baumassenziffer
BZO	Bau- und Zonenordnung
DTV	Durchschnittlicher täglicher Verkehr
EFH	Einfamilienhaus
GIS	Geographisches Informationssystem
GV	Gemeindeversammlung
GVK	Gesamtverkehrskonzept
MFH	Mehrfamilienhaus
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖV	Öffentlicher Verkehr
PBG	Planungs- und Baugesetz
PVKO	Planungs- und Verkehrskommission
PZU	Planungsgruppe Zürcher Unterland
RES	Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum
ROK	Raumordnungskonzept
RPG	Bundesgesetz über die Raumplanung
RPV	Raumplanungsverordnung des Bundes

Literatur und Quellen

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Amt für Raumentwicklung ARE ZH (2014): Kantonaler Richtplan. Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung), Stand 24. März 2014.

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Amt für Raumentwicklung ARE ZH (2015-1): Dichtevorgaben umsetzen, Leitfaden 04 2015; www.are.zh.ch, Zugriff Mai 2015.

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Amt für Raumentwicklung ARE ZH (2015-2): Die Siedlungsentwicklung nach innen umsetzen, Leitfaden 04 2015; www.are.zh.ch, Zugriff Mai 2015.

BAUDIREKTION DES KANTON ZÜRICH, Amt für Raumordnung und Vermessung ARV ZH (2002): Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, Region Unterland (PZU); Das Ortsbild von Embrach – Regionale Bedeutung, Zugriff: 16. Juli 2015.

DIREKTION DER JUSTIZ UND DES INNERN, Statistisches Amt (2015): Gemeindeporträt Kanton Zürich, http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/gemeindeportraet_kanton_zuerich.html#a-content, Zugriff: Juli 2015.

GEMEINDERAT EMBRACH (2010): Lebenswertes Embrach – Leitbild der Gemeinde; Ernst Basler + Partner AG, Zürich.

GEMEINDERAT EMBRACH (2013 / 2014 / 2015): Räumliche Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum RES; Planungsbüro Daniel Christoffel, Gattikon.

GEMEINDERAT EMBRACH (2014): Gesamtverkehrskonzept; Suter von Känel Wild AG. Zürich.

GIS-ZH, Kanton Zürich (2015): GIS-Browser, http://maps.zh.ch/, Zugriff: Juli 2015.

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND PZU (2013): Potenziale der Innenentwicklung im Zürcher Unterland – eine regionale Analyse, Folgeprojekt zum Regionalen Raumordnungskonzept Zürcher Unterland, Schlussbericht 28. Februar 2013; Ernst Basler + Partner AG, Zürich.

PLANUNGSGRUPPE ZÜRCHER UNTERLAND PZU (2015): Entwurf Regionaler Richtplan, Stand 7. Dezember 2015.

Anhang

I Rückmeldungen zur informellen Vernehmlassung

Im Rahmen der informellen Vernehmlassung von Oktober / November 2015 sind folgende Rückmeldungen und Hinweise eingegangen. Diese werden in der ersten Spalte in anonymisierter und gekürzter Form wiedergegeben und, wenn möglich, zusammengefasst. Die zweite Spalte enthält Kommentare sowie Begründungen zum Entscheid der Planungs- und Verkehrskommission.

Rückmeldungen zum Zonenplan / Kernzonenplan:	
(Nr.) Rückmeldungen und Hinweise *(inkl. Begründung)*	*Kommentar, Begründung und Entscheid*
(1) Gebiet Nr. 46 am Obermühleweg soll nicht von einer W2B in eine W3 umgezont werden. *Begründung:* *Es wird eine massive Verschlechterung der Wohnqualität und somit eine Abwertung des Quartiers befürchtet.*	Aufgrund der Lage und der umgebenden Bebauung sind bei dieser Umzonung keine negativen Auswirkungen auf das Quartier zu erwarten. Das Gebiet wird nach wie vor als für eine Aufzonung geeignet betrachtet. Das Hauptziel der Vereinfachung und Vereinheitlichung der Zonenbereiche wird beibehalten. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(2) Die Parzellen Kat. Nrn. 1827, 1980 und 1826 am Obermühleweg sollen neu nicht der Zone W2A2, sondern der Zone W3 zugeteilt werden. *Begründung:* *Die künftige Bebauung der Grundstücke soll dichter sein. Die W2A2 ermöglicht an dieser gut erschlossenen Lage keine angemessene Entwicklung.*	Aufgrund der Lage und der örtlichen (auch topographischen) Gegebenheiten ist das Anliegen sachgerecht. Eine Zuweisung der Grundstücke direkt südlich des Obermühlewegs zur Wohnzone W3 erscheint angemessen. **Die Begehren wurden berücksichtigt.**
(3) Das Grundstück Kat. Nr. 3400 im Gebiet Gstein soll der Freihaltezone F zugeteilt werden. *Begründung:* *Der überkommunal inventarisierte Gebäudekomplex des Hofes Gstein aus dem Jahr 1507 soll weiterhin freigestellt bleiben.*	Der verlangte Umgebungsschutz des Hofes Gstein in der Kernzone K2 ist im Grundsatz gerechtfertigt. Die vorliegende Forderung wurde bereits im Rahmen der Beratungen in der PVKO diskutiert. Damals wurde festgehalten, dass das westlich angrenzende Areal im Eigentum der Gemeinde stehe und deshalb eine genügende Sicherheit vorhanden sei, dass keine dem Hof Gstein abträgliche Überbauung erstellt werden könnte. Dies stellt nach wie vor eine kommunale Zielsetzung dar, weshalb sich der Erlass einer Freihaltezone nicht aufdrängt. Dies auch deshalb, weil eine Freihaltung auch mit anderen Mitteln erreicht werden könnte. Zudem dürften in einer Freihaltezone auch keine anderen Bauten und Anlagen (z.B. Spielplatz) erstellt werden, da diese damit zu Nichtbauland würde. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**

Rückmeldungen zum Zonenplan / Kernzonenplan:	
(Nr.) Rückmeldungen und Hinweise *(inkl. Begründung)*	*Kommentar, Begründung und Entscheid*
(4) Das Grundstück Kat. Nr. 4473 im Gebiet „Grund“ soll nicht der Landwirtschaftszone, sondern der Wohnzone W2B zugeteilt werden. *Begründung:* *Die Parzelle liegt gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet und ist nur zu einem kleinen Teil als Fruchtfolgefläche bezeichnet. Das Grundstück kann gemäss kantonalem Recht der Bauzone zugewiesen werden.*	Die Ausführungen betreffend die Zuteilung des Grundstücks auf kantonaler Ebene sind korrekt. Eine Zuweisung zur Bauzone wird zur Zeit jedoch nicht genehmigungsfähig sein (Revision RPG, Kulturlandinitiative). Das Grundstück wird deshalb in der Reservezone belassen. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden. Hingegen wird die Reservezone beibehalten.**
(5) Das Grundstück Kat. Nr. 1495 im Gebiet „Chüng“ soll weiterhin der Reservezone R zugeteilt bleiben. *Begründung:* *Erhalt oder Kompensation, damit auch zukünftig Flächen für neue Einfamilienhäuser (v.a. für Familien) zur Verfügung stehen.*	Bereits auf der Stufe der RES wurde die Bedeutung einer dauernden Freihaltung dieses Gebiets anerkannt. Dies wurde nun sachgerecht in der Nutzungsplanung umgesetzt und für das Gebiet eine Freihaltezone vorgesehen. An der Zuweisung zu einer Freihaltezone wird festgehalten. **Den Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(6) Die Grundstücke Kat. Nrn. 4006 und 4254 im Gebiet „Breiti“ sollen von der Wohnzone W2B in die Wohnzone W4 umgezont werden. *Begründung:* *Im Sinne des verdichteten Bauens kann mit dieser Massnahme eine bessere Ausnützung der Grundstücke erzielt werden.*	Die Lage der Grundstücke am Siedlungsrand und angrenzend an die Kernzone K2 wird für eine Aufzonung als nicht geeignet erachtet. Die zweigeschossige Typologie der Bebauung wird beibehalten. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(7) Das Grundstück Kat. Nr. 95 an der „Kratzstrasse“ soll nicht der Zone W2B, sondern weiterhin der Kernzone K2 zugeteilt bleiben. *Begründung:* *Das Kleingewerbe auf dem Grundstück Kat. Nr. 95 soll erhalten bleiben. Deshalb ist das Grundstück in der Kernzone zu belassen.*	Für das „Kleingewerbe“ gilt die Bestandesgarantie. Gemäss den erfolgten Abklärungen handelt es sich bei dem Gebäude auf GS Kat. Nr. 95 um ein reines Wohngebäude. Betriebe mit nicht störenden Auswirkungen sind auch in der W2B uneingeschränkt möglich. Lediglich Betriebe mit höchstens mässig störenden Auswirkungen (wie in Kernzonen erlaubt) wären nicht mehr gestattet. Der fragliche Bereich präsentiert sich als ausgesprochenes Wohnquartier. Insofern erweist sich die vorgeschlagene Zonenänderung als zielführend. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(8) Auf dem Grundstück Kat. Nr. 3137 (Alt: Kat. Nr. 97) ist die Zonengrenze um 10 m nach Nordosten zu verschieben (W2B zu K2). *Begründung:* *Auf diesem Grundstück ist zu einem späteren Zeitpunkt ein Bauprojekt geplant.*	Es ist nachvollziehbar, dass eine gute Überbaubarkeit der Grundstücke geschaffen werden soll. Der Forderung des Antragstellers wird mit der Verschiebung der Zonengrenze nachgekommen. **Das Begehren wurde berücksichtigt.**

Rückmeldungen zum Zonenplan / Kernzonenplan:	
(Nr.) Rückmeldungen und Hinweise *(inkl. Begründung)*	*Kommentar, Begründung und Entscheid*
(9) Als Ersatz für die Reservezone „Mettlen“ soll das Gebiet westlich „Hinter-Bächli“ als eine Reservezone bezeichnet werden. *Begründung:* *Die Gebiete sind über den Eichenweg und den Blauenweg erschlossen und liegen näher bei den Arbeitsplätzen, dem ÖV, den Einkaufsmöglichkeiten und den Freizeiteinrichtungen als das Gebiet „Mettlen“. Eine Überbauung des Gebiets „Mettlen“ widerspricht der Siedlungsentwicklung nach innen. Die Attraktivität des Gebiets „Hinter-Bächli“ als Wohn- und Arbeitszone würde durch den Dettenberg-Tunnel sogar noch gesteigert.*	Vorab ist festzuhalten, dass eine Reservezone im Sinne der zürcherischen Gesetzgebung (PBG) keine Baulandetappierung darstellt. Insofern sind die grundsätzlichen Betrachtungen über die zweckmässige oder unzweckmässige Lage von Reservezonen, wie sie im Begehren dargelegt sind, nicht entscheidend. Im Kantonalen Richtplan ist das Gebiet abschliessend als Nicht-Siedlungsgebiet bezeichnet. Die Bezeichnung einer Reservezone kommt aus diesem Grund nicht in Betracht. Ein Abtausch mit dem Gebiet Mettlen erübrigt sich. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(10) Die Wohnzone W2A2 entlang der Tannenstrasse soll komplett oder zumindest teilweise in die Wohnzone W3 (oder ggf. in die Wohnzone W2B) umgezont werden. *Begründung:* *Die Umzonung würde eine gesunde Verdichtung entlang der Tannenstrasse und einen angemessenen Übergang von der Gewerbe- in die Wohnzone ermöglichen. Die Massnahme vereinfacht den kostengünstigen Wohnungsbau und optimiert den Nutzungsmix. Als Kompromiss wird vorgeschlagen, nur den westlichen Streifen entlang der Tannenstrasse in W3 oder W2B umzuzonen.*	Die bestehende Bebauung im fraglichen Gebiet ist überwiegend zweigeschossig ausgestaltet. Eine generelle Erhöhung der zulässigen Vollgeschosszahl vermag auch angesichts des Siedlungsrandes nicht zu überzeugen. Hingegen kann bei differenzierter und massgeschneiderter Lösung eine teilweise auch grössere Geschosszahl entlang der Tannenstrasse nicht ausgeschlossen werden. Voraussetzung hierfür wäre jedoch eine massgeschneiderte Sondernutzungsplanung abgestimmt auf die örtlichen Gegebenheiten. Im Sinne einer besseren Nutzung und Angleichung an die Zonierung im südlichen Bereich der Tannenstrasse (W2B) wird das Gebiet der Wohnzone W2B zugewiesen. **Das Begehren wurde berücksichtigt.**
(11) Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück Kat. Nr. 2823 der Evang.-method. Kirche sollen nicht als „schützenswert“ bezeichnet werden. Zumindest der Garagentrakt ist nicht als solches zu bezeichnen. *Begründung:* *Der Schutz der Gebäude ist nicht von öffentlichem Interesse und schmälert das Entwicklungspotenzial an bester Lage. Es wird verlangt, dass maximal für das Kapellengebäude eine Fassadenlinie bzw. die Hauptfirstrichtung bezeichnet werden. Der Garagentrakt ist ein reiner Zweckbau ohne besondere Qualitäten und nicht schützenswert.*	Das Kapellengebäude ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung im Kanton Zürich aufgeführt. Ein struktureller Erhalt ist konsequenterweise angebracht. Dies gilt jedoch nicht für den Garagentrakt. Dieser hat keinen strukturellen Wert und soll deshalb nicht mit einer zwingenden Ersatzbauregelung überlagert werden. **Die Begehren wurden teilweise berücksichtigt.**

Rückmeldungen zum Zonenplan / Kernzonenplan:	
(Nr.) Rückmeldungen und Hinweise *(inkl. Begründung)*	*Kommentar, Begründung und Entscheid*
(12) Es sollen möglichst viele Reservezonen erhalten bleiben. *Begründung:* *Wo die Möglichkeit des Erhalts von Reservezonen besteht, sollte diese maximal ausgeschöpft werden, um der nächsten Generation möglichst viele Nutzungsoptionen offen zu lassen.*	Vorab ist festzuhalten, dass eine Reservezone im Sinne der zürcherischen Gesetzgebung (PBG) keine Baulandetappierung darstellt. Ein Grossteil der Reserveflächen befindet sich gemäss kantonalem Richtplan nicht mehr im Siedlungsgebiet (Zuweisung zur Landwirtschaftszone durch Baudirektion). Die Bezeichnung von Reservezonen ist in diesen Fällen nicht genehmigungsfähig. Langfristig stehen die Reservezonen Hungerbühl, Mettlen und Ebnet als Optionen zur Verfügung. Die Gebiete Studerwis (Nr. 1) und Chüng (Nr. 30) sollen als qualitätsvolle Grünräume dauerhaft von einer Überbauung freigehalten werden. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(13) Rückzonung der Parzelle Kat. Nr. 1262 in die Landwirtschaftszone, im Gegenzug Einzonung der Parzelle Kat. Nr. 2918 in die Zone für öffentliche Bauten. *Begründung:* *Das Blauenbächli fliesst unterirdisch durch die Parzelle Nr. 1262, weshalb kein vernünftiger Bau geplant werden kann. Die Parzelle Nr. 2918 hingegen grenzt an das Schulareal Hungerbühl und könnte für die Erweiterung der Schulanlage verwendet werden.*	Die Parzelle Nr. 1262 liegt teilweise in der OeB und teilweise gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebietes und soll deshalb gemäss Entwurf in der OeB belassen resp. der Landwirtschaftszone zugewiesen werden (Zuweisung durch Baudirektion). Die Parzelle Nr. 2918 wird in der Reservezone belassen. Die Zuweisung zu einer OeB wäre nur dann möglich, wenn a) das Grundstück von seinem Eigentümer zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt wird und / oder b) der Nachweis erbracht werden kann, dass hierfür nur diese Lage in Betracht gezogen werden kann. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(14) Parzelle Kat. Nr. 1291: Zuweisung des Weilers Talegg zu einer Kernzone oder (teilweise) Einzonung der Parzelle in eine Wohnzone. *Begründung:* *Die Wohnhäuser und das Ökonomiegebäude werden als schutzwürdig erachtet. Zudem soll die Gemeinde auch in Zukunft Bauzonenflächen der Lageklasse 1 anbieten können und deshalb als Ersatz für die Freihaltung des Gebiets Nr. 30 „Chüng“ das Gebiet Talegg einzonen.*	Die genannte Parzelle befindet sich gemäss kantonalem Richtplan nicht im Siedlungsgebiet und kann demnach keiner Bauzone zugewiesen werden. Auch die Zuweisung des Hofes Talegg zu einer ggf. zulässigen Weilerkernzone kann nicht in Betracht gezogen werden, weil hierfür die vom Bundesgericht festgelegten Voraussetzungen fehlen (siehe Merkblatt „Weilerkernzonen“). **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**

Rückmeldungen zur Bau- und Zonenordnung:	
(Nr.) Rückmeldungen und Hinweise *(inkl. Begründung)*	*Kommentar, Begründung und Entscheid*
(15) Artikel 4.1 Abs. 1 soll ergänzt werden: Die Kernzone bezweckt den Schutz des ~~jeweiligen~~ historisch gewachsenen Ortsbildes. Dabei ist die ortsbauliche Eigenart und Einheit sowie die kubische Gliederung der Bauten ~~im Wesentlichen~~ zu bewahren. **Das Wort „gewachsen" in Artikel 5 Abs. 2 und Abs. 3 soll nicht gestrichen werden.** **Der Ausdruck „vorhandene Siedlungsstruktur" in Art. 8 Abs. 1 soll durch den Ausdruck „gewachsenes Ortsbild" ersetzt werden.** *Begründungen:* *Das Ortsbild ist historisch verankert und soll deshalb auch als „gewachsen" bezeichnet werden. Ansonsten unterliegt die Wertung des Ortsbildes subjektiven Einschätzungen oder gar Partikularinteressen. Zudem soll grundsätzlich bewahrt werden und nicht relativierend nur „im Wesentlichen". Im Verhältnis zum gewachsenen Ortsbild weist die vorhandene Siedlungsstruktur erhebliche Beeinträchtigungen auf. Deshalb soll diese nicht als Mass für Neubauten dienen.*	Die differenzierte Auseinandersetzung mit dem Thema Ortsbildschutz wird positiv zur Kenntnis genommen. Ortskerne sind wohl über einen langen Zeitraum hinweg entstanden. Innerhalb der Kerngebiete sind deshalb auch Entwicklungsstadien erkenn- und ablesbar. Das Ortsbild selbst ist jedoch nicht gewachsen. Einzig der Siedlungskörper ist grösser geworden. Deshalb erweist es sich als unzweckmässig, von einem "gewachsenen" Ortsbild zu sprechen. Die Bezeichnung "im Wesentlichen" ist beizubehalten. Ansonsten müssten Ersatzbauten exakt dem vorbestehenden Gebäude entsprechen. Dies führt zu einer unerwünschten und lediglich auf das Abbild reduzierten Fassadengestaltung. **Den Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(16) Die Formulierung „ist auf eine gute Gesamtwirkung zu achten" in Artikel 4.1 Abs. 2 ist zu unbestimmt und soll durch folgende Formulierung ersetzt werden: „...ist auf eine stimmige Gesamtwirkung und Einordnung, im Sinne des historisch gewachsenen Ortsbildes, zu achten. Ebenso ist die Wirkung auf den Strassenraum wie auch die rückseitige Situation inklusive rückwärtige Baulinien zu berücksichtigen." *Begründung:* *Der Begriff „gut" kann sehr breit ausgelegt werden und unterliegt einer subjektiven Beurteilung. Ein Strassendorf zeichnet sich nicht nur durch den Strassenraum, sondern auch durch rückwärtig angelegte Gärten und Freiräume aus. Diese Räume gehören auch zum Ortsbild. Diese Ergänzung dient der Sicherung der Lebensqualität und steht in Relation zum Grenzabstand, welche bekanntlich auch verringert werden sollte.*	Die im Entwurf BZO enthaltenen Formulierungen betreffend die Gesamtwirkung stützen auf die gesetzlichen Bestimmungen ab. Damit wird gewährleistet, dass die Auslegung der Vorschriften bei Rechtsstreitigkeiten nicht auf wenig oder gar nicht gesicherten Bestimmungen beruht. Die gewünschten Ergänzungen haben zwar inhaltlich ihre Berechtigung, erweisen sich aber aus oben genanntem Grund in der Praxis als nicht zielführend. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**

Rückmeldungen zur Bau- und Zonenordnung:	
(Nr.) Rückmeldungen und Hinweise *(inkl. Begründung)*	*Kommentar, Begründung und Entscheid*
(17) Artikel 4.1 Abs. 3 über Bauprojekte mit besonders guter Einordnung und Gestaltung soll gestrichen werden. *Begründung:* *Ortsbildschutz und ortsbildfremde Elemente sind als Widerspruch aufzufassen. Werden konkrete Vorschriften über Dachform / Materialgebung gestrichen, besteht die Gefahr einer willkürlichen Auslegung der Vorschriften (Wer macht das Fachgutachten? Wer beurteilt Regelverletzungen / Abweichungen?).*	Die PVKO ist der Ansicht, dass qualitätsvolles zeitgemässes Bauen im Sinne der sachgerechten Entwicklung von Kernzonengebieten ermöglicht werden soll (vgl. Kap. 4.2.1). Lediglich das Konservieren von Bildern führt zu keiner Baukultur und zu keiner ortsbaulichen Weiterentwicklung. Es ist weiterhin festzuhalten, dass in der K2 stets auf eine besonders gute Einordnung und Gestaltung geachtet werden muss. Fachgutachten werden nur nötig, wenn im wesentlichen Sinne von den Gestaltungsgrundsätzen gemäss der Grundordnung abgewichen wird. Ansonsten obliegt die Beurteilung der kommunalen Behörde. Die Baubehörde kann demnach bei Bedarf ein Fachgutachten einholen. Innerhalb des Ortsbildschutzes von überkommunaler Bedeutung ist zudem die Beurteilung durch die Natur- und Heimatschutzkommission (NHK) zwingend. Der Spielraum für die Baubehörde beim Bewilligungsverfahren wird mit den neuen Vorschriften vergrössert. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(18) Die Anzahl maximal anrechenbarer Dachgeschosse in der Kernzone K2 soll weiterhin 2 betragen. (Art. 6 Entwurf BZO) *Begründung:* *Eine Beschränkung auf 1 Dachgeschoss verhindert die Nutzung von steilen Dachräumen. Zudem würden die dadurch entstehenden breiten flachen Giebel das Ortsbild stark verändern. Grosse Galerie- und Dachräume würden einfach leer stehen. Dachräume mit einem Firstbereich ab 2.80m sollten legal genutzt werden können.*	Vorab ist klarzustellen, dass die Nutzung eines 2. Dachgeschosses (resp. des Raumes) auch mit der neuen Formulierung möglich ist (z.B. als Galerie, Stauraum, etc.). Lediglich die Ausbildung eines 2. Dachgeschosses als geschlossener Wohnraum wäre nicht mehr gestattet, was anhand der ohnehin geringen Nutzfläche (und der schwierigen Belichtungssituation) keine wesentlichen Auswirkungen auf die anrechenbare Nutzfläche haben würde. Ältere ortsübliche Gebäude haben zumeist nur ein einzelnes ausgebautes Dachgeschoss. Darüber liegt jeweils ein Kaltraum (Estrich). Anhand etlicher Rückmeldungen zur Vorlage wurde dennoch deutlich, dass ein grosses Interesse an der Nutzung eines 2. Dachgeschosses gemäss gültiger BZO besteht. Dabei muss nicht zwingend die Anzahl Geschosse, sondern viel eher die Reduktion der max. zulässigen Firsthöhe (siehe Nr. 19) Anlass zur Diskussion geben, da diese eine (wenn auch geringfügige) Reduktion der Nutzfläche bedeuten kann. **Die Begehren wurden berücksichtigt.**

Rückmeldungen zur Bau- und Zonenordnung:	
(Nr.) Rückmeldungen und Hinweise *(inkl. Begründung)*	*Kommentar, Begründung und Entscheid*
(19) Die max. Firsthöhe in der Kernzone K2 soll gemäss PBG bei 7 m belassen resp. maximal auf 6.5 m oder 6.0 m reduziert werden. (Art. 6 Entwurf BZO) *Begründungen:* *Die neuen Dachräume sollen optimal für Wohnzwecke genutzt werden können. In Verbindung mit den gewünschten Dachneigungen beschränkt eine reduzierte Firsthöhe die Gestaltungsmöglichkeiten erheblich.* *Der gestalterische Spielraum sowie die Gebäudebreiten werden eingeschränkt. Bei 12 m breiten Gebäuden soll eine Dachneigung von 45 Grad weiterhin möglich sein, was einer max. Firsthöhe von 6 m entsprechen würde.*	Eine reduzierte Firsthöhe entspricht viel eher dem Charakter der Kernzone K2 in Embrach. Dachschrägen mit 45° Neigung und mehr sind zudem innerhalb der Kernzone von Embrach untypisch. Das Mass von 5.0 m wurde in Verbindung mit der Reduktion der Anzahl Dachgeschosse festgelegt. Unter dem Aspekt, dass die Anzahl Dachgeschosse beibehalten werden soll (siehe Nr. 18), kann eine max. Firsthöhe von 6.0 m als angemessen betrachtet werden. **Die Begehren wurden berücksichtigt.**
(20) Der allseitige Grenzabstand in der K2 soll bei 5.0 m belassen und nicht auf 3.5 m reduziert werden. (Art. 6 Entwurf BZO) *Begründung:* *Ein verringerter Grenzabstand führt zu weniger Grünflächen, optisch zu nahestehenden Fassaden und mehr Schattenwurf. Neuüberbauungen mit grösstmöglicher Dichte entsprechen nicht der charakteristischen Bebauung der Kernzone. Neubauten weisen normalerweise die grösstmögliche Dichte auf, was einzelne zur Zeit im Bau befindliche Projekte veranschaulichen. Der neue Grenzabstand führt bei Strassenzeilenbebauung zu einer Verdichtung nach „hinten“, was sich für direkte Nachbarn nachteilig auswirken kann.*	Die mit dem verkleinerten Grenzabstand angestrebte bessere Überbaubarkeit der Grundstücke kann tatsächlich zu einer Verringerung der Grünflächen führen. Es kann festgestellt werden, dass an denjenigen Lagen, wo geringe Abstände erwünscht sind, diese aus den sekundären Bestimmungen – namentlich des Kernzonenplanes - durchgesetzt werden. Insofern führt das verlangte Beibehalten des 5.0 m-Abstandes nicht zu einer Einbusse an der ortsbaulichen Qualität. **Das Begehren wurde berücksichtigt.**
(21) Die Gesamtlänge soll bei 24 m belassen werden. (Art. 6 Entwurf BZO) *Begründung:* *Gesamtlängen von über 25 m sind nur an der Strassenseite üblich, im rückwärtigen Raum jedoch nicht sinnvoll.*	In der Einwendung wird übersehen, dass bereits schon in der gültigen BZO eine Gesamtlänge von 40 m festgelegt ist (Art. 9 Abs. 1). Neu ist dieser Artikel in den Grundmassen aufgeführt (Art. 6 Entwurf BZO). An diesem Mass ist weiterhin festzuhalten. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(22) Artikel 10 Abs. 3 betreffend die Dachaufbauten soll unverändert stehen gelassen werden. *Begründung:* *Die Dachform und das Material sind massgebend für Erscheinung und Struktur des Siedlungsbildes. Es stellt sich deshalb die Frage, ob es wirklich*	Es ist das Ziel, mit den neuen Vorschriften verstärkt die Beurteilung eines Bauvorhabens in seiner Gesamtheit und nicht in seinen einzelnen Teilen vorzunehmen. Deshalb soll darauf verzichtet werden, Vorgaben zu schaffen, die letztlich kaum durchsetzbar sind. Im Vordergrund steht die gute Gesamtwirkung eines Gebäudes. Darin

Rückmeldungen zur Bau- und Zonenordnung:	
(Nr.) Rückmeldungen und Hinweise *(inkl. Begründung)*	*Kommentar, Begründung und Entscheid*
sinnvoll ist, diese Vorschriften fallen zu lassen. Die Argumentation für das Weglassen dieser Vorschriften sollte ausführlicher begründet werden.	eingeschlossen sind unter anderem auch Dachform und Materialien. Die Gestaltungsanforderung ist deshalb in Art. 4.1 Abs. 1 bis 3 umfassend bestimmt. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(23) Artikel 10 Abs. 5 und 7 betreffend Dachform und Material sollen unverändert stehen gelassen werden. *Begründung:* *Es fehlt eine nachvollziehbare Argumentation für das Weglassen dieser Vorschriften. Nicht nur das Gebäude als Ganzes, sondern auch die Dachform hat sich in das Ortsbild einzufügen.*	Die Dachform (inkl. dessen Material) ist ein Teil des Gebäudes und deshalb auch für die Gesamtbeurteilung ein entscheidendes Merkmal (siehe Nr. 22). **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(24) Artikel 11 Abs. 1 und 2 betreffend Fassadengestaltung und Fensterform sollen unverändert beibehalten werden. *Begründung:* *Die heute in der Kernzone vorherrschende Material- und Farbgebung sowie die Form der Fenster sind dem Ortsbild zuträglich. Architektonische Betrachtungen haben in einem Ortsbild nur eine untergeordnete Rolle. Es fragt sich, ob das Weglassen dieser Vorschriften schlechte Lösungen zu verhindern mag. Es ist nicht nachvollziehbar, wieso die gültigen Vorschriften, welche zum heute noch weitgehend einheitlichen Ortsbild geführt haben, von vornherein nicht zu einem guten Gesamtbild führen sollen.*	Es ist das Ziel, mit den neuen Vorschriften verstärkt die Beurteilung eines Bauvorhabens in seiner Gesamtheit und nicht in seinen einzelnen Teilen vorzunehmen. Deshalb soll darauf verzichtet werden, Vorgaben zu schaffen, die letztlich kaum durchsetzbar sind. Im Vordergrund steht die gute Gesamtwirkung eines Gebäudes. Darin eingeschlossen sind unter anderem auch Fassadengestaltung und Fensterform. Die Gestaltungsanforderung ist deshalb in Art. 4.1 Abs. 1 bis 3 umfassend bestimmt. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(25) Artikel 13 Abs. 2 betreffend Abbruchbewilligung soll ergänzt werden durch: „...nicht ungünstig auf das Ortsbild und die Nachbarschaft auswirkt." *Begründung:* *Auf einer Baulücke können verschiedene unerwünschte Nutzungen wie z.B. ein Kebab-Stand oder Parkplätze entstehen.*	Es wird lediglich die sprachlich unzweckmässige Regelung in der gültigen Fassung der Bau- und Zonenordnung korrigiert. Die Voraussetzungen für eine Abbruchbewilligung bleiben unverändert. Im gestellten Begehren wird dieser Sachverhalt übersehen. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(26) Die Attikalösung in der Q4 soll explizit möglich und nicht an die 5 % Volumenerweiterung gekoppelt sein. (Art. 16.3 / 16.4 Entwurf BZO) *Begründung:* *Eine Volumenerweiterung von 5 % wird bereits bei einer energetischen Sanie-*	Die Quartiererhaltungszone bezweckt im Grundsatz den strukturellen Erhalt der vorhandenen Bebauung. Eine Aufstockung z.B. in Form eines Attikageschosses kann beträchtliche Auswirkungen auf das Gesamtbild der baulichen Anlage haben. Deshalb kann eine

Rückmeldungen zur Bau- und Zonenordnung:	
(Nr.) Rückmeldungen und Hinweise *(inkl. Begründung)*	*Kommentar, Begründung und Entscheid*
rung der Aussenhülle konsumiert. Attikalösungen sollen deshalb nicht an diese 5 % gekoppelt sein, was sowohl für Sanierungen als auch für Ersatzneubauten gelten soll.	generelle Zulassung von zusätzlichen Attikageschossen nicht in Betracht gezogen werden. Derartige Lösungen sollen nur unter der Inanspruchnahme der Sonderbauvorschriften möglich sein. Dabei muss das Gesamtbild der Bebauung in der Beurteilung berücksichtigt werden. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(27) In der Q4 sollen bei Ersatz-, Um- und Ausbauten Erweiterungen bis 15 % der bestehenden Baumasse zugelassen werden. (Art. 16.4 Entwurf BZO) *Begründung:* *Um alle wohnhygienischen Anforderungen zeitgerecht einhalten zu können, müssen in Altliegenschaften z.B. zusätzliche Nasszellen eingebaut werden. Der Bonus würde bei Sanierungen zudem für Balkone auf der lärmabgewandten Gebäudeseite und Aufzüge (aussen) verwendet werden können.*	Das Begehren und die Forderung nach einer erhöhten Baumasse sind nachvollziehbar. Allerdings soll der Zuschlag lediglich einen Anreiz für bauliche und technische Verbesserungen und nicht für grundlegende Nutzungserweiterungen darstellen. Kontrollrechnungen zeigen, dass angesichts der aktuellen bautechnischen Bedürfnisse ein Erweiterungsmass von 15 % gerechtfertigt ist. **Das Begehren wurde berücksichtigt.**
(28) Verzicht auf die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe resp. Erhöhung der max. zulässigen Gebäudehöhe in der Q4. (Art. 16.8 Entwurf BZO) *Begründung:* *Eine Festsetzung auf 16.50 m schränkt den Gestaltungsspielraum unnötig ein, v.a. da bestehende Gebäude teilw. deutlich grössere Höhen aufweisen. Viel eher soll der GP die Volumetrie bestimmen. Des Weiteren sollen Normattikageschosse nicht zur Bauhöhe mitgerechnet werden.*	Es ist festzuhalten, dass durch die Ersatzbaumöglichkeiten in der Quartiererhaltungszone alle bestehenden Gebäude vorschriftskonform werden. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass keine kommunalen Definitionen zulässig sind. Was zur Gebäude- oder Gesamthöhe hinzuzuzählen ist bzw. was als Geschoss mitgezählt werden muss, richtet sich ausschliesslich nach den gesetzlichen Bestimmungen und den dazugehörenden Verordnungen. Die Begrenzung der maximal zulässigen Gesamthöhe für Neubauten übersteigt das zulässige Mass der Gebäudehöhe um 3 Meter. Ein nochmals vergrössertes Höhenmass würde den ortsbaulichen Rahmen sprengen. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(29) Die Quartiere „Im Feld“ und „Eichenweg“ sollen nicht als Quartiererhaltungszone bezeichnet werden. *Begründung:* *Die Quartiere haben eine geringe Siedlungsqualität, weshalb es an Erneuerungsinvestitionen mangeln wird. Zudem sei die Umzonung ein ungerechtfertigter Eingriff in die Eigentumsrechte.*	Die Strukturerhaltung stand bereits im Rahmen der RES im Vordergrund. Die Zuweisung zu einer Quartiererhaltungszone ist folgerichtig. Die bezeichneten Quartiererhaltungszonen zeichnen sich durch ihre besonderen baulichen Strukturen und damit verbunden mit dem Zeugniswert für einen wichtigen Entwicklungsschritt der Gemeinde aus. Die Quartiererhaltungszonen beinhalten keinen substantiellen Erhalt der Bebauung. Vielmehr wird damit die

Rückmeldungen zur Bau- und Zonenordnung:	
(Nr.) Rückmeldungen und Hinweise *(inkl. Begründung)*	*Kommentar, Begründung und Entscheid*
	generelle Überbauungsstruktur mit den grosszügigen zusammenhängenden Freiräumen gesichert (vgl. Kap. 4.2.2). Der Ersatz der bestehenden Bebauung ist nicht ausgeschlossen. Die aufgrund des Begehrens nochmals durchgeführte Prüfung der Zonenzuweisung "Quartiererhaltungszone" führt zu keinen Anhaltspunkten, welche die bisherige Einschätzung in Frage stellen. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(30) Die Bezeichnung einer Zentrumszone Z4 wird nicht unterstützt. *Begründung:* *Aufgrund Asyldurchgangszentrum, Embraport und peripherer Lage dürften sich kaum Investoren für Bauprojekte finden. Die hohe Steuerbelastung macht Embrach für Industrie und Gewerbe unattraktiv.*	Das Schaffen eines Zentrums im Gebiet Embrach Nord bildet ein zentrales Thema der Gemeindeentwicklung (vgl. Kap. 4.2.3). Dies ist sowohl im Leitbild und in der Räumlichen Entwicklungsstrategie für den Siedlungsraum verankert. Der Standort in unmittelbarer Nähe aller ÖV-Einrichtungen und gleichermassen in einem baulichen Entwicklungsgebiet erweist sich als vorrangig. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(31) Erhöhung der maximalen Gebäudehöhe in der Zentrumszone Z4 auf 22 m. (Art. 16.10 Abs. 1 Entwurf BZO) *Begründung:* *Eine maximale Gebäudehöhe von 22 m würde ein Gewerbegeschoss im EG sowie fünf Wohn- oder Bürogeschosse ermöglichen. Dies würde das Gebiet für Investoren attraktiver machen.*	Die vorgesehene Höhenbeschränkung auf 16.5 m ist an dieser Lage ortsbaulich angemessen. Sofern grössere Höhen angestrebt werden, soll dies mittels einer Sondernutzungsplanung, welche wiederum von der Gemeindeversammlung festzusetzen ist, ermöglicht werden. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(32) Im Quartier Chüng / Sonnenberg sollen keine Terrassenhäuser und Flachdachbauten zugelassen werden. Die gültige Zonierung ist beizubehalten. (Art. 29.2 / Art. 32 Abs. 1 Entwurf BZO) *Begründung:* *Die genannten Gebäudeformen würden als Fremdkörper im Quartier in Erscheinung treten und zu einer Abnahme der Qualität führen.*	Mit den geänderten Bestimmungen wird der Projektierungsspielraum für die Bebauung erweitert (vgl. Kap. 4.2.4). Dies gilt nicht nur für bisher unüberbaute Grundstücke, sondern auch für alle überbauten Grundstücke. Die neuen Vorschriften könnten bei Um-, Ersatz- und Neubauten in Anspruch genommen werden. Ausserdem erscheint es zweckmässig, massgeschneiderte Vorschriften auch für Terrassenbauten vorzusehen. Damit wird Vorsorge geschaffen, dass allfällige Terrassenhäuser in ihren Grundabmessungen das quartierübliche Mass nicht wesentlich übersteigen. Anzumerken bleibt, dass bereits mit den gültigen Vorschriften Terrassenhäuser hätten erstellt werden können. Als einzige Einschränkung hätte berücksichtigt werden müssen, dass für die oberste Terrassenstufe ein

Rückmeldungen zur Bau- und Zonenordnung:	
(Nr.) Rückmeldungen und Hinweise *(inkl. Begründung)*	*Kommentar, Begründung und Entscheid*
	Schrägdach notwendig geworden wäre. Zu beachten bleibt weiterhin, dass im gesamten Gebiet Chüng / Sonnenberg eine grosse Vielfalt an Bauformen vorhanden ist. Ein durchgehendes Ordnungsprinzip ist kaum zu erkennen. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(33) Die Artikel betreffend Ausschluss von Flachdächern und Dachform sind in der gültigen Form zu belassen. Der neue Artikel über Terrassenhäuser ist zu streichen. Die Auflockerung der Bauvorschriften im Quartier „Chüng“ wird abgelehnt. (Art. 29.2 / Art. 32 Abs. 1 Entwurf BZO) *Begründungen:* *Die strikten Vorgaben mussten jahrzehntelang eingehalten werden. Eine grundlegende Änderung der Vorschriften für die letzten 10 % der bebaubaren Fläche scheint nicht zielführend. Die genannten Gebäudeformen passen weder optisch noch funktional in die Quartiere und schaden dem Charakter. Der Mehrnutzen der Neuerung ist in Frage zu stellen.* *Aufgrund der strikten gültigen Bauvorschriften mussten die Eigentümer bis anhin eine geringere Wertschöpfung sowie kostenintensive Massnahmen in Kauf nehmen. Neubauten gemäss den gelockerten Vorschriften (Terrassenhäuser, Flachdächer) würden als optische Fremdkörper wahrgenommen und die Erscheinung des Quartiers negativ beeinflussen. Verlust an grünem Umschwung (Spielmöglichkeiten für Kinder) und Zunahme des MIV werden ebenfalls befürchtet. Eine Verdichtung und somit eine Einschränkung der bisherigen Lebensqualität wird abgelehnt.* ***(unterzeichnet von 34 Anwohnern)***	Die PVKO ist nach wie vor der Überzeugung, dass die neuen Vorschriften diverse Möglichkeiten eröffnen, welche der Wohnqualität zuträglich sind (z.B. Attikageschosse, geringere Gesamthöhen, Eröffnung neuer Möglichkeiten für Wohnen im Alter / altersdurchmischtes Wohnen). Vor allem im Gebiet Sonnenberg geraten diverse Gebäude in den nächsten Jahren unter Erneuerungsdruck. Die neuen Vorschriften kommen also nicht nur den Eigentümern von unüberbauten Grundstücken zugute. Die Erscheinung des Quartierbildes kann zudem nur schon aufgrund der vielfältigen Dachformen (z.B. Satteldächer mit / ohne Kreuzfirst, Dachfenstern oder Giebellukarnen; Pultdächer; Walmdächer) kaum als einheitlich bezeichnet werden. Die Freiflächenziffer wird nur geringfügig verringert, die Grenzabstände bleiben unverändert. Siehe auch Begründung zu Nr. 32. **Den Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(34) Die maximale Vollgeschosszahl in Art. 17 und Art. 22 soll weiterhin vorgegeben werden. *Begründung:* *Es ist nicht nachvollziehbar, wieso nur noch die Baumassenziffer angegeben wird und auf die maximale Vollgeschosszahl verzichtet wird. Es ist zudem nicht nachvollziehbar, wieso keine*	In den Wohn- und Arbeitsplatzzonen besteht kein Anlass, eine Beschränkung der Geschosszahlen vorzunehmen. Entgegen der Auffassung im Begehren wird eine Gebäudehöhe festgelegt. Dabei sind die subsidiär geltenden gesetzlichen Bestimmungen (PBG) ebenfalls zu beachten. Aus der kommunal festgelegten Gebäudehöhe und der theoretischen Dachprofillinie

Rückmeldungen zur Bau- und Zonenordnung:	
(Nr.) Rückmeldungen und Hinweise *(inkl. Begründung)*	*Kommentar, Begründung und Entscheid*
Gesamthöhen angegeben werden.	des Gesetzes ergibt sich das maximal zulässige Höhenmass (Gesamthöhe). **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(35) In Gewerbe- und Industriezonen soll eine Wohnung pro 3000m^2 Grundstücksfläche erlaubt sein. *Begründung:* *Unbewohnte Gewerbe- und Industrieareale sind i.d.R. sehr unsicher in Bezug auf Kriminalität.*	Die Argumentation ist nachvollziehbar. Jedoch besteht für eine derartige Bestimmung keine gesetzliche Grundlage. Es ist aber anzumerken, dass standortgebundene Wohnungen in Gewerbe- und Industriezonen bereits heute zugelassen sind (z.B. für Abwart oder Pikett-Dienst). **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(36) Der Baumassenzifferzuschlag und die max. Gebäudehöhe für Arealüberbauungen sollen erhöht werden. Bsp. W2B ab Grundstücksfläche 8'000 m^2 +30 %, ab Grundstücksfläche 12'000 m^2 +45 %. Max. Gebäudehöhe 13.5 m.	Die vorgeschlagenen hohen Dichten stehen der Absicht eines moderaten Wachstums entgegen. Ausserdem ergäbe sich aus dem erheblichen Abweichungsgrad eine Sinnentleerung der Regelbestimmungen. Dass damit auch ortsbauliche Einbussen verbunden wären, liegt auf der Hand. Sofern Überbauungen mit derart grossen Unterschieden zwischen den Grundmassen der Regelüberbauung und dem Bauprojekt angestrebt werden, sind vorab Sondernutzungsplanungen der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Allerdings gälte es auch in diesen Fällen, den Abweichungsgrad in einem vertretbaren Rahmen zu halten. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(37) Die Etappierung von Arealüberbauungen soll auf 5 Jahre erhöht werden. Begründung: *Etappierungen sind heute nur bis 2 Jahre gemäss PBG zulässig. Dies widerspricht den heutigen Bauaufgaben (z.B.: Nachverdichten bei Ersatzneubauten).*	Für eine zeitlich verlängerte Etappierung von Arealüberbauungen besteht jedoch keine gesetzliche Grundlage. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**
(38) Artikel 29 Abs. 3 betreffend die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes bei Arealüberbauungen ist beizubehalten. *Begründung:* *Die Einwohner müssen wissen, was auf sie zukommt und somit die Möglichkeit für Einsprachen haben. Durch das Streichen dieser Vorschrift wird der Gemeindeversammlung ihre Kompetenz entnommen.*	Die zwingende Verbindung "Arealüberbauung / Gestaltungsplan" hat sich in der Rechtsanwendung nicht bewährt bzw. führt zu einem unerwünschten administrativen Aufwand ohne erkennbarem Mehrwert. **Dem Begehren konnte nicht entsprochen werden.**

Rückmeldungen zur Bau- und Zonenordnung:	
(Nr.) Rückmeldungen und Hinweise *(inkl. Begründung)*	*Kommentar, Begründung und Entscheid*
(39) Artikel 32 Abs. 1 über den Ausschluss von Flachdächern soll nicht gestrichen werden. Artikel 32 Abs. 1 bis 3 betreffend die Dachform sollen nicht gestrichen werden. *Begründungen:* *Die gewachsenen, historisch verankerten Haustypologien sollen im Sinne der Sorgfaltspflege des gewachsenen kulturellen Erbes erhalten bleiben. Dachformen und Dachaufsätze sind dafür massgebend (Satteldach mit Lukarnenaufsätzen als Modell).* *Die Dachformen prägen das Ortsbild. Im Zonenplan soll weiterhin geregelt sein, wo welche Dachform erlaubt ist. Es stellt sich die Frage, ob der Verzicht auf diese Vorschriften zu einem besseren Ortsbild führt.*	Das gültige Schrägdachgebot in der Bau- und Zonenordnung hat zu keinem qualitativ besseren Ortsbild geführt. Die unter den Dächern angeordneten Wohnungen müssen belichtet werden. Die sich daraus ergebenden Dachdurchdringungen und / oder Eingriffe in die Dachfläche erweisen sich im Gesamtzusammenhang als problematisch. Es kommt hinzu, dass auch die Wohnqualität durch die kaum hinreichende Belichtung der Dachgeschosse leidet. Mit dem Aufheben des Schrägdachgebotes kann dieser Missstand gemildert werden. Dabei ist im Rahmen der Beurteilung der Bauvorhaben die Gesamtwirkung der Bauten in ihrem baulichen und landschaftlichen Zusammenhang zu prüfen. Unabhängig der Dachform müssen dabei die Anforderungen erfüllt werden. Es gilt zudem zu berücksichtigen, dass diese Änderung die Kernzonen nicht betrifft. **Den Begehren konnte nicht entsprochen werden.**

Rückmeldungen zum Bericht gemäss Art. 47 RPV:	
(Nr.) Rückmeldungen und Hinweise *(inkl. Begründung)*	*Kommentar, Begründung und Entscheid*
(40) Der Verzicht auf die Überführung der Reservezone „Mettlen“ in eine Wohnbauzone soll im Bericht ausführlich begründet werden. *Begründung:* *Mit Bezug auf die RES ist nicht nachvollziehbar, wieso diese damals als zur Einzonung vorgesehene Reserve nun nicht eingezont werden soll. Die übergeordneten Planungsinstanzen haben diesen in der RES gefassten Entscheid damals nicht in Frage gestellt. Konkret soll beantwortet werden, was „zur Zeit nicht genehmigungsfähig“ bedeutet und wieso / wofür die Reserve zur Zeit nicht benötigt wird. Der Entscheid ist zu begründen.*	**Der Entscheid betreffend die Reservezone Mettlen wird in Kapitel 3.2 dieses Berichts ausführlich begründet.**
(41) Die Grafik zur Bevölkerungsentwicklung auf S. 49 soll durch eine realistischere Darstellung der prognostizierten Bevölkerungsentwicklung auf der Zeitachse ersetzt werden. *Begründung:* *Es hängt allein von der Bereitschaft privater Investoren ab, wann und wo das Angebot an zusätzlichem Wohnraum erweitert wird. Die Darstellung soll deshalb den geschätzten Zuwachs der Anzahl zusätzlicher Einwohner in 10-Jahresintervallen pro Dorfregion und mit Bezug auf das vorhandene und durch die Teilrevision zu erwartende Potenzial aufzeigen. Das potenzielle Wachstum auf ca. 12'600 Einwohner wird aufgrund des aktuellen Angebots an unüberbauten Bauzonen resp. renovationsbedürftigen Gebäuden als unrealistisch und zu hoch eingestuft. Es kann davon ausgegangen werden, dass das Wachstum wesentlicher langsamer resp. geringer ausfallen wird in den nächsten 25 Jahren und somit auch die Dorfinfrastruktur bis dahin zu genügen vermag.*	Vorab ist festzuhalten, dass potenzielles Wachstum der Einwohnerzahl (z.B. Bevölkerungsentwicklungsprognosen) nicht mit dem Einwohnerpotenzial aufgrund von Bauzonenkapazitäten verwechselt werden darf. Die Forderung nach einer detaillierten und quartierbezogenen Bevölkerungsentwicklungsprognose sprengt den Rahmen der Ortsplanungsrevision. Im Rahmen der vorliegenden Arbeiten kann bestenfalls die Kapazität der Bauzonen in den jeweiligen Quartieren dargestellt werden (ohne Zeitachse). Hinsichtlich der Infrastrukturanlagen lässt sich feststellen, dass diese zumindest auf das Potenzial des gültigen Zonenplanes abgestimmt sind. Immerhin beinhaltet dieser eine Einwohnerkapazität von ca. 13'000 Einwohnern. Es obliegt den kommunalen Behörden, darüber zu entscheiden, ob eine detaillierte und - wie im Begehren verlangt - quartierbezogene Bevölkerungsentwicklungsprognose (mit Zeitachse) entwickelt werden soll. **Für die Weiterbearbeitung der Nutzungsplanungsrevision ist eine Bevölkerungsentwicklungsprognose nicht erforderlich.**

Allgemeine Rückmeldungen / Fragen:	
(Nr.) Rückmeldungen und Hinweise *(inkl. Begründung)*	*Kommentar, Begründung und Entscheid*
(42) Nach welchen Kriterien werden die Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht beurteilt resp. wie wird entschieden, dass es sich um ein Gebiet mit GP-Pflicht handelt?	Es werden diejenigen Gebiete mit Gestaltungsplanpflicht überlagert, bei denen ein wesentliches öffentliches Interesse für die Steuerung der räumlichen Entwicklung besteht. Anders als bei einer einfachen Arealüberbauung ermöglicht ein GP auch eine Etappierung des Bauvorhabens.
(43) Ein Embrach mit 13'000 Einwohnern ist nicht wünschenswert und führt zum Verlust des Dorf-Charakters.	Die Aussage wird zur Kenntnis genommen. Die Gemeinde hat sich mit RES und GVK betreffend die gewünschte Entwicklungsrichtung bereits positioniert. Daran soll auch festgehalten werden. Das Thema wird ggf. an einer Orientierungsveranstaltung nochmals erläutert. Anzumerken bleibt, dass es sich bei den in Kapitel 4.1.2 dargestellten Einwohnerzahlen um Bauzonenkapazitäten und nicht um Bevölkerungsprognosen handelt. Insofern erweist sich die im Begehren erwähnte Einwohnerzahl von 13'000 Einwohnern als sachlich nicht korrekt.
(44) Dem Entwurf der Teilrevision fehlt ein tragfähiges Verkehrskonzept für den Mehrverkehr durch die Bevölkerungszunahme. Mit dem „Verzicht“ auf die Umfahrungsstrasse werde unnötig eine wertvolle Option für die Zukunft vergeben. Ebenso sei die Lastenverteilung abzulehnen. Einzelne Quartiere müssten den ganzen Durchgangsverkehr auf Kosten der anderen tragen.	Ein tragfähiges kommunales Verkehrskonzept liegt bereits vor. Dieses wurde von der Planungs- und Verkehrskommission im Herbst 2014 entwickelt, vom Gemeinderat verabschiedet, öffentlich vorgestellt und wird nun schrittweise umgesetzt. Mögliche Auswirkungen betreffend Mehrverkehr aufgrund der Teilrevision sind v.a. im Bereich der Zentrumszone zu erwarten. Das Grundmengengerüst im Entwurf BZO gibt bereits einiges vor. Die tatsächliche Nutzung soll dann im Gestaltungsplan festgelegt werden. Deshalb sollen die Zielsetzungen für Gestaltungspläne in der Z4 ergänzt werden: Ein Mobilitätskonzept muss erstellt und der Modalsplit aufgezeigt werden.