

Totalrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Antrag an die Gemeindeversammlung

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	1
2	EINWENDUNGEN	2
2.1	Zonenplan	2
2.2	Bauordnung diverse	9
2.3	Bauordnung Grünflächenziffer	16
2.4	Bauordnung Grünstreifen	26
2.5	Bauordnung Grünflächen mit Strassenanstoss	27
2.6	Bauordnung Parkierung und Veloabstellplätze	28
2.7	Baumschutz und Begrünung	32
2.8	Bericht	37
2.9	Verfahren	39

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Niederhasli

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Anita Suter

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Einwendungen öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 2.11.2023 wurde vom 1. Dezember 2023 bis 16. Februar 2024 öffentlich aufgelegt. Die öffentliche Auflage wurde am 9. Februar 2024 um vier Wochen verlängert. Die öffentliche Auflage erfolgte somit bis am 15. März 2024.

Während der Auflagefrist gingen von 56 Antragstellern Einwendungen ein. Diverse Schreiben weisen gleiche Einwendungen und Inhalte auf. Bei einem Schreiben handelt es sich formell nicht um Einwendungen, sondern lediglich um Anliegen/Bemerkungen.

Einzelne Schreiben haben Anliegen die im Bericht beschriebenen überkommunalen Grundlagen. Diese Grundlagen sind nicht Teil der vorliegenden Nutzungsplanung. Die Schreiben können daher nicht als Einwendung berücksichtigt werden, werden aber in vorliegendem Bericht dennoch abgehandelt.

Vorliegender Bericht

Sämtliche Einwendungen wurden eingehend geprüft. Soweit die Gemeinde sich der Meinung der Einwender anschliessen konnte, wurde dies durch eine entsprechende Korrektur der Planungsunterlagen berücksichtigt.

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen der öffentlichen Auflage Auskunft.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Zonenplan

Einwendung 2.1

Antrag:

Das Teilstück des Grundstückes Kat.-Nr. 3300, welches heute der Zone G zugeordnet ist, sei nicht der Zone für öffentliche Bauten (Oe ES III) zuzuordnen, sondern entweder der Gewerbe- oder Industriezone.

Begründung (Zusammenfassung):

Das Grundstück befinde sich in Privatbesitz eines Betriebs und die Eigentümerschaft sei kein Betrieb der öffentliche Aufgaben übernehme.

Erwägungen

Aufgrund der Lage im Zentrum der drei Gemeinden Niederhasli, Oberglatt und Niederglatt sowie aufgrund der Grösse und des denkbaren Entwicklungspotenzials auf Gemeindegebiet Niederglatt wäre das Grundstücksteil der beste Standort für einen Ersatz des Werkhofes und Recycling bzw. für die Erstellung einer Gemeinschaftsanlage für alle drei Gemeinden. Mit der Grundeigentümerschaft sollen Gespräche geführt werden. Die Gemeinde ist jedoch nicht auf das Grundstück angewiesen, weil andere Standortoptionen in ihrem Eigentum bestehen.

Das Grundstück wird jedoch nicht der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen, solange es sich nicht im Eigentum der Gemeinde befindet oder solange die Eigentümerschaft kein Interesse an einem Werkhof hat. Sofern das Grundstück durch die Gemeinde erworben werden könnte, wäre ein Werkhof auch im Bereich der Gewerbezone denkbar.

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt. Das Grundstück verbleibt in der Gewerbezone (bisher G neu GA6).

Schreiben 53

Hinweise:

Das Bahnhofsgelände in Niederhasli wird (über die Areale SBB und HIAG in Zentrumszone mit Gestaltungsplanperimeter) gemeinsam durch SBB und HIAG entwickelt. Die BZO-Rev. wird im Rahmen der Entwicklung berücksichtigt.

Die Umzonung eines Teils der Parzelle 161 von der Gewerbezone in die Zone für öffentliche Bauten wird zur Kenntnis genommen.

Gemäss dem Raumplanungsbericht soll in diesem Perimeter eine neue Entsorgungsstelle errichtet werden. Die SBB wurde dazu noch nicht kontaktiert. Sollte die Beanspruchung des SBB Grundstückes notwendig sein, sind entsprechende Planunterlagen zur Verfügung zu stellen. Inwiefern das SBB Teilgrundstück in die Planung miteinbezogen werden kann, ist aktuell nicht beurteilbar.

Erwägungen

Das Schreiben enthält keinen Antrag.

> Siehe Erwägungen zu Einwendung 2.1

Einwendung 2.1 (Eventualiter)

Antrag:

Alternativ sei das Teilstück des Grundstückes Kat.-Nr. 3300, welches heute der Zone G zugeordnet ist, nicht der Zone für öffentliche Bauten (Oe ES III) zuzuordnen, sondern der Zone WG3, wie der Rest des Grundstückes Kat.-Nr. 3300.

Erwägungen

Eine Umzonung in eine WG Zone ist aufgrund der Störfallsituation und gegebenenfalls auch aufgrund der Lage im Nahbereich der Abgrenzungslinie des Flughafens (Erhöhte Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm) nicht möglich.

-  Höhere Anforderungen an Schallschutz wegen Fluglärm
-  AGL kantonalen Richtplan
-  Konsultationsbereich Eisenbahnen



Beschluss

Der Eventualantrag wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4

Antrag:

Es sei das Grundstück Kat.-Nr. 146 im Rahmen der Totalrevision der Bau- und Zonenordnung Niederhasli der Zone W3, eventualiter der Zone WG3 zuzuweisen.

Begründung (Zusammenfassung):

Das Grundstück befindet sich in der W2. Es handelt sich bereits um eine viergeschossige Überbauung, welche nach damaligem Recht erstellt wurde. Der Ausbaugrad ist tief aber die grossen Umgebungsflächen sind schwierig zu nutzen. Die Gebäude sind nach heutiger BZO zu lang und zu hoch, würden jedoch der bestehenden Umgebung entsprechen. Die damalige faktische Abzonung ist im Sinne des «Aktionsplanes Wohnungsknappheit» zu korrigieren, was auch den Vorgaben des Raumplanungsgesetzes entspricht. Aufgrund des Gebäudealters ist zudem eine Siedlungserneuerung ein realistisches Szenario. Mit der beantragten Zonierung könnte eine zeitgemässe Siedlungserneuerung, eine Verdichtung und die Umsetzung einer Arealüberbauung mit höherer Qualität erzielt werden. Das Grundstück ist auch im Sinne der Gleichbehandlung aufzuzonen.

Erwägungen

Aufgrund der fehlenden Nutzungsziffer erlaubt die Bauordnung von Niederhasli bereits mit der bestehenden Zonierung eine sehr hohe Dichte. Heute besteht auf dem Grundstück schätzungsweise eine Baumasse von rund 21'000 m³ (Annahme Gebäudehöhe 13.5m). Auf dem Grundstück könnte gemäss Modellbetrachtungen mit den neuen Vorgaben gemäss nBZO und der Zonierung W2 eine Baumasse von rund 30'000 m³ realisiert werden (2VG, 1AG). Bei einer Arealüberbauung dürften etwa 32'000 m³ erreicht werden können, wenn die Qualität erreicht werden kann. Dies entspricht einer Baumassenziffer von rund 3 bis 3.2m³/m², was bereits über dem Minimalwert für eine «hohe bauliche Dichte» liegt

und damit mehr erlaubt, als gemäss regionalem Richtplan angestrebt wird («mittlere Dichte»). Damit entspricht die bestehende Zonierung bereits der Zielsetzung «zentrales Wohnen» des kommunalen Richtplanes ONN.

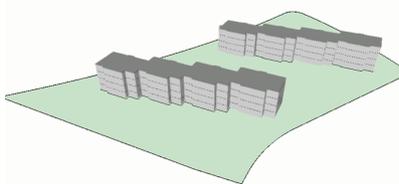
Die Einwenderin stellt selber fest, dass der Ausbaugrad tief sei. Von fehlenden Verdichtungsmöglichkeiten und fehlenden Innenentwicklungsmöglichkeiten kann bereits mit der bestehenden Zonierung nicht die Rede sein.

Die maximale Geschosszahl ist in der Bauordnung nicht festgelegt, aber es ist korrekt, dass die heutige Bebauung nicht den heutigen Bauordnungsvorgaben entspricht und das innerhalb der hier zulässigen Fassadenhöhe von 8.2m in Regelbauweise kaum viergeschossige Bauten angeordnet werden können. Die heutige Bebauung hat jedoch Bestandegarantie und kann auch saniert werden.

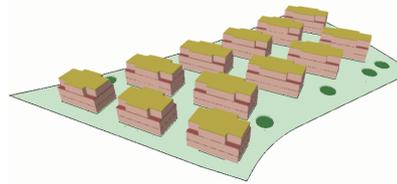
Die Wohnzone W3 würde zudem ebenfalls keine 68m langen Gebäude erlauben, so dass die bestehende Bebauung auch in der W3 nicht der BZO entsprechen würde und somit auch in einer W3 nicht im Bestand erweitert werden könnte.

Die bereits zulässige Arealüberbauung würde ausserdem im betroffenen Bereich ein zusätzliches Vollgeschoss erlauben und die heute gemäss PBG definierten Attikageschosse sind deutlich grösser als dies gemäss bisherigem Recht der Fall war, so dass die Bauten durch Neubauten mit drei Vollgeschossen und einem Attikageschoss ersetzt werden könnten, wenn die durch die Einwenderin angestrebte Arealüberbauung vorgesehen wird.

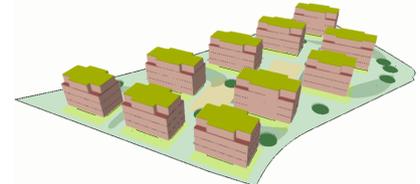
Bestand



Schemaskizze Regelbauweise (2VG, 1AG)



Schemaskizze Arealüberbauung



Über einen privaten Gestaltungsplan, welcher der Gemeindeversammlung vorgelegt wird, kann die Grundeigentümerschaft zudem von den Vorgaben der BZO abweichen, wenn die entsprechende – offenbar durch die Grundeigentümerschaft angestrebte – höhere Qualität erreicht wird.

Es besteht kein Anlass eine Aufzoning vorzusehen.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 5.1

Antrag:

Die Parzellen 3434, 3435 und 3131 seien in der Gewerbezone zu belassen.

Begründung (Zusammenfassung):

Die bestehenden Bauten wurden 2020 bzw. 2021 erstellt. Die Nutzung erfolgt bis Ende 2039 durch ein Unternehmen im Bereich des Bauens (langjähriges Mietverhältnis). Die unbebauten Flächen dienen als Aussenlager. Die des Betriebes in der neuen WG-Zone, führe zu Zielkonflikten, die für den Betrieb hinderlich oder belastend sein können. Eine Umzonung kann immer noch im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision vorgesehen werden.

Erwägungen

Die vorhandenen Bauten und die Nutzung haben Bestandesgarantie.

Richtig ist, dass für Entwicklungen (Anbauten, Expansion etc.) am heutigen Standort gewisse Grenzen gesetzt sind und dass im Falle von Neubauten für Wohnen im Umfeld Nutzungskonflikte und gewisse Einschränkungen denkbar sind.

Es entspricht allerdings nicht der Zielsetzung einer Entwicklung und Verdichtung an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen in diesem Bereich langfristig gewerblich- industrielle Betriebe mit grossen Lagerflächen anzusiedeln. Daher wurde dieser Bereich im regionalen Richtplan aus dem regionalen Arbeitsplatzgebiet entlassen und die Gemeinde hat im kommunalen Richtplan ein zentrales Mischgebiet festgelegt.

Als behördenverbindliches Instrument ist der Gemeinderat im Grundsatz an den kommunalen Richtplan gebunden. Das Anliegen der Grundeigentümerschaft, die Umzonung auf einen späteren Zeitpunkt zu verschieben, ist nachvollziehbar. Würde jedoch im Bereich der anderen Parzellen ebenfalls weiter zu einer Festigung der gewerblich-industriellen Nutzung führen, was nicht erwünscht ist.

Die Entwicklung und Umstrukturierung hin zu einem hochwertigen Mischgebiet wird Zeit in Anspruch nehmen. Die Erarbeitung einer Vorstellung für einen neuen Ortsteil und die Erstellung des Gestaltungsplanes weist bereits einen gewissen Zeit- und Verfahrensaufwand auf und ein sofortiger Baubeginn im Bereich des bestehenden Betriebes ist nicht vorgeschrieben.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 4.1 (eventualiter)

Antrag:

Die Parzellen 3434, 3435 und 3131 seien von der Gestaltungsplanpflicht auszunehmen.

Begründung (Zusammenfassung):

Eine Gestaltungsplanpflicht, welche die Parzellen 3434, 3435 und 3131 erfasst, kollidiert indessen mit den neu erstellten Bestandesbauten. Denn Art. 21 a. 1 neue BZO schreibt für das Gebiet Bahnhof/Farn u.a. vor, dass eine hochwertige, dichte Bebauung nach einem Gesamtkonzept vorzusehen sei.

Erwägungen

Solange die Bestandesbauten bestehen, haben sie Bestandesgarantie. Auch wenn ein Gestaltungsplan erarbeitet wird, muss dieser im Bereich der Bestandesbauten nicht direkt umgesetzt werden. Im Gestaltungsplan können zudem geeignete Massnahmen geprüft werden, um für den Bestand gewisse Übergangslösungen zu ermöglichen.

Wenn das Gesamtkonzept und der Gestaltungsplan klar sind, kann auch bei allfälligen Erweiterungen im Bestand geprüft werden, ob dies der gewünschten Entwicklung entspricht oder nicht. In diesem Sinne kann so für den Bestand auch ein begrenzter Spielraum offengehalten werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

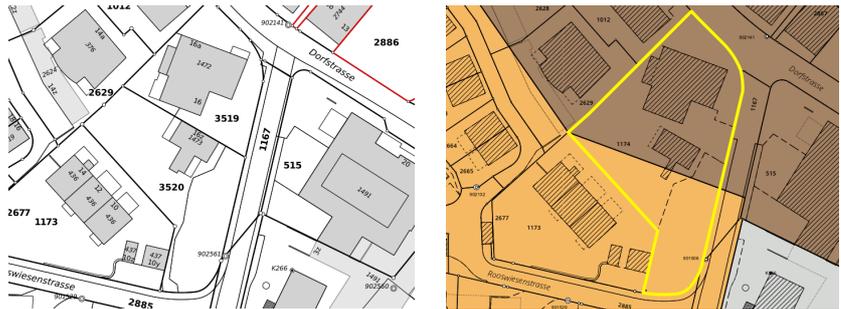
Einwendung 7.3

Antrag:

Das Grundstück Kat.-Nr. 3520 sei vollumfänglich der Wohnzonen W2 zuzuteilen.

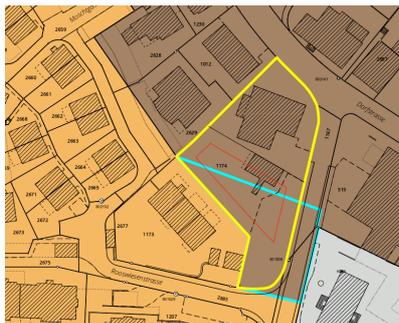
Begründung (Zusammenfassung):

Mit der Anpassung der Zonengrenze auf die heutige Grundstücksgrenze kann das Grundstück entsprechend den Vorgaben einer Zone einheitlich überbaut werden. Aufgrund der Flächenverhältnisse (822 m² W2 und 489 m² K3) ist die Zuteilung zur Wohnzone W2 auch aus städtebaulicher Sicht eine gute Lösung. Eine vollumfängliche Überführung in die Kernzone wird abgelehnt.



Erwägungen

Die heutige Grundstücksgrenze verläuft quer durch das Grundstück Kat. Nr. 3520. Allerdings fand die Abparzellierung erst in den letzten 2 Jahren statt und die neue Grenze wurde sehr nahe an den Altbau in der Kernzone gelegt. Das ursprüngliche Grundstück Kat. Nr. 1174 lag grossmehrheitlich in der Kernzone. Die Argumentation, aufgrund der Flächenverhältnisse bezüglich Kat. Nr. 3520 ist zwar richtig, aber sie ist mit der Abparzellierung entstanden. Mit einer Betrachtung über die ursprüngliche Parzelle läge der weitaus grössere Teil der Parzelle in der Kernzone. Es ist allerdings richtig, dass eine Bauzonengrenze quer durch das neue Grundstück eine Bebauung verhindert.



Aus städtebaulicher Sicht wird an dieser Lage eine Fortsetzung der Kernzone als klar geeigneter beurteilt. Es wird eine Umzonung des ganzen Grundstücks in die Kernzone vorgesehen. Die Kernzone erlaubt eine ortsbildgerechte Bebauung und würde an dieser Ortskernlage auch noch einen gewerblichen Anteil zulassen, was im Sinne der Belebung des Zentrums durchaus erwünscht ist. Es kann jedoch auch ein reiner Wohnbau erstellt werden. Durch die Zuweisung zur K3 soll vermieden werden, dass unmittelbar am Ortskern bereits ein Wohnbau entsteht, welcher nur eine «genügende» Qualität aufweist.

Aufgrund der eher schwierigen Parzellenform muss hier eine besonders gute Lösung gesucht werden. In der Kernzone gelten höhere Gestaltungs- und Einordnungsvorgaben. Wenn jedoch eine solche gute Lösung mit hoher Qualität gefunden werden kann, könnte auch eine eher enge Ortskernsituation mit einem allfälligen Näherbaurecht in Betracht kommen. Durch die Zuweisung zur K3 wird insbesondere in der Höhe mehr zugelassen als dies mit einer W2 möglich wäre. Die zusätzliche Höhe kann für das Grundstück ein erheblicher Vorteil sein.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 9.7

Antrag:

Die Wohnzone W2 in Oberhasli ist auf W3 zu erhöhen.

Begründung (Zusammenfassung):

Im regionalen Richtplan Zürcher Unterland vom 11.11.2020 werden Gebiete vom Gemeindeteil Oberhasli mit höheren Nutzungsdichten ausgewiesen sowie Strategie zur Veränderung in der Weiterentwicklung zur inneren Verdichtung vorgeschlagen. Im GIS-Browser ist das Gebiet auch schon als Verdichtung/Veränderungsstrategie Wohnzone W3 oder höher aufgeführt. Die jetzige Nutzungsdichte in dieser Zone ist schon fast ausgenützt gemäss Quartieranalyse GIS-Browser.

Eine behutsame Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen wir sehr, bedingt jedoch auch, dass es sich dabei um gut erschlossene Gebiete handelt resp. in absehbarer Zeit u.a. genügend öffentliche Verkehrsmittel und Infrastruktur zur Verfügung hat. Auch wir haben die Möglichkeit geprüft, unsere MFH aufzustocken mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten im preisgünstigen Preissegment. Daher ist es für uns unabdingbar, bereits in der Totalrevision diese Thematiken mit einem ganzheitlichen Lösungsansatz zu lösen. Insbesondere bei bebauten Gebäuden kann so durch Aufstockung ressourcenschonend und preisgünstiger mehr Wohnraum

Erwägungen

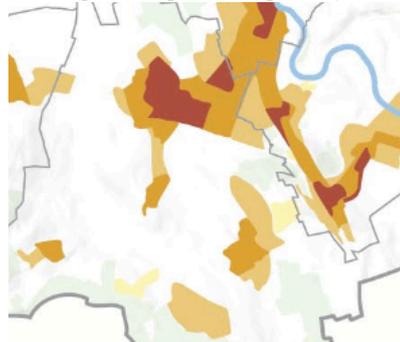
Der Regionale Richtplan sieht für die Wohnzone von Oberhasli eine geringe Nutzungsdichte vor. Die heutige Zonierung erlaubt jedoch auf vielen Parzellen bereits mittlere Dichten. Der Ausbaugrad ist sehr unterschiedlich und liegt bei 48 – 83% je nach Teilgebiet. Im Teilgebiet der Einwenderschaft liegt der Ausbaugrad bei 67%.

Als Strategie sieht der regionale Richtplan eine Weiterentwicklung vor, was innerhalb der heutigen Zonierung bei den meisten Grundstücken möglich ist.

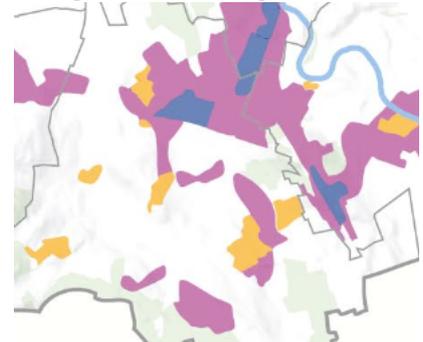
Nutzungsdichte (EW+AP/ha)	
Hohe Dichte	> 150
Mittlere Dichte	100–150
Geringe Dichte	50–100
Sehr geringe Dichte	< 50

Strategien zur Veränderung	
Umstrukturieren	
Weiterentwickeln	
Bewahren	

Nutzungsdichte gemäss reg. Richtplan



Strategie zur Veränderung



Ein Aufzonen der gesamten Zone wird in Oberhasli nicht angestrebt. Der wesentliche Teil der Entwicklung soll im Bahnhofumfeld erfolgen, wo eine gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr vorhanden ist. Eine Aufzoning/Erhöhung der Wohnnutzungskapazität ist hier zudem auch nicht zulässig, weil sich die Zone innerhalb der Abgrenzungslinie des Flughafen Zürichs befindet und weil hier nicht nur die 1. Nachtstunde betroffen ist.

Fluglärm / AGL

Abgrenzungslinie kantonalen Richtplan

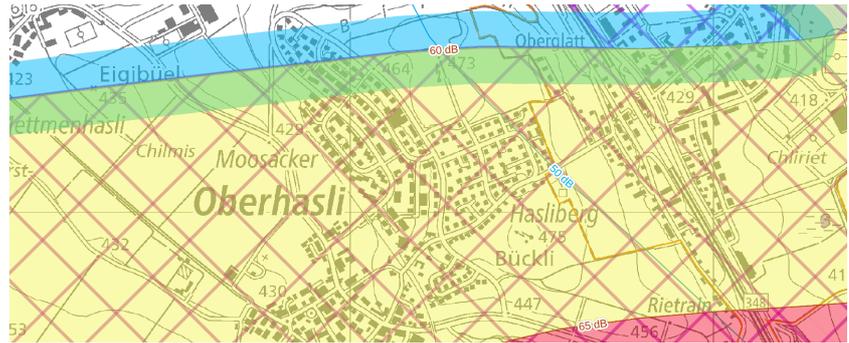
AGL kantonalen Richtplan

Beurteilung Wohnen

Alarmwert überschritten

Immissionsgrenzwert überschritten

Immissionsgrenzwert ausschliesslich in der Nacht überschritten



Richtig ist, dass eine Weiterentwicklung im Bestand teilweise nicht ganz einfach ist. Grundeigentümerschaften von grösseren Arealen, welche eine Weiterentwicklung im Bestand z.B. mit Aufstockung ohne Erhöhung der zulässigen Ausnutzung anstreben, können zu diesem Zweck auch einen privaten Gestaltungsplan prüfen, welcher der Gemeindeversammlung vorzulegen wäre.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2 Bauordnung diverse

Einwendung 10.1

Antrag:

Streichung des Zusatzes im Art. 4 «Gebäudeabstand mind. 2x Grundabstand [m]», sowie des festgelegten Mindestabstandes von Gebäuden in K2 und K3.

Begründung (Zusammenfassung):

Die Baumöglichkeiten in der Kernzone in Oberhasli werden durch diese Ergänzung enorm eingeschränkt.

Erwägungen

Im Bereich der Kernzone, wie auch in anderen Bereichen der Bauzone von Niederhasli sind in den letzten Jahren enorm dichte Bebauungen entstanden. Durch einen angemessenen Gebäudeabstand soll im Sinne der Wohnqualität eine Verbesserung erzielt werden.

Ein gewisser Abstand zwischen Gebäuden ist aus Brandschutzgründen ausserdem sowieso erforderlich.

Das Grundstück liegt im Bezugsgebiet des QP Simmen, welcher durch das ARE aufgrund der Lärmbelastung abgelehnt wurde. Gemäss GIS ZH ist das Grundstück derzeit nicht baureif. Sofern das Grundstück dennoch bebaubar ist, wäre trotz des Abstandes ein Gebäude von rund 14m x 24m möglich. Maximal zulässig in der K2 wären 30m x 14m, was aber auch ohne Gebäudeabstand nur bei einem zumindest teilweisen Abbruch des Bestandesbaus möglich wäre.



Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 40.1

Antrag:

Art. 8 BZO Die Regelungen bezüglich Dachfenster sei noch einmal zu überdenken und eine Anpassung in Erwägung zu ziehen, die eine flexiblere Nutzung dieser Bauformen ermöglicht als bisher vorgesehen.

Begründung (Zusammenfassung):

Dachfenster stellen eine wertvolle architektonische und funktionale Bereicherung dar, indem sie den Einfall von natürlichem Licht maximieren und somit zur Energieeffizienz und zur atmosphärischen Aufwertung der Wohnräume beitragen. Die verbesserte Belüftung, die sie ermöglichen, und die ästhetische Vielfalt, die sie bieten, sind insbesondere in Dachgeschosswohnungen von signifikantem Wert. Wir weisen deshalb darauf hin, die Regelungen bezüglich Dachfenster noch einmal zu überdenken und eine Anpassung in Erwägung zu ziehen, die eine flexiblere Nutzung dieser Bauformen ermöglicht als bisher vorgesehen. Eine solche Anpassung würde nicht nur die bauliche Qualität, sondern auch die Lebensqualität der Bewohnerinnen und Bewohner massgeblich verbessern.

Erwägungen

Gemäss nBZO Art. 8 ist folgendes zulässig: «Dachflächenfenster sind in beiden Dachgeschossen gestattet, sofern sie sich gut in die Proportionen des Daches einfügen. In der Kernzone K3 maximal 1 m², in der Kernzone K2 bis maximal 0.7 m² pro Fenster (Glaslicht). [...]»

Dachflächenfenster mit einer Grösse von 1m² bzw. 0.7m² sind bereits sehr gross. Ausserdem werden diese in beiden Dachgeschossen zugelassen. Damit wird dem Anliegen gemäss Einwendung bereits Rechnung getragen. Noch grössere Dachflächenfenster können vorgesehen werden, wenn sie als ein Teil einer Solaranlage konzipiert sind (siehe Art. 10 Abs. 2). Die Dachflächenfenster noch grösser zuzulassen wird aus architektonischer Sicht nicht als angemessen beurteilt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 24

Antrag:

1 Der Satz in Art. 13 Absatz 2 nBZO «In der Wohnzone WE2 sind nur Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser zugelassen.» ist ersatzlos zu streichen.

2 Eventualiter sei der Begriff «Doppeleinfamilienhaus» in «Zweifamilienhaus» zu ändern.

Begründung:

Auf einem geteilten abparzellierten Grundstück sind auf jeder Hälfte ein Einfamilien- oder ein Doppeleinfamilienhaus möglich; d.h. insgesamt vier Wohneinheiten. Anbaurecht (Näherbaurecht) ist statthaft, da der Baukörper nicht grösser ist als bei einem Maximalausbau auf der Ursprungspartzeile. Möchte man auf dem Ursprungsgrundstück hingegen bei gleichem Baukörper Z.B. drei übereinander liegende Wohnungen erstellen, wäre dies als Dreifamilienhaus nicht möglich.

Doppeleinfamilienhäuser werden in der Praxis in Niederhasli als Zweifamilienhäuser interpretiert und bewilligt und nicht wie im engeren Sprachgebrauch als ein gespiegeltes einseitig angebautes Doppelhaus. Sollte meinem Gesuch um Streichung des oben zitierten Satzes nicht stattgegeben werden, ersuche ich alternativ um Änderung des Begriffes «Doppeleinfamilienhaus» in «Zweifamilienhaus».

Ebenfalls wird verhindert, dass z.B. nebst grossen Familienwohnungen noch kleinere Einheiten gebaut werden können für Menschen mit geringeren Platzbedürfnissen. Der Trend geht bei den neu erstellten Wohnungen auch in Richtung kleinerer Einheiten, nicht zuletzt wegen der Preisentwicklung bei Kauf oder Miete. Der Anteil von Einpersonenhaushalten ist nach wie vor steigend. Gerade jüngere Menschen oder Senioren haben zum Teil weniger Ansprüche an die Wohnfläche. Auch im Rahmen von Generationenhäusern wäre eine flexiblere Nutzung des möglichen Bauvolumens wünschenswert. Zudem sind kleinere Einheiten marktgängiger und somit können mehr Einwohner und Steuerzahler auf dem Grundstück untergebracht werden.

Die Begrenzung auf eine fixe Zahl von Wohneinheiten ist angesichts des möglichen und gewollten Bauvolumens nicht mehr sinnvoll und zeitgemäss.

Erwägungen

Grundsätzlich ist es weiterhin die Zielsetzung, dass in der betroffenen Zone WE2 kleinere Einheiten entstehen bzw. erhalten bleiben. handelt sich hier um eine WE2 und nicht um eine W2. Die Vorgabe ist für den Erhalt der kleinteiligen Struktur dieser Quartiere von Bedeutung, weil die Konzeption der Bauordnung von Niederhasli, welche sich nur auf Grundmasse beschränkt und keine Nutzungsziffer aufweist, bereits wesentlich höhere bauliche Dichten zulässt als dies in vergleichbaren Zonen in anderen Gemeinden der Fall ist und welche über den Dichtevorgaben der regionalen Richtplanung liegen.

Bsp. Kleinteilige Struktur



Die Zonen der WE2 liegen zudem tendenziell dezentral – im Falle des Quartiers in Oberhasli ausserdem innerhalb der Abgrenzungslinie des Flughafens –, so dass eine wesentliche weitere Verdichtung hier untergeordnete Bedeutung hat.

Die Beurteilung der Möglichkeit einer «Einliegerwohnung» wird von Fall zu Fall geprüft. Eine «Einliegerwohnung» kann mit den bestehenden Vorschriften bereits heute zugelassen werden, wenn die Charakteristik des Gebäudes als «Einfamilienhaus» gewahrt wird. So kann die gewünschte Wohnmöglichkeit für ein Elternteil oder eine junge Person (Generationenwohnen) bereits heute ermöglicht werden.

Als «Einliegerwohnung» wird eine zusätzliche Wohnung in einem Eigenheim bezeichnet, die gegenüber der Hauptwohneinheit von untergeordneter Bedeutung ist. Die Einliegerwohnung entsteht durch Abtrennung von bestehendem Wohnraum oder durch Umbau des Dach-, Erd- oder Kellergeschosses in eine solche Wohnung. Sie muss einen separaten Zugang, eigene sanitäre Anlagen und mindestens eine Teeküche haben.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Betreffend Einliegerwohnung ist die Situation von Fall zu Fall zu beurteilen.

Einwendung 2.2

Antrag:

Art. 17 Abs. 2 nBZO [Nutzungseinschränkung in der Zone für öffentliche Bauten an der Seebnerstrasse aufgrund der Störfallsituation] sei ersatzlos zu streichen.

Begründung (Zusammenfassung):

Die Zonierung wird abgelehnt (siehe Einwendung 2.1). Der Artikel ist daher nicht erforderlich. Ausserdem würde ein solcher Artikel eine Nutzungseinschränkung für das Areal darstellen.

Erwägungen

Aufgrund des Verzichts auf die Umzonung der Gewerbezone in die Zone für öffentliche Bauten erübrigt sich Art. 17 Abs 2 nBZO weitgehend. Allerdings liegt das Grundstück unabhängig von der Bauordnung im Konsultationsbereich der Bahn (Störfall).

Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

Einwendung 56.1

Antrag:

Die maximale Gebäudehöhe in der Industriezone gemäss Art. 16 Abs. 1 sei von 15 m auf 25 m zu erhöhen.

Eventualiter sei die maximale Gebäudehöhe gemäss Art. 16 Abs. 1 in der Industriezone von 15m auf 20m zu erhöhen.

Begründung (Zusammenfassung):

Die Realisierung eines modernen Gewerbe- und Industriegebäudes erfordert flexiblere Regelungen im Baureglement, insbesondere bezüglich Gebäudehöhe

Erwägungen

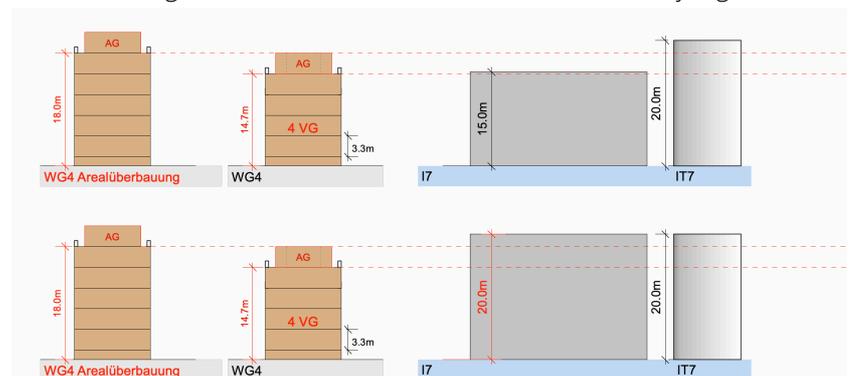
Die heute zulässige Gesamthöhe von 15m entspricht in etwa der zulässigen Fassadenhöhe der benachbarten WG4 in welcher zusätzlich noch ein Attikageschoss zulässig ist. Mit einer Erhöhung der zulässigen Gesamthöhe auf 20m oder gar 25m in der Industriezone wären die Bauten der Industriezone höher als jene der neuen WG4.

Die Industriezone weist eine Baumassenziffer von $7\text{m}^3/\text{m}^2$ auf. Dies ist bereits eine hohe Dichte und genügt für die Verhältnisse in Niederhasli. Der Ausbaugrad ist bei weitem nicht ausgeschöpft und eine Aufzoning dürfte das ARE ohne klares Bedürfnis nicht zulassen. Mehr Baumasse kann jedoch auch mit einer zusätzlichen Höhe nicht erstellt werden.

Bauten mit 25m fallen unter den Titel «Hochhaus» und sind daher nicht denkbar.

Die Bauten in der Mischzone sollen nicht durch die Bauten in der Industriezone zudem nicht überragt werden. Eine Erhöhung der Gesamthöhe wird hier nicht als angemessen beurteilt.

An der bisherigen maximalen Höhe von 15m wird in der I7 festgehalten.



Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 56.2

Antrag:

Art. 16 Abs. 4, 1. Satz sei für die Industriezone integral zu streichen. Eventuell sei eine Ausnahme für Datacenter aufzunehmen oder vorzusehen, dass in begründeten Ausnahmefällen von diesem Erfordernis abgesehen werden kann.

Die Bauordnung sei gegebenenfalls dahingehend anzupassen, dass der Bau eines Datacenters in der Industriezone (namentlich auf Parzelle 196 «Teilfläche Industrie») zulässig ist, soweit dies nicht bereits heute der Fall sein sollte.

Begründung (Zusammenfassung):

Die Realisierung eines Datacenters in der Industriezone ist zeitgemäss und hochwertig. Es erfolgt eine ästhetisch ansprechende sowie emissionsarme Trennung zur angrenzenden Zone WG4.

Ein Datacenter bringt wenig Verkehr (PW/LKW) mit sich. Es werden gegenüber der bestehenden sowie alternativ absehbaren Nutzung mehr Arbeitsplätze geschaffen.

Das in Art. 16 Abs. 4, 1. Satz, (neu) vorgeschlagene Verbot von automatisierten Lager- und automatisierten Produktionsbetrieben mit mehr als 2'000m² Fläche ist unverhältnismässig und führt zu Rechtsunsicherheit bei der Anwendung (unklarer Anwendungsbereich). Es bestehen Zweifel, ob eine solche Regelung mit dem Zweck der Erhöhung der Arbeitsplatzdichte mit der Wirtschaftsfreiheit und dem Eigentumsrecht vereinbar ist. Es wird daher beantragt, unter folgenden Aspekten auf diese Bestimmung zu verzichten.

Mit der vom Datacenter erzeugten Abwärme könnten insbesondere die neu geschaffenen Zonen «Zentrumszone» und «WG4» über Fernwärme beheizt werden.

Die 25'000 m² «Teilfläche Industrie» bleibt im Eigentum eines Eigentümers, es findet keine Zerstückelung in Kleinflächen statt.

Erwägungen

Ein Datacenter weist in der Regel grosse Flächen, geschlossene Fassaden und wenige Arbeitsplätze auf.



Zweck der Einschränkung der Betriebsarten in der Industriezone ist jedoch die Ansiedlung von Betrieben mit einer gewissen minimalen Arbeitsplatzdichte (>ca. 50AP/ha) im Sinne der Vorgaben zur Nutzungsdichte des regionalen Richtplanes und der Lage im Nahbereich des Bahnhofes.

Das Datacenter hat sich zudem zurückgezogen und kein Interesse an dem Standort mehr bekundet.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.3 Bauordnung Grünflächenziffer

Einwendung 6.1

Antrag:

Es sei die Grünflächenziffern generell auf die Vorgaben der heutigen, gültigen Fassung der BZO zu reduzieren bzw. die gleich hohen Prozentwerte festzulegen (gemäss Freiflächenziffer) Konkret von 40% auf 20% und 10% (im Sinne der Gleichberechtigung, jeweils für alle Zonen).

Eventualiter:

Eine moderate Erhöhung der Grünflächenziffer (gegenüber der bisherigen Freiflächenziffer je Zone) unter Einbezug der Tatsache, dass die schärfere Definition der «Grünflächenziffer» ohnehin eine Erhöhung der Grünfläche auf den Grundstücken erwirkt. Im Maximum sollte somit ein Durchschnitt zwischen vorgeschlagener und bisheriger Prozentzahl je Zone in Erwägung gezogen werden.

Begründung (Zusammenfassung):

- Die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer ersetzt aber die Prozentsätze werden belassen, was eine Verschärfung ist.
- Die Bezugsgrösse der «anrechenbaren Grundstücksfläche» wird neu definiert. Was bei spezifischen Konstellationen (Servitute/Wegrechte) zu einer doppelten Einschränkung der Eigentumsrechte führt.
- Die Grünflächenziffer wird verdoppelt.

Damit entsteht eine dreifache Einschränkung der Eigentumsrechte.

Einwendung 48

Antrag:

Die Grünflächenziffer ist zu überprüfen und auf ein angemessenes Mass zu reduzieren, wie Z.B. in Niederglatt, welche neu 30 % vorsieht.

Einwendung 9.3

Antrag:

Die neuen Grünflächenziffern in den Wohnzonen sind in inneren Verdichtungsgebieten offener zu formulieren, eventuell mit 30 %.

Einwendung 22.1

Antrag:

1. Für alle Wohnzonen WE2, W2, W3, WG2, WG3, WG4 sei eine Grünflächenziffer von mind. 30 % vorzusehen (nicht 40%). Für Zone Z 10%.

Einwendung 40.4

Antrag:

Die Grünflächenziffer sei auf dem bestehenden Niveau von 20 % bzw. 10 %, je nach Zoneneinteilung, zu belassen.

Begründung:

Die Grünflächenziffer auf 40 % anzuheben, erachten wir insbesondere für Besitzer kleinerer Grundstücke als problematisch. Diese Anpassung birgt die Gefahr, die Bebauungsmöglichkeiten derart einzuschränken, dass der dringend benötigte Wohnraum nicht realisiert werden kann. Um eine harmonische und zugleich dynamische städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, schlagen wir vor, die Grünflächenziffer auf dem bestehenden Niveau von 20 % bzw. 10 %, je nach Zoneneinteilung, zu belassen.

Einwendung 43.2

Antrag:

Die Grünflächenziffern seien von 40 % generell auf die Vorgaben der heutigen, gültigen Fassung der BZO zu reduzieren bzw. die gleich hohen Prozentwerte festzulegen (gemäss Freiflächenziffer) Konkret von 40 % auf 20 % resp. 10 %.

Begründung:

Mit der nun eigentümergebundenen Revision wird das legitime Ansinnen nach Grünraum nach meiner Einschätzung überspannt. Mit der Begriffsveränderung von Freifläche- zu Grünflächenziffer findet an sich schon eine "Verschärfung" statt, die dem Thema genügend Aufmerksamkeit widmet. Eine Grünflächenziffer von 40 % verunmöglicht speziell für kleine Parzellen (<400 m²) jegliche Art von Erweiterungs- oder Anbauten, was der Forderung nach verdichtetem Bauen diametral widerspricht.

Einwendung 52

Antrag:

Die Grünflächenziffern seien von 40 % generell auf die Vorgaben der heutigen, gültigen Fassung der BZO zu reduzieren bzw. die gleich hohen Prozentwerte festzulegen (gemäss Freiflächenziffer) Konkret von 40 % auf 20 % resp. 10 %.

Begründung:

Verfolgt man die Bautätigkeit, wurde in den letzten Jahren verdichtet gebaut, d.h. das eingezonte Land besser genutzt. Wird jetzt die Grünflächen- bzw. Freiflächenziffer in denselben Zonen so stark erhöht, kann die eingezonte Fläche wesentlich weniger genutzt werden, d.h. die mögliche Baufläche, bzw. das mögliche Bauvolumen verringert sich stark. Dies erhöht die Wohnkosten noch mehr und die dringend benötigten Wohnungen können nicht gebaut werden.

Einwendung 11, 14.2, 15.2, 16, 17, 18, 19, 20, 21.2, 23, 25, 26, 28.3, 30.2, 32, 33, 34, 35, 36, 37.2, 38.2, 39, 42.2, 44, 45, 46, 49, 50, 54

Antrag:

Es sei die Grünflächenziffern generell auf die Vorgaben der heutigen, gültigen Fassung der BZO zu reduzieren bzw. die gleich hohen Prozentwerte festzulegen (gemäss Freiflächenziffer) Konkret von 40 % auf 20 % und 10 %.

Eventualiter sei die besagte Ziffer in der EW2 und W2 auf die Hälfte zu reduzieren - Konkret von 40 % auf 20 %

Begründung:

Die Bemerkung des Gemeinderates bezieht sich lediglich auf einen behördenverbindlichen Auftrag im Richtplan, welcher nun für das private Eigentum einen erheblichen Minderwert mit sich bringen wird. Mit der nun eigentümergebundenen Revision wird das legitimierte Ansinnen nach Grünraum überspannt. Mit der Begriffsveränderung von Freifläche-zu Grünflächenziffer findet das Thema schon von der Begrifflichkeit eine "Verschärfung", die dem Thema genügend Aufmerksamkeit mit sich bringt. Selbst der Bundesrat empfahl an seiner letzten Sitzung, unbedingt ein verdichtetes Bauen auf den vorhandenen Bauparzellen für Wohnhäuser zu ermöglichen. Die unverhältnismässige Erhöhung der Grünflächenziffern, insbesondere in der ländlichen Umgebung von Niederhasli (mit Feldern, Wiesen und Wäldern), kann das Ziel einer verdichteten Bebauung nicht erreicht werden.

Erwägungen

In Niederhasli können aufgrund der fehlenden Nutzungsziffer (keine Bau-massenziffer, keine Ausnutzungsziffer und keine Überbauungsziffer) sehr hohe bauliche Dichten realisiert werden. Bei neuen Bauprojekten zeigt sich, dass die Dichten als zu hoch beurteilt werden müssen.

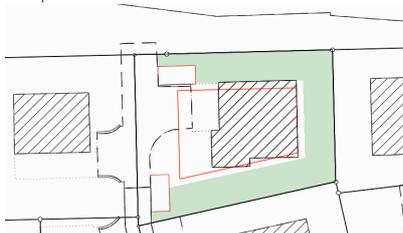
Die neue Grünflächenziffer hat grundsätzlich zum Ziel, Versickerungsflächen und begrünte Flächen zu sichern und so einen Beitrag zum Ortsklima und der Vermeidung des Oberflächenabflusses (Hochwässer in Kellern etc.) zu leisten.

Im vorliegenden Fall soll sie jedoch indirekt auch dazu beitragen die etwas übermässige Dichte etwas zu drosseln. Trotzdem zeigt sich, dass die heute zulässige maximale Ausdehnung eines Neubaus dadurch in den meisten Fällen nicht eingeschränkt wird. Insbesondere bei kleinen Grundstücken kann die erforderliche Grünfläche im Bereich der Abstände angeordnet werden und schränkt die Bebauung damit kaum ein.

Die Grünflächenziffer bzw. die Begrünung der Umgebung soll aber dazu beitragen, dass zumindest die Umgebung durch eine Begrünung zu einer guten Wohnqualität beiträgt.

Aufgrund der Einwendungen wurden verschiedene Grundstücke erneut untersucht. Es wurde jeweils von der maximal zulässigen Dimension des Baukörpers ausgegangen (rot).

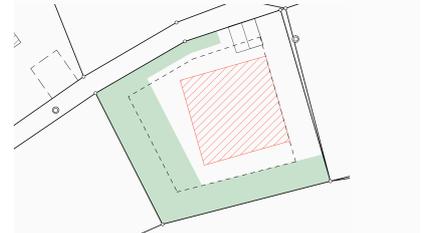
Beispiele



GFZ 40% eingehalten, BMZ ca. $3.3\text{m}^3/\text{m}^2$ (hoch)
max. Gebäudedimension wegen Abständen,
2 mögliche Parkplätze im Aussenraum



W2, GFZ 40% eingehalten, max.
Gebäudedimension 14 (max) x 20m



WE2, GFZ 40% eingehalten, max. Gebäude-
dimension 16x16m, Bebaubarkeit aus andern
Gründen unklar (Erschliessung)

Die Betrachtungen bestätigen folgendes:

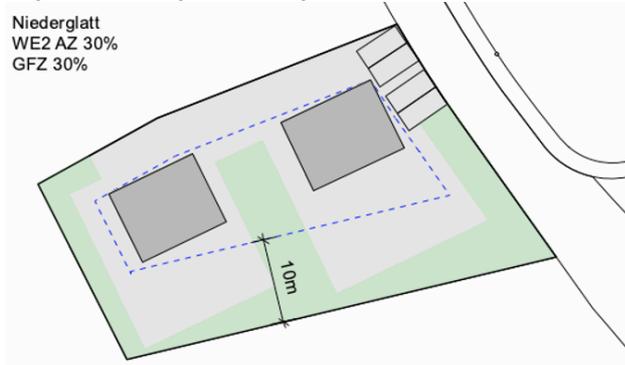
Eine Grünflächenziffer von 40% schränkt die Bebauung kaum ein. In der Umgebung muss den Grünflächen jedoch mehr Beachtung geschenkt werden, wenn die maximal zulässige Dimensionierung der Bauten durch die Grundeigentümerschaft angestrebt wird. Bei den Betrachtungen zur Dichte, welche erreicht werden kann, wenn die maximal zulässige Dimensionierung der Bauten umgesetzt wird, zeigte sich, dass diese Dichte insgesamt weit über dem üblichen Mass der Zonen liegt und dass auch die regionalen Dichtevorgaben (reg. Richtplan) überschritten sind.

Gleichzeitig ist die zulässige Dichte nicht bei allen Grundstücken gleich, sondern kann je Grundstücksform und Grösse deutlich unterschiedlich ausfallen. Im Sinne der Grundeigentümerschaften wurde daher keine Einführung eines Dichtemasses (Nutzungsziffer) und damit keine weitere Beschränkung der Baumöglichkeiten vorgesehen. Die anderen Gemeinden des Kantons Zürich weisen alle eine Nutzungsziffer in den Wohnzonen auf. Dies gilt auch für Oberglatt und Niederglatt.

Aufgrund der vorhandenen Nutzungsziffer kann in Oberglatt und Nieder-
glatt nur eine deutlich geringere bauliche Dichte erreicht werden. Daher
wurde in Oberglatt und Niederglatt eine etwas tiefere Grünflächenziffer
von 30% gewählt.

Vergleich mit Niederglatt und Oberglatt

Niederglatt
WE2 AZ 30%
GFZ 30%

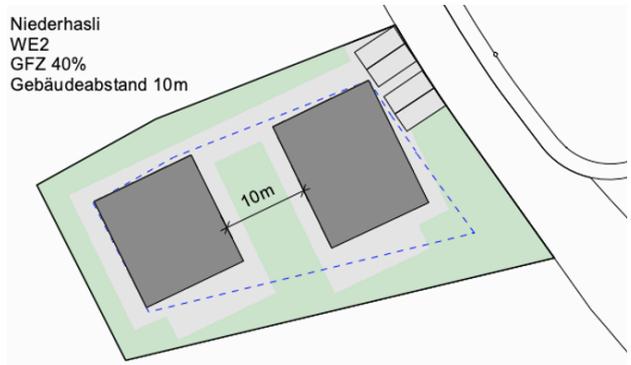


Oberglatt
W2 AZ 30%
GFZ 30%



In Niederhasli ergibt sich für das Beispiel eine AZ von
55% was fast doppelt so viel ist wie in Niederglatt und
Oberglatt in den vergleichbaren Zonen. Eine AZ 55% wird
üblicherweise bei 3-geschossigen Zonen mit MFH
vorgesehen.

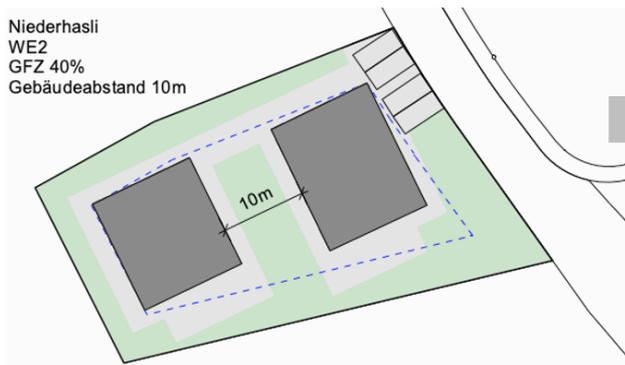
Niederhasli
WE2
GFZ 40%
Gebäudeabstand 10m



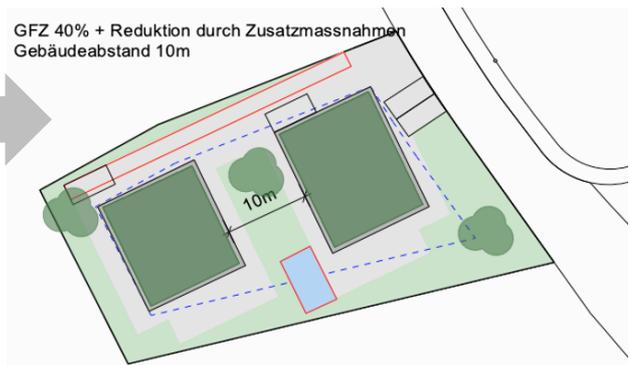
Aufgrund der Bodenpreise und der beschränkten Verfügbarkeit von Bau-
land, wird aktuell tendenziell jeweils die maximal mögliche Dichte erstellt.
Im Bereich hoher Dichten ist die Umgebung von höherer Bedeutung, da
dadurch trotz Dichte noch Wohnqualität erreicht werden kann. In Nieder-
hasli wurde die Grünflächenziffer daher mit 40% höher angesetzt, als dies
in Niederglatt und Oberglatt erforderlich war.

Die laufende Revision des PBG erlaubt in § 257 Abs. 4 PBG neu, dass die
Bauordnung «den teilweisen Ersatz von anrechenbaren Grünflächen
durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorsehen» kann. Im Sinne der
Einwendungen und der Ermöglichung von Flexibilität für die Bebauung,
wird dies zugelassen. Damit kann ein Teil der Grünfläche reduziert
werden, wenn zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorgesehen werden.

Niederhasli
WE2
GFZ 40%
Gebäudeabstand 10m



GFZ 40% + Reduktion durch Zusatzmassnahmen
Gebäudeabstand 10m



Damit wird den Einwendungen entgegengekommen, ohne die Zielsetzungen (Ortsklima, Siedlungsökologie, Umgebungsqualität bei baulicher Dichte etc.) ausser Acht zu lassen. Die Möglichkeit einer Reduktion bestand für Niederglatt und Oberglatt noch nicht.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 7.2

Antrag:

Die Bauzonenverordnung sei flexibler zu gestalten, insbesondere hinsichtlich der vorgeschriebenen Grünflächenanteile in den Kernzonen. Konkret sei die Anforderung von 40 % Grünfläche zu streichen oder zumindest zu überdenken, um den Bedürfnissen der Einwohner gerechter zu werden.

Begründung:

1. Grundstücksgrösse: Die meisten Grundstücke in der Kernzone sind sehr klein. Die 40 % Grünflächenanforderung stellt eine erhebliche Herausforderung dar und könnte den Bau von Familienhäusern in dieser Zone praktisch unmöglich machen.
2. Anpassung der neuen BZO an die bestehenden Grünflächenwerte: Die bestehende Bauzonenverordnung hat sich bewährt, es wird keinen zwingenden Grund für eine Änderung gesehen.
3. Die alte Kernzonenregelung soll übernommen werden. Die neue Regelung ist nicht notwendig.

Einwendung 10.3

Antrag:

Auf die in Art. 4 beschriebene Grünflächenziffer von 40 % sei zu verzichten.

Begründung:

Diese Grünflächenziffer hat einen Minderwert der Parzelle gegenüber der alten Bau- und Nutzungsordnung zur Folge und das Baupotential wird vermindert.

Einwendung 13.3

Antrag:

Die neu geschaffene Grünfläche in den Kernzonen sei komplett aus der Bauordnung zu streichen.

Begründung:

Bei den Kernzonen wurde neu eine Grünfläche definiert, welche das Bauen in Kernzonen mit der neuen Bauordnung erschwert. In Niederhasli und Mettmenhasli erfüllen mind. 15 Parzellen nicht die 40 % Grünfläche. Bei einer Grünflächenziffer von 40 % ist ein Bauen in der Kernzone nicht mehr möglich, was zu einem Überaltern der Häuser führt.

Einwendung 13.3

Antrag:

Es sei keine Grünfläche in der Kernzone festzulegen.

Begründung:

Die Grünflächenziffer schwächt den Parzellenwert und schränkt die Liegenschaftsbesitzer ein. Ausserdem wird denjenigen Liegenschaftsbesitzern, welchen schon gebaut haben, einen Vorteil verschafft gegenüber jenen, welchen noch bauen möchten. Es wird viele Kernzonenhäuser geben, die nicht mehr bewilligungsfähig sind für einen Um- oder Neubau.

Erwägungen

In Niederhasli bestehen grössere Bereiche in den Kernzonen, welche mit Neubauten bebaut sind und welche eher den Charakter einer Wohnüberbauung haben und weniger einem traditionellen Ortskern entsprechen. Daher wurde auch in diesen Bereichen grundsätzlich eine Grünflächenziffer vorgesehen.

Im Rahmen der Überprüfung aufgrund der Einwendungen zeigte sich jedoch auch, dass die Grünflächenziffer im Bereich der Altbauten nur teilweise zweckmässig ist, da hier vermehrt Plätze und Gassen direkt an die Bauten grenzen.



In der Kernzone wird dementsprechend auf das Festlegen einer Grünflächenziffer verzichtet. Stattdessen wird eine qualitative Umschreibung vorgesehen und ein angemessener Anteil Grünflächen mit einer der Kernzone entsprechenden Bepflanzung verlangt, um so situativ geeignete, kernzonengerechte Lösungen vorsehen zu können.

Bestehende Bäume, Baumneupflanzungen oder die festgelegten kernzonentypischen Vorgärten werden angerechnet.

Beschluss

Die Einwendung wird weitgehend berücksichtigt.

Einwendung 6.2

Antrag:

Abschaffung der Benachteiligung von Grundstücken mit privaten, nachbarschaftlichen Servituten mittel Klausel. Dies heisst, Einführung einer Klausel analog Objekten mit Gewerbeanteil, welche die Grünflächenziffer in bestimmten Sachverhalten reduziert. Dies für Flächen, welche dem Eigentümer auf Grund von Servituten in ihrer Nutzungsform nicht für die Schaffung von Grünflächen erlaubt sind, so dass wiederum auch keine zusätzliche Grünfläche auf dem verbleibenden Grundstück als Kompensation erstellt werden muss.

Erwägungen

Die genannten privaten, nachbarlichen Servitute dienen in der Regel der Sicherstellung der Erschliessung. Damit sind sie Teil der Baureife des Grundstücks. Eine Servitutsfläche die effektiv der Erschliessung dient ist nicht anrechenbar:

Bsp:

- Anrechenbarkeit Erschliessung richtet sich nach deren Funktion
- erster Teil klar nicht anrechenbar (eigene Parzelle), Rest ebenfalls nicht anrechenbar aufgrund Erschliessungsfunktion, obschon keine eigene Parzelle (Servitut)



Die Grünflächenziffer ist per Definition das Verhältnis der «anrechenbaren Grünfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche». Damit bezieht sich die Grünflächenziffer sowieso schon auf die verbleibende Fläche, welche nicht Teil der Erschliessung/Servitut ist und ist damit sowieso bereits kleiner als wenn sie sich auf die Grundstücksfläche gemäss Grundbuch beziehen würde.

Der Antrag ist bereits aufgrund der Definition gegeben, wenn die Servitutsfläche eine Erschliessung darstellt.

Beschluss

Die Einwendung ist ohne Änderung erfüllt.

Einwendung 13.2, 27.1

Antrag:

Die umgewandelte Freifläche zu Grünfläche in der Gewerbe- und Industriezonen sei entweder auf 5 % anzupassen oder ganz darauf zu verzichten.

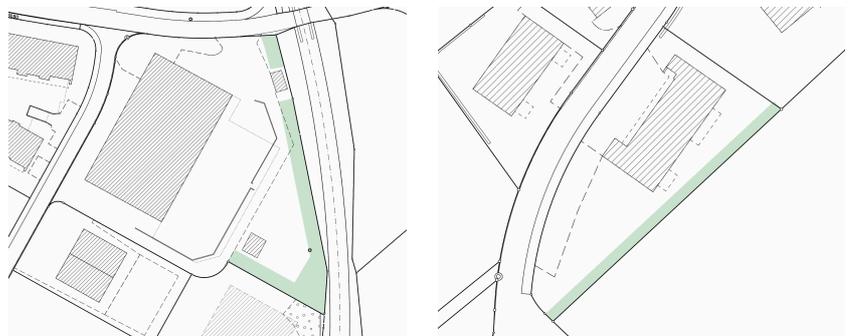
Begründung (Zusammenfassung):

Gemäss Erläuternder Bericht Gemäss Art. 47 RPV Definition Grünflächenziffer IVHB (Seite 36) muss das Mass bei Industrie- und Gewerbebezonen reduziert oder je nach Situation darauf verzichtet werden, da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr angerechnet werden. Bei der neu verfassten Bauordnung wird gem. Art. 16 Abs. 1f die Freifläche eins zu eins zur Grünfläche umgewandelt, dies entspricht einer Entwertung des Grundstückes. Es verhindert einen Umbau oder einen Weiterausbau des bestehenden Grundstückes gegenüber der heutigen Bauzonenordnung.

Erwägungen

Aus Sicht des Ortsklimas ist es von hoher Bedeutung, dass auch im Bereich der Industrie- und Gewerbezone eine gewisse Begrünung besteht, um hier im Umfeld grosser versiegelter Flächen die erforderlichen Flächen für eine gewisse Kühlung, Retention und Biodiversitätstrittsteine zu erhalten oder zu sichern. In Gewerbebezonen werden 10% verlangt in Industriezonen 5%.

Weil im Bereich der Industrie- und Gewerbezone die zulässige Baumasse über die Baumassenziffer geregelt ist und zudem eine Überbauungsziffer besteht, wird die Bebauung dadurch nicht eingeschränkt. In vielen Fällen kann die erforderliche Grünfläche in den Abstandsbereichen vorgesehen werden.



Die laufende Revision des PBG erlaubt in § 257 Abs. 4 PBG neu, dass die Bauordnung «den teilweisen Ersatz von anrechenbaren Grünflächen durch zusätzliche Begrünungsmassnahmen vorsehen» kann. Im Sinne der Einwendungen, wird dies zugelassen. Damit kann ein Teil der Grünfläche reduziert werden, wenn ein zusätzliche Begrünungsmassnahmen umgesetzt werden.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

Einwendung 9.1

Antrag:

Auf die 10 % Erhöhung des Grünraumes bei Arealüberbauungen sei zu verzichten.

Begründung (Zusammenfassung):

Durch die 10 % Erhöhung Grünflächenziffern wird die innere Verdichtung eingeschränkt zumal auch die Erweiterung in die Höhe eingeschränkt ist. Fazit daraus wäre, dass weniger gebaut wird und die Arealüberbauungen gar nicht mehr gewählt wird.

Die Berechnung zeigt auf, dass es die vorgegebene Erhöhung nicht auf jeder gegebenen Grundstückfläche mit bebautem Anteil möglich ist. Anhand dessen müssten wir Rückbauen, anstatt zu verdichten, was nicht der langfristigen Lösungsstrategie entspricht (begrünte Dachfläche zählt nicht zur Grünflächenziffer).

Berechnung

4020 m² Fläche Parzelle

2480 m² Gesamtfläche aller Objekte

1540 m² IST Umgebungsanteil inkl. Weg- und Aufenthaltsflächen

1608 m² Grünflächenziffern neu 40% / Arealüberbauung 50%

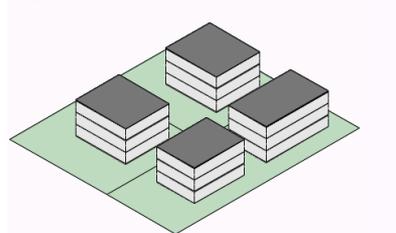
In Art. 71 PBG sind jetzt ja schon die Eckwerte für die erhöhte Qualitätsanforderungen festgehalten.

Erwägungen

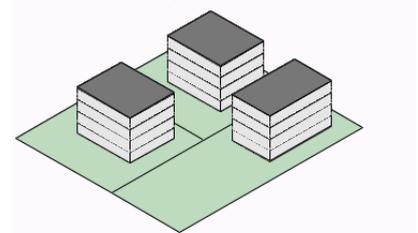
Die Bestimmung muss auch aufgrund der kantonalen Vorprüfung angepasst werden. An der Grundidee wird jedoch festgehalten, im Falle von Arealüberbauungen soll höher und etwas mehr gebaut werden können, aber dafür ist die Aussenraumfläche bzw. die Grünfläche zu vergrössern. Dies war bereits bisher im Rahmen der Richtlinien für Arealüberbauungen die Regel.

Prinzipiskizze

Regelbebauung 3 VG



Arealüberbauung 4VG



Erweiterung im Bestand

Richtig ist, dass die bestehende Arealüberbauung im Bestand im Beispiel der Parzelle Kat. Nr. 606 im Rahmen der Arealüberbauung nicht einfach aufgestockt werden kann, da davon ausgegangen werden muss, dass die geforderte Qualität einer Arealüberbauung dadurch nicht erreicht werden kann.



Die Abschätzung der bestehenden Grünfläche dürfte weitgehend richtig sein, auch wenn bei Teilbereichen im Detail beurteilt werden müsste, ob die Flächen anrechenbar sind oder nicht. Die bestehenden grossen, asphaltierten Vorplatzflächen sind im Sinne des Ortsklimas jedoch nicht erwünscht, so dass es durchaus ein Ziel ist die Grünfläche zu erhöhen.

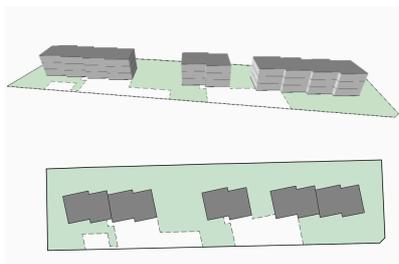
Neubau

Mit den bestehenden Grundmassen könnte gemäss Regelbauweise in einer anderen Konzeption theoretisch mehr Baumasse erstellt werden als heute besteht. Im Schema kann die Grünflächenziffer 40% trotz maximal möglichem Fussabdruck erreicht werden.

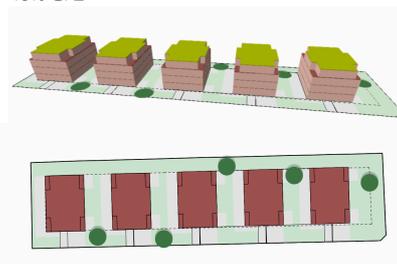
Im Falle einer Arealüberbauung mit zusätzlichen 10% Geschossfläche und einem zusätzlichen Vollgeschoss, müssen schlankere Bauten gewählt werden, um wiederum die maximal mögliche Baumasse zu erreichen. Dadurch verkleinert sich der Fussabdruck, was auch dem Ziel des erlaubten zusätzlichen Geschosses entspricht. Die zusätzliche Nutzung soll in die Höhe erstellt werden, um Umgebungsflächen frei zu halten.

Um dies zu sichern wurde die Grünflächenziffer im Entwurf gemäss öffentlicher Auflage für diesen Fall erhöht. Gemäss nachstehendem Schema kann grundsätzlich eine Grünflächenziffer 50% erreicht werden.

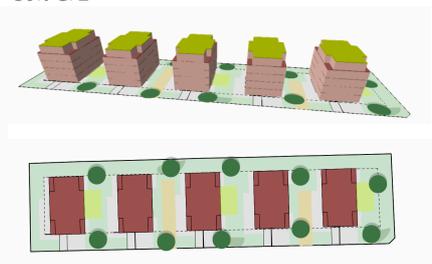
Bestand



Schemaskizze Regelbauweise max. Dichte
40% GFZ



Schemaskizze Arealüberbauung max. Dichte
50% GFZ



Richtig ist, dass die Grünflächenziffer nicht in jedem Fall einfach erreicht wird, wenn darauf nicht besonders beachtet wird. Grosse, versiegelte Vorplatzflächen - wie sie im Bestand bestehen - und grosse Parkieranlagen sind nicht möglich. Dies wird aber auch nicht angestrebt. Ziel ist, die Umgebung möglichst grün zu erhalten und so trotz hoher Dichte eine möglichst gute Wohnqualität zu bewahren.

Im Sinne der Einwendung und der Vorprüfung wurde jedoch auf das Festlegen einer höheren Grünflächenziffer für Arealüberbauungen verzichtet und lediglich verlangt, dass in die Höhe gebaut werden muss um den Bonus zu erreichen. So soll indirekt erreicht werden, dass mehr Umgebungsfläche frei gehalten wird. Ausserdem wurden im Sinne des neuen PBG Reduktionsmöglichkeiten für die Grünflächenziffer vorgesehen, so dass durch zusätzliche andere Begrünungsmassnahmen (zusätzliche Bäume, Dach- oder Fassadenbegünung etc.) eine geringere Grünflächenziffer möglich ist.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.4 Bauordnung Grünstreifen

Einwendung 8, 13.4, 37.3

Antrag:

Artikel 16 Abs. 8, durchgehender Grünstreifen in der Gewerbezone A von 6 m, ist aus der neuen Bauordnung vollständig zu streichen.

Begründung (Zusammenfassung):

Der neu definierte Grünstreifen gemäss Art. 16 Abs. 8 verläuft auf der Gewerbezone A Seite entlang der Rietwiesen-/ Widenacherstrasse. Der definierte Grünstreifen ist eine Wertverminderung des Grundstückes und eine enorme Behinderung für das Gewerbe (Anlieferung, Umschlag). Da die meisten Grundstücke bereits überbaut sind, betrifft dieser Artikel besonders das unbebaute Grundstück (Parz.Nr. 2544 in Oberhasli).

Aber mit diesem Zusatz kann bei einer zukünftigen Baueingabe die Erstellungspflicht, der sogenannten bepflanzen Pufferzone, als Auflage erstellt werden.

Erwägungen

Es wird als wichtig beurteilt, dass zwischen Kernzone und Gewerbezone ein Übergangstreifen im Sinne eines Puffers geschaffen wird.

Eine Begrünung / Grünstreifen im Strassenabstandsbereich verhindert die Bebauung nicht, da dieser Streifen sowieso freizuhalten ist. Zu Gunsten des Gewerbes wurde auch vorgesehen, dass im Grünstreifen Parkplätze zugelassen werden können (ggf. mit Beseitigungsrevers aufgrund der Lage im Strassenabstand). Selbstverständlich muss die Zufahrt möglich sein. Um dies zu konkretisieren wird der Artikel angepasst und die Tiefe wird von den üblichen 6m Strassenabstand auf 2/3 des Strassenabstandes reduziert.

Für bestehende Bauten / bebaute Grundstücke besteht Bestandesgarantie. Es ist richtig, dass die Auflage auch zum Zuge kommen kann, wenn auf bebauten Grundstücken erneut gebaut wird.

Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt.

2.5 Bauordnung Grünflächen mit Strassenanstoss

Einwendung 9.2

Antrag:

Auf die Vorgabe von Grünflächen mit Strassenanstoss soll ganz verzichtet werden.

Begründung (Zusammenfassung):

Im Bestand bei Sanierungen oder Baueingaben löst dies grosse Anpassungen aus. Die Gemeinde Niederhasli hat eine viel höhere Fahrzeugbesitzquote als die Stadt Zürich um mobil zu sein. Je mehr ÖV verfügbar ist je tiefer wird die Quote. Daher sind für die Bewohnenden und Gewerbetreibende auf genügend Parkplatzmöglichkeiten angewiesen. Es kommt immer auf die Ausrichtung und Bebaubarkeit der Parzellen an, je nachdem verhindert man mit dieser neuen Vorgabe die Errichtung von Wohnraum oder verhindert gar Sanierungen, da dies zur Folge hätte die Erschliessung ganz neu zu planen.

Einwendung 40.2

Antrag:

Die Bestimmung 30a3 nBZO [Grünflächen mit Strassenanstoss] ist zu überarbeiten, um eine flexiblere und praxisgerechtere Anwendung zu ermöglichen.

Begründung:

Die Neufassung dieses Artikels könnte für Eigentümer kleinerer Parzellen und für Bestandsgebäude unverhältnismässig hohe Belastungen mit sich bringen.

Einwendung 43.1

Antrag:

Der Artikel 30a3 sei vollständig zu streichen.

Begründung:

Die Anforderungen im Artikel 30a3 kollidieren mit den Anforderungen im Artikel 28. Wenn die Anstosslänge der Parzelle weniger als 15 m beträgt, dann beanspruchen 2 Parkplätze von je 2.5 m Breite mehr als ein Drittel der Anstosslänge. Es bestehen Parzellen mit Anstosslänge von 12.5m oder gar nur 5.5m Anstosslänge

Erwägungen

Ein Abbruch und Neubau verursacht einen hohen Verlust an grauer Energie die in den Baumaterialien steckt. Entsprechend wird die Vorschrift auf den Neubaufall beschränkt. Im Neubaufall sollen keine grossen versiegelten Vorplätze für die Parkierung erstellt werden, zumal in der Regel Tiefgaragen gebaut werden.

Bei kleineren Grundstücken, welche eine geringe Strasseanstosslänge haben wird die Vorschrift zudem gelockert, so dass die Garagenzufahrt und Parkierung gut möglich bleibt.

Beschluss

Die Einwendung wird weitgehend berücksichtigt.

2.6 Bauordnung Parkierung und Veloabstellplätze

Einwendung 9.5

Antrag:

Es sei zuzulassen, dass vom Minimalparkplatzbedarf an Parkplätzen in der ÖV-Gütekategorie abgewichen werden darf, wenn ein Mobilitätskonzept vorgelegt und bewilligt werden kann.

Begründung:

Mit dem zusätzlichen Gewinn an Wohneinheiten durch eine mögliche Aufstockung wird auch verlangt, dass pro Wohnung ein Parkplatz angerechnet werden muss. Je nach Gegebenheiten und Möglichkeiten des Bestands ist es nicht möglich eine Tiefgarage zu erweitern und/oder zusätzliche oberirdische Parkplätze zu planen, damit trotzdem die vorgegebenen Grünflächenanteile eingehalten werden können.

Es sollte auf kommunaler Ebene angestrebt werden, dass Quartiere nachhaltiger und autoarmer entwickelt werden können. Durch die Wahl eines Mobilitätskonzept sollte die Möglichkeit bestehen die Parkplatzzahl zu reduzieren. Als Möglichkeit könnte dies der Bau von Parkhäusern sein, um einzelne Gebiete verkehrstechnisch zu entlasten. Solche Möglichkeiten müssen klar Seitens Gemeinde angedacht werden, damit es Eigentümern überhaupt möglich ist, ihre Gebäude resp. Siedlungen zu verdichten. Durch die bessere Erschliessung des ÖV kann die Zahl des MIV reduziert werden.

Erwägungen

Der in der Bauordnung neu vorgesehene Art. 28 Abs. 5 erlaubt genau, dass mit einem Mobilitätskonzept teilweise oder ganz auf die Verpflichtung den Minimalparkplatzbedarf zu erstellen, verzichtet werden kann.

Beschluss

Die Einwendungen sind ohne Anpassung der Bauordnung erfüllt.

Einwendung 40.3

Antrag:

Es seien, in der überarbeiteten Bau- und Zonenordnung verbindliche Vorgaben zur Installation von Ladestationen für Elektrofahrzeuge zu verankern.

Begründung:

Elektromobilität hat zunehmende Bedeutung. Es besteht die Notwendigkeit, die Entwicklung sowie Bereitstellung entsprechender Ladeinfrastrukturen in neuen Wohn- und Gewerbegebieten zu fördern. Dies würde nicht nur der steigenden Nachfrage nach nachhaltigen Mobilitätslösungen gerecht, sondern auch einen wesentlichen Beitrag zur Erreichung der klimapolitischen Ziele leisten.

Erwägungen

Die Gemeinde möchte gerne verbindliche Vorgaben für die Erstellung von Elektro-Ladestationen in der BZO verankern. Dies wurde jedoch durch den Kanton Zürich mehrfach als nicht genehmigungsfähig beurteilt, weil die Rechtsgrundlage dazu fehle. Die Gemeinde musste daher auf derartige Regelungen verzichten.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 9.6

Antrag:

Auf Bäume bei mehr als 5 Parkplätze (Art. 28 Abs. 7 nBZO) sei zu verzichten oder mindestens in der Verdichtung von bebauten Grundstücken.

Begründung:

Durch die Bäume wird der Bereich der Parkplätze breiter und so gibt es auch weniger Grünraum. Zudem kann es zu teuren Anpassungen kommen, wenn eine mögliche Unterkellerung bei Parkplätzen im Bestand vorhanden ist (Gewicht durch Aufbaustärke und Wurzelwachstum). Bäume und deren Blätter und Früchte haben Enzyme und Harzpartikel, welche für die Fahrzeuge nicht sehr vorteilhaft sind. So sollte verhindert werden, dass am Schluss nur noch Carports vorhanden sind. Daher lieber etwas weniger Bäume um die Parkplätze, dafür im Freiraum- und Erholungsbereich auf den Parzellen.

Erwägungen

Bäume im Aussenraum und gerade im Bereich von Parkplätzen, welche in der Regel eine gewisse Bodenverdichtung (Chaussierung, Rasengitter, Betonverbundstein etc.) aufweisen, wird eine Beschattung und das Vorhandensein von Bäumen als wichtig beurteilt.

Bei öffentlichen Parkieranlagen zeigt sich gerade im Sommer auch, dass die Parkplätze bei Bäumen am Schatten bevorzugt werden. Bei der Wahl der Bäume kann zudem auch auf den Standort bei Parkplätzen reagiert werden. Um klarzustellen, dass die Bäume nicht unbedingt in regelmässigen Abständen platziert werden müssen, sondern auch als Gruppe angeordnet werden können, wird der Artikel ergänzt.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 13.1, 14.1, 21.1, 37.1, 38.1, 42.1

Antrag:

Art. 29 Abs. 2 ist zu kürzen und nur auf die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbandes der Strasse- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie hinzuweisen.

Begründung:

Die Berechnung der Abstellplätze ist in der VSS klar geregelt und benötigt keine zusätzliche schriftliche Festhaltung in der Bauordnung. Falls sich die VSS ändert, braucht es dann keine Änderung der Bauordnung. Zudem finden wir die 1-Velo-P pro Zimmer enorm. Für ein MFH mit je 2 4.5 Zi-Whg und 2 3.5 Zi-Whg pro Geschoss à 4 Geschosse entspricht dies 40 Veloabstellplätze.

=> 28 Velo-P (Langzeit) abschliessbar => 54.6 m² und zusätzlich

12 Velo-P (Kurzzeit) = 15.6 m² also

insgesamt 70 m² nur für Veloabstellplätze!

Erwägungen

Die Veloförderung ist ein wichtiges Anliegen der Gemeinde. Ausreichend Abstellplätze für Velos sind für die Nutzung des Velos von grosser Bedeutung.

Mit der neuen Regelung und der konkreten Zahl an Abstellplätzen wird auch dem Umstand Rechnung getragen, dass Mehrpersonenhaushalte (3.5–4.5-Zimmerwohnung) in der Regel min. 4 Velos besitzen, Einpersonenhaushalte (1.5–2.5-Zimmerwohnung) in der Regel 2 Velos (1 Sportvelo, 1 Alltagsvelo/evtl. E-Bike). Ausserdem benötigen die heute beliebten E-Bikes mehr Fläche.

Die Regelung für Wohnen (1 Velo pro Zimmer, halbe Zimmer werden aufgerundet) entspricht der Empfehlung der Velofachstelle des Kantons Zürich und der VSS-Norm. Entsprechend der vorangegangenen Ausführung sollen jedoch «halbe Zimmer» abgerundet werden. Dies wird in der Bestimmung aufgrund der Einwendung explizit erwähnt (d.h. z.B. 3.5Zi-Whg = 3 Velo).

Die Regelung weicht damit etwas von der Empfehlung der Velofachstelle des Kantons Zürich und auch der VSS-Norm ab und muss daher Teil der Bauordnung aufgeführt sein.

Den Wert in der Bauordnung aufzunehmen, gibt zudem den Bauwilligen direkt und frühzeitig die benötigte Information und die Gemeindeversammlung kann über den Wert bestimmen. Wird der Wert hier nicht genannt, kann sich der Wert durch eine Anpassung der VSS-Norm ändern. Dies kann zu weniger aber auch zu mehr erforderlichen Veloabstellplätzen führen, ohne dass dies die Gemeindeversammlung beschlossen hat.

Beschluss

Die Einwendungen werden nicht berücksichtigt.

Einwendung 15.1, 41

Antrag:

1. Es sei die gültige Fassung von Art. 29 beizubehalten
2. Bereits bestehende Velo-Stellplätze sind von der neuen Verordnung nicht betroffen, unabhängig davon, wo sie zur Verfügung gestellt wurden.
3. Als Kompromiss könnte alternativ erwogen werden, die besagte Ziffer benutzerbezogen anzupassen bzw. eine angemessene Anzahl von Stellplätzen nach Bedarf zu schaffen (z.B. 1-2 pro Wohnung, je nach Grösse der Wohnung).

Begründung:

Im Rahmen des Stockwerkeigentums sollten die Eigentümer selbst dafür verantwortlich sein, ausreichend Fahrrad- und/oder Kinderwagenstellplätze entsprechend ihren eigenen Wertquoten zur Verfügung zu stellen.

Es ergibt keinen Sinn, dass beispielsweise zwei 80-jährige Personen, die in einer 5.5 Zimmer-Wohnung leben, sechs Fahrradstellplätze bereitstellen müssen, oder dass ein über 80-jähriger Bewohner einer 2.5 Zimmerwohnung drei Fahrradstellplätze benötigt. Eine solche Regelung ist vollkommen unverhältnismässig und unpraktisch.

Erwägungen

1. Die gültige Fassung lautet:

«Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe des Hauseinganges genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Fahrräder, Motorfahrräder, Kinderwagen etc. bereitzustellen.»

Lediglich «genügend» Platz zu verlangen, reicht dabei nicht aus, weil in diesem Fall die Optik der Bauherrschaft/Vermieter zum Zuge kommt und die Anzahl Velos unterschätzt wird. Wenn im Stockwerkeigentum für die Eigennutzung gebaut wird, mag eine selbständige Regelung für den Bedarf der Bewohner denkbar sein. Die Mehrheit der Bauten wird aber für den Verkauf oder die Vermietung erstellt, so dass die künftigen Nutzer nicht selber bestimmen können, was für sie «genügend» ist. Der Begriff «genügend» muss daher im Sinne der Veloförderung und der Nutzer konkretisiert und klar definiert werden.

Die geforderte Anzahl entspricht mit einer leichten Abweichung (Abrundung «halber Zimmer») auch weitgehend der VSS Norm.

Üblicherweise wohnen in Mehrfamilienhäusern nicht ausschliesslich 80 Jährige Personen und auch 80 Jährige können noch ein Velo nutzen, wenn sie rüstig genug sind, um alleine zu wohnen. Aufgrund der Einwendung wird die Bauordnung jedoch mit einem Passus für Spezialfälle ergänzt um so Ausnahmen für Spezialfälle wie Alterswohnungen machen zu können.

2. Bereits bestehende Veloabstellplätze sind von der Regelung sowieso nicht betroffen. Die Regelung kommt nur zum Zuge wenn gebaut oder wesentlich umgebaut wird.

3. siehe Erwägungen zu Einwendung 13.1 (67)

Beschluss

Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt.

2.7 Baumschutz und Begrünung

Einwendung 12

Antrag:

Artikel 20 BZO [Baumschutz] sei unverändert zu belassen.

Begründung:

Die Bäume wurden bisher auf freiwilliger Basis stehen gelassen und brauchen deshalb keinen zusätzlichen Schutz. Auch durch diesen Artikel werden die einen Liegenschaftsbesitzer gegenüber anderen willkürlich benachteiligt.

Erwägungen

Auch wenn es sehr erfreulich ist, dass Bäume auf freiwilliger Basis stehen gelassen werden, zeigt sich doch, dass diese bei anstehenden Bautätigkeiten und durch die Verdichtung unter Druck kommen und in der Folge auch nicht ersetzt werden. Ein Schutz für diese Bäume ist angezeigt zumal bereits der bestehende Artikel eine gewisse Erhaltungspflicht beinhaltet. In diesem Zusammenhang ist auch auf § 238a Abs. 3 PBG hinzuweisen, wonach bestehende Bäume nach Möglichkeit zu erhalten sind.

Im Rahmen der Überprüfung nach Eingang der Einwendungen zeigte sich, dass eine Lösung mit einem «Ergänzungsplan Baumschutz» nicht zielführend ist. Der Artikel wurde daher angepasst und die erhaltenswerten Bäume wurden über den Stammumfang definiert. Auf den Ergänzungsplan wird verzichtet.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 1

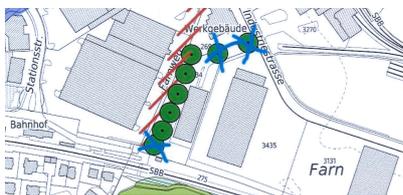
Antrag:

Der auf dem Ergänzungsplan Baumschutz und Begrünung eingezeichnete markante Baum auf der Parzelle 3206 sei zu entfernen, oder an den richtigen Ort, bzw. auf die richtige Parzelle einzuzeichnen.

Begründung (Zusammenfassung):

Der Baum befindet sich nicht in der richtigen Lage.

Einwendung 5.2



Einwendung 10.2

Die drei vorgenannten Bäume (vgl. Skizze) seien aus dem Ergänzungsplan Baumschutz zu streichen.

Begründung:

Es handelt sich um Jungbäume, welche sich auch nicht im Bereich der Baumreihe befinden.

Antrag:

Baumeintrag auf Liegenschaft Bächelweg 71 ist zu löschen.

Begründung:

Durch diesen Baum wird die Bautätigkeit auf den betroffenen Parzellen massiv eingeschränkt, was nicht im Interesse der Grundeigentümerschaft ist.

Einwendung 12

Antrag:

Der Ergänzungsplan «Baumschutz und Bepflanzung» sei zu streichen

Begründung:

Dieser musste jedoch bereits im Herbst 2020 aus Sicherheitsgründen gefällt werden, und ist deshalb aus dem Plan zu entfernen.

Einwendung 28.2, 51.2

Antrag:

Die Baumeinträge auf den Parzellen Nrn. 1220 und 1221 im Ergänzungsplan Baumschutz seien zu löschen.

Einwendung 30.1

Antrag:

Im Ortsteil Oberhasli sollen die in der Kernzone eingetragenen Bäume und Grünflächen nicht inventiert und geschützt sein.

Einwendung 31

Antrag:

Baumeintrag (zwei Bäume) auf Liegenschaft Haslibergstrasse 14 sei zu löschen.

Begründung:

Die beiden Bäume drohen umzustürzen und müssen gefällt werden.

Erwägungen

Die Überprüfung des Baumschutzplanes aufgrund der Mitwirkung im Rahmen der öffentlichen Auflage hat gezeigt, dass der Baumschutzplan nicht zweckmässig ist. Auf den Ergänzungsplan Baumschutz und Begrünung wurde daher verzichtet.

Statt dem Baumschutzplan wird in der Bauordnung festgelegt, dass markante Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1m Umfang erhalten werden müssen. Damit ist unerheblich, wo der Baum im Plan eingezeichnet war, und es ist gewährleistet, dass die effektiv markanten Bäume erfasst werden. In diesem Zusammenhang ist auch auf § 238a Abs. 3 PBG hinzuweisen, wonach bestehende Bäume nach Möglichkeit zu erhalten sind.

Unabhängig davon sind verschiedene Bäume im Naturschutzinventar verzeichnet. Dieses ist nicht Teil der Nutzungsplanungsvorlage und kann in diesem Rahmen nicht angepasst werden.

Einzig im Bereich der Kernzonen und der Quartiererhaltungszone werden neben den markanten Bäumen (>1m Stammumfang) welche über die Bauordnungsbestimmung gesichert sind, auch die inventarisierten Bäume und weitere Bäume eingetragen, welche für das Ortsbild wichtig sind.

Beschluss

Die Einwendungen werden bezüglich dem Verzicht auf den «Ergänzungsplan Baumschutz und Begrünung» weitgehend berücksichtigt.

Durch die Bauordnungsbestimmung sowie das PBG dürfte ein Grossteil der Bäume jedoch dennoch zu Erhalten oder bei Abgang zu ersetzen sein.

Einwendung 3

Antrag:

Die 3 im Ergänzungsplan Baumschutz und Begrünung eingezeichneten Bäume seien korrekterweise auf Kat. 739, statt auf Kat. 738 einzuzeichnen.

Begründung (Zusammenfassung):

Die Bäume seien auf dem Plan nicht richtig eingezeichnet.

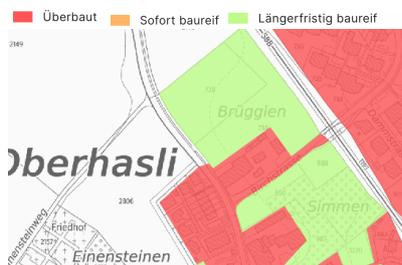
Erwägungen

Siehe Erwägungen zu den vorstehenden Einwendungen.

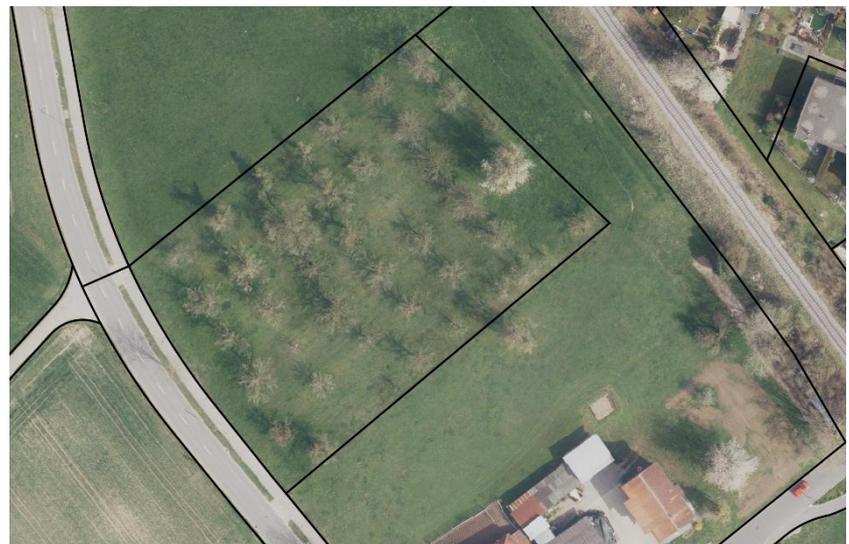
Auf den Ergänzungsplan Baumschutz und Begrünung wurde daher verzichtet. Statt dem Baumschutzplan wird in der Bauordnung festgelegt, dass markante Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1m Umfang erhalten werden müssen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine inventarisierte Baumgruppe mit 45 Bäumen. Dies betrifft gemäss Inventar sowohl Kat. Nr. 739 als auch 738. Gemäss Inventarisierung ist in allfälligen Baubewilligungen Ersatz und zumindest die Erhaltung einzelner Bäume zu verlangen. Das Inventar ist nicht Bestandteil der vorliegenden Vorlage. Dagegen kann im laufenden Planungsverfahren keine Einwendung gemacht werden. Im Kernzonenplan wird neu auf die Inventarisierung verwiesen.

Richtig ist jedoch, dass die sich die heute noch bestehenden Bäume zumindest mehrheitlich auf der Parzelle Kat. Nr. 739 befinden. Der Eintrag im Kernzonenplan wird aber aufgrund des Inventarblattes weiterhin für beide Parzellen eingetragen.



Die Parzellen gelten gemäss GIS ZH nur als «längerfristig baureif». Eine hinreichende Erschliessung dürfte daher nicht bestehen, so dass die Grundstücke derzeit nicht bebaut werden können. Aufgrund der Lage im Fluglärmbereich muss zudem damit gerechnet werden, dass die Grundstücke nicht erschlossen werden können und somit unbebaubar bleiben bis eine Anpassung im Bereich des Flugverkehrs/ der Fluglärmbelastung oder der Gesetzgebung (Lärmschutzverordnung) erfolgt.



Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 28.1, 51.1

Antrag:

Die Baumeinträge auf der Parzelle Nr. 739 im Ergänzungsplan Baumschutz sei zu löschen.

Begründung:

Die Bäume wurden vor mehr als 50 Jahren gesetzt und dauernd auf Kosten und Nutzen der Besizerschaft der Liegenschaft gepflegt. Die Verantwortung soll weiterhin privat geleistet werden können, ohne öffentliche Kontrolle. Die Besizerschaft soll selbst entscheiden, ob vor einer allfälligen Überbauung der Parzelle 739 weiterhin Obstbäume stehen sollen oder eine Feldfrucht oder Ähnliches angebaut wird. Im Ergänzungsplan Baumschutz sind auf der Parzelle 739 sechs Bäume eingezeichnet. Beim Betrachten dieses Planes fällt auf, dass der Baumbestand willkürlich eingezeichnet ist. Für die Kernzonen macht es unseres Erachtens keinen Sinn, Bäume vorzuschreiben. Es soll der Bauherrschaft überlassen sein, selbst über die Bepflanzung zu entscheiden.

Wenn dann tatsächlich einmal gebaut werden sollte, ist kein Sinn ersichtlich, wieder die gleiche Anzahl Bäume zu setzen, da das Naherholungsgebiet innert weniger Geh-Minuten erreichbar ist. Dies würde ein grosser Einschnitt in die freie Entscheidung der Besizerschaft bedeuten.

Eine öffentliche Kontrolle mit Nachführung der Pläne und Beurteilung der Bäume ergibt einen verwaltungstechnischen Aufwand, der im Vergleich zum öffentlichen Interesse an einem guten Wohnklima zu gross ist. Ein gutes Wohnklima kann nicht nur mit Bäumen erreicht werden, sondern auch mit Sträuchern, Fassadenbegrünungen, Dachbegrünungen und durch die Nutzung der Sonneneinstrahlung auf den Dächern mit Fotovoltaik- und Sonnenkollektor-Anlagen.

Erwägungen

Siehe Erwägungen zu den vorstehenden Einwendungen.

Auf den Ergänzungsplan Baumschutz und Begrünung wurde daher verzichtet. Statt dem Baumschutzplan wird in der Bauordnung festgelegt, dass markante Bäume mit einem Stammumfang von mehr als 1m Umfang erhalten werden müssen.

Im vorliegenden Fall handelt es sich um eine inventarisierte Baumgruppe mit 45 Bäumen. Gemäss Inventarisierung ist in allfälligen Baubewilligungen Ersatz und zumindest die Erhaltung einzelner Bäume zu verlangen. Das Inventar ist nicht Bestandteil der vorliegenden Vorlage. Dagegen kann im laufenden Planungsverfahren keine Einwendung gemacht werden. Im Kernzonenplan wird neu auf die Inventarisierung verwiesen.

Bezüglich Erschliessung/Baureife und Bebaubarkeit gilt gleiches wie für Kat. Nr. 738 (siehe voranstehende Einwendung).

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 7.1

Antrag:

Den Eintrag im Baumschutzplan für den Baum (Kastanienbaum) auf dem Grundstück Kat. Nr. 3519 sei zu entfernen.

Begründung (Zusammenfassung):

Der Baum hat einen grossen Schattenwurf und beeinträchtigt die Leistung der Photovoltaikanlage.

Luftbild 3D/Inventarauszug



Standort:

Koordinaten: 259'330 / 678'850



Erwägungen

Siehe Erwägungen zu Einwendung 1.

Der Baum tritt markant im Ortskern von Niederhasli in Erscheinung. Er ist von Bedeutung für das Ortsbild und trägt zudem gerade wegen dem Schattenwurf im Ortskern zum Ortsklima bei. Auch wenn auf den Ergänzungsplan «Baumschutz und Begrünung» verzichtet wird, ändert dies nichts am Bedarf den Baum zu erhalten, weil der Baum im Naturschutzinventar enthalten ist. Das Naturschutzinventar ist nicht Teil der vorliegenden Revisionsvorlage der Nutzungsplanung.

Innerhalb der Kernzonen werden die inventarisierten Bäume und weitere wichtige Bäume dargestellt, weil diese Teil des Ortsbildes sind. Aufgrund des «grossen Schattenwurfs» und anhand des Luftbildes muss zudem davon ausgegangen werden, dass der Baum einen Stammumfang von über 1m hat, so dass er trotz dem Verzicht auf den Baumschutzplan weiterhin als erhaltenswert eingestuft ist und gemäss Art. 20 BZO ebenfalls zu erhalten ist. Der Baum ist an seinem Standort bedeutsam für das Ortsbild und das Ensemble.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.8 Bericht

Einwendung 9.4

Antrag:

Der im Bericht gem. Art. 47 RPV bezeichnete weisse Teil des Gemeindeteils Oberhasli (entspricht Güteklasse E – übrige) soll ebenso der Reduktionsfaktor der Güteklasse D zugewiesen werden.

Begründung:

Der ganze Gemeindeteil Oberhasli ist mit ÖV gleich gut erschlossen. An der Birchstrasse 141-149 befindet sich direkt vor dem Haus eine Bushaltestelle.

Erwägungen

Formell:

Formell handelt es sich hier nicht um eine Einwendung, da gegen den Bericht bzw. gegen die ÖV-Erschliessung keine Einwendungen vorgebracht werden können.

Die Angabe wurde aus dem GIS ZH entnommen. Es ist allerdings richtig, dass die Angaben zur ÖV-Güte in Oberhasli im GIS ZH nicht richtig sind. Die Abgrenzung der Güteklassen im GIS ZH berücksichtigten in Oberhasli die effektiven Bushaltestellen nicht und zeigen daher ein falsches Bild.

ÖV-Güteklassen



Quelle: GIS-Browser (maps.zh.ch)

Der Kanton wird über den Fehler informiert, so dass er die Angabe im GIS ZH korrigiert. Die Situation wird zudem im Bericht erläutert. Damit kommt der betroffene Teil von Oberhasli in die Güteklasse D zu liegen und es gelten die Reduktionsfaktoren zur Güteklasse D, was dem Antrag entspricht.

Eine Anpassung der Bauordnung, dass auch für die Güteklasse E – übrige die Reduktionsfaktoren der Güteklasse D gelten sollen, wird hingegen nicht als zweckmässig beurteilt. In diesen weniger gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen gebieten sollen mehr Parkplätze geschaffen werden, so dass für die hier erforderlichen Fahrzeuge nicht der öffentliche Grund beansprucht wird.

Beschluss

Das Anliegen ist ohne Änderung der Bauordnung erfüllt.

Einwendung 9.8

Antrag:

Die Verbesserung der ÖV-Erschliessung in allen Gemeindeteilen sei im Zuge der Totalrevision aufzuzeigen (vgl. Kapitel 11.3 Bericht gem. Art. 47 RPV).

Begründung:

Bei Umzonungen und folgender Bautätigkeit muss mit einer Zunahme der Einwohnerzahlen gerechnet werden. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen. Um die Zunahme des MIV in Grenzen zu halten, bedarf es einer ÖV-Strategie zur Verdichtung des Fahrplanes oder sogar neuer Linienführungen.

Erwägungen

Formell:

Formell handelt es sich hier nicht um eine Einwendung, da gegen den Bericht bzw. gegen die ÖV-Erschliessung keine Einwendungen vorgebracht werden können.

Die Erschliessung mit dem Öffentlichen Verkehr kann nicht in der Nutzungsplanung angegangen oder verbessert werden und ist nicht Teil der Nutzungsplanung.

Inhaltlich:

Das Thema Öffentlicher Verkehr bzw. Verkehrserschliessung ist im kommunalen Richtplan Verkehr abgehandelt. Im Rahmen der kommunalen Richtplanung wurden umfassende Überlegungen zur ÖV-Erschliessung angestellt und dargelegt. Im Bereich des öffentlichen Verkehrs ist die Gemeinde jedoch nicht selbständig handlungsfähig. Die Festlegungen im kommunalen Richtplan Verkehr zum öffentlichen Verkehr beauftragen den Gemeinderat, dem ZVV bei Bedarf entsprechende Anträge zu stellen. Angebotsänderungen (Änderung der Linienführung, Einführung neuer Linien, Angebotsausbau auf bestehenden Linien) werden im Rahmen des Fahrplanverfahrens erarbeitet und durch den Verkehrsrat festgesetzt.

Beschluss

Das Anliegen ist durch den kommunalen Richtplan erfüllt.

Einwendung 47

Antrag:

Auf den landwirtschaftlich genutzten Parzellen Nrn. 1465 Suterwies und 1468 Chalberhau ist die vorgesehene Gewässerrevitalisierung (Ausdolung Haslibach) zu streichen (vgl. Kapitel 2.3 Bericht gem. Art. 47 RPV).

Begründung:

Auf beiden Parzellen werden Lebensmittel angebaut. Eine Durchtrennung der Flächen durch Offenlegung der Gewässer entzieht Produktionsfläche für die Herstellung von biologischen Nahrungsmitteln und erschwert massiv die Feldarbeiten auf den restlichen Flächen. Die vorgesehene Revitalisierung verursacht in einem grösseren Kontext mehr Schaden als Nutzen. Zudem bestehen in diesem Gebiet bereits auf Eigeninitiative entstandene ökologische Aufwertungen wie gestufte Waldrandpflege, Extensive Wiesen Qualitätsstufe II, Hecken und Kleingewässer.

Erwägungen

Formell:

Formell handelt es sich hier nicht um eine Einwendung, da gegen den Bericht bzw. gegen die Gewässerrevitalisierungen in vorliegendem Nutzungsplanungsverfahren keine Einwendungen vorgebracht werden können.

Inhaltlich:

Die beanstandete Darstellung betrifft die kantonale Revitalisierungsplanung öffentlicher Gewässer. Diese ist nicht Teil der Nutzungsplanung und kann durch die Gemeinde in vorliegendem Verfahren nicht geändert werden.

Die Karte zeigt das Revitalisierungspotenzial (Nutzen für Natur und Landschaft im Verhältnis zum Aufwand) sowie deren Priorisierungen über das gesamte Gewässernetz des Kantons auf. Die geplanten Revitalisierungen 1. Priorität haben einen Umsetzungszeitraum von 2015 bis 2035 (umfasst ca. 55 km kantonale sowie 71 km kommunale Bachabschnitte). Die Daten stützen sich auf die ökomorphologischen Erhebungen ab. Die Planung erfolgte gemäss den Vorgaben des Bundes.

Dem Haslibach wird im bezeichneten Abschnitt ein hoher Revitalisierungsnutzen attestiert. Er liegt in der kommunalen Zuständigkeit.

Beschluss

Das Anliegen kann im Rahmen der Nutzungsplanung nicht berücksichtigt werden.

2.9 Verfahren

Anliegen 22.2

Antrag:

An der Gemeindeversammlung sei explizit über den Antrag 22.1 (Reduktion Grünflächenziffer auf 30%) abzustimmen.

Erwägungen

Das Anliegen kann nicht als Einwendung behandelt werden.

Der Antrag ist durch eine Stimmberechtigte Person an der Gemeindeversammlung vorzubringen. Dies kann im Rahmen der Behandlung der Einwendungen nicht berücksichtigt werden.