

MÜLLER INGENIEURE AG

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

Gemeinde Stadel

Planung

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Vorprüfung und Öffentliche Auflage

**Erläuternder Bericht nach
Art. 47 RPV**

Projekt-Nr. 94.0822, 16.09.2024, MJ/LD

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Zusammenfassung

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) von Stadel wurde 2017 letztmalig revidiert. Da die Begriffe und Messweisen des kantonalen Baugesetzes PBG geändert wurden, muss die Gemeinden nun ihre BZO an die neuen kantonalen Bestimmungen anpassen. Mit der vorliegenden Revision werden zum einen die Begriffe und Messweisen an das neue PBG angepasst und zum anderen die gesamte BZO auf notwendige Justierungen überprüft. Zudem wird die Rechtsgrundlage für einen Verzicht auf eine kommunale Abgabe auf Planungsmehrwerte geschaffen.

Die neuen Bestimmungen wurden vom Planungsausschuss des Gemeinderats mit Unterstützung der beauftragten Planer erarbeitet. Vor der zeitlichen Publikation und kantonaler Vorprüfung wurde die Gemeinde über den Stand der Planung informiert und der Gemeinderat hat die Möglichkeit für Gespräche angeboten.

Müller Ingenieure AG

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

Projekt

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Auftraggeber

Gemeinde Stadel
Zürcherstrasse 15, 8174 Stadel

Termine / Zuständigkeiten

Erstausgabe	16.09.2024, MJ/LD
Revision 1	xx.xx.202x, MJ/LD
Revision 2	xx.xx.202x, MJ/LD

Projektorganisation

Projektleiter	Luca D'Ascanio (LD) T 043 422 70 27 luca.dascanio@mueller-ing.ch
Sachbearbeiterin Begleitet durch	Mirjam Junod (MJ) Reto Grossmann Hochbauvorstand Manuel Frei, Gemeindeschreiber

Projekt-Nr.

94.0822

94.0822

Datei

H:\Stadel\94.08\94.0822 BZO Revision\4_BZO\1_Planungsbericht\Planungsbericht.docx

Inhaltsverzeichnis

1 Einleitung	4
1.1 Anlass	4
1.2 Zentrale Themen der Revision	4
1.3 Bestandteil der Vorlage	4
1.4 Ziele der Revision	5
2 Grundlagen und Rahmenbedingungen	7
2.1 Nationale Planungsinstrumente	7
2.2 Kantonale Planungsinstrumente	8
2.3 Regionale Planungsinstrumente	9
2.4 Kommunale Planungsinstrumente	11
3 Entwicklung der Gemeinde	13
3.1 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung	13
3.2 Siedlungsentwicklung	14
4 Bevölkerungsumfrage	16
5 Revisionsinhalte Pläne	17
5.1 Zonenplan	17
5.2 Kernzonenplan	22
6 Revisionsinhalte Bau- und Zonenordnung	26
6.1 Harmonisierung der Baubegriffe	26
6.2 Sicherung Grünräume im Siedlungsgebiet	26
6.3 Verzicht auf Mehrwertabgabe	27
6.4 Wesentliche Änderungen einzelner Vorschriften	28
7 Auswirkungen der Revision	31
7.1 Zielüberprüfung	31
7.2 Inputüberprüfung Bevölkerungsumfrage	32
7.3 Übereinstimmung regionale und kantonale Richtplanung	33
7.4 Siedlungsentwicklung	33
7.5 Weitere übergeordnete Bestimmungen	35
8 Mitwirkung	37
8.1 Bevölkerung	37
8.2 Öffentliche Auflage	37
8.3 Kantonale Fachstellen	37
9 Planungsablauf	38

1 Einleitung

1.1 Anlass

Die zurzeit rechtsgültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stadel stammt aus dem Jahr 2011. Im Jahr 2014 ganz eine Teilrevision mit geringfügigen Anpassungen der Zonen- und Kernzonenpläne statt. Gemäss Raumplanungsgesetz müssen Nutzungspläne und die Bauordnung regelmässig geprüft und nötigenfalls angepasst werden. Besonders dann, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert oder der Planungshorizont von 15 Jahren erreicht ist.

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung ist relativ aktuell und entspricht grundsätzlich den vorherrschenden Bedürfnissen und gewünschten Entwicklung der Gemeinde. Jedoch haben sich die planerischen und gesetzlichen Rahmenbedingungen wesentlich geändert. Deren Anpassungen, insbesondere das revidierte Raumplanungsgesetz, die kantonalen und regionalen Richtpläne, das kantonale Planungs- und Baugesetz sowie die Harmonisierung der Baubegriffe, bedingen eine gesamthafte Überprüfung der kommunalen Nutzungsplanung.

1.2 Zentrale Themen der Revision

Die Gesamtrevision der Ortsplanung umfasst folgende zentrale Themen:

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

Nicht Bestandteil der Revision ist die Revision des kommunalen Verkehrsrichtplans.

1.3 Bestandteil der Vorlage

Es wird eine Gesamtrevision der allgemeinen Bau- und Zonenordnung in der Gemeinde Stadel durchgeführt.

Die Vorlage beinhaltet folgende Bestandteile:

- Revision Bauordnung
- Revision Zonenplan, M 1:5'000
- Revision Kernzonenpläne, M 1:2'000

1.4 Ziele der Revision

Mit der vorliegenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden folgende Grundsatzziele verfolgt:

- Die Nutzungsplanung soll aktualisiert und an die neuen Rahmenbedingungen (Übergeordnete Planung, Harmonisierung der Baubegriffe und Mehrwertausgleichsgesetz) angepasst werden.
- Anwendungs- und Auslegungsprobleme der aktuellen BZO sollen behoben werden.

Zielsetzungen nach Zonen

Kernzone

- Das herkömmliche Erscheinungsbild der Kernzonen, geprägt durch die Lage, Dimensionen und die Gestaltung der Altbauten mit ihrem Umschwung, soll erhalten bleiben.
- Die Kernzonenpläne sollen die ortsbaulich wichtigen Gebäude definieren, welche in seiner Stellung und prägenden Erscheinung zu erhalten sind. Die bestehenden Kernzonenpläne sind auf ihre Aktualität zu prüfen. Es wird zudem überprüft, ob zusätzlich wichtige Freiräume definiert werden sollen.
- Neubauten in der Kernzone übernehmen die herkömmlichen Gestaltungselemente der Altbauten. Die Bauvorschriften ermöglichen eine zeitgemäss gute Wohnhygiene, insbesondere eine gute Belichtung. Es werden einzelne Gestaltungsvorschriften für mehr Klarheit in der Anwendung konkretisiert. Zudem sollen die Vorschriften bei Bedarf so angepasst werden, dass ein Spielraum besteht und nicht zu viele Einschränkungen gute Lösungen verunmöglichen.

Wohnzonen

- Die Wohnzonen W1.2, W1.5, W2.5 bieten Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.
- Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren.

Wohn- und Gewerbebezonen

- Die Wohn- und Gewerbebezonen WG 2.5a und WG 2.5b bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungs- und lokales Gewerbeangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter.
- Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren.

Zone für öffentliche Bauten

- Die Flächen für den zukünftigen Bedarf der öffentlichen Infrastrukturanlagen sind an geeigneten Lagen zu sichern.

Freihaltezonen

- Die Freihaltezonen sind auf deren Lage und Zweck zu überprüfen und wo nötig anzupassen.

Erholungszone

- Die Erholungszone für Familiengärten ist auf deren Lage und Zweck zu überprüfen.

Reservezonen

- Die Reservezonen sind zu überprüfen. Weiterhin sinnvoll angeordnete Reservezonen sind als zukünftige Entwicklungsgebiete beizubehalten. Reservezonen an nicht zweckmässigen und ungeeigneten Standorten können entlassen werden.

2 Grundlagen und Rahmenbedingungen

2.1 Nationale Planungsinstrumente

Raumplanungsgesetz

Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen. Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz wird bei der Revision der Nutzungsplanung berücksichtigt.

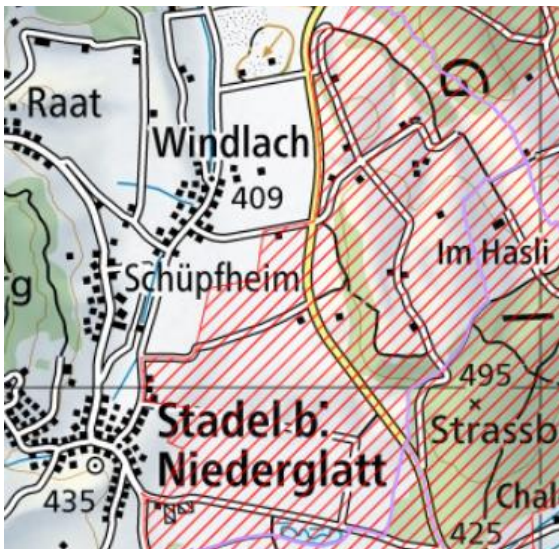
ISOS



Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
(Quelle: maps.ch)

Die Gemeinde Stadel ist im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz mit dem Erhaltungsziel A. Der Perimeter umfasst den Kern des Ortsteils Stadel. Stadel ist ein mittelgrosses, vielarmiges Ackerbauerndorf am Fuss eines gupfartigen Hügels mit weit sichtbarer Kirche. Dicht gereichte, traufständige Vielzweckbauernhäuser in Fachwerkkonstruktion, an westlicher Verzweigung wertvoller, besonders prächtiger Löwenbrunnen von 1636.

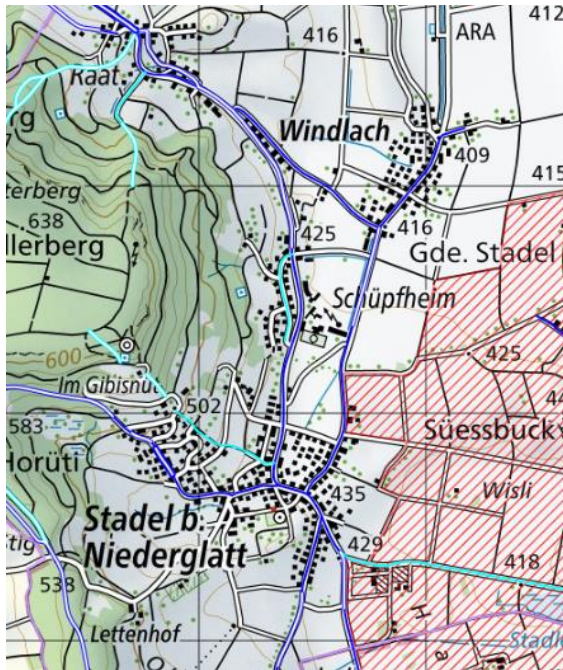
BLN



Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (Quelle: maps.ch)

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler. Teile des Gemeindegebiets befinden sich im BLN-Gebiet Nr. 1404 «Glaziallandschaft zwischen Neerach und Glattfelden». Da das Siedlungsgebiet jedoch nicht betroffen ist, hat die Revision der BZO keine Auswirkungen auf das Bundesinventar.

IVS

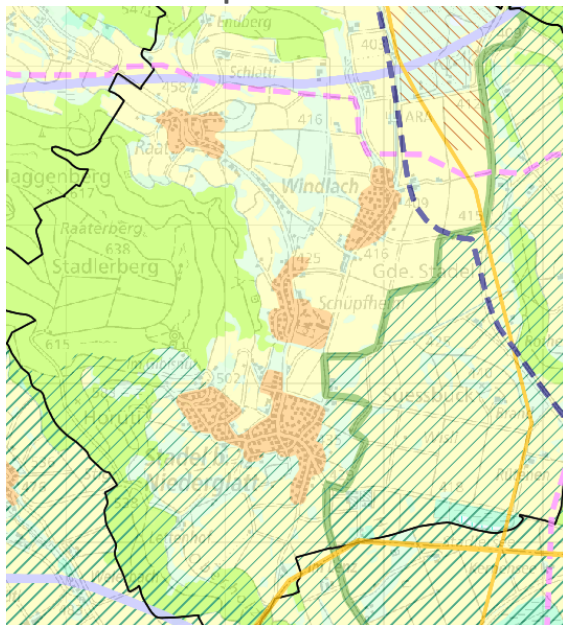


Inventar über die schutzwürdigen Verkehrswege der Schweiz
(Quelle: maps.ch)

Das Inventar über die schutzwürdigen Verkehrswege der Schweiz beinhaltet mehrere Infrastrukturen im Gemeindegebiet. Die Revision der BZO hat keine Auswirkungen auf das Bundesinventar.

2.2 Kantonale Planungsinstrumente

Kantonaler Richtplan

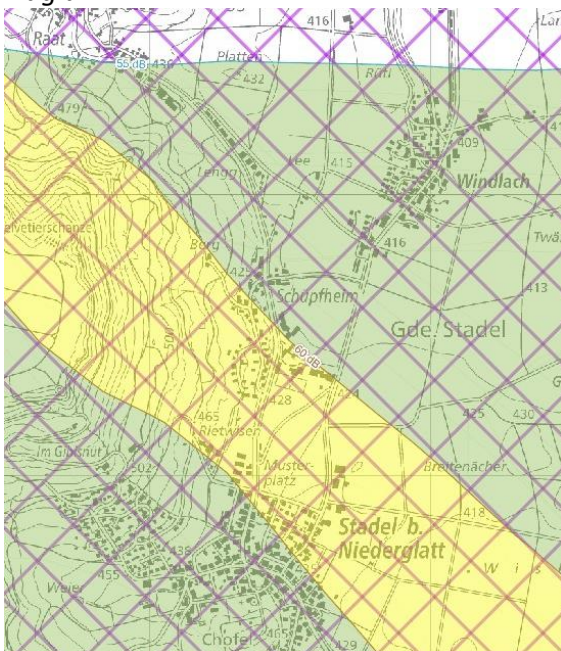


Kantonaler Richtplan Kanton Zürich (Quelle: maps.zh.ch)

Im kantonalen Richtplan ist das Siedlungsgebiet für die Gemeinde ausgewiesen. Eine Entwicklung ist nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes möglich. Die Gemeinde Stadel kann sich nur noch im bereits bestehenden unbebauten Bauland entwickeln oder durch eine verdichtete Bauweise nach Innen.

Südlich von Stadel befindet sich das Landschaftsschutzgebiet (Neeracherried) und Landschaftsförderungsgebiet von kantonaler Bedeutung. Diese Schutzgebiete überlagern Fruchtfolgeflächen im Landwirtschaftsgebiet. Bei der Umsetzung der für diese Schutzgebiete formulierten Ziele sollen die Interessen der Landwirtschaft sachgerecht berücksichtigt werden.

Fluglärm

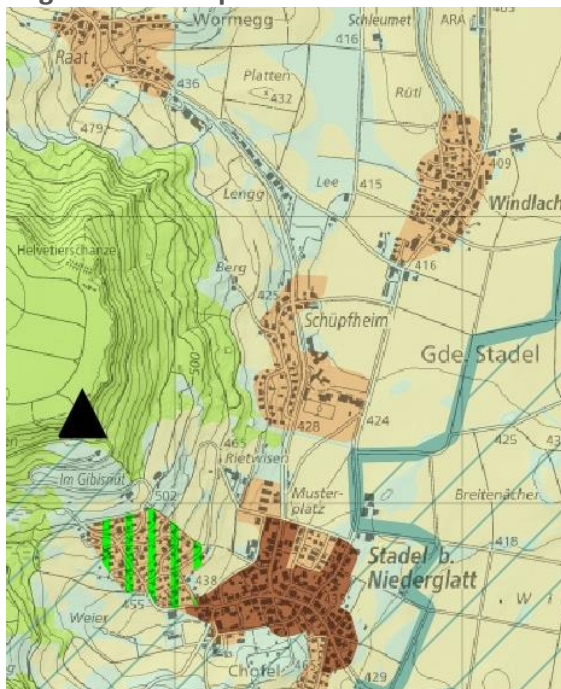


Blau: Abgrenzungslinie; Violett schraffiert: Höhere Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm; Grün: Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten; Gelb: Immissionsgrenzwert überschritten (Quelle: maps.zh.ch)

Innerhalb der Abgrenzungslinie dürfen keine zusätzlichen Wohnnutzungsreserven geschaffen werden. Bestehende Bauzonen, welche noch nicht erschlossen sind, dürfen unabhängig ihrer Lage innerhalb oder ausserhalb der Abgrenzungslinie erschlossen werden, solange die Immissionsgrenzwerte (IGW) nur in der ersten Nachtstunde überschritten werden. Die Lage der Abgrenzungslinie ist durch den kantonalen Richtplan abschliessend festgesetzt.

2.3 Regionale Planungsinstrumente

Regionaler Richtplan



Regionaler Richtplan Zürcher Unterland (Quelle: maps.zh.ch)

Um die Ziele aus dem Raumordnungskonzept zu erreichen, werden in Stadel die Strategien «Bewahren» und „Weiterentwickeln“ verfolgt. In Stadel sollen die bisherigen Strukturen bewahrt werden.

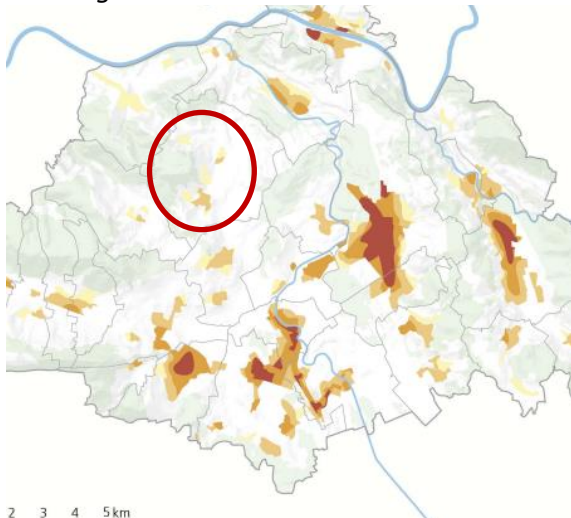
Bewahren:

Veränderungen in diesen Gebieten sollen gewährleisten, dass die qualitätsvollen baulichen Strukturen (Kernzone) und die besonders sensiblen Landschaftsbilder (Hanglage) erhalten bleiben.

Weiterentwickeln:

Die weitgehend bebauten Gebiete sollen weiterentwickelt und an neue Anforderungen angepasst werden, dabei sind die bestehenden quartierspezifischen Qualitäten zu erhalten. Wo die gebaute Struktur und die bestehende Bau- und Zonenordnung die beabsichtigten Dichten unterschreiten, können höhere Dichten geprüft werden.

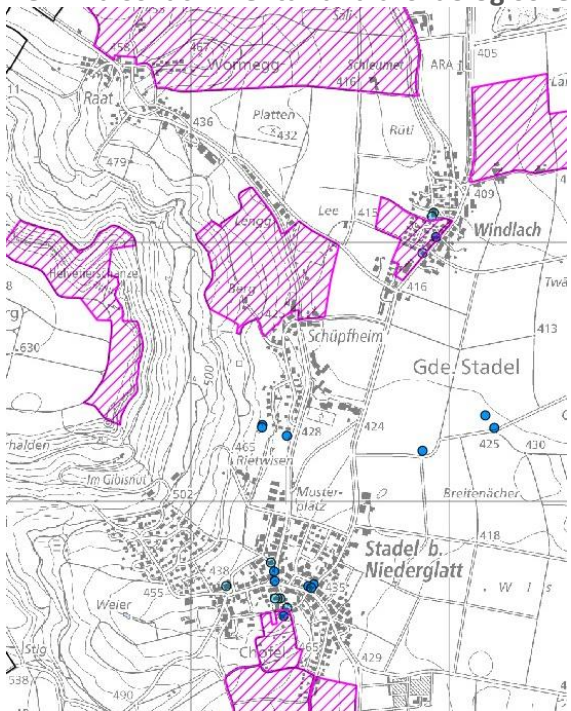
Nutzungsdichte und bauliche Dichte



Verortung Nutzungsdichte und bauliche Dichte, Stadel eingekreist (Quelle: Regionaler Richtplan Zürcher Unterland)

Für das Gemeindegebiet Stadel wird eine Nutzungsdichte von einer sehr geringen bis zu einer geringen Dichte vorgegeben. Dies bedeutet weniger als 50 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar in den Hanglagen und 50-100 Einwohner und Beschäftigte pro Hektar im übrigen Gemeindegebiet. Auch betreffend baulicher Dichte werden Vorgaben gemacht. So sollen an den gekennzeichneten Hanglagen nicht mehr als 2 Vollgeschosse erstellt werden. Die minimale Ausnützungsziffer gemäss Planungs- und Baugesetz Art. 49a dürfen in diesen Gebieten ausdrücklich unterschritten werden.

Denkmalschutzinventar und archäologische Zonen

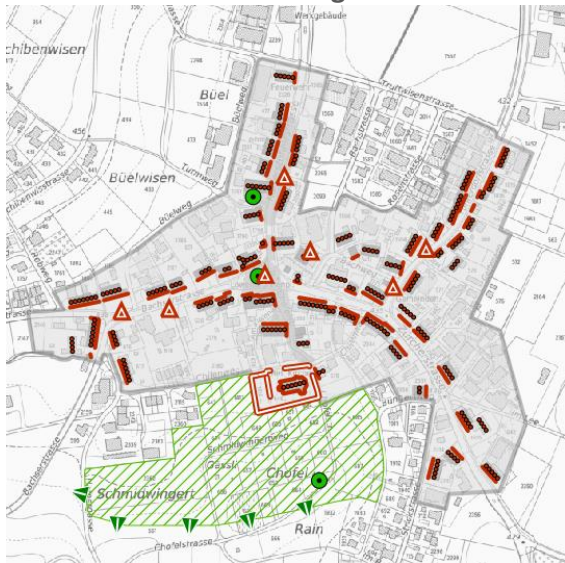


Denkmalschutz und archäologische Zonen (Quelle: maps.zh.ch)

Auf dem Gemeindegebiet sind verschiedene Inventarobjekte von regionaler und kantonaler Bedeutung. Die meisten davon befinden sich in Stadel und in Windlach. Darunter befinden sich ehem. Zehntenspeicher, Schulhäuser, Bauernhäuser, das sog. «Maaghaus», die Kirche oder der «Löwenbrunnen». Aber auch die ehem. Militärischen Anlagen ausserhalb des Siedlungsgebietes zählen zu den kantonalen Inventarobjekten.

Weiter sind in Stadel mehrere archäologische Zonen ausgeschieden. Wird in diesen Bereich gebaut, sind umfangreiche Abklärungen notwendig, da dort archäologische Funde vermutet werden. Die Überprüfung erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch den Kanton.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBİ)



KOBİ (Quelle: maps.zh.ch)

Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung umfasst den Ortskern von Stadel sowie den angrenzenden Freiraum gegen Süden. Das Inventar beinhaltet prägende Firstrichtungen, wichtige Begrenzungslinien von Strassen-, Platz- und Freiräumen, markante Bäume, wichtige Freiräume und Ortstypische Elemente wie Brunnen. Die Inhalte müssen mit der Nutzungsplanung, insbesondere den Kernzonenplänen abgestimmt werden, damit keine widersprüchlichen Situationen entstehen. Die Überprüfung der Einhaltung des KOBİs erfolgt im Baubewilligungsverfahren durch das Amt für Raumentwicklung, Abteilung Ortsbild und Städtebau.

2.4 Kommunale Planungsinstrumente

Kommunaler Gesamtplan

Der kommunale Gesamtplan der Gemeinde Stadel wurde an der Gemeindeversammlung am 20. Januar 1982 festgesetzt. Mit dem Beschluss 19. Mai 1982 wurde der Gesamtplan vom Regierungsrat genehmigt. Der Gesamtplan besteht heute lediglich aus einem Verkehrsrichtplan. Der Verkehrsrichtplan wurde letztmals im Jahr 2011 revidiert und ist somit aktuell.

Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung wurde am 17. Mai 1983 und 25. Mai 1984 von der Gemeindeversammlung festgesetzt und am 28. November 1984 vom Regierungsrat genehmigt. Bis heute wurden insgesamt sechs Teilrevisionen (1989, 1994, 1996, 2002, 2011 und 2017) durchgeführt. Die Bau- und Zonenordnung besteht aus der Bauordnung der Gemeinde Steinmaur sowie dem dazugehörigen Zonenplan sowie Kernzonenpläne.

Gestaltungspläne

Im Gemeindegebiet befinden sich fünf rechtskräftige Gestaltungspläne:

- Kantonaler Gestaltungsplan Kiesabbaugebiet Rütifeld (Beschluss Nr. 0501/19)
- Öffentlicher Gestaltungsplan Usserdorf Hinterdorf (BDV Nr. 62/11)
- Privater Gestaltungsplan Zur Heimat (BDV Nr. 202/04)
- Privater Gestaltungsplan Hau (BDV Nr. 1311/99)
- Privater Gestaltungsplan Schmidwingert (BDV Nr. 1383/99)

Gewässer- und Waldabstandslinienpläne

Gewässer- und Waldabstandslinienpläne sind in der amtlichen Vermessung nachgeführt. Im Zonenplan werden keine Vermerke über Bestand und Lage dargestellt. Die Gewässerräume im Siedlungsgebiet von Stadel wurden durch die Baudirektion Kanton Zürich mit Verfügung vom 21. März 2024 festgelegt.

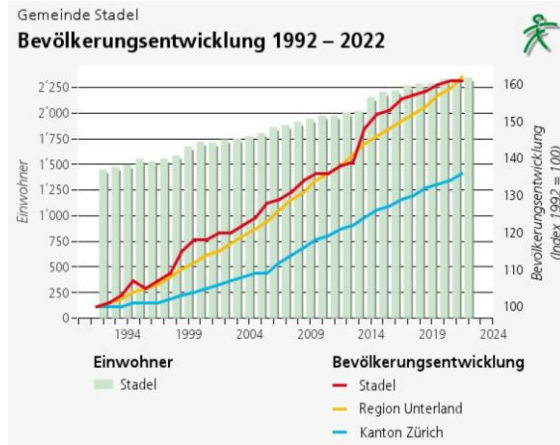
Inventar Kulturobjekte

Die Gemeinde Stadel besitzt ein Inventar der Natur- und Heimatschutzobjekte von kommunaler Bedeutung. Das Inventar wurde vom Gemeinderat erstmals am 25. Februar 1986 erlassen und im Jahr 2013 überarbeitet und durch die Behörde am 1. April 2014 erneut festgesetzt. Der Gemeinderat hat zusammen mit Herr Fritz Hirt, lic. phil (ehemaliger Leiter kantonalen Fachstelle für Naturschutz) alle im Inventar enthaltenen Objekte auf ihren Bestand und ihre Qualität überprüft. Es dient unter anderem als Grundlage für die Kernzonenpläne.

3 Entwicklung der Gemeinde

3.1 Bevölkerungs- und Arbeitsplatzentwicklung

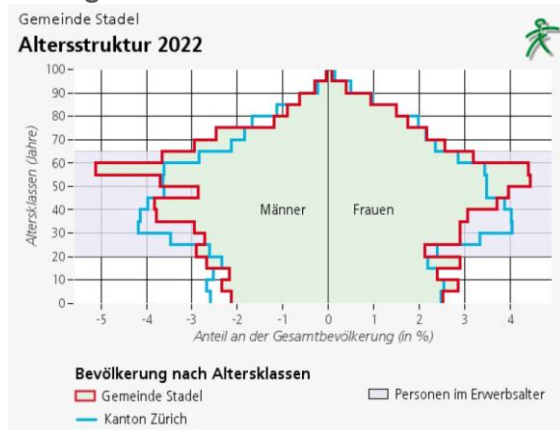
Bevölkerungsentwicklung



Statistisches Amt Kt. Zürich

Ende 2023 zählte die Gemeinde 2'359 Einwohner. Zwischen 2010 und 2020 stieg die Bevölkerung in Stadel überdurchschnittlich stark an, flachte dann ab und stagniert seither etwas. Die Prognosen besagen jedoch auch für Stadel, dass die Bevölkerung wie im restlichen Kanton stetig zunehmen wird, wenn auch nicht auf demselben Niveau, wie im städtischen Kontext und den Agglomerationsgemeinden.

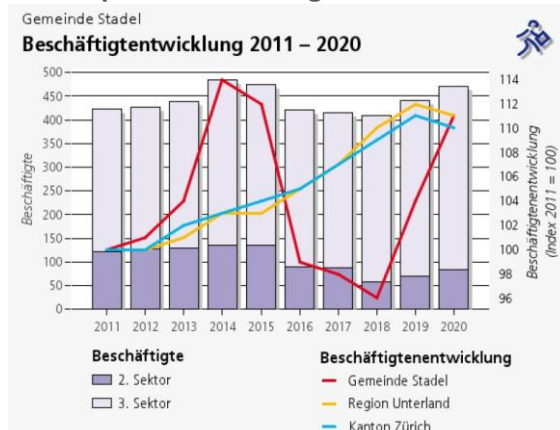
Demografie



Statistisches Amt Kt. Zürich

Stadel verfügt über einen überdurchschnittlich hohen Anteil an Einwohner zwischen 50 und 60 Jahren. Diesem Umstand muss zukünftig eine besondere Beachtung geschenkt werden. Die Gemeinde selber verfügt über ein Wohn- und Pflegeheim sowie Wohnungen für altersgerechtes Wohnen. Beide Optionen ermöglichen es älteren Menschen in der Gemeinde wohnen zu bleiben, auch wenn es im eigenen Haus nicht mehr möglich ist.

Arbeitsplatzentwicklung

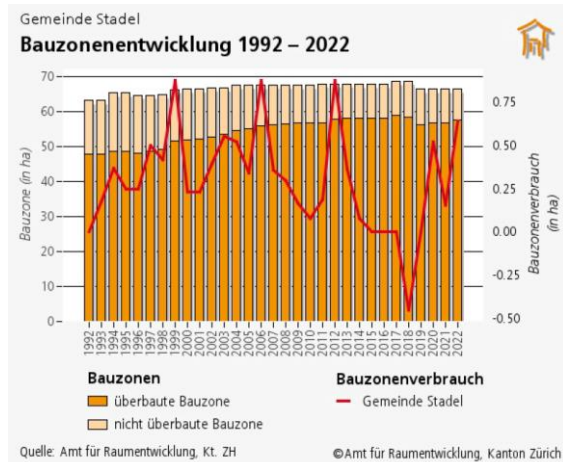


Statistisches Amt Kt. Zürich

Seit 2011 stieg die Anzahl Arbeitsplätze in der Gemeinde an, bis sie 2014 vorerst den Höchststand erreichte. Ein Rückgang der Entwicklung erfolgte in den Jahren 2016 bis 2018. Ein Rückgang der Anzahl Beschäftigten im 2. Sektor sorgte für die negative Entwicklung. Danach stieg die Anzahl Arbeitsplätze wieder an und erreichte 2020 wieder das Niveau von 2014. Die weitere Entwicklung während der Covid-Pandemie ist in dieser Darstellung statistisch noch nicht erfasst.

3.2 Siedlungsentwicklung

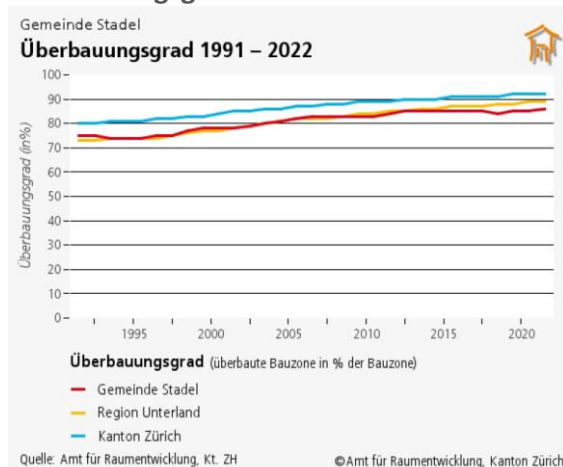
Bauzone



Statistisches Amt Kt. Zürich

Die Fläche der Bauzone nahm zwischen 1992 und 2018 stetig zu und erreichte dann vorerst den Höchststand. 2019 sank sie auf ein Niveau, das seither unverändert ist. Dies bleibt auch vorerst so, da keine weiteren Einzonungen in der Wohn- und Mischzone zulässig sind. Die Zahl der nicht überbauten Bauzonen nimmt stetig ab. Es kommt zu einer Verknappung der Bauzonenreserven. Der Bauzonenverbrauch schwankt dabei jedoch stark von Jahr zu Jahr.

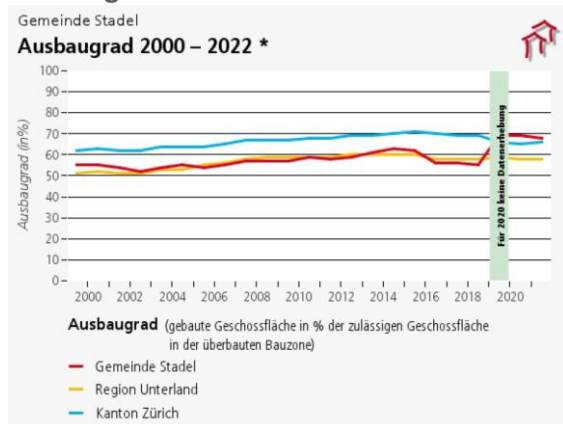
Überbauungsgrad



Statistisches Amt Kt. Zürich

Der Überbauungsgrad der vorhandenen Bauzonen nimmt seit Beginn der Messung stetig zu. Stadel liegt leicht unter dem Durchschnitt von Region und Kanton.

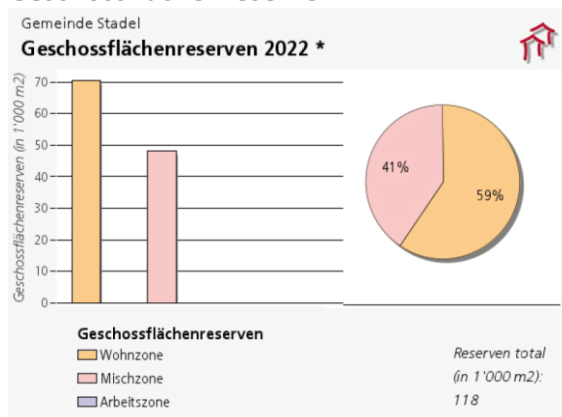
Ausbaugrad



Statistisches Amt Kt. Zürich

Über viele Jahre stagnierte der Ausbaugrad in der Gemeinde. 2018 stieg er dann markant an und stagniert seither auf einem Niveau, das leicht über dem Durchschnitt des Kantons liegt. Der höhere Ausbaugrad hängt wohl mit den knapperen Bauzonenreserven seit 2018 zusammen. Ab 2021 erfolgte die Datenerhebung nach einem neuen Berechnungsmodell, weshalb ebenfalls eine starke Veränderung in der Grafik dargestellt wird.

Geschossflächenreserven



Statistisches Amt Kt. Zürich

Die Geschossflächenreserven liegen mehrheitlich in den reinen Wohnzonen. 2022 betrug die Geschossflächenreserve in den Wohnzonen bei ca. 70'000 m². In der Mischzone (Kernzone und Wohn- und Gewerbezone) ist dieser Wert etwas tiefer und lag bei knapp 50'000 m².

Potenzial

Aufgrund der bisherigen Entwicklung und der heutigen Geschossflächenreserven kann das Einwohnerpotential abgeschätzt werden. Die Gemeinde besitzt Geschossflächenreserven, die meisten davon jedoch in der bebauten Bauzone. Darunter befinden sich viele Reserve, welche rechnerisch vorhanden ist, aber nicht oder nur schwierig mobilisiert werden können. Die Geschossflächenreserven auf den unbebauten Parzellen stünden theoretisch sofort zu Verfügung. Im Rahmen dieser Reserven ist es in der Gemeinde Stadel theoretisch möglich, Wohnraum für zusätzlich rund 165 Personen zu generieren. Durch innere Verdichtung und Anreize in bebauten Bauzonen, ergibt sich weiteres Bevölkerungspotential. Ein griffiges Instrument zur Mobilisierung der Reserven auf bebauten wie auch auf unbebauten Grundstücken steht aber leider im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich nicht oder noch nicht zur Verfügung. Somit ist davon auszugehen, dass lediglich ein Teil der unbebauten Grundstücke in den nächsten Jahren überbaut wird und ein insgesamt unbedeutender Teil einer Nachverdichtung zugeführt wird. Es ist nicht davon auszugehen, dass mit der heutigen BZO bis ins Jahr 2035 Wohnraum für mehr als 2'600 Einwohner zur Verfügung gestellt werden kann. Dies entspräche einem Wachstum der Bevölkerung um maximal 240 Einwohner oder rund 10 %. In den letzten 20 Jahren wuchs die Bevölkerung von Stadel um rund 38 %, in den letzten 10 Jahren rund 15 %. Das heutige Potential reicht somit für eine ähnliche Entwicklung zurzeit nicht aus und würde die immer deutlicher stagnierende Entwicklung fortsetzen.

4 Bevölkerungsumfrage

Zu Beginn der Revision wurde die Bevölkerung der Gemeinde zu Themen wie Regelungs-dichte, Erscheinungsbild, die Weiterentwicklung der Bauzonen und die Zufriedenheit mit der öffentlichen Infrastruktur befragt. Die Gemeinde hat eine online Bevölkerungsumfrage durchgeführt, wo alle Bewohner von Stadel teilnehmen konnten. Als Fazit kann aus der Umfrage gezogen werden, dass ein Grossteil der befragten Bevölkerung keine Verschärfung oder aber Lockerungen der Vorschriften wünschen. Weiter gefällt den Befragten die heutige, traditionelle Erscheinung des Ortsbildes. Moderne Interpretationen der Vorschriften werden eher kritisch eingestuft. Dabei soll auch das vorhandene Flachdachverbot in den Wohnzonen für den Erhalt des dörflichen Erscheinungsbildes aufrecht gehalten werden. Darüber hinaus stimmten über 75% der Befragten für die Einführung einer Grünflächenziffer und steht Steingärten kritisch gegenüber. Dagegen werden überdeckte Autoabstellplätze direkt an der Strasse mehrheitlich als nicht störend empfunden. Auch stehen gemäss Umfrage ausreichend Autoabstellplätze und Gewerbeflächen zur Verfügung. Die wichtigsten Anliegen, die ausserdem genannt worden sind, lauten: den Dorfcharakter beibehalten, Begrünung (Fassaden Dächer, etc.) fördern, PV-Anlage im Ortskern zu lassen, ein zweites anrechenbares Dachgeschoss in der Kernzone zulassen und die Wohnqualität über Ortsbildschutz zu stellen.

Im Zuge der BZO Revision wird versucht, auf die Anliegen aus der Bevölkerung einzugehen und nach Möglichkeit rechtliche Grundlagen für deren Umsetzung der zu schaffen.

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit der Umfrage auch genutzt, um auch die bestehenden öffentlichen Infrastrukturen beurteilen zu lassen. Ein Grossteil der Befragten ist mit der vorhandenen Infrastruktur zufrieden. Es gab auch Anregungen zur Erstellung eines Spielplatzes ausserhalb der Schularealen oder den Bau einer Bademöglichkeit im Ort. Diese Anregungen können nicht in der Revision umgesetzt werden, der Gemeinderat nimmt diese Anliegen zur Kenntnis.

5 Revisionsinhalte Pläne

5.1 Zonenplan

① Einzonung öB, Kat.-Nr. 2255

Der östliche Abschnitt der Parzelle Kat.-Nr. 2255, welcher sich heute in der kantonalen Landwirtschaftszone befindet, soll vollständig in die Zone für öffentliche Bauten überführt werden. Die überlagerte Nutzung der Dachgestaltung, wie sie über die ganze Zone für öffentliche Bauten festgelegt ist, soll weitergeführt werden.

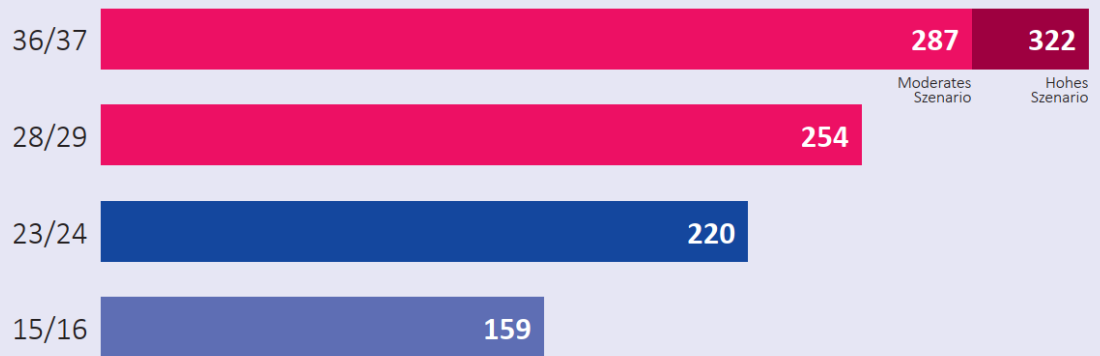


Reservezone Steinacher (Ausschnitt Zonenplan)

Umzonung Reservezone Steinacher (Ausschnitt Zonenplan)

Die Parzelle Kat.-Nr. 2255 liegt zu einem grossen Teil in der Zone für öffentliche Bauten. Ein kleiner Teil der Parzelle liegt in der kantonalen Landwirtschaftszone. Die Eigentümerin der Parzelle ist die Sekundarschule Stadel, ein Zweckverbund der Gemeinden Bachs, Neerach, Stadel und Weiach. Da Stadel keine Einheitsgemeinde ist, sind sowohl Primarschule als auch Sekundarschule eigenständig. Die Sekundarschule entwickelt sich stetig weiter und muss sich den steigenden Schülerzahlen anpassen. In den letzten Jahren wurde an der Sek Stadel bereits eine Vielzahl von Anpassungen vorgenommen, um die bestehenden Räume besser zu nutzen. So wurden Umnutzungen vorgenommen, fixe Zuordnungen zugunsten einer flexiblen Belegung aufgehoben oder etwa die Abwartswohnung als Fachzimmer und in Gruppenräume umgestaltet. Die Turnhalle der Sek Stadel hat ihre Nutzungskapazität überschritten. Konkret heisst das, dass bereits heute Sportangebote ausgelagert werden müssen, etwa in die Primarschule. Benötigte Fachzimmer stehen aktuell nicht mehr im vom Volksschulamt vorgeschriebenen Umfang zur Verfügung. Im Rahmen einer strategischen Planung zur Schulraumentwicklung hat die Sekundarschule eine umfassende Analyse (Zustand bestehender Schulanlagen, Raumanalyse, Schüler-/Klassenprognosen) durchführen lassen. Anschliessend wurden vier Entwicklungsstrategien erarbeitet, analysiert und bewertet. Als Bestlösung resultierte die Strategie mit einer Anpassungen im bestehenden Schulraum und Erstellung eines Neubaus mit Doppelturnhalle und weiteren Unterrichtsräumen die den zusätzlichen Raumbedarf sicherstellen.

Die Schülerzahl steigt bis 2037 um bis zu 46 %



Grafik von Mitteilung aus Dorfblatt vom November 2023

Bei einer anschliessenden Machbarkeitsstudie für den Erweiterungsbau wurde festgestellt, dass die vorhandene freie Fläche im östlichen Bereich des Grundstückes Kat.-Nr. 2255 nicht ausreicht, um neben dem Neubau auch die entsprechenden Aussenräume sowie Aussensportanlagen vollständig in der Bauzone zu erstellen. Der Kauf von zusätzlichem Bauland ist nicht möglich, da die Sek umgeben ist von Landwirtschaftsland, der Primarschule und dem Busbetrieb. Freie Flächen stehen in diesem Teil der Zone für öffentliche Bauten nicht mehr zur Verfügung und schon gar nicht in der Grösse, die eine Aussensportanlage für die Sekundarschule erfordert. Daher ist die Sek heute auf die Flächen der Primarschule angewiesen. Dies führt regelmässig zu Ressourcenknappheit und Konflikte. Zudem erfordert dies ein hohes Mass an Koordination. Die vorhandenen Flächenreserven der Sek sind mit der geplanten Doppelsporthalle und den Schulräumen aufgebraucht. Daher stellte die Sek bei der Gemeinde den Antrag die übrige Fläche (1'967 m²) der Parzelle Kat.-Nr. 2255 der Zone für öffentliche Bauten zu zuweisen. Gemäss Art. 15 Abs. 3 RPG darf nur Land eingezont werden, wenn folgende Anforderungen erfüllt sind:

Anforderung Art. 15 Abs. 3 RPG	Begründung für Erfüllung der Anforderung
Das Land muss sich für eine Bebauung eignen.	Die Teilparzelle ist eben und grenzt direkt an bereits eingezonte Fläche. Die Parzelle gilt im Allgemeinen bereits als erschlossen nach §234 PBG.
Es muss in den nächsten 15 Jahren benötigt und somit überbaut werden.	Die Einzonung stellt den notwendigen Ausbau der Schulanlage sicher, ermöglicht eine kompakte Anordnung der Infrastruktur sowie eine Unabhängigkeit zwischen Primar- und Sekundarschule. Der Bedarf für das Bauland ist aktuell und es wird ein Neubau bis 2028 benötigt. Darüber hinaus wurde bei einer Masterplanung (noch in Bearbeitung), die die Gemeinde Stadel in Auftrag gegeben hat, festgestellt, dass südlich der geplanten Sporthalle ein grosser Konfliktpunkt mit den Busbetrieben und der heute vorhandenen Parkierungsanlage besteht. Dieses Problem könnte durch den Neubau der Sek noch verschärft werden. Eine Einzonung nach Osten könnte ganz neue Ansätze eröffnen, wie die Verkehrsflächen entflechtet und die Schulwegsicherheit der Kinder und Jugendlichen deutlich erhöht werden könnte.

Kulturland darf damit nicht zerstückelt werden	Das geplante Einzonzungsgebiet liegt zwischen einer kommunalen Strasse und der bereits eingezonten Fläche. Durch die Einzonung wird somit kein Kulturland zerstückelt. Vielmehr noch wird eine Lücke geschlossen.
Die Verfügbarkeit muss rechtlich sicherstellt werden	Da die gesamte Parzelle bereits im Besitz der Sek ist, ist die Verfügbarkeit bereits jetzt sicher gestellt.
Die Vorgaben des Richtplans müssen umgesetzt werden.	Die gesamte Fläche ist gemäss kantonalem Richtplan im Siedlungsgebiet. Die Anforderungen an den Richtplan können somit erfüllt werden.

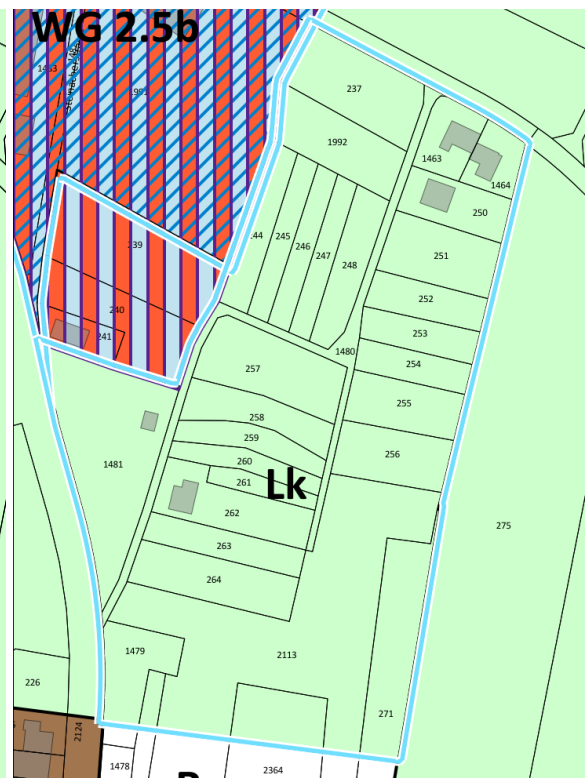
Aus Sicht der Gemeinde sind die Voraussetzungen nach Art. 15 Abs. 3 RPG erfüllt und die Einzonung widerspricht somit nicht dem übergeordnetem Recht. Mit der Einzonung soll auf dieser Fläche, analog zur übrigen Oe auch die freie Dachform eingeführt werden.

② Umzonung Reservezone Steinacher

Ein Teil der Reservezone zwischen dem Siedlungsgebiet vom Ortsteil Schöpfheim und der WG 2.5b Zone wird aufgehoben, respektive der Landwirtschaftszone (kantonal) überführt. Grund dafür ist die fehlende Grundlage im kantonalen Richtplan, welcher in diesem Gebiet landwirtschafts- und kein Siedlungsgebiet vorsieht. Weiter handelt es sich um eine wichtige Landschaftskammer, welche das Siedlungsgefüge visuelle gliedert und trennt. Zudem entspricht eine räumliche Entwicklung in diesem Bereich nicht den allgemeinen raumplanerischen Zielen einer kompakten Siedlungsstruktur. Der Bereich der Reservezone, welcher sich innerhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan befindet, wird in der Reservezone belassen. Dies ist auch mit dem Grundsatz einer kompakten Siedlungsstruktur und Entwicklung vereinbar.



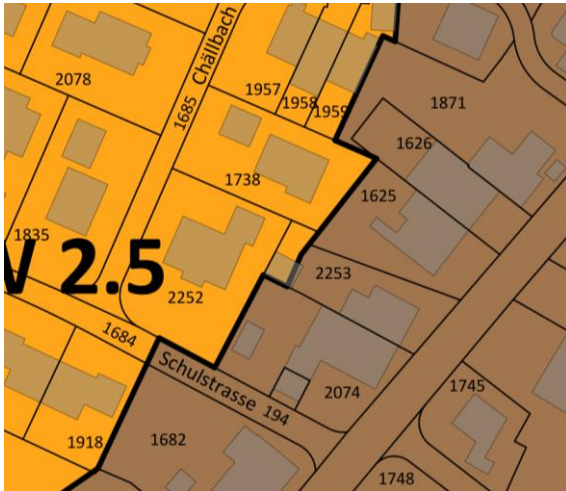
Reservezone Steinacher (Ausschnitt Zonenplan)



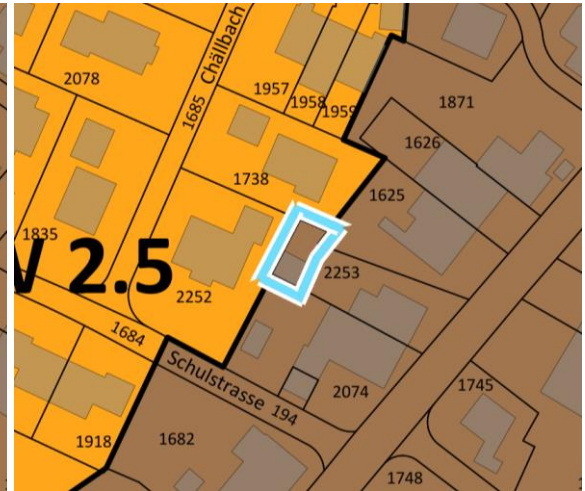
Umzonung Reservezone Steinacher (Ausschnitt Zonenplan)

③ Umzonung Kat.-Nr. 2253, Dorfstrasse 13.1

Ein Grossteil der Parzelle Kat.-Nr. 2253 liegt in der Kernzone, die übrige Fläche in der W2.5. Dies erschwert eine konsequente Umsetzung und Anwendung der Bau- und Zonenordnung. Damit eine sinnvolle Nutzung und Bebauung des gesamten Grundstücks sichergestellt werden kann, wird das rund 60 m² umfassende Teilstück von der W2.5 in die Kernzone umgezont und auf die Zonengrenze auf die Parzellengrenzen abgestimmt.



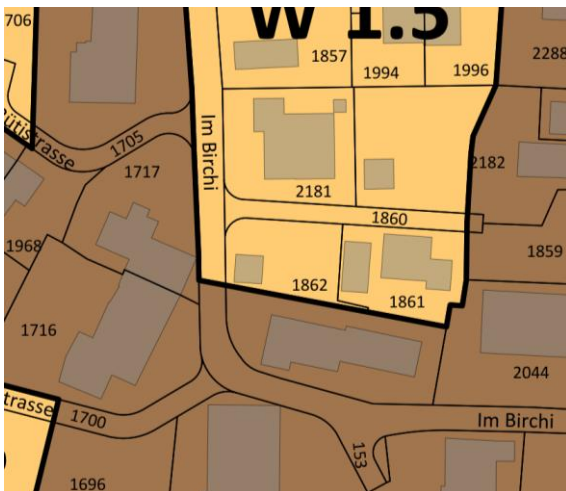
Kat.-Nr. 2253 (Ausschnitt Zonenplan)



Umzonung Kat.-Nr. 2253 (Ausschnitt Zonenplan)

④ Umzonung Kat.-Nr. 1862, Im Birchi 4.1

Das nördliche Teilstück des Grundstückes Kat.-Nr. 1862 liegt in der W1.5, die übrige Fläche in der Kernzone. Dies erschwert eine konsequente Umsetzung und Anwendung der Bau- und Zonenordnung. Damit eine sinnvolle Nutzung und Bebauung des gesamten Grundstückes sichergestellt werden kann, wird das rund 340 m² umfassende Teilstück von der W2.5 in die Kernzone umgezont und auf die Zonengrenze auf die Parzellengrenzen abgestimmt.



Kat.-Nr. 1862 (Ausschnitt Zonenplan)



Umzonung Kat.-Nr. 1862 (Ausschnitt Zonenplan)

⑤ Aufhebung Höhenbegrenzung

Das Ziel der Höhenbegrenzungslinie war die besser Einordnung dieses Gebiets in die Landschaft. Das Gebiet ist weitestgehend überbaut. Die Höhenbegrenzung wird gestrichen, da zum einen die darauf bezogene Niveaubaulinie nicht mehr existiert und zum anderen flexibler auf die einzelnen Bauvorhaben eingegangen werden soll. Bauvorhaben, die sich gar nicht in die Landschaft einordnen, müssen weiterhin die Anforderungen der genügenden Gestaltung nach § 238 PBG erfüllen.



WG 2.5 b mit Höhenbeschränkung (Ausschnitt Zonenplan)



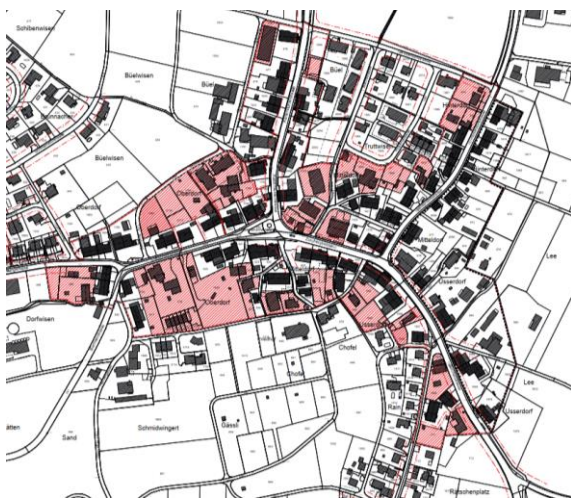
Aufhebung Höhenbeschränkung (Ausschnitt Zonenplan)

5.2 Kernzonenplan

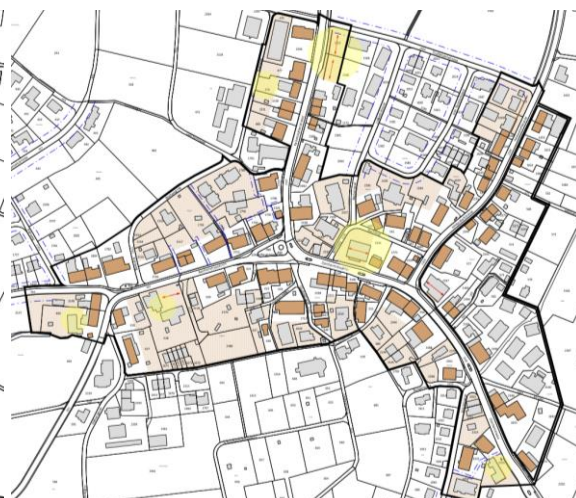
In den nachfolgenden Übersichten sind die einzelnen Veränderungen zwischen den alten und revidierten Kernzonenplänen. Die Änderungen sind jeweils gelb markiert.

Stadel

Der Ortsteil von Stadel ist geprägt von den vier Hauptverkehrsachsen an denen sich die ortsbaulich prägenden Gebäude befinden. Bisher waren für die ortsbaulich wichtigen Gebäude auch zwingende Firstrichtungen definiert. Diese Festlegung ist nicht nötig, da die ortsbaulich wichtigen Gebäude hinsichtlich Standort, Stellung, Grundmasse sowie die wesentlichen gestalterischen Elemente dieser Gebäude zu erhalten sind. Daher werden diese überlagernden Festlegungen gestrichen. Im Ortskern wird bei einem bestehenden Neubau (Kat.-Nr. 2334) die Firstrinie festgelegt, damit die ortsübliche Struktur und Ausrichtung entlang der entlang der Zürcherstrasse erhalten bleibt. Gleiches erfolgt bei einer Baulücke (Kat.-Nr. 618 an der Bachserstrasse. Beim Ortseingang an der Kaiserstuhlstrasse (Kat.-Nrn. 1565 und 1568) wird die Neubaufäche auf das Grundstück Kat.-Nr. 1565 erweitert und eine zwingende Firstrichtung sowie Baubegrenzungslinie festgelegt. Damit wird bei einer Neubebauung Einfluss auf den ortsbaulichen Dorfeingang genommen. Eine Neubaufäche wird auf der anderen Strassenseite in der zweiten Bautiefe ermöglicht, da diese kein wesentlicher Einfluss auf das prägende Ortsbild hat. Eine letzte Neuerung erfolgt mit einer Baubegrenzungslinie auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2356 womit ebenfalls Einfluss auf den baulichen Ortseingang genommen wird. Der Kernzonenplan in Stadel ist auf das überkommunale Ortsbildschutzinventar abgestimmt.



Kernzonenplan Stadel

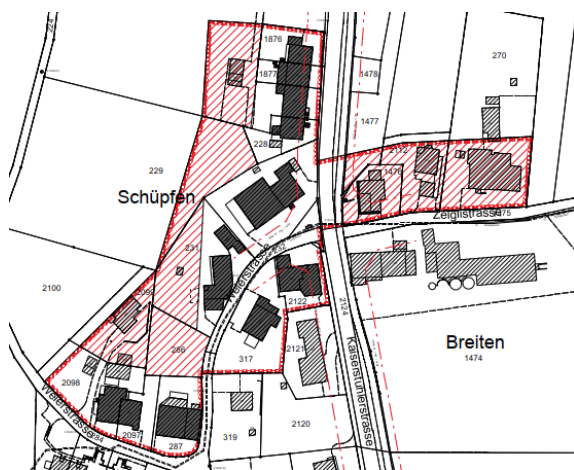


Revidierter Kernzonenplan Stadel mit Änderungen (gelb mark.)

Kat.-Nr.	Änderungen
diverse	Bei allen braun markierten Gebäude wurden die zwingenden Firstrichtungen und Baubegrenzungslinien entfernt
469	zwingenden Firstrichtung entfernt
618	zwingenden Firstrichtung eingeführt
2334	Baubegrenzungslinie eingeführt, zwingende Firstrichtung eingeführt
477, 478, 1530, 1531, 480	Neubaufäche eingeführt
1565 / 1568	zwingenden Firstrichtung und Baubegrenzungslinie eingeführt, Neubaufäche erweitert auf Kat.-Nr. 1565
2356	zwingende Baubegrenzungslinien eingeführt

Schüpfheim

Der Dorfkern von Schüpfheim ist sehr klein und kompakt. Es werden nur untergeordnete Änderungen vorgenommen. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2334 wird eine Neubaufäche zur Landwirtschaftszone, am Rande der Kernzone eingeführt. Neue Gebäude an dieser Lage haben keinen wesentlichen Einfluss auf das Ortsbild. Weiter wird der Perimeter auf die Zonengrenze der Kernzone angepasst.



Kernzonenplan Schüpfheim

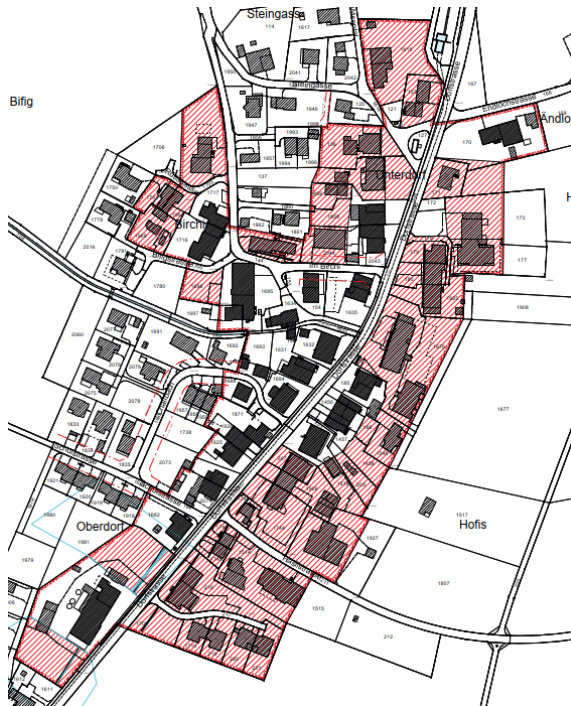


Revidierter Kernzonenplan Schüpfheim mit Änderungen (gelb markiert)

Kat.-Nr.	Änderungen
2234	Neubaufäche eingeführt
1474	Perimeter Kernzonenplan auf Zonierung angepasst (Strasse)

Windlach

In Windlach werden hauptsächlich neue zwingende Firstrichtungen eingeführt. Der Ortsteil ist geprägt durch die Dorfstrasse. Entlang dieser Achse hat sich der historische und prägende Ortskern von Windlach entwickelt. Die Gebäude stehen dabei fast ausschliesslich traufseitig zur Strasse, wobei sie jedoch nicht ganz parallel ausgerichtet sind. Indem für die übrigen Gebäude eine zwingende Firstrichtung definiert wird, soll das für Windlach prägende Strassenbild mit den begleitenden traufseitigen Gebäuden erhalten werden.



Kernzonenplan Windlach



Revidierter Kernzonenplan Windlach mit Änderungen (gelb markiert)

Kat.-Nr.	Änderungen
2183	zwingenden Firstrichtung eingeführt
1862	zwingenden Firstrichtung eingeführt
172 / 2135	Neubaufäche und zwingende Firstrichtung eingeführt
179 / 180 / 1925	zwingenden Firstrichtung eingeführt
1676	zwingenden Firstrichtung eingeführt
207 / 1926 / 1744	zwingenden Firstrichtung eingeführt
1748 / 1749	zwingenden Firstrichtung eingeführt
216	zwingenden Firstrichtung eingeführt

Raat

Der Ortsteil Raat gliedert sich in zwei Bereiche, wobei heute keine deutliche mehr Struktur zu erkennen ist. Im südlichen Bereich befinden sich einzelne ortsbaulich prägende Gebäude entlang der «Alte Landstrasse». Das Gebäude Vers.-Nrn. 422/1061 ist als übriges Gebäude aufgeführt, jedoch sorgt dessen Ausrichtung für einen harmonischen Abschluss der Gebäudegruppe. Aus diesem Grund soll die Firstrichtung gesichert werden. Im nördlichen Bereich wird ein neuer Bereich für Neubauten ausgedehnt, da eine Erweiterung zu dem angrenzenden Einfamilienhaus zweckmässig ist und keine negative Auswirkung auf das Ortsbild haben wird.



Kernzonenplan Raat

Revidierter Kernzonenplan Raat mit Änderungen (gelb markiert)

Kat.-Nr.	Änderungen
25	Neubaufäche eingeführt
55 / 56	zwingenden Firstrichtung eingeführt

6 Revisionsinhalte Bau- und Zonenordnung

6.1 Harmonisierung der Baubegriffe

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

Die Harmonisierung der Baubegriffe hat im wesentliche keine direkten Auswirkungen auf die Revision der kommunale Bau- und Zonenordnung gehabt. Die Begrifflichkeiten wurden in den neuen Vorschriften übernommen. Dabei wurde jeweils überprüft, ob aufgrund des neuen Begriffes, dessen Definition oder Messweisen Anpassungen in der Bau- und Zonenordnung nötig sind. Grundsätzlich wurde dabei darauf geachtet, dass die Vorschriften möglichst gleichbleiben wie bisher. Daher wurden auch keine Korrekturen der Höhenmasse oder der Baumassenziffer vorgenommen. Die Dachgestaltung (Dachaufbauten) wurde entgegen der Lockerung durch die Harmonisierung in den kommunalen Vorschriften so geregelt, dass diese ebenfalls wie heute gleichbleibt. Dadurch kann das Landschaftsbild mit der prägenden Dachlandschaft erhalten bleiben.

6.2 Sicherung Grünräume im Siedlungsgebiet

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

Einführung einer Grünflächenziffer in den Wohn- sowie Wohn- und Gewerbezone

In den Wohnzonen sowie Wohn- und Gewerbezone soll künftig eine Grünflächenziffer (GFZ) eingeführt werden, um übermässige Versiegelungen zu verhindern. Die Höhe der Ziffer wurde über eine schematische Modellrechnung ermittelt. Da bei Zonen mit einer Baumassenziffer jedoch der Grundfläche eines Gebäudes stark variieren kann, wurde zusätzlich eine Kontrolle anhand realen Grundstücken und deren aktuellen Grünflächen durchgeführt. Dabei wurden eher Grundstücke ausgewählt, die augenscheinlich oder gemäss aktuellen Luftbilder eine hohe Versiegelung aufweisen. Die Kontrolle hat ergeben, dass eine GFZ von 35 % bis auf einzelne Ausnahmefälle den heute vorhandenen Grünflächen entspricht und die gewünschte Wirkung erbringt. Einzig in der WG 2.5b, wo eine Gewerbenutzung vorherrschend ist, wurde die GFZ deutlich tiefer angesetzt, um gewerbliche Nutzung zu fördern und nicht mit einer Ziffer zu verhindern. Trotzdem ist es wichtig, dass auch dieser gewerblich geprägte Ortsteil eine gewisse Begrünung aufweist.

Die geplante Grünflächenziffer lässt Spielraum für Gestaltung des Umschwungs und sichert trotzdem den Erhalt der Durchgrünung im Siedlungsgebiet. Sonderfällen, wie zum Beispiel eine erforderliche grundstücksinterne Zufahrt, kann durch Ausnahmegewilligungen Rechnung getragen werden.

Verzicht auf Grünflächenziffer in den anderen Zonen

Die Einführung einer Grünflächenziffer in der Kernzone wird nicht als sinnvoll erachtet, weil die Gestaltung der Freiflächen über die Kernzonenvorschriften in Kombination mit Ortsbild- und Denkmalschutz situationsgerechter gesteuert werden kann. Zudem können gewerbliche Nutzungen in der Kernzone eine gewisse Versiegelung erfordern.

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

Siedlungsrand

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

Mikroklima

Aufgrund der offenen Körnung und niedrigen Gebäude, werden die natürlichen Windströme nicht massgeblich beeinflusst. Die offene Bebauungsstruktur wird durch die neuen Bestimmungen zur geschlossenen Bauweise gesichert. Die Bestimmungen zur Begrünung der Vorgartenbereiche und die Grünflächenziffer fördern das Mikroklima.

6.3 Verzicht auf Mehrwertabgabe

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

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

Ein Bedarf für eine kommunale Mehrwertabgabe ist in Stadel angesichts fehlender abgaberelevanter Einzonungen oder anderweitigen Bestrebungen wie Gestaltungsplanpflichten nicht ersichtlich. Deshalb wird auf das Erheben einer Mehrwertabgabe verzichtet.

6.4 Wesentliche Änderungen einzelner Vorschriften

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

Kernzone

- Art. 6, Grundmasse: Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. Als Höhenmass werden für die Kernzone die die giebel- und traufseitige Fassadenhöhe gewählt. Die Umsetzung auf die neuen Baubegriffe erfolgt 1 zu 1. Des Weiteren werden in der Kernzone neu zwei anrechenbare Dachgeschosse zugelassen. Dabei handelt es sich auch um ein Bedürfnis aus der Bevölkerung gemäss Umfrage. Damit jedoch der Druck auf die Belichtung und die Aussenräume im zweiten Dachgeschoss minimiert werden, sind nur Nutzungen für Wohnen- und Arbeiten zulässig, welche direkt mit der Nutzung im ersten Dachgeschoss stehen. Ansonsten hat das zusätzlich zulässige anrechenbare Dachgeschoss, negative Auswirkungen auf die Fassaden- und Dachgestaltung in der Kernzone.
- Art. 7, Gestaltung und Einordnung: Der Artikel zur Gestaltung und Einordnung wird umformuliert und damit präzisiert. Er soll damit allgemein verständlicher und inhaltlich der Rückmeldung aus der Bevölkerungsumfrage gerecht werden. Insbesondere wird neu auch von der Massstäblichkeit und im Sinne einer baulichen Dichte bei Neubauten gesprochen. Ebenfalls wird neu das Bauen bis auf die Strassengrenze gestattet.
- Art. 8, Fassaden, Balkone, Fenster: Es wird ein zusätzlicher Artikel explizit für die Fassadengestaltung und Regelung der Balkone und Fenster eingeführt. Bestehende Inhalte wurden dabei übernommen und mit detaillierteren Vorschriften zur Fassadengestaltung hinsichtlich Materialisierung und Farbgebung ergänzt.
- Art. 9, Dachgestaltung: Für einen besseren Vollzug und Verständnis wird neu eine ortsübliche Dachneigung definiert und vorgeschrieben. Ebenfalls werden neu Quergiebel explizit zugelassen. Als untergeordnete Anbauten sind diese im Ortsbild üblich. Materielle Vorgaben zu Solaranlagen sind neben den bundesrechtlichen Vorgaben sowie § 238 Abs. 4 PBG auf kommunaler Stufe nicht erforderlich. Die Solaranlage kann und soll nicht Gegenstand von Gestaltungsvorschriften in einer BZO sein. Es wird jedoch sichergestellt, dass die Bestimmungen in der BZO widerspruchsfrei sind zur Möglichkeit, Solaranlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts auch in Kernzonen zu erstellen.
- Art. 10, Dachaufbauten, Dachflächenfenster und Dacheinschnitte: Es werden neue Bestimmungen zu Dachflächenfenster formuliert. Ziel ist es, dass unter Berücksichtigung des Ortsbildes eine zeitgemässe Belichtung der Dachgeschosse möglich ist. Zudem will man bei guter Gesamtwirkung auch moderne Belichtungsmöglichkeiten zulassen. Die Erfahrung hat gezeigt, dass beispielsweise durch grösseren jedoch dachbündige Dachflächenfenster anstelle von Dachaufbauten eine bessere Dachgestaltung erreicht werden kann. Damit will man auch dem Bedürfnis der Bevölkerung (gemäss Umfrage) unter Berücksichtigung des Ortsbildes nachkommen.
- Art. 11, Geländeänderungen, Umgebungsgestaltung: Die Vorschriften zur Geländeänderungen sind aufgrund der Harmonisierung anzupassen. Das Mass der zulässigen Abgrabung ist auf Grund der Harmonisierung (neuer Begriff vom massgebenden Terrain) zu streichen, da die Referenz eine andere ist. Dies könnte zu ungewollten zu-

lässigen Terrainveränderung führen. Ansonsten wurde die Vorschrift präzisiert und verständlicher formuliert. Es wird zudem ergänzt, dass einheimische Pflanzen zu verwenden sind.

- Art. 13, Abweichungen von Kernzonenvorschriften: Neu sind bei nachweislich guter Architektur Abweichungen der Kernzonenbestimmungen möglich. Bei grösseren Neubauvorhaben bildet z.B. ein Wettbewerb oder eine Variantenstudie mit unabhängiger Fachjury die Bewilligungsgrundlage. Bei Umbauten oder Anbauten kann der Gemeinderat auf der Grundlage eines Fachgutachtens oder selbst entscheiden. Es handelt sich dabei um eine kann Vorschrift und ist keinesfalls in jedem Fall anzuwenden. Nur wenn bei speziellen Verhältnissen von den üblichen Kernzonenvorschriften abgewichen werden will.

Wohnzone W1.2, W1.5 und W2.5

- Art. 14, Grundmasse: Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. Als Höhenmass werden für die Wohnzonen die die giebel- und traufseitige Fassadenhöhe gewählt. Die Umsetzung auf die neuen Baubegriffe erfolgt 1 zu 1. Neu wird in allen Wohnzonen eine Grünflächenziffer eingeführt. Näheres dazu in Kapitel 6.2.

Wohn- und Gewerbezonen WG2.5a und WG2.5b

- Art. 18, Grundmasse: Die Grundmasse werden entsprechend dem revidierten PBG angepasst. Als Höhenmass werden für die Wohn- und Gewerbezonen die die giebel- und traufseitige Fassadenhöhe gewählt. Die Umsetzung auf die neuen Baubegriffe erfolgt 1 zu 1. Neu wird in allen Wohnzonen eine Grünflächenziffer eingeführt. Näheres dazu in Kapitel 6.2.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen

- Art. 21, Grundmasse: In der Zone für öffentliche Bauten soll zukünftig auf die konkreten Grundmasse-Vorschriften verzichtet werden und auf die kantonalrechtlichen Mindestmassvorschriften hingewiesen. Das Vorschreiben von konkreten Grundmassen in der Zone für öffentliche Bauten öB ist nicht zweckmässig und verhindert oder erschwert den Neu-/Ausbau von allfälligen Infrastrukturanlagen.

Ergänzende Bauvorschriften

- Art. 28, Strassenabstand bei fehlenden Baulinien: Der Artikel, welcher bisher den Abstand von unterirdischen Bauten an Strassen, Wegen und Plätzen ohne Baulinie regelte, wird im Allgemein auf den Strassenabstand bei fehlenden Baulinien erweitert. Dadurch werden auch die Abstände für oberirdische Gebäuden definiert. Diesbezüglich wird gleich eine Reduktion des Strassenabstandes von Kleinbauten neu eingeführt. In der Praxis wurden bereits Carports und ähnliches näher an der Strasse zugelassen. Die Bevölkerungsumfrage ergab zudem, dass dies aus ortsbaulicher Sicht nicht als störend empfunden wird. Daher wurde eine Reduktion eingeführt, die es ermöglicht, z.B. Carports oder Velounterstände bis zu 2.50 m an die Strassengrenze heran zu bauen.
- Art. 32, Dachaufbauten: Die Dachaufbauten werden auf 1/3 beschränkt, was der bisherigen Regelung entspricht. Eine vom PBG vorgesehene Erhöhung auf 1/2 wird nicht als zweckmässig erachtet, da das dörfliche Erscheinungsbild und die prägende Dachlandschaft zu sehr beeinträchtigt werden würde. Die erfolgte Bevölkerungsumfrage stützt die bisherige Dachgestaltungsregelung ebenfalls.

- Art. 36 Anrechenbare Untergeschosse, Abgrabungen und Aufschüttungen: Durch das Streichen der konkreten Massvorschrift für Abgrabungen und Aufschüttungen (1.0 m) soll mehr Flexibilität geschaffen werden, wobei die situativen Gegebenheiten berücksichtigt werden können. Die Vorschrift wird auf die neuen harmonisierten Baubegriffe des PBGs zum Untergeschoss abgestimmt. Es bedarf auf Grund der BMZ weiterführende Abgrabungsvorschriften, weil das PBG aufgrund fehlender Geschossvorschriften alleine nicht vollständig greift. Auch diese Vorschrift zielt wieder darauf ab, masslose Einzelfälle zu verhindern.
- Art. 37, Anlagen zur Gewinnung und Nutzung erneuerbarer Energien: Materielle Vorgaben zu Solaranlagen sind neben den bundesrechtlichen Vorgaben sowie § 238 Abs. 4 PBG auf kommunaler Stufe nicht erforderlich, weshalb die bestehenden Vorschriften zu Solaranlagen gestrichen werden können. Die Solaranlage kann und soll nicht Gegenstand von Gestaltungsvorschriften in einer BZO sein. Es wird sichergestellt, dass die Bestimmungen in den BZO widerspruchsfrei sind zur Möglichkeit, Solaranlagen nach Massgabe des übergeordneten Rechts zu erstellen.
- Art. 39, Mehrwertausgleich: Es wird auf einen kommunalen Mehrwertausgleich bei Um- und Aufzonungen verzichtet. Auf Grund der Wortlaut aus kantonalen Vorgaben übernommen.

7 Auswirkungen der Revision

7.1 Zielüberprüfung

Planungsziele	Massnahme
Die Nutzungsplanung soll aktualisiert und an die neuen Rahmenbedingungen (Übergeordnete Planung, Harmonisierung der Baubegriffe und Mehrwertausgleichsgesetz) angepasst werden..	Die Bau- und Zonenordnung wird auf die neuen Baubegriffe angepasst. Ebenfalls wurde überprüft ob weitere Anpassungen nötig sind. Auf einen kommunale Mehrwertausgleich wird verzichtet.
Anwendungs- und Auslegungsprobleme der aktuellen BZO sollen behoben werden.	Die Bauvorschriften wurden auf Anwendungs- und Auslegungsprobleme, welche sich aus Erfahrungswerte aus den letzten Jahren im Vollzug ergeben haben überprüft und angepasst.

Ziele nach Zonen	Massnahme
<p>Kernzone</p> <ul style="list-style-type: none"> – Das herkömmliche Erscheinungsbild der Kernzonen, geprägt durch die Lage, Dimensionen und die Gestaltung der Altbauten mit ihrem Umschwung, soll erhalten bleiben. – Die Kernzonenpläne sollen die ortsbaulich wichtigen Gebäude definieren, welche in seiner Stellung und prägenden Erscheinung zu erhalten sind. Die bestehenden Kernzonenpläne sind auf ihre Aktualität zu prüfen. Es wird zudem überprüft, ob zusätzlich wichtige Freiräume definiert werden sollen. – Neubauten in der Kernzone übernehmen die herkömmlichen Gestaltungselemente der Altbauten. Die Bauvorschriften ermöglichen eine zeitgemäss gute Wohnhygiene, insbesondere eine gute Belichtung. Es werden einzelne Gestaltungsvorschriften für mehr Klarheit in der Anwendung konkretisiert. Zudem sollen die Vorschriften bei Bedarf so angepasst werden, dass ein Spielraum besteht und nicht zu viele Einschränkungen gute Lösungen verunmöglichen. 	<ul style="list-style-type: none"> – Die Kernzonenvorschriften sollten weiterhin dafür sorgen, dass das herkömmliche Erscheinungsbild erhalten bleibt. Einzelne neue Vorschriften lassen gewisse Modernisierungen zu (z.B. Ausnahmeregelung Dachflächenfenster). Diese Ausnahmeregelungen sind jedoch an erhöhte Qualitätsansprüche geknüpft, weshalb dies mit dem Grundsatz des herkömmlichen Erscheinungsbildes vereinbar ist. – Die Kernzonenpläne wurden auf ihre Aktualität geprüft und an einzelnen Punkten angepasst. Man ist zum Schluss gekommen, dass das zusätzliche definieren von wichtigen Freiräumen nicht nötig ist. Aufgrund der Definition, wo Neubauten zulässig sind, werden Freiräume die nicht neu überbauten werden dürfen somit bereits erhalten. – Es werden explizit neue Formulierungen der Bauvorschriften für Neubauten in Kernzonen eingeführt. Zudem sind bei nachweislich guter Architektur Abweichungen von den Kernzonenvorschriften möglich.
<p>Wohnzonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Wohnzonen W1.2, W1.5, W2.5 bieten Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungsangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter. – Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren 	<ul style="list-style-type: none"> – An den Wohnzonen werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen, weshalb die Nutzungsmöglichkeiten unverändert erhalten bleiben. – Da keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden, wird sich die Bebauungsstruktur weiterhin am Bestand orientieren. Auch die zusätzliche Grünflächenziffer orientiert sich am Bestand.
<p>Wohn- und Gewerbebezonen</p> <ul style="list-style-type: none"> – Die Wohn- und Gewerbebezonen WG2.5a und WG2.5b bietet Raum für ein hochwertiges und vielfältiges Wohnungs- und lokales Gewerbeangebot für alle Wohnformen und Altersklassen, insbesondere auch für Familien mit Kindern und für das Wohnen im Alter. 	<ul style="list-style-type: none"> – An den Wohnzonen werden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen, weshalb die Nutzungsmöglichkeiten unverändert erhalten bleiben. – Da keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden, wird sich die Bebauungsstruktur weiterhin am Bestand orientieren. Auch die zusätzliche Grünflächenziffer orientiert sich am Bestand.

<ul style="list-style-type: none"> – Die zukünftige Bebauungsstruktur soll sich an den vorhandenen Strukturen unter Berücksichtigung der Lagequalitäten orientieren. 	
Zone für öffentliche Bauten <ul style="list-style-type: none"> – Die Flächen für den zukünftigen Bedarf der öffentlichen Infrastrukturanlagen sind an geeigneten Lagen zu sichern. 	Damit eine bauliche Entwicklung der Sekundarschule, angepasst an die Bevölkerungsentwicklung der dazugehörigen Gemeinden möglich ist, ist Sicherung von weiterem Bauland in der Zone für öffentliche Bauten nötig. Mit der vorliegenden Revision wird der nötige Bedarf an geeigneter Lage sichergestellt.
Freihaltezonen <ul style="list-style-type: none"> – Die Freihaltezonen sind auf deren Lage und Zweck zu überprüfen und wo nötig anzupassen. 	Die Freihaltezonen sind weiterhin an ihrer bestehenden Lage zweckmässig und mussten nicht angepasst werden.
Erholungszone <ul style="list-style-type: none"> – Die Erholungszone für Familiengärten ist auf deren Lage und Zweck zu überprüfen. 	Auch wenn die Erholungszone zurzeit nicht für deren Zweck als Familiengarten genutzt wird, soll diese als solche erhalten bleiben.
Reservezonen <ul style="list-style-type: none"> – Die Reservezonen sind zu überprüfen. Weiterhin sinnvoll angeordnete Reservezonen sind als zukünftige Entwicklungsgebiete beizubehalten. Reservezonen an nicht zweckmässigen und ungeeigneten Standorten können entlassen werden. 	Ein Teil der Reservezone im Steinacher liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan. Dieser Bereich ist somit nicht mehr zweckmässig und wird ausgezont. Die weiteren Reservezonen befinden sich innerhalb des Siedlungsgebietes und werden als mögliche Entwicklungsgebiete beibehalten.

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

7.2 Inputüberprüfung Bevölkerungsumfrage

Inputs aus der Bevölkerungsumfrage	Umsetzung
Die bestehende BZO ist von der Regelungsdichte gut so wie sie ist	Es wird darauf geachtet, möglichst wenig neue Vorschriften zu erlassen und bestehende Vorschriften, wo möglich zu vereinfachen.
Das traditionelle Ortsbild ist wichtig bis sehr wichtig. Es wird zugestimmt, dass der Charakter von Stadel eindeutig ländlich ist.	Die Kernzonenvorschriften werden an gewissen Stellen neu formuliert und wo nötig ergänzt. Mit den neuen Vorschriften wird darauf geachtet, dass das charakteristische ländliche Ortsbild von Stadel erhalten bleibt. Dennoch sollten bei besonders guter Architektur auch einzelne moderne Lösungen möglich sein.
Umbauten und Neubauten in der Kernzone sollten eher traditionell gestaltet sein. Eine grosse Anzahl erachtet aber auch, dass bei guter architektonischer Gestaltung und Einordnung moderne Bauten möglich sein sollen.	
Das in gewissen Ortsteilen vorhandene Flachdachverbot wird als wichtig erachtet.	Die Vorschriften zu Dachgestaltung wird beibehalten.
Das Grüne Erscheinungsbild soll erhalten und zu diesem Zweck soll eine Grünflächenziffer eingeführt werden.	Es wird in den Wohn- und Wohn- und Gewerbezone eine Grünflächenziffer eingeführt.
Überdachte Autoabstellplätze direkt an der Strasse werden nicht als störend erachtet.	Der Strassenabstand für Kleinbauten (Carports etc.) wird reduziert.

In der Gemeinde stehen grundsätzlich ausreichend Parkplätze zur Verfügung.

Die Vorschriften zu den Pflichtparkplätzen wird beibehalten

Der Gemeinderat konnte wesentliche Inputs aus der Bevölkerungsumfrage bei der Bearbeitung der Nutzungsplanung miteinfließen lassen. In einzelnen Punkten wurde man durch die Bevölkerungsumfrage aktiv auf Handlungsbedarf und nun vorliegende Änderungen (2. aDG in Kernzone, Strassenabstand Carports etc.) hingewiesen. Inhalte der Bevölkerungsumfrage, welche nicht im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung einfließen konnten, werden für weitere Planungen vom GR b

7.3 Übereinstimmung regionale und kantonale Richtplanung

Das Siedlungsgebiet wird durch den kantonalen Richtplan festgelegt. Mit der Auszonung der Reservezone Steinacher wird der übergeordneten Festlegung Rechnung getragen.

Die geplante Einzonung der Zone Oe deckt sich mit dem, im Richtplan ausgeschiedenen Siedlungsgebiet. Auch ihr Bedarf konnte nachgewiesen werden. Sie steht daher nicht im Widerspruch zur übergeordneten Planung.

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

7.4 Siedlungsentwicklung

Eignung der Nutzungszuordnung und Verfügbarkeit Bauland

Die Eignung der verschiedenen Nutzungszonen wurde im Rahmen der Revision überprüft und hinsichtlich Grössen und Anordnung als zweckmässig beurteilt. Es sind mehrheitlich genügend Flächen für öffentliche Bauten vorhanden, einzig die Sek benötigt eine Einzonung für deren bauliche Entwicklung.

Bevölkerungsentwicklung

Mit der vorliegenden Revision der Bau- und Zonenordnung wird keine wesentliche Kapazitätserhöhung der Bevölkerungsentwicklung geschaffen. Durch das gleichbleibende Potential der Bevölkerungsentwicklung ist auch die Abstimmung von Siedlung und Verkehr im Rahmen der Verkehrsentwicklung gewährleistet.

Massgeschneiderte und qualitätsvolle Siedlungsentwicklung nach innen

Im Zuge der Revision werden in den Wohn- und Mischzonen keine Einzonungen vorgenommen. Dadurch wird die Siedlungsentwicklung nach Innen gefördert. Die Qualität wird durch die präzisierenden Vorschriften für die Umgebung und den Erhalt des Ortsbildes gestärkt. Namentlich sind dies die GFZ und die moderat angepassten Kernzonenvorschriften. Die einzige Einzonung erfolgt bei den Zonen für öffentliche Bauten.

Abstimmung von Siedlung und Verkehr

In der Gemeinde Stadel wird mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung kein zusätzliches Entwicklungspotenzial geschaffen. Grössere Entwicklungsgebiete sind ebenfalls nicht vorhanden. Der Verkehr ist heute schon auf die Siedlung gut abgestimmt, weshalb dies auch weiterhin so bestehen bleiben wird.

Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven

Da die Bevölkerungsdichte gemäss regionalem Richtplan nicht wesentlich erhöht werden soll, sind keine konkreten Mobilisierungsmassnahmen vorgesehen. In der Kernzone sind neu zwei anrechenbare Dachgeschosse zulässig. Damit können Reserven im bestehenden Volumen in einem zweiten Dachgeschoss mobilisiert werden. Es kann somit zusätzliche Nutzung in einem bereits bestehenden oder ansonsten kernzonentypischen Bauvolumen generiert werden. In den Wohnzonen von Stadel besteht ansonsten kein Bedarf innere Reserven aktiv zu mobilisieren. Der bestehende Überbauungsgrad liegt nur minimal unter dem regionalen und kantonalen Durchschnitt. Zudem gibt es im Kanton Zürich noch keine wirksame rechtliche Grundlage, um Bauland zu mobilisieren

Überkommunale abgestimmte Siedlungskapazität

Gemäss regionalem Richtplan liegt Stadel im Raumtyp «erneuerte ländliche Räume» mit einer geringen bis sehr geringen Dichte als Zielbild. Dies bedeutet eine Nutzungsdichte von < 50 – 100 Einwohner/Beschäftigte pro Hektare. Die Gemeinde Stadel entspricht dem Zielbild bereits heute. Eine wesentliche Änderung der Nutzungsdichte ist aufgrund der Nutzungsplanung nicht anzunehmen. Die Siedlungskapazität ist somit überkommunal abgestimmt.

Erschliessung

Die Verkehrserschliessung genügt grundsätzlich für die nächste Planungsperiode den gesetzlichen Anforderungen der Verkehrserschliessungsverordnung. Da keine zusätzlichen Nutzungsreserven geschaffen werden, genügen die vorliegenden Erschliessungsanlagen den Anforderungen. Der kommunale Richtplan Verkehr wurde 2011 letztmals revidiert und ist somit auf einem aktuellen Stand.

Das generelle Wasserversorgungsprojekt GWP stammt von 2018. Zudem wurde mit dem GWP-Berichtaktualisierung 2021 die Planung auf die neusten Löschwascherschutzanforderungen optimiert. Die Generelle Entwässerungsplanung GEP ist derzeit in Überarbeitung. Die massgeblichen Abflussbeiwerte sind dabei auf die zu erwartenden bauliche Dichten abgestimmt. Nicht verschmutztes Abwasser ist wie bisher zu versickern. Wo dies nicht möglich ist, sind lokal Rückhaltmassnahmen zu treffen.

Bei konsequenter Umsetzung der massgeblichen Vorschriften im Baubewilligungsverfahren genügt die Erschliessung den Anforderungen für die nächste Planungsperiode.

Einordnung in die Landschaft

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

Ortsbild, Natur- und Heimatschutz

Der mit dem aktuellen Denkmalschutzinventar abgeglichen Kernzonenplan sorgt für mehr Planungs- und Vollzugssicherheit und stellt zusammen mit den Kernzonenvorschriften den Erhalt des Ortsbilds sicher. Ebenfalls ist der Kernzonenplan in Stadel mit dem Ortsbildschutzinventar vereinbar.

Koordination Schulraumplanung

Die stetige Bevölkerungsentwicklung wird Auswirkungen auf die Schulraumplanung haben. Stadel ist keine Einheitsgemeinde und die Sekundarschule ist ein Zusammenschluss

mit Weiach, Neerach und Bachs. Die beiden Schulgemeinden haben jeweils eine Schulraumplanung und einen unterschiedlichen Bedarf. Die Sekundarschule ist aktuell in der Planung einer Erweiterung. Bei der Primarschule kann die Weiterentwicklung innerhalb der bestehenden Zone für öffentliche Bauten stattfinden. Die Sek benötigt für die Weiterentwicklung der Schulanlage mehr Fläche, die im Zuge dieser Revision eingezont werden soll. Die Gemeinde hat parallel zur Nutzungsplanungsrevision einen Masterplan zur koordinierten Entwicklung dieses Areals lanciert.

Wirtschaftliche Auswirkungen

Die Arbeitsplatzkapazität in den Wohn- und Gewerbezonen und in der Kernzone bleibt unverändert. Nicht störende gewerbliche Nutzungen in den Wohnzonen bleiben gemäss übergeordneter Gesetzgebung weiterhin zulässig.

7.5 Weitere übergeordnete Bestimmungen

Lärm

Die grösste Lärmbelastung in der Gemeinde ist dem Strassen- und Flugverkehr zuzuordnen. Überwiegend auf den Hauptachsen ist eine erhöhte Lärmbelastung festzustellen. Durch die BZO-Revision ist jedoch nicht von einer Erhöhung der Lärmbelastung auszugehen. Die Planungswerte werden eingehalten und es sind auch keine weiteren Erschliessungen und Einzonungen von unerschlossenem Gebiet vorgesehen.

In Stadel gibt es stark befahrene Strassen, die jedoch keine Grenzwertüberschreitungen aufweisen. Erhebliche Teile von Stadel sind hingegen lärmrechtlich vom Fluglärm betroffen (Immissionsgrenzwertüberschreitungen). Die Flughafen Zürich hat in den lärmempfindlichen Räumen Schallschutzfenster einbauen lassen. Von Grenzwertüberschreitungen betroffene Neubauten benötigen Fenstermotoren an den Lüftungsfenstern. Die Umsetzung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Luft- und Geruchsemissionen

In Stadel gibt es keine luftverschmutzenden Betriebe. Es sind auch keine schädlichen oder störenden Luft- oder Geruchsemissionen bekannt.

Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Es sind keine Planungen in der Gemeinde vorhanden. Im Einzelfall wird die nichtionisierende Strahlung im Baubewilligungsverfahren abgehandelt.

Energie

Es sind keine Planungen in der Gemeinde vorhanden.

Störfallversorgung

Es sind keine störfallrelevanten Betriebe in der Gemeinde vorhanden.

Abfälle

Stadel hat eine Wertstoffsammelstelle an der Neuwiesstrasse. Dieser erfüllt die aktuellen Bedürfnisse der Gemeinde und ist ausreichend.

Belastete Standorte

Belastete Standorte sind innerhalb der Bauzone keine bekannt. Ausserhalb der Bauzone erfolgt die Überwachung respektive Sanierung gemäss den gesetzlichen Anforderungen.

Neobiota

Akuter Handlungsbedarf besteht zurzeit keiner. Weitere Standorte werden im Rahmen des Baubewilligungsverfahren geprüft und bei Bedarf behoben

Boden

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2255 soll die östliche Fläche von der Landwirtschaftszone der Zone für öffentlichen Baute zugewiesen werden. In diesem Bereich befinden sich ca. 530 m² Fruchtfolgefleichen der Nutzungseignungsklasse 1-5. Im Rahmen des Baugesuches kann eine Kompensation der Fruchtfolgefleichen erfolgen. Beispielsweise kann auf der östlichen Landwirtschaftsfläche eine entsprechende Bodenaufwertung erfolgen. Grössere Flächen in den Bauzonen in ehemaligen Rebbau-Gebieten sind im Prüfperimeter für Bodenverschiebungen verzeichnet. Die Kontrolle der Verschiebung erfolgt im Baubewilligungsverfahren.

Natur und Landschaft

Die Revision der Nutzungsplanung betrifft die bestehenden Schutzgebiete nicht. Die bestehenden Freihaltezonen sind sinnvoll angeordnet und bleiben ungeschmälert erhalten. In der Kernzone wird vorgeschrieben, dass einheimische Pflanzen zu verwenden sind. Des Weiteren setzt sich der Gemeinderat für eine nachhaltige Begrünung einheimische Pflanzen und vielfältige Lebensräume ein.

Wald



Die Waldgrenzen in der Gemeinde Stadel sind rechtskräftig statisch festgesetzt. Mit der Festsetzung der statischen Waldgrenzen wurden die überkommunalen Nutzungszonen überprüft und wo nötig angepasst. Sie sind im revidierten Zonenplan informativ dargestellt. Gemäss Überprüfung sind aufgrund der neuen statischen Waldgrenzen keine Anpassungen an kommunalen Zonen nötig (keine Zonenlücken). Die Waldabstandslinien sind vollständig ausgeschieden, eine Handlungsbedarf für Änderungen besteht nicht.

Waldabstandslinie Stadel, Quelle: gemgis.ch

Wassernutzung/Gewässerschutz

Die Gewässerräume in Stadel wurden im Siedlungsgebiet bereits festgelegt. Diverse Gebäude mit Ersatzbaurecht liegen innerhalb des Gewässerraums. Die Interessensabwägung erfolgt im Baubewilligungsverfahren. Im Bereich der Einzonung für die Sekundarschule auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2255 wäre allenfalls ein ergänzender Gewässerraum festzulegen. Da das Gewässer heute in diesem Bereich an die Landwirtschaftszone grenzt, wurde bei der Erstfestlegung in diesem Bereich darauf verzichtet.

Hochwasserschutz

Starkniederschläge in den vergangenen Jahren zeigten, dass Oberflächenabflüsse aus dem Landwirtschaftsgebiet an einzelnen Stellen ernstzunehmendes Gefährdungspotential für das Siedlungsgebiet darstellen. Gebiete mit erheblichen Gefährdungen (Verbotbereich) sind gemäss Gefahrenkarte jedoch keine verortet. Bauliche Massnahmen werden im Rah-

men des Gewässerunterhalts laufend umgesetzt. Im Übrigen erfolgt der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen im Baubewilligungsverfahren gemäss Bauverfahrensverordnung.

8 Mitwirkung

8.1 Bevölkerung

Bevölkerungsumfrage

Als Vorbereitung auf die Revision der Bau- und Zonenordnung und Bedarfsanalyse hat die Gemeinde zwischen dem 15.01.-16.02.2024 eine online Bevölkerungsumfrage durchgeführt. Insgesamt haben rund 300 Personen an der Umfrage teilgenommen. Das Angebot wurde von allen Alterskategorien gut angenommen. Die Bevölkerung konnte sich dabei informell zu verschiedenen Themen rund um die Gemeindeentwicklung äussern. Die Ergebnisse der Umfrage wurden im Anschluss veröffentlicht und sind nach Möglichkeit in die Revision der Nutzungsplanung eingeflossen.

Information der Bevölkerung

Im Zuge der Publikation wird die Bevölkerung mittels Gemeindeblatt über den Zwischenstand der Revision informiert. Darin wird auch Raum für Gespräche und Fragestunden angeboten.

8.2 Öffentliche Auflage

Bevölkerung

Die Revisionsvorlage wurde am 16.09.2024 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 04.10.2024 bis zum xx.xx.2024. Während der Auflagefrist von 60 Tagen konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen ist gemäss § 7 PBG ein Bericht zu erstellen. Dieser Bericht liegt mit Datum vom xx.xx.202x vor und ist zusammen mit der Festsetzung des Zonenplanes, den Ergänzungsplänen und der Bau- und Zonenordnung zur Kenntnis zu nehmen.

Anhörung Nachbargemeinden und Planungsgruppe

Die Planungsgruppe Zürcher Unterland (PZU) sowie die Nachbargemeinden Bachs, Neerach, Hochfelden, Glattfelden und Weiach wurden zur Anhörung eingeladen.

8.3 Kantonale Fachstellen

Gemeindeggespräch ARE

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

Die Gemeinde Stadel nahm diese Möglichkeit am 23. Januar 2024 wahr und hielt ein Gemeindeggespräch mit Amt für Raumentwicklung vor Ort in Stadel ab. Neben der einem Ortsrundgang wurden erste Grundüberlegungen und Planungsziele diskutiert, sowie die wichtigsten Änderungsvorhaben thematisiert.

Kantonale Vorprüfung

Die Revision, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung, dem Zonenplan, den Kernzonenplänen und dem Bericht gemäss Art. 47 RPV, wurde dem Kanton (ARE) am xx.xx.202x zur Vorprüfung eingereicht.

9 Planungsablauf

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Stadel wurde gemäss nachfolgendem Planungsablauf gesamthaft revidiert.

Planungsablauf	
Startsitzung Gesamtrevision	Dezember 2023
Bevölkerungsumfrage	15.01. – 16.02.2024
Gemeindeggespräch	26.01.2024
Auswertung Bevölkerungsumfrage	März 2024
Entwurf Planungsunterlagen	Dezember 2023 – August 2024
Lesung Planungsausschuss und Gemeinderat mit anschliessender Anpassungen	September 2024
Verabschiedung Gemeinderat z.H. kant. Vorprüfung und öffentliche Auflage und Anhörung	16. September 2024
Kantonale Vorprüfung	Oktober – Dezember 2024
Anhörung und öffentliche Auflage	Oktober – November 2024
Überarbeitung Planungsunterlagen (Input kant. Vorprüfung / öffentliche Auflage)	
Verabschiedung Gemeinderat z.H. GV	
Termin Festsetzung durch GV	
Genehmigung Baudirektion, Publikation	
Rekursfrist 30 Tage, Inkraftsetzung	



