

## BZO-Teilrevision Fehraltorf

Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV  
Festsetzung



Gemeinde Fehraltorf  
Abteilung Bau und Liegenschaften  
Claudia Schütz, Abteilungsleiterin  
Kempthalstrasse 54  
8320 Fehraltorf

Beratung und Begleitung durch



e10-planning  
Büro für Raumplanung und Baurecht  
Roland Iten  
Loren-Allee 18  
8610 Uster

BZORev\_Fehr\_Bericht\_20220128\_1.docx

## Inhaltsverzeichnis

1.	Ausgangslage	4
1.1	Aktuelle Bau- und Zonenordnung	4
1.2	Harmonisierung	4
1.3	Revisionsziel	5
1.4	Umfang und Abgrenzung	5
1.5	Ergänzungspläne	5
2.	Gemeindeentwicklung	6
3.	Übergeordnete Planungen	7
3.1	Kantonaler Richtplan	7
3.2	Regionaler Richtplan	7
3.3	Kommunaler Richtplan	7
4.	Zonenplannachführung	8
4.1	Darstellungsanforderungen	8
4.2	Anpassungen am Zonenplan	8
5.	Änderungen in der Bauordnung	9
5.1	Allgemeines	9
5.2	Aufgabenbereich des Baukollegiums	10
5.3	Besondere Gebäude / Klein- und Anbauten	10
5.4	Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe	10
5.5	Anpassung der Baumassenziffer	12
5.6	Grünflächenziffer statt Freiflächenziffer	16
5.7	Wohnnutzung in der Gewerbezone G1	17
5.8	Verkaufsfläche in Gewerbe- und Industriezonen	17
5.9	Aussichtsschutz	19
5.10	Naturschutz	19
5.11	Reduzierter Grenzabstand für Klein- und Anbauten	20
6.	Mehrwertausgleich	20
6.1	Gesetzliche Anforderungen	20
6.2	Freifläche und Abgabesatz	21
6.3	Bemessung und Verwendungszweck	22
6.4	Kantonaler Mehrwert aus Einzonung Haldenweg	22
7.	Verfahrensablauf	22
7.1	Einleitungsbeschluss	22
7.2	Vorprüfungen und Mitwirkung	22
7.3	Einwendung	23
7.4	Festsetzung	23

## 1. Ausgangslage

### 1.1 Aktuelle Bau- und Zonenordnung

Das revidierte Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich ist seit dem 1. März 2017 in Kraft. Die Gemeinden sind aufgefordert, ihre Nutzungsplanung innert 5 Jahren an das neue PBG anzupassen. Fehraltorf hat die Bau- und Zonenordnung (BZO) letztmals im 2013 überarbeitet.

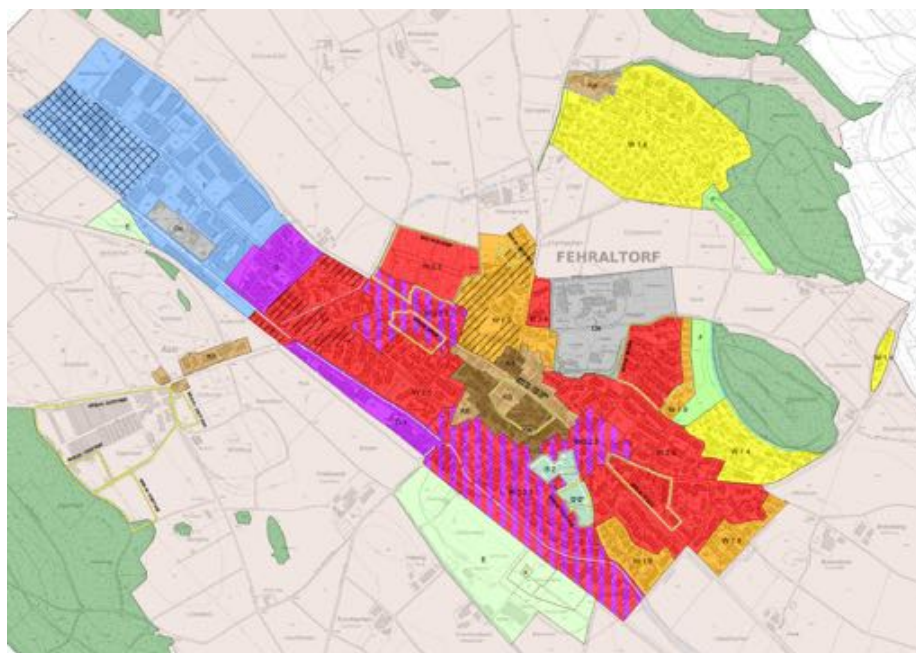


Abb. 1: Auszug aktueller Zonenplan der Gemeinde Fehraltorf

### 1.2 Harmonisierung

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Weil im Kanton Zürich die Baubegriffe teilweise im Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1), teilweise aber auch in der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) geregelt sind, bedurfte neben dem PBG auch die ABV einer Änderung. Ausserdem mussten die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) teilweise ebenfalls an die neuen Begriffe angepasst werden.

Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in der Gemeinde Fehraltorf jedoch erst wirksam, wenn die kommunale Bau- und Zonenordnungen (BZO) revidiert und ebenfalls harmonisiert ist. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

### 1.3 Revisionsziel

Die Angleichung an das PBG erfolgt über eine Teil-Revision der BZO. Im Vordergrund stehen dabei die Anpassung an die übergeordneten Vorgaben des PBG und seinen ergänzenden Erlassen sowie die Darstellungsanpassung des Zonenplanes an die kantonalen Vorgaben. Die Gemeindeentwicklung im Sinne einer neuen Entwicklungsstrategie oder die Überprüfung der Zonenzugehörigkeit sind nicht Gegenstand der vorliegenden Teilrevision. Diese Anliegen wurden bereits in der letzten Revision überprüft und angepasst. Die Zonenzuweisung und die Bauordnungsstruktur haben sich grundsätzlich bewährt und als zweckmässig erwiesen.

### 1.4 Umfang und Abgrenzung

Die Teilrevision der Bau- und Zonenordnung mit der vorgenannten Zielsetzung fokussiert sich auf die Änderungen der Bauordnung und in der Darstellungsnachführung des Zonenplanes. Sie umfasst somit ausschliesslich die BZO im engen Sinne. Die folgenden Nutzungsplanungsinstrumente sind von der vorliegenden Revision nicht tangiert und bleiben unverändert bestehen:

- Verkehrsbaulinien gemäss § 96 ff PBG;
- Gewässerraum (wird mit separater Gewässerraumvorlage über das ganze Gemeindegebiet erarbeitet; Voraussichtlich erfolgt die Festsetzung im Jahr 2022 mit einer Aufhebung der Gewässerabstandslinien);
- Inventar der schützenswerten Bauten;
- Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsobjekte vom 16.12.2011.

### 1.5 Ergänzungspläne

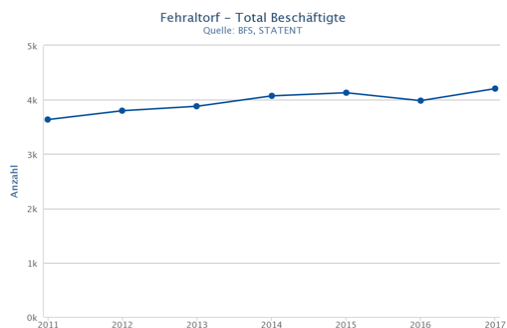
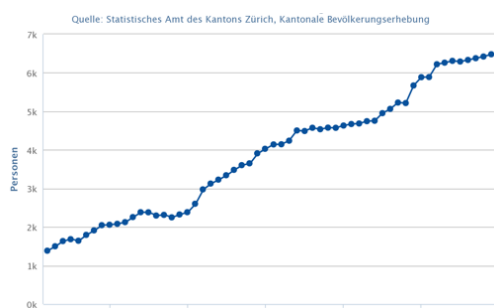
Die den Zonenplan ergänzenden Pläne der Nutzungsplanung bleiben grundsätzlich bestehen. Redaktionell nachgeführt wird nur der Kernzonenplan Dorf 1'000, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014, infolge der Verschiebung der Zonengrenze zwischen Kern- und Wohn-/Gewerbezone (vgl. dazu Kap. 4.2). Alle anderen Ergänzungspläne bleiben unverändert gültig. Es sind dies:

- Kernzonenplan Fabrik 1:1'000, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- Kernzonenplan Mesikon 1:1'000, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- Kernzonenplan Rüti 1:1'000, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 147/14 am 2. Dezember 2014
- Schutzzonenplan Quellen Rumlikon Mitte und Reitenbach 1:1'000 vom 6. März 2006, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 2208 vom 6. Dezember 2006
- Schutzzonenplan Grundwasserfassung Barmatt 1:1'000 vom 11. Mai 2011, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 553 vom 11. Juli 2016
- Schutzzonenplan Brunnenquelle Hinterweid 1:1'000 vom 7. Januar 2008, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 961 vom 12. Mai 2011

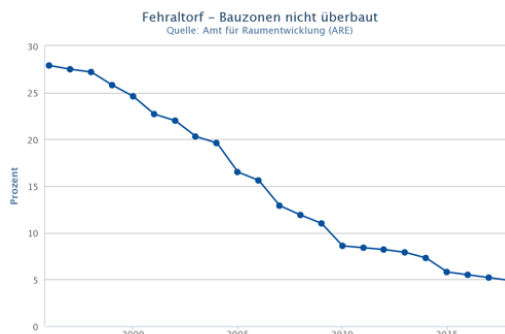
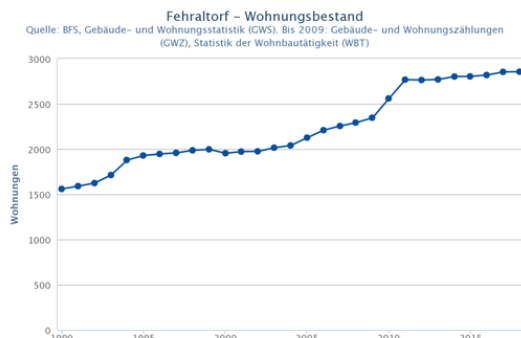
- Gewässerabstandslinie 1:2'500 vom 10. Dezember 2007, genehmigt von der Baudirektion mit Beschluss Nr. 82/2012 am 14. Juni 2012
- Waldabstandslinienpläne 'Halden' und 'Zelgli' 1:1'000, genehmigt von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0195/15 am 14. April 2015

## 2. Gemeindeentwicklung

Die Bevölkerung der Gemeinde Fehraltorf ist in den vergangenen Jahrzehnten stetig und konstant gewachsen. Zwischen 1960 und 2010 hat sich die Einwohnerzahl von 1'500 auf über 6'000 vervierfacht. Dies entspricht einem durchschnittlichen Jahreszuwachs von über 100 Einwohnern. Die Fläche der Bauzone ist in den letzten 25 Jahren konstant geblieben und beträgt rund 123.8 ha bei einer Gemeinde-Gesamtfläche von 440 ha. Der Überbauungsgrad der Bauzonen hat laufende zugenommen.



*Bevölkerung und Beschäftigte Fehraltorf gemäss kant. Bevölkerungserhebung, Statistische Amt Kt. Zürich*



*Wohnungsbestand und Bauzonenreserven in Fehraltorf, Statistisches Amt Kt. Zürich*

### 3. Übergeordnete Planungen

#### 3.1 Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan ist am 28. Oktober 2019 festgesetzt worden. Er enthält keine Vorgaben, die in der vorliegenden Teilrevision Änderungen erfordern bzw. zu berücksichtigen gilt.

#### 3.2 Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan der Region Oberland (RZO) wurde vom Regierungsrat mit RRB Nr. 1266/2018 am 19. Dezember 2018 beschlossen. Es werden die für die Harmonisierungsrevision relevanten wesentlichen Einträge nachstehend zusammengestellt:

- Das Industrie- und Gewerbegebiet Untermüli ist als Arbeitsplatzgebiet (A2) von regionaler Bedeutung bezeichnet. Ziel ist es, die bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen zu schützen und Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zu sichern.
- Das Dorfzentrum Fehraltorf ist ein Mischgebiet von regionaler Bedeutung, das wegen der sehr guten Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln eine hohe bauliche Dichte (H2) aufweisen soll. Als Richtwerte gelten für die hohe Dichtestufe 4 Vollgeschosse mit einer Baumasseziffer von mindestens  $2.7 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
- Das Wohngebiet Zelgli Nord ist als Gebiet mit niedriger baulicher Dichte (N7) vermerkt. Als Richtwerte gelten für Wohn- und Mischnutzungen der niedrigen Dichtestufe 2 Vollgeschosse mit einer Baumassenziffer von  $1.2 - 1.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ .
- Die Burgstelle Rüti / Bergwerk ist als Kulturobjekt mit archäologischer Bedeutung und mit deklaratorischem Charakter ausgewiesen.
- Die Pferderennbahn / Reithalle ist als bestehendes besonderes Erholungsgebiet (Sportanlage) bezeichnet.

Die weiteren Richtplaninhalte zu Naturobjekten, Gewässerrevitalisierungen, Infrastrukturvorhaben „Verbindungsstrassen“, „Abklassierungen“ und „Umgestaltungen“ sowie Hindernisfreie Wanderwege und Parkieranlagen sind nicht relevant für die vorliegende Teilrevision.

#### 3.3 Kommunaler Richtplan

Die Gemeinde Fehraltorf verfügt über einen kommunalen Verkehrsrichtplan sowie über einen kommunalen Erschliessungsplan, welche beide am 16. Februar 2016 von der Baudirektion genehmigt wurden. Der Verkehrsrichtplan und der Erschliessungsplan enthalten keine Vorgaben, die es in der vorliegenden Teilrevision zu berücksichtigen gilt.

## 4. Zonenplannachführung

### 4.1 Darstellungsanforderungen

Für die einheitliche Darstellung von kommunalen Nutzungsplänen hat der Regierungsrat des Kantons Zürich eine Verordnung (VDNP Stand 11. Mai 2016) erlassen. Nach § 2 VDNP setzt die Genehmigung der Nutzungsplanung gemäss § 5 PBG voraus, dass die Darstellung den Verordnungsvorgaben entspricht. Es ist daher erforderlich, die Darstellung des Fehraltorfer Grundzonenplanes im Zuge dieser Teilrevision auf die VDNP anzupassen.

Die Anpassungen des Zonenplanes beschränken sich weitgehend auf die Darstellung (massgebend ist der Zonenplan 1:5'000) und beinhalten nur wenige inhaltliche Änderungen. Im vorliegenden Bericht wird daher nicht detailliert auf die geänderte Farbgebung der Zonen eingegangen.

Im Sinne einer erläuternden Klärung werden Veränderungen gegenüber des bisherig genutzten Zonenplan nachstehend aufgelistet:

- Die Zonenbezeichnungen sind mit der Ausnutzungsziffer bzw. mit der Baumassenziffer ergänzt. Damit wird § 7 VDNP erfüllt.
- Die Kurzbezeichnung der Zone für öffentliche Bauten wird von Oe auf öB geändert.
- Waldgrenzen, welche an Bauzonen anstossen, sind in den mit BD-Beschluss vom 28. März 2018 festgelegten Waldgrenzplänen 'Eggenförli-Weierholz' und 'Haldenholz' festgelegt und in den Zonenplan übernommen. Wenige Waldgrenzen sind gegenüber von Landwirtschaftszonen in marginalem Umfang nachgeführt.
- Der Freihaltezone wird keine Empfindlichkeitsstufe zugewiesen.

### 4.2 Anpassungen am Zonenplan

Bei der Abgrenzung der Bauzonen werden Vereinfachungen und Anpassungen an den Parzellarverlauf bei den folgenden Situationen vorgenommen:

- |                |   |
|----------------|---|
| Kat.-Nr. 4906: | heute in der W 2.5 (südseitig) und WG 2.5 (nordseitig)<br>künftig vollständig in der W 2.5 (künftig W 2.7)  |
| Kat.-Nr. 4908: | heute in der W 2.5 (südseitig) und KA (nordseitig)<br>künftig vollständig in der W 2.5 (künftig W 2.7)      |
| Kat.-Nr. 2842  | heute in der LWZ (ostseitig) und der W 1.4 (westseitig)<br>künftig vollständig in der W 1.4 (künftig W 1.5) |



*Neue Zonenabgrenzung, Änderung blau umrandet*

*bisherige Zonenabgrenzung*

Die Einzonung des Grundstücksteils Kat.-Nr. 2842, welcher sich im Eigentum der politischen Gemeinde Fehrltorf befindet, ist von rein administrativer Natur und bezweckt die Einzonung des Haldenweges. Der Haldenweg erschliesst als Zufahrtsstrasse das schon überbaute Haldenquartier. Die Einzonung gründet auf dem Umstand, dass Erschliessungsanlagen für Baugebiete innerhalb der Bauzonen liegen müssen. Daher wird eine seit Jahren rechtlich unzureichende Erschliessungssituation mit der formellen Einzonung des Strassengrundstücks bereinigt. Es werden keine neuen oder zusätzlichen ausnutzbaren oder überbaubaren Flächen eingezont. Aufgrund dieses Umstandes wird auch auf die Festlegung einer Waldabstandslinie in diesem Abschnitt verzichtet. Die Baudirektion hat in ihrer Stellungnahme vom 27. April 2021 (Referenz-Nr. ARE 21-0448) mitgeteilt, dass eine Einzonung des Haldenwegs nicht beanstandet wird.

## 5. Änderungen in der Bauordnung

### 5.1 Allgemeines

Die beabsichtigten Änderungen der bestehenden Bau- und Zonenordnung werden nachfolgend erläutert und durch Darstellungen veranschaulicht. Es werden Sinn und Zweck der zu ändernden Vorschriften, respektive die Ziele der Überarbeitung erläutert. Dieser Erläuterungsbericht dient später den Behörden als Beurteilungsgrundlage und Auslegungshilfe.

Die neue Bauordnung mit den Änderungen gegenüber der BZO 1995 ist in einer synoptischen Darstellung in einem separaten Dokument aufgeführt.

Auf redaktionelle Änderungen in der Bauordnung wird nicht näher eingegangen.

Die Gliederung folgt den Ziffern in der Bauordnung.

## 5.2 Aufgabenbereich des Baukollegiums

Das Baukollegium berät die örtliche Baubehörde in ortsbaulichen sowie gestalterischen Fragen und verfasst dazu Stellungnahmen. In der Bauordnung sind in Ziffer 5 die Themenbereiche festgehalten. Neu soll das Baukollegium auch beigezogen werden dürfen, wenn Gebäude gemäss Ziffer 20 BZO einfamilienhausähnlich oder solchen vergleichbare Wohnungsarten nach § 32 ABV in Erscheinung zu treten haben oder der Quartiercharakter gewahrt werden muss. Damit hat die Baubehörde die Option - aber nicht die Pflicht - in heiklen Erscheinungsfragen das Baukollegium beizuziehen.

Das vom Gemeinderat erlassene Organisationsreglement zur Zusammensetzung des Baukollegiums bleibt bestehen. Das zur Zeit gültige „Geschäftsreglement Baukollegium“ vom 13. März 2012, insbesondere Art. 10, wird nach der Rechtskraft der vorliegenden BZO-Revision ergänzt und aktualisiert.

## 5.3 Besondere Gebäude / Klein- und Anbauten

Gebäude oder Gebäudeteile, die nicht dem dauernden Aufenthalt für Arbeiten oder Wohnen dienen, wurden bisher als „besondere Gebäude“ bezeichnet und basierten auf § 273 PBG. Neu werden solche Bauten als Klein- und Anbauten bezeichnet.

*§ 2a ABV <sup>1</sup> Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.*

*<sup>2</sup> Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, deren Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.*

Kleinbauten sind z. B. Garagen, Carports, Geräteschöpfe, Gartenhäuser oder Sitzplatzüberdachungen. Die Definition der Nebennutzfläche ist in SIA-Norm 416 festgelegt; es handelt sich z.B. um Waschküchen, Reduits, Abstellräume, Kellerräume und Fahrzeugabstellräume.

In der Bau- und Zonenordnung ist der Begriff „besondere Gebäude“ durch Klein- und Anbauten ersetzt. Betroffen sind Ziff. 8 Abs. 4 und 5, Ziff. 15 Abs. 1 und 2, Ziff. 17 Abs. 3, Ziffern 31 und 35 sowie RiK B6 betroffen.

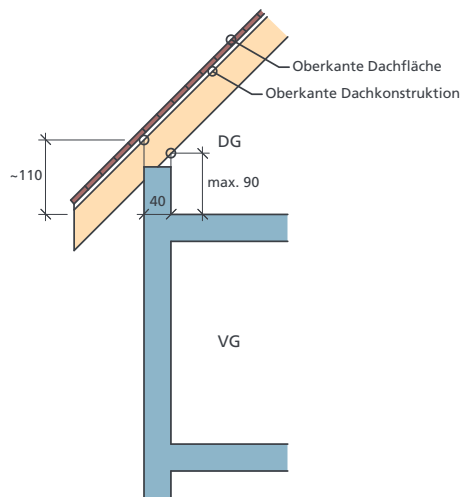
## 5.4 Fassadenhöhe statt Gebäudehöhe

In der Bauordnung werden in den Ziffern 15 und 22 Gebäudehöhen festgelegt. Anstelle des Begriffs Gebäudehöhe ist neu der Begriff Fassadenhöhe zu verwenden. Die Gemeinden müssen das

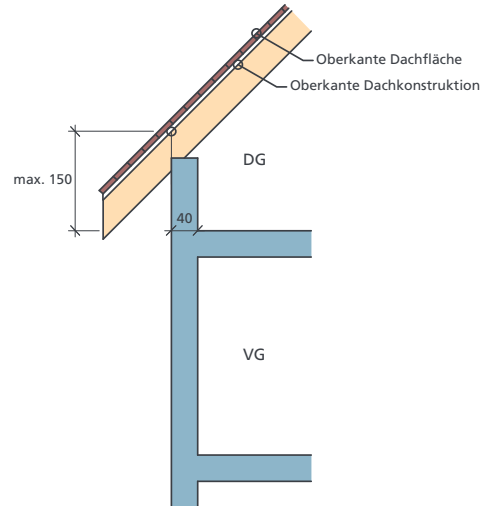
zulässige Mass der Fassadenhöhe (§ 279 Abs. 2 PBG) zwingend in der Bau- und Zonenordnung festlegen.

Bei der Festschreibung der neuen Fassadenhöhen ist zu berücksichtigen, dass:

- a) die Fassadenhöhe bei Flachdachbauten bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen wird, es sei denn, die Brüstung oder das Gelände ist um 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt (§ 278 Abs. 2 PBG). Damit werden nicht fassadenbildenden Brüstungen bei Attikageschossen relevant für die Messung der Fassadenhöhe.
- b) die BMZ werden in der vorliegenden Teilrevision leicht angehoben werden. Damit das Ausschöpfen der BMZ zu Gunsten grosszügiger Aussenflächen möglich bleibt, ist eine angemessene Vergrösserung der Fassaden- bzw. Gebäudehöhe angezeigt.
- c) mit der Revision des PGB die Definition des Kniestockes in § 275 PBG geändert wurde.



*Kniestockdefinition bisher*



*Kniestockdefinition neu*

Bisher durfte in Dachgeschossen mit Schrägdach das innere lichte Mass zwischen Boden und Innenkonstruktion, 40 cm hinter der Fassade gemessen, maximal 0.9 m betragen. Neu darf das Mass gemessen an der Fassade zwischen Boden und Oberkante Dachkonstruktion max. 1.5 m betragen. Die vorstehenden Schemaschnitte dokumentieren, dass ein Dachgeschoss nach neuem PBG 40 cm höher gebaut werden darf als bisher. Obwohl mit den Grundmassregelungen in Fehraltorf die Geschossigkeit und damit auch die Einhaltung der Dachgeschossdefinition nicht nachgewiesen werden muss (vgl. Kap. 5.5), wird diese Liberalisierung mit einer Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe um 0.4 m in den Grundmassbestimmungen verankert.

In den Wohnzonen gelten die maximalen Fassadenhöhen bei Gebäude mit Giebeldach jeweils auf der Traufseite. In Anwendung von § 280 PBG erhöht sich giebelseitig das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m. Die Bau- und Zonenordnung kann diese jedoch festlegen. Daher wird an Stelle und in Differenzierung der bisherigen Firsthöhe eine giebelseitige Fassadenhöhe in der Bauordnung Ziffer 15 vorgeschrieben.

In den Wohnzonen sind die Fassadenhöhen wie folgt angepasst:

Zone	W1.4	W1.9	W2.5	WG2.5
Gebäudehöhe bisher max.	8.1 m	8.1 m	11.4 m	11.4 m
<b>Fassadenhöhe Traufseite, neu max.</b>	<b>8.5 m</b>	<b>8.5 m</b>	<b>11.8 m</b>	<b>11.8 m</b>
Firsthöhe bisher max.	5 m	5 m	7 m	7 m
<b>Fassadenhöhe Giebelseite, neu max.</b>	<b>13.5 m</b>	<b>13.5 m</b>	<b>18.5 m</b>	<b>18.5 m</b>

Bei Attikageschossen erhöht sich die traufseitige Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m (§ 280 Abs. 2 PBG). Auf eine anderweitige, spezifische Festlegung der Attikahöhe in der Bauordnung wird verzichtet. § 280 Abs. 2 PBG kommt damit zur Anwendung.

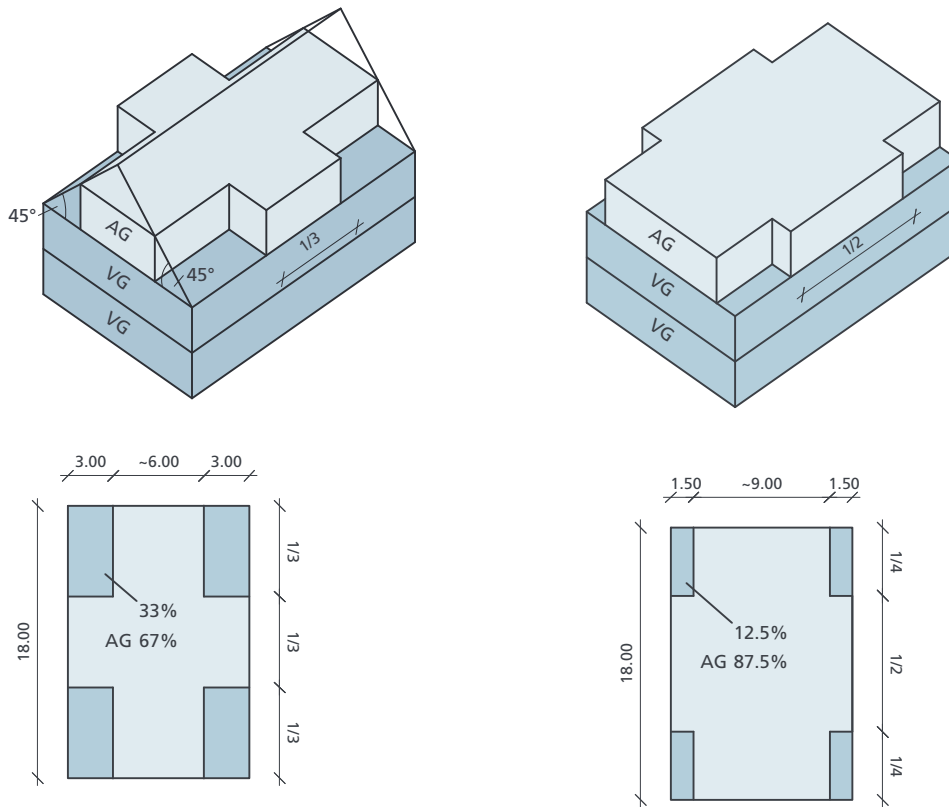
In den Gewerbe- und Industriezonen ist eine Gesamthöhe definiert, die so belassen wird. Die Gesamthöhe ist in § 281 PBG definiert. Einzig für die G2 war bisher eine maximale Gebäudehöhe definiert worden. Diese Gebäudehöhe wird neu ebenfalls als Gesamthöhe festgelegt. Das Mass der Gesamthöhe in Ziffer 21 BO ergibt sich aus der bisherigen Gebäudehöhe von 10.5 m zuzüglich 3.5 m für ein Attikageschoss, somit neu 14.0 m.

#### 5.5 Anpassung der Baumassenziffer

Die gültige Bau- und Zonenordnung legt für die Bauzonen grundsätzlich maximale Baumassenziffern (BMZ) fest. In den Wohnzonen beträgt die BMZ jeweils zwischen 1.4 und 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, in den Gewerbezone 5.0 bis 5.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und in der Industriezone 8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. In den Kernzonen, in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen sowie den Erholungs- und Freihaltezonen sind keine Baumassenziffern festgelegt.

Die für die Wohn- und Gewerbezone festgelegten Dichtemasse sind in den Grundmassbestimmungen unter anderen mit einer Gebäudehöhe oder einer Gesamthöhe ergänzt. Die Geschossigkeit ist nicht vorgegeben und damit frei. Die Wirkung bzw. der Projektierungsspielraum bei der Anwendung der Baumassenziffer wird von den Grundmassbestimmungen beeinflusst. Auf die Definition des Dach- bzw. Attikageschosses wird nachfolgend eingegangen.

Mit der Revision des PGB ist die Definition des Attikageschosses neu umschrieben worden. Attikageschosse sind Dachgeschosse über Flachdächern und mussten bisher an der längeren Gebäudeseite unter einer 45°-Linie liegen, die im Schnittpunkt zwischen Fassade und Eindeckung des obersten Vollgeschosses angesetzt wird. Diese fiktive 45-Grad-Ebene durfte maximal auf einem Drittel der Gebäudelänge durchstossen werden. Neu müssen Attikageschosse gegenüber dem darunter liegenden Geschoss nur noch um das halbe Mass seiner Höhe zurückspringen (§ 275 Abs. 4 PBG) und dürfen auf maximal der Hälfte als Aufbauten, also fassadenbündig, erstellt werden (§ 292 PBG). Auf der in der Regel kürzeren Gebäudeseite dürfen Attikageschosse weiterhin als 'Giebelseite' fassadenbündig erstellt werden. Die nachfolgenden Schemaschnitte verdeutlichen diesen Sachverhalt:

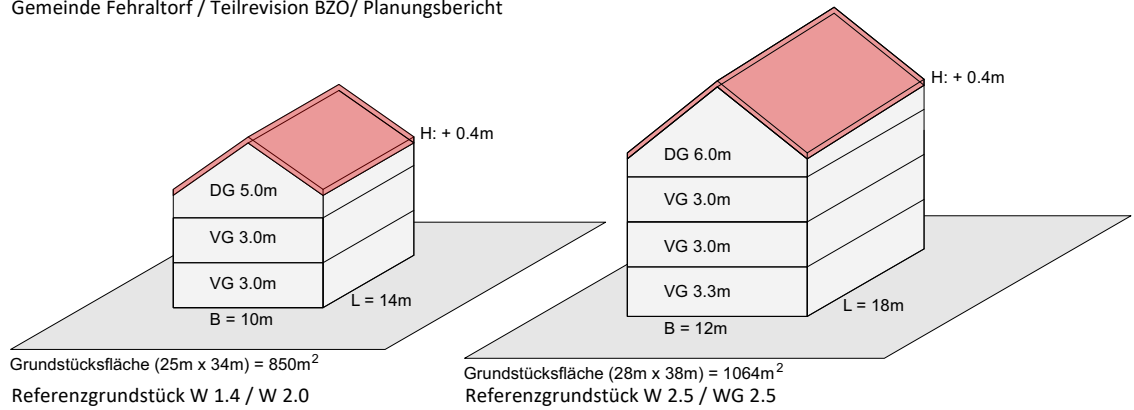


*Bisherige Attikadefinition*

*Neue Attikadefinition*

Aus der liberaleren Definition des Attikageschosses im neuen PBG resultiert bei gleichbleibender Gebäudekonzeption (Geschossigkeit und Gebäudegrundfläche), dass das Bauvolumen durch das grössere Attika bei einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen um insgesamt 7.7 % (287.5 / 267) und bei Gebäuden mit drei Vollgeschossen um 5.6 % (387.5 / 367) vergrössert werden kann. Würde die Baumasse unverändert bleiben, müsste eine Bauherrschaft, welche ein Attikageschoss nach neuer Definition ausführen möchte, das grössere Attika-Volumen mit einer Verkleinerung der Baumasse in den Vollgeschosse ausgleichen. Die Absicht der PGB-Änderung war bzw. ist jedoch, innere Verdichtung zu ermöglichen. Aus diesem Grund wird die Baumasse leicht angehoben, sodass ein Attika nach neuer Definition erstellt werden kann, ohne dass der Gebäudekörper in den Voll- und Unterschossen entsprechend verkleinert werden müsste.

Unter Berücksichtigung der Fassadenhöhe und der neuen Attikaregelung ergeben sich für die jeweiligen Wohn- und Wohn-/Gewerbebezonen zur Ausschöpfung der PBG-Vorgaben die nachstehenden "theoretischen" Baumassenerhöhungen. Die Erhöhungen werden anhand von zwei Referenzgrundstücken ausgewiesen und nachstehend plausibilisiert.



**W1.4**

*Referenzgrundstück mit 850 m<sup>2</sup>*

Referenz Baumasse (LxBxH):	10 m x 14 m x 8.5 m =	1190 m <sup>3</sup>	
Referenz BMZ:	1190 m <sup>3</sup> / 850 m <sup>2</sup> =	1.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Baumasse neu (LxBxH):	10 m x 14 m x 8.9 m =	1246 m <sup>3</sup>	
BMZ neu:	1246 m <sup>3</sup> / 850 m <sup>2</sup> =	1.466 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
BMZ-Zuwachs aus Fassadenhöhe:	1.466 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> – 1.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> =		+ 0.066 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
BMZ-Zuwachs aus Attika	1.4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> x 5.6%		+ 0.078 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
BMZ-Zuwachs total:			+ 0.144 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

**W1.9**

*Referenzgrundstück mit 850 m<sup>2</sup>*

Referenz Baumasse (LxBxH):	12 m x 15.8 m x 8.5 m =	1612 m <sup>3</sup>	
Referenz BMZ:	1612 m <sup>3</sup> / 850 m <sup>2</sup> =	1.9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
Baumasse neu (LxBxH):	12 m x 15.8 m x 8.9 m =	1687 m <sup>3</sup>	
BMZ neu:	1687 m <sup>3</sup> / 850 m <sup>2</sup> =	1.985 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	
BMZ-Zuwachs aus Fassadenhöhe:	1.985 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> – 1.9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> =		+ 0.085 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
BMZ-Zuwachs aus Attika	1.9 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> x 5.6%		+ 0.106 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
BMZ-Zuwachs total:			+ 0.191 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

<b>W2.5 / WG2.5</b>	<i>Referenzgrundstück mit 1064 m<sup>2</sup></i>	
Referenz Baumasse (LxBxH):	12 m x 18 m x 12.3 m =	2657 m <sup>3</sup>
Referenz BMZ:	2657 m <sup>3</sup> / 1064 m <sup>2</sup> =	2.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
Baumasse neu (LxBxH):	12 m x 18 m x 12.7 m =	2743 m <sup>3</sup>
BMZ neu:	2743 m <sup>3</sup> / 1064 m <sup>2</sup> =	2.578 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
BMZ-Zuwachs aus Fassadenhöhe:	2.578 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> – 2.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> =	+ 0.078 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
BMZ-Zuwachs aus Attika	2.5 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> x 5.6%	<u>+ 0.140 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></u>
BMZ-Zuwachs total:		<b>+ 0.218 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></b>

Die Wohnzone W 1.4 liegt nordseitig des Siedlungsgebietes. Durch die periferen Lage weisen die Grundstücke der W 1.4 eine Distanz zum Bahnhof Fehraltorf von 750 m (Halden) bzw. 1100 m (Zelgli) auf. Aus diesem Grund ist im regionalen Richtplan das Wohngebiet Zelgli auch als Gebiet mit niedriger Dichte ausgewiesen. Zudem weisen viele der Grundstücke eine Hanglage auf und haben durch die starke Durchgrünung eine hohe Wohnqualität. Eine Anhebung der Baumassenziffer um „lediglich“ 0.1 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ist daher, ohne diese bestehenden Wohnqualitäten zu gefährden, angemessen.

Die Zonen der W 1.9, W 2.5 und WG 2.5 sind stark ineinander verwoben und verzahnt. In dieser Hinsicht ist es naheliegend und nachvollziehbar, für diese Zonen eine Anhebung in einem einheitlichen Ausmass vorzunehmen. Wie vorstehend ausgeführt ist eine Anhebung um 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> angemessen und zielführend.

Mit einem Dichtemass von neu 2.7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> statt 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> in der W 2.5 und WG 2.5 kann zudem auch die Zielsetzung des regionalen Richtplans RZO, nämlich eine hohe Dichte von mindestens 2.7 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zuzulassen, erreicht werden. Von einer differenzierten Behandlung der Teilzonen nördlich und südlich der Kempttalstrasse wird bewusst verzichtet, weil die Lageunterschiede klein sind und das Dichtemass die Vorgaben der mittleren Dichtestufe gemäss RZO erfüllt. Ebenso ist es akzeptabel und richtig, dass die Wohnzone W 1.9 (künftig W 2.1) im Stadacherquartier mit den Doppelhaus- und Reihenhausüberbauungen keine übermässige Erhöhung des Dichtemasses erfährt und die Dichtevorgaben des Regionalen Richtplanes RZO nicht konsequent erfüllt werden.

Aus den vorgenannten Gründen werden für die Nachführung und Ausschöpfung der PBG-Vorgaben die BMZ um 0.1 bzw. 0.2 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> angehoben. Diese betragen neu:

Bisher	W1.4	W1.9	W2.5	WG2.5
Zuwachs	+ 0.1 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	+ 0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	+ 0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	+ 0.2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>
<b>Neu</b>	<b>W1.5</b>	<b>W2.1</b>	<b>W2.7</b>	<b>WG2.7</b>

Vollständigkeitshalber wird darauf hingewiesen, dass in den Kernzonen und in der Zone für öffentliche Bauten keine Baumassenziffer festgelegt ist. Ferner ist in den Gewerbe- und Industriezonen bereits in der bisherigen BZO eine maximale Gesamthöhe festgelegt, womit die Art und

Weise der Attikagegestaltung nicht betroffen ist. Das oberste Geschoss muss ohnehin innerhalb der maximalen Gesamthöhe erstellt werden. In der Praxis hat sich zudem gezeigt, dass die BMZ häufig nicht ausgeschöpft wird und ausreichend Spielraum besteht. Auf eine Anhebung der BMZ in den Gewerbe- und Industriezonen wird verzichtet. In der G2 besteht zudem ein Gestaltungsplan bzw. eine Gestaltungsplanpflicht. Die BMZ kann somit arealspezifisch definiert werden und eine Anpassung in der Grundzonierung erübrigt sich.

#### 5.6 Grünflächenziffer statt Freiflächenziffer

In Ziffer 22 waren bisher für die Gewerbe- und Industriezonen eine Freiflächenziffer definiert. Die Freiflächenziffer ist im neuen PBG nicht mehr vorgesehen und muss zwingend aufgehoben werden. Die Grünflächenziffer in neu Ziffer 21 BO ersetzt den Begriff „Freiflächenziffer und definiert sich wie folgt:

§ 257 PBG <sup>1</sup> Die Grünflächenziffer ist das Verhältnis der anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche.  
<sup>2</sup> Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und die nicht als Abstellflächen dienen.

Im Gegensatz zur bisherigen Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet. Voraussetzung für die Erfüllung des Kriteriums „natürlich“ oder „bepflanzt“ ist ein natürlicher Bodenaufbau mit einem intakten Stoffhaushalt und die Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser. Versiegelte Spiel-, Ruhe- und Aufenthaltsflächen sowie mit wasserdurchlässiger Oberfläche erstellte Autoabstellflächen können nicht an die Grünfläche angerechnet werden. Erleichternd beim Nachweis der Grünflächenziffer ist jedoch der Umstand, dass Gebäude mit einer ausreichenden Humuseindeckung angerechnet werden dürfen. Auf Grund der insgesamt strikteren Kriterien für die Grünflächenziffer wird das bisherige Mass der Freiflächenziffer um jeweils den Faktor 0.2 reduziert. Es müssen daher in den Gewerbe- und Industriezonen zur Erfüllung von siedlungsgestalterischen und ökologischen Funktionen folgende Grünflächenziffern nachgewiesen werden:

Massvorschriften in neu Ziffer 21	Zone	G1	G2	I
Freiflächenziffer bisher min.		10 %	15 %	10 %
<b>Grünflächenziffer, neu min.</b>		<b>8 %</b>	<b>12 %</b>	<b>8 %</b>

### 5.7 Wohnnutzung in der Gewerbezone G1

Laut Art. 3 Abs. 3 Bst. a RPG sollen Wohn- und Arbeitsgebiete einander zweckmässig zugeordnet und durch das öffentliche Verkehrsnetz hinreichend erschlossen sein. Dieser Grundsatz bezweckt keine strikte Trennung von Wohn- und Arbeitsgebieten.

Eine Durchmischung ist grundsätzlich erwünscht. Reine Schlafdörfer ohne eigene Identität sind ebenso wenig erwünscht wie reine Gewerbeviertel, die nachts ohne Leben sind. Wohn- und Arbeitsgebiete entsprechen dem Grundsatz von Art. 3 Abs. 3 lit. a RPG, wenn sie ineinander verweben sind, gesundes Wohnen möglich ist und vernünftiges wirtschaften dies zulässt.

Die Bauherreninteressen der letzten Jahre haben in Fehraltorf gezeigt, dass eine Nachfrage nach Wohnraum in Gewerbeliegenschaften besteht. Begründet wurde der Wunsch nach Erstellung von Wohnraum mit dem Bedarf nach einer Betriebsleiterwohnung. Da die Kontrolle nach dem Wohnungsbezug bzw. nach Veränderungen in den Gewerbebetrieben schwierig ist, hat sich daraus die Praxis entwickelt, dass pro Gewerbehäuser eine Wohnung bewilligt wurde. Die Gemeinde Fehraltorf hatte daher beabsichtigt, in der Gewerbezone 1 zur Vereinheitlichung und Vereinfachung einen untergeordneten maximalen Wohnanteil von 20 % zuzulassen. Damit wäre die freiwillige und nicht pflichtige Erstellung von Wohnraum in beschränktem Ausmass erlaubt gewesen ohne die Möglichkeit von reinen Gewerbebauten einzuschränken.

Die Baudirektion ist in ihrer Vorprüfung zum Schluss gelangt, dass die beabsichtigte Zulassung eines Wohnanteils gegen Art. 56 Abs. 4 PBG verstösse, wonach in Gewerbezone „nur“ Wohnungen für standortgebundene Betriebsangehörige gestattet sind. Der zwingend erforderliche Nachweis einer Standortgebundenheit der Wohnnutzung würde umgangen und der Wohnanteil dürfe daher nicht eingeführt werden.

Die Gemeinde Fehraltorf ist daher gezwungen, die Bewilligungspraxis von Wohnraum in der Gewerbezone nach Art. 56 PBG zu pflegen. Eine Umzonung in eine Wohn- und Gewerbezone kommt nicht in Frage, weil eine solche der Sicherung von Arbeitsplätzen für Industrie- und Gewerbe entgegenlaufen würde. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass in der G2 mit der Gestaltungsplanpflicht – im regionalen Richtplan nicht als Arbeitsgebiet bezeichnet - ohnehin Wohnnutzung über den Gestaltungsplan erlaubt werden kann und auch in der Industriezone selbstredend betriebszugehörige Wohnungen weiterhin im Sinne der Praxis möglich sind.

### 5.8 Verkaufsfläche in Gewerbe- und Industriezonen

In der Gewerbezone G1 und in der Industriezone sind gemäss der Bauordnung Ziffern 23 und 24 Läden für den täglichen Bedarf jedoch nur bis zu einer Verkaufsfläche gemäss BBV II von max. 400 m<sup>2</sup> je Teilzone erlaubt. Die jeweiligen Teilzonen waren bisher in der Ziffer 23 Abs. 1 (3 Teilzonen in der Gewerbezone G1) und der Ziffer 24 Abs. 1 (5 Teilzonen in der Industriezone) umschrieben. Damit wirkte das Mass der maximalen Verkaufsfläche als „Kontingent“ je Teilzone, weil jede Teilzone mehrere Grundstücke bzw. mehrere Eigentümer umfasst. Anders ausgedrückt, würde ein Grundeigentümer baurechtskonform eine grosse Verkaufsfläche realisieren, kann ein anderer Eigentümer keine Verkaufsfläche erstellen bzw. nur noch das Restmass. Diese Ungleichheit soll aufgehoben werden. Die Umschreibungen der Teilzonen werden daher in den alt Ziffern 23 und 24 BZO gestrichen.

Als Verkaufsflächen gelten gemäss § 3 Abs. 3 BBV II die Flächen der Räume, in denen regelmässig Waren oder Dienstleistungen angeboten werden, unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräume samt inneren Trennwänden. Nicht angerechnet werden Räume, die für die Lagerung oder nicht für die Bedienung des Publikums bestimmt sind.

In der peripheren Gewerbe- und Industriezone sollen weiterhin keine grossen Verkaufseinheiten wie Einkaufszentren und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr angesiedelt werden. Auch werden Grossläden, welche bisher in der Industriezone erlaubt waren, mit neu Ziffer 23 BZO ausgeschlossen. Damit wird dem regionalen Richtplan entsprochen, wonach die Gemeinden angehalten sind, in Arbeitsplatzgebieten einkaufs- und publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe über geeignete Bestimmungen einzuschränken. Grossläden, also Verkaufsgeschäfte oder Zusammenfassung von solchen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt mindestens 1000 m<sup>2</sup> (§ 4 BBV II) werden zusammen mit Discontnern, Einkaufszentren und publikumsorientierten Dienstleistungsbetrieben in Ziffer 22 Abs. 2 BZO für die Gewerbezone und in Ziffer 23 Abs. 2 BZO für die Industriezone ausgeschlossen.

Grössere Verkaufsflächen sollen grundsätzlich an zentralen mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossenen Lagen in der Gemeinde Fehraltorf angesiedelt werden dürfen. Im Bereich zwischen Bahnhof, Oberdorf und Berg können so Synergien für die Laufkundschaft genutzt werden. In den Wohn- und Gewerbezonnen und in den Kernzonnen sind daher keine Begrenzungen für Verkaufsflächen definiert.

In den Gewerbe- und Industriezonen sind weiterhin Läden für den täglichen Bedarf erlaubt. Darunter sind Angebote von Lebensmittel, Genussmittel, Kosmetika, Presseerzeugnisse, einfache Kleidungsstücke und auch Friseurdienstleistungen zu verstehen. Das Flächenmass wird von vormals 400 m<sup>2</sup> je Teilbereich (die Teilbereiche mit Kontingentsbeschränkung werden aufgehoben) neu auf 200 m<sup>2</sup> je Betrieb festgelegt. Ein Imbisslokal, ein Lebensmittelgeschäft der Quartierversorgung oder eine Café-Stube sind damit weiterhin möglich.

Weitergehende Verkaufsflächen wie Ausstellungs- und Kundenflächen sollen erlaubt bleiben. Insbesondere soll z.B. eine Installationsfirma eine Produktausstellung oder ein Garagist einen Showraum als Verkaufsfläche betreiben dürfen. Den Gewerbebetrieben wird damit die Möglichkeit eingeräumt, ihre Produktion/Dienstleistung zu entwickeln und auf die Kundenbedürfnisse anzupassen und sich damit auf den Markt ausrichten zu können. Voraussetzung für den Betrieb von Verkaufsflächen ist, dass das zu erwartende Verkehrsaufkommen klein und im Quartier verträglich ist. Wie erwähnt sind in der Gewerbezone mit Ziffer 22 Abs. 3 BZO und für die Industriezone mit Ziffer 23 Abs. 3 BZO Grossläden, Discounter, Einkaufszentren, publikumsorientierte Dienstleistungsbetriebe und andere Betriebe mit grossem Besucherverkehr ausgeschlossen.

Die gemäss regionalem Richtplan RZO zu verfolgenden Ziele, bestehende industriell-gewerbliche Nutzungen zu schützen und Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zu sichern, werden damit angestrebt und umgesetzt.

### 5.9 Aussichtsschutz

Der Haldenweg ist ein häufig genutzter und beliebter Freizeit- und Naherholungsweg. Seine leicht erhöhte Lage am Waldrand des Haldenholzhügels erlaubt Ausblicke über das Dorf. Im östlichen Abschnitt, in der Bauzone liegend, ist der Ausblick mit einigen Durchblicken zwischen den Gebäuden und Gartenpflanzungen hindurch möglich, im westlichen Abschnitt ist der Ausblick über die Freihaltezone hinweg auf das Dorf vollständig frei.

Die Qualität des Haldenweges liegt im Abschnitt der Bauzone nicht in der Ausblickmöglichkeit im engeren Sinn, sondern vielmehr in der sehr naturnahen Ausprägung zwischen Waldrand und Gartenbepflanzung. Daher ist die in Ziffer 32 festgelegte Regelung, dass bestehende Hauptgebäude so umgebaut oder ersetzt werden müssen, dass die Durchblicke erhalten bleiben, weder zielführend noch erstrebenswert. Die Parzellarstruktur und die Begrenzung der Gebäudelänge in Ziffer 15 verhindern bereits riegelartige Verbauung mit Hauptgebäuden. Ziffer 31 BO wird daher so angepasst, dass Klein- und Anbauten und Hecken entlang des Haldenweges keine geschlossene Wand bilden dürfen. Damit kann ein Durchblick durch die Grundstücksbegrenzung gesichert bzw. der Einblick in die Gartenanlagen erhalten und die naturnahe Erscheinung entlang des Haldenweges bestehen bleibt.



*Geschätzter Naherholungscharakter entlang dem Haldenweg, Bestand heute*

Auf einzelne Aussichtspunkte, welche im Zonenplan in den Gebieten Rütirain und Ehrenbüel bezeichnet waren, wird neu verzichtet. Diese Aussichtspunkte liegen ohnehin in der Landwirtschaftszone und benötigen weder eine planliche Sicherung im Zonenplan noch Regelungen und Vorschriften in der Bauordnung.

### 5.10 Naturschutz

Der Gemeinderat Fehraltorf hat am 16. Dezember 2011 ein Natur- und Landschaftsschutzinventar festgesetzt. In diesem sind neben den übergeordneten Schutzobjekten Einzelbäume, Hecken, Biotop und Bachläufe bezeichnet. In der Bauordnung Ziffer 32 wird neu auf das kommunale Natur- und Landschaftsschutzinventar verwiesen. Die bisher im Zonenplan ersichtlichen Baumschutzobjekte, welche im kommunalen Inventar neben zahlreichen anderen Objekten auch aufgenommen sind, werden nicht mehr eigens im Zonenplan aufgeführt. Vielmehr wird in der Bauordnung neu auf das umfassende und das ganze Gemeindegebiet betreffende Inventar verwiesen. Es ist auf alle Schutzobjekte – nicht nur auf Bäume gemäss bisheriger BZO – Rücksicht zu nehmen.

Auf eine Aufnahme der inventarisierten Naturschutzobjekte in den Zonenplan wird verzichtet. Gestützt auf das Inventar sind die Objekte gestützt auf § 203 ff PBG im Zeitpunkt eines potenziellen Eingriffs zu beurteilen und es ist dannzumal über den Massnahmeumfang einzelfallweise zu entscheiden. Eine doppelte Benennung im Inventar und im Zonenplan der Nutzungsplanung ist weder erforderlich noch zweckmässig. Ohne Darstellung im Zonenplan erübrigt es sich ferner, nach einem Schutzentscheid zu einem Inventarobjekt den Zonenplan entsprechend nachführen zu müssen.

#### 5.11 Reduzierter Grenzabstand für Klein- und Anbauten

Kleinbauten sollen gemäss alt Ziffer 36 BO weiterhin ohne Zustimmung des Nachbarn direkt an die Grenze oder mit reduziertem Abstand gestellt werden dürfen. Die jeweilige Gebäudelänge ist auf 6.5 m beschränkt und die Gesamthöhe darf von 2.7 m auf der Grenze bis zum Abstand von 3.5 m linear bis max. 4 m Gesamthöhe ansteigen. Ergänzt bzw. geändert werden die folgenden Bedingungen in neu Ziffer 35 BO:

- die Gebäudegrundfläche darf maximal 50 m<sup>2</sup> (nicht mehr 40 m<sup>2</sup>) betragen, weil die Grundfläche nicht primär relevant für den Nachbarn ist und dieses Flächenmass § 2a ABV d entspricht;
- als Anbau an ein mindestens gleich langes Nachbarliches Gebäude erstellt wird. Damit wird auf den eher seltenen Sonderfall reagiert, dass wenn schon ein Gebäude auf der Grenze steht, auch an diesen angebaut werden darf.

Die Bedingungen für die Verkleinerung des Grenzabstandes müssen kumulativ erfüllt sein. Selbstredend sind mit Zustimmung des betroffenen Nachbarn weitergehende Abstandsverletzung nach § 270 Abs. 3 PBG möglich, wenn die wohnhygienischen und die feuerpolizeilichen Verhältnisse dies erlauben.

Abstände gegenüber Strassen und Wegen richten sich jedoch weiterhin nach § 264 und 265 PBG. Ein reduzierter Grenzabstand nach Ziffer 35 BO kann gegenüber Erschliessungsanlagen nicht in Anspruch genommen werden.

## 6. Mehrwertausgleich

### 6.1 Gesetzliche Anforderungen

Das am 1. Mai 2014 in Kraft getretene revidierte Raumplanungsgesetz (RPG) verlangt von den Kantonen, dass sie erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgleichen. Der Kanton Zürich erliess in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV), welche beide seit dem 1. Januar 2021 in Kraft sind.

Der Mehrwertausgleich ist in der kommunalen BZO umzusetzen. Während der Kanton bei Einzonungen eine Mehrwertabgabe in der Höhe von 20% des Mehrwertes erhebt, können die Gemeinden bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 0% und höchstens 40% des um CHF 100'000.-- gekürzten Mehrwertes festlegen. Entscheidet sich die Gemeinde für die

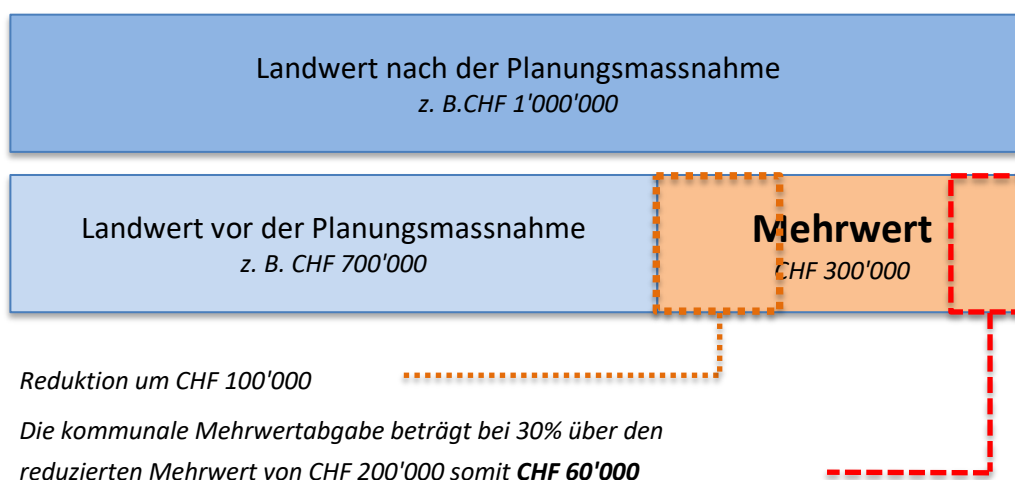
Einführung der Mehrwertabgabe, so wählt sie zudem die Grösse der sogenannten Freifläche: Der Wert kann zwischen 1'200 und 2'000 m<sup>2</sup> betragen. Grundstücke, deren Fläche kleiner ist als dieser Wert, sind unter Vorbehalt von § 19 Abs. 4 MAG (Mehrwerte von > CHF 250'000.--) von der kommunalen Mehrwertabgabe befreit.

## 6.2 Freifläche und Abgabesatz

Mit der vorliegenden Revision werden in der Gemeinde Fehraltorf die Möglichkeiten der Mehrwertabgabe genutzt. Es werden daher bei Auf- und Umzonungen ab einer Fläche von 1'500 m<sup>2</sup> von den jeweiligen Grundeigentümern 30 % des um CHF 100'000.-- gekürzten Mehrwertes als Abgabe erhoben (neu Art. 52 BZO).

Mit der vorliegenden Teilrevision entstehen keine Mehrwerte, die zu Mehrwertabgaben für die Grundeigentümer führen. Auch künftig werden bei Grundstücken, die kleiner als 1'500 m<sup>2</sup> und der durch die Um- oder Aufzonung ausgelöste Mehrwert kleiner als CHF 250'000 ist, keine Mehrwertabgabe erhoben. Langfristig ist mit Ziffer 51 BO jedoch sichergestellt, dass bei künftigen Um- und Aufzonungen auf Grundstücken mit mehr als 1'500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche und bei einem geschaffenen Mehrwert von mehr als CHF 250'000 – unabhängig von der Grundstücksgrösse - Abgaben erhoben werden, die in den kommunalen Mehrwertsausgleichsfond fliessen.

Das nachstehende Diagramm erläutert das Berechnungsschema beispielhaft:



Weiterhin besteht gemäss MAG auch die Möglichkeit, dass die Mehrwertabgabe im Rahmen von städtebaulichen Verträgen zwischen Gemeinden und Grundeigentümern geregelt wird. Die Abgabe bei städtebaulichen Verträgen kann von der ordentlichen Abgabe abweichen. Finden die Vertragspartner über den städtebaulichen Vertrag keine Einigung, muss eine ordentliche Abgabe geleistet werden. Es steht beiden Vertragsparteien offen, die ordentliche Abgabebemessung bei Uneinigkeit zu verlangen.

### 6.3 Bemessung und Verwendungszweck

Die Höhe des Mehrwertes, d.h. die Differenz des Grundstückswertes vor und nach der Auf- oder Umzonung, ist abhängig von verschiedenen Faktoren. Für die Bemessung des Mehrwertes hat das Amt für Raumentwicklung ein Instrumentarium als Web-Applikation zur Verfügung gestellt. Es wird ein Landpreismodell eingesetzt, das den Gemeinden hilft, mit der Grundstücksidentifikation die wertbestimmenden Eigenschaften automatisch zu ermitteln. Bei Bedarf dürfen in Einzel- und Spezialfällen Korrekturen und konventionelle Schätzungen des Mehrwertes durchgeführt werden.

Die Mehrwertabgaben fliessen in den kommunalen Fonds und stehen der Gemeinde zur Verfügung, um den öffentlichen Raum wie z. B. Park-, Platz- und Grünanlagen zu gestalten oder soziale Treffpunkte, Erholungsräume oder ausserschulische Einrichtungen zu erstellen. Dieser Verwendungszweck richtet sich nach Art. 3 Abs. 3 RPG bzw. nach § 42 MAV. Die Verwendung der Mittel wird im Fondsreglement präzisiert, muss jedoch innerhalb des gesetzlichen Rahmens liegen. Das Reglement für den kommunale Mehrwertausgleichsfonds wird auf der Basis des kantonalen Musterreglements erarbeitet und ist nicht Bestandteil der vorliegenden Teil-Revision der BZO.

### 6.4 Kantonaler Mehrwert aus Einzonung Haldenweg

Mit der Einzonung des Erschliessungsgrundstücks Kat.-Nr. 2842 (vgl. Kap. 4.2) entsteht voraussichtlich ein kleiner Mehrwert (Pagatellfall). Da Einzonungen dem kantonalen Mehrwertausgleich unterliegen, ist für die Berechnung des Mehrwerts die kantonale Verfahrensstelle zuständig. Ob und in welcher Höhe eine kantonale Mehrwertabgabe erhoben wird, entscheidet die Baudirektion nach § 2 in Verbindung mit § 11 Abs. 1 MAV. Die Prognosebemessung durch die Baudirektion wurde eingeleitet und wird bis zur Festsetzung der vorliegenden Teilrevision bekannt sein und dort kommuniziert. Betroffen wäre auf jeden Fall ausschliesslich die Gemeinde Fehraltorf als Eigentümerin des Haldenwegs.

## 7. Verfahrensablauf

### 7.1 Einleitungsbeschluss

Die Teilrevision des Bau- und Zonenordnung wurde vom Bau- und Werkausschuss am 29. August 2017 beschlossen. An verschiedenen Sitzungen mit Vertretern der Abteilung Bau und Liegenschaften und nach einer zwischenzeitlichen Sistierung wurde eine Revisionsvorlage erarbeitet.

### 7.2 Vorprüfungen und Mitwirkung

Die Revisionsvorlage wurde am 11. Dezember 2020 vom Gemeinderat besprochen und am 13. Januar 2021 zur Vorprüfung und Mitwirkung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgt während 60 Tagen in den Monaten Februar und März 2021. Die benachbarten Gemeinden wurden

eingeladen zur Revisionsvorlage Stellung zu nehmen. Der Vorprüfbericht der Baudirektion ist vom kantonalen Amt für Raumentwicklung mit Datum vom 9. April 2021 zugestellt worden.

Neben kleineren redaktionellen Anpassungen sind folgende Hinweise gemacht worden:

- Auf einen Wohnanteil in der Gewerbezone sei zu verzichten (wurde berücksichtigt);
- Die Anhebung der Baumassenziffern ist zonenspezifisch zu begründen und mit den Vorgaben des regionalen Richtplans zu spiegeln (wurde ergänzt und berücksichtigt);
- Die Vereinbarkeit von materiellen Änderungen (Verkaufsfläche in der Gewerbe- und Industriezone) mit den Richtplänen ist aufzuzeigen (wurde ergänzt und berücksichtigt).

Der Gemeinderat Fehraltorf hat an der Sitzung vom 24. November 2021 der überarbeiteten Revisionsvorlage zugestimmt und eine 2. Vorprüfung veranlasst. Die Baudirektion hat im 2. Vorprüfbericht vom 17. Januar 2022 die Genehmigung der Vorlage in Aussicht gestellt.

### 7.3 Einwendung

Im Mitwirkungsverfahren haben sich keine privaten oder juristischen Personen gemeldet. Einzig die Regionalplanungsgruppe RZO hat sich zur Revisionsvorlage mit Schreiben vom 16. April 2021 wie folgt geäußert:

- Die Wohnnutzung in der Gewerbezone wird als nicht zonenkonform angesehen. Eine Umzonung in eine Mischzone würde abgelehnt (wurde berücksichtigt);
- Die Baumassenziffer in regionalen Gebieten von hoher baulicher Dichte sind anzupassen. Ein Unterschreiten der Richtwerte ist zu begründen (wurde ergänzt und berücksichtigt).

Im Zuge einer Parteienvernehmlassung zwischen der Mitwirkung / 1. Vorprüfung und der 2. Vorprüfung hat sich die SP zur Vorlage geäußert. Der Gemeinderat hat diese zur Kenntnis genommen und separat beantwortet.

### 7.4 Festsetzung

Über die vorliegende Teilrevision der BZO wird an der Gemeindeversammlung vom 13. Juni 2022 abgestimmt.