

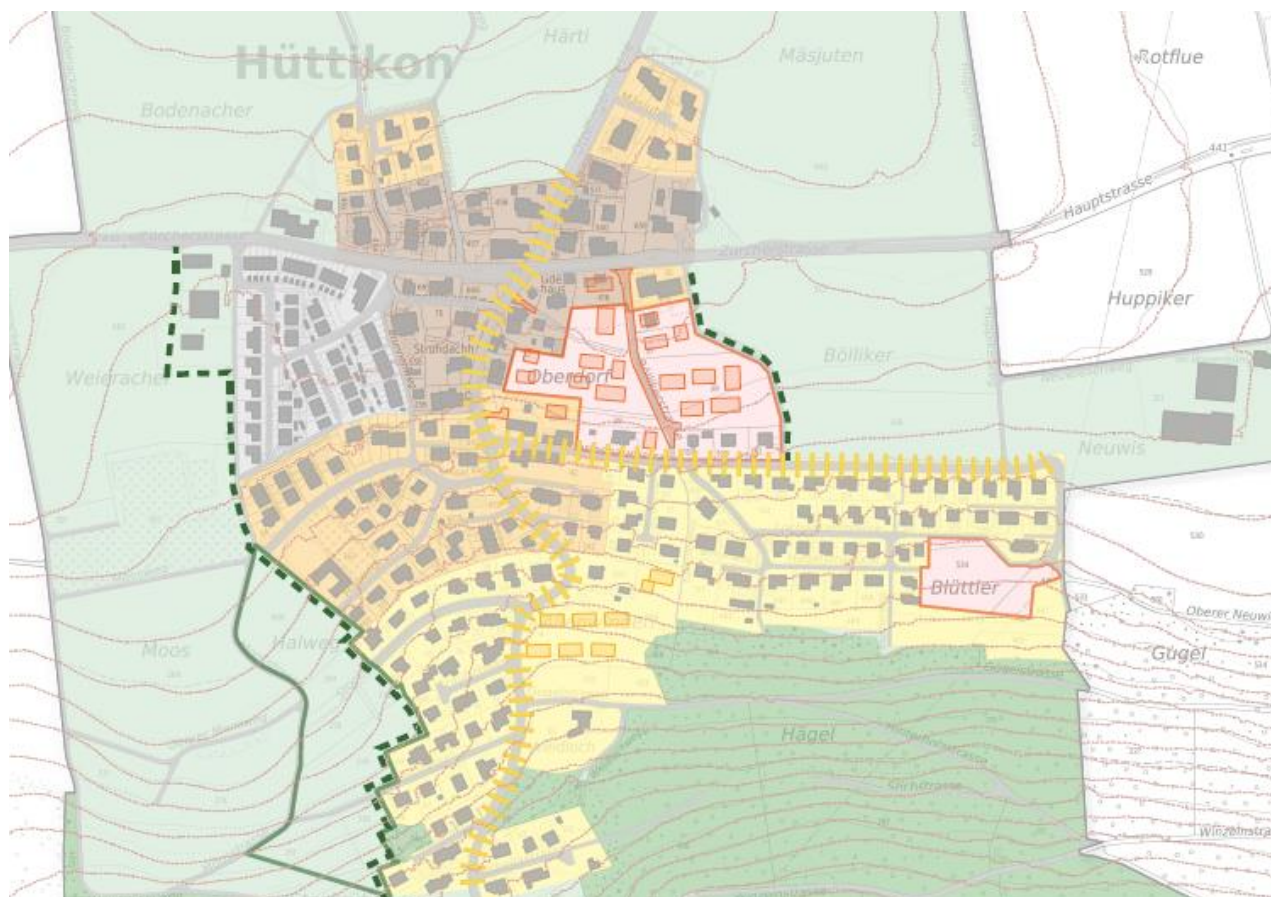


GEMEINDE
HÜTTIKON

Fassung für die Gemeindeversammlung

Revision Nutzungsplanung

Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 6. Oktober 2022 / hk.1004 / Hem, Wei



Gossweiler

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



USIC mitglied
beratende schweizer ingenieure

Auftraggeber
Bearbeitung
Version

Gemeinde Hüttikon
Gossweiler Ingenieure AG
Manuel Heimberger
1.2

Versionsverlauf

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	23.11.2021	Kol	Fassung für die kantonale Vorprüfung
1.1	02.06.2022	Min	Fassung für die öffentliche Auflage
1.2	06.10.2022	Hem	Ergänzung aufgrund der öffentlichen Auflage, Fassung für den GR / die GV

Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Planungsablauf	4
1.3	Mitwirkung und Anhörung	5
1.4	Kreisschreiben der Baudirektion zum Mehrwertausgleich	6
2	Planungsrechtliche Grundlagen	7
3	Statistische Zahlen	12
4	Strategieplan	18
4.1	Stossrichtungen	19
4.2	Erläuterungen	19
5	Anpassungen der Bau- und Zonenordnung	22
5.1	Vorbemerkungen	22
5.2	Harmonisierung der Baubegriffe mit neuen Begrifflichkeiten gemäss PBG (IVHB)	22
5.3	Kernzonen (K)	26
5.4	Wohnzonen (W und WG)	27
5.5	Arealüberbauung	29
5.6	Ergänzende Bauvorschriften	29
6	Zonenplan	30
6.1	Bereinigung Reservezone	30
6.2	Technische Anpassungen Zonenplan	31
7	Erschliessungsplan	33
7.1	Aufhebung	33
8	Auswirkungen und Fazit der Revision	34

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Anlass	Die Gemeinde Hüttikon sieht eine Revision ihrer Richt- und Nutzungsplanung vor. Seit der letzten Gesamtrevision haben sich aufgrund der mehrfach veränderten Gesetzgebungen neue Anforderungen und Möglichkeiten ergeben (Raumplanungsgesetz, kantonaler und regionaler Richtplan, Kulturlandinitiative, Begriffe und Messweisen gemäss IVHB, Darstellungsverordnung). Zudem sollen einzelne Vollzugsmängel in der Anwendung der Bau- und Zonenordnung behoben werden.
Praxistaugliche Revision	Es wird eine genehmigungsfähige und praxistaugliche Revision der Richt- und Nutzungsplanung angestrebt.
Handlungsbedarf	<p>Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO) verfolgt die Gemeinde Hüttikon das Ziel, die Anpassungen und Anforderungen des geänderten Planungs- und Baugesetzes (PBG) aufgrund der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) sowie Mängel aus dem Vollzug zu beheben. Neben der Nutzungsplanung sind die bestehenden Verkehrsrichtpläne zu aktualisieren und die weiteren kommunalen Richtpläne wie auch der Erschliessungsplan aufzuheben.</p> <p>Folgende Instrumente sind Bestandteil der Totalrevision:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Bau- und Zonenordnung ◆ Zonenplan ◆ Aufhebung Erschliessungsplan ◆ Revision Kommunaler Richtplan Verkehr (separate Vorlage) ◆ Aufhebung weitere kommunale Richtpläne (Richtplan Siedlung und Landschaft / Versorgung) (separater Beschluss)
Waldgrenzenplan	Parallel zur Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wird der Waldgrenzenplan im Auftrag durch das Amt für Landschaft und Natur – Abteilung Wald aufgelegt.

1.2 Planungsablauf

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung wurde eng durch die eingesetzte Arbeitsgruppe begleitet.

Der Ablauf der Revision sieht wie folgt aus:

- ◆ Entwurf Revisionsvorlage (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan, Bericht nach Art. 47 RPV inkl. Richtplan Verkehr)
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden Vorprüfung durch den Kanton (ARE)
- ◆ Bereinigung der Revisionsvorlage aufgrund der Rückmeldung aus der Vorprüfung
- ◆ Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage
- ◆ Öffentliche Auflage während 60 Tagen gemäss § 7 PBG

- ◆ Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage sowie Anhörung zu den nicht berücksichtigten Einwendungen mit Bericht
- ◆ Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- ◆ Festsetzung durch die Gemeindeversammlung
- ◆ Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- ◆ Publikation und Rekursmöglichkeit während 30 Tagen (§ 5 Abs. 3 PBG)

Hinweis negative Vorwirkung,
öffentliche Auflage

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

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

1.3 Mitwirkung und Anhörung

Stellungnahme ARE

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 10. März 2022 zur Revision Stellung genommen. Die Vorlage wurde gestützt auf den Rückmeldungen überarbeitet.

Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 13. Juni 2022 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 17. Juni 2022 bis 15. August 2022. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe wurden parallel zur öffentlichen Auflage zur Anhörung eingeladen.

Die Zürcher Planungsgruppe Furttal hat mit Schreiben vom 1. Juli 2022 zur Revision Stellung genommen.

Bericht zu den Einwendungen

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

Die Anträge wurden vollständig berücksichtigt.

1.4 Kreisschreiben der Baudirektion zum Mehrwertausgleich

Ausgangslage	Die Gemeinde Hüttikon sah vor, auf die Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe zu verzichten. Die öffentlich aufgelegte Vorlage wies demnach keine kommunale Mehrwertabgabe resp. einen expliziten Verzicht auf.
Praxisänderung	<p>Gemäss Kreisschreiben der Baudirektion des Kantons Zürich vom 23. Juni 2022, welches während der öffentlichen Auflage der Vorlage bei der Gemeinde eintraf, darf auf Grundlage des Bundesgerichtsentscheids "Meikirch" vom 5. April 2022 nicht mehr auf die Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe verzichtet werden. Auch die ZPF weist in ihrer Stellungnahme während der öffentlichen Auflage auf die geänderte Praxis hin.</p> <p>Wird an einer Nichtfestlegung der kommunalen Mehrwertabgabe festgehalten, so erfolgt gemäss Kreisschreiben ein Nichtgenehmigungsentscheid bzw. eine teilweise Nichtgenehmigung der Vorlage. Der in der Vorlage mit Stand öffentliche Auflage vorgesehene Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe widerspricht gemäss Bundesgericht somit dem Raumplanungsgesetz (Art. 5 RPG).</p>
Änderung der Vorlage	<p>Um eine Nichtgenehmigung resp. eine teilweise Nichtgenehmigung der Vorlage zu verhindern, sieht der Gemeinderat, entgegen der öffentlich aufgelegten Vorlage, nun eine Festlegung der kommunalen Mehrwertabgabe vor.</p> <p>Die dafür notwendigen Anpassungen werden nachgelagert zur laufenden Revision durch eine zusätzliche Teilrevision der BZO vorgenommen. Die laufende Revision wird demnach zweigeteilt. Die Bevölkerung kann im Rahmen der öffentlichen Auflage und Mitwirkung gemäss § 7 PBG in der nachgelagerten Teilrevision der BZO zur Festlegung der Mehrwertabgabe Stellung nehmen.</p> <p>Im Sinne der vorangehenden Darlegungen wurden die Bestimmungen und Erläuterungen zum Mehrwertausgleich in den öffentlich aufgelegten Unterlagen gestrichen.</p>

2 Planungsrechtliche Grundlagen

RPG	<p>Gemäss Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) dürfen die Gemeinden nicht mehr Bauland ausweisen, als sie voraussichtlich für die nächsten 15 Jahre für ihre Siedlungsentwicklung benötigen.</p> <p>Zudem soll mit dem Boden gemäss Art. 1 RPG haushälterisch umgegangen werden. Dieser Grundsatz ist bei der Revision der Nutzungsplanung zu berücksichtigen.</p>
Übergeordnete Inventare	<p>Die Revision berücksichtigt nachfolgende Inventare:</p> <ul style="list-style-type: none">◆ ISOS – Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung◆ BLN Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
ISOS	<p>Das ISOS umfasst schützenswerte Dauersiedlungen der Schweiz.</p> <p>Der Ortskern von Hüttikon ist nicht im ISOS eingetragen</p>
BLN	<p>Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler.</p> <p>Für die Gemeinde Hüttikon sind keine Einträge im BLN enthalten.</p>
Kantonaler Richtplan	<p>Die Gesamtrevision des kantonalen Richtplans wurde im Jahr 2014 durch den Kantonsrat festgesetzt und im Jahr 2015 durch den Bundesrat genehmigt. Seit-her fanden verschiedene Teilrevisionen statt, welche für die Gemeinde Hüttikon jedoch keine Auswirkungen haben. Der aktuelle Richtplan liegt mit Stand vom 28. Oktober 2019 (Festgesetzt durch den Kantonsrat) vor.</p>
ROK-ZH	<p>Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den kantonalen Richtplan integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton Zürich. Das ROK-ZH unterteilt das Kantonsgebiet in fünf Handlungsräume.</p> <p>Die Gemeinde Hüttikon liegt im Handlungsraum "Landschaft unter Druck". Gemäss dem Raumordnungskonzept sollen in den "Stadtlandschaften" und "urbanen Wohnlandschaften" 80 % des Bevölkerungswachstums erfolgen. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklungen stattfinden.</p>

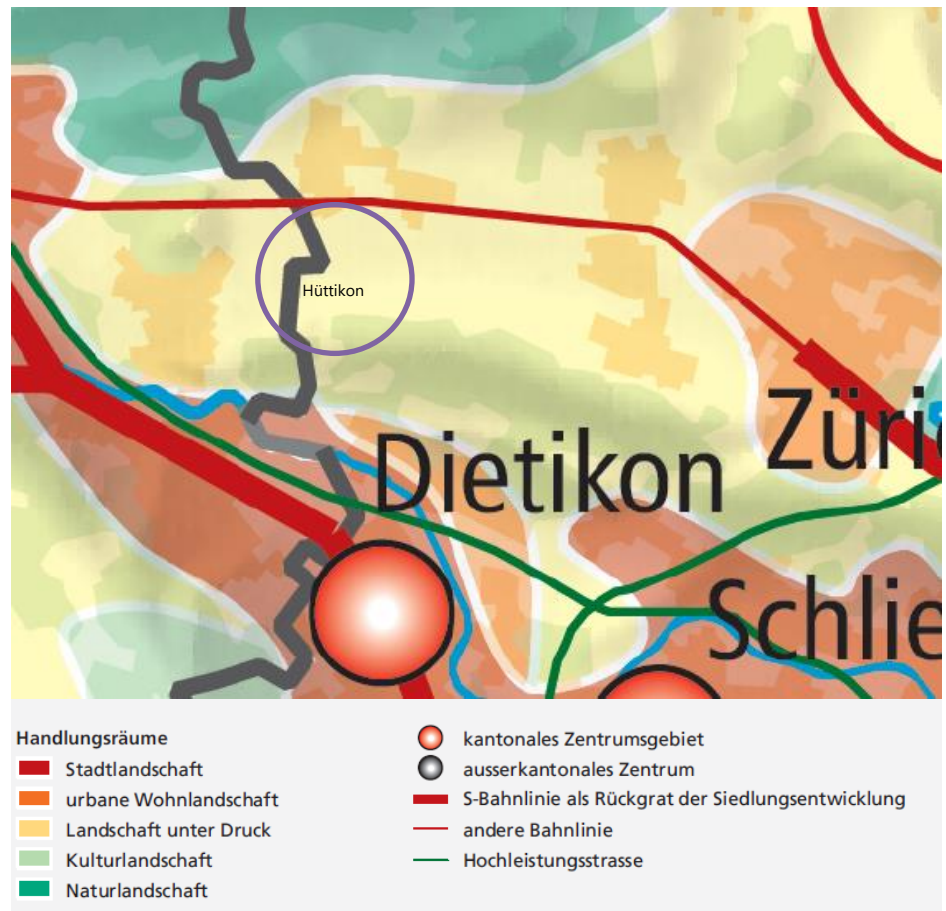


Abbildung 1 Ausschnitt ROK-ZH, Stand 28. Oktober 2019 (Festgesetzt durch den Kantonsrat)

Landschaft unter Druck

Für den Handlungsraum "Landschaft unter Druck" ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- ◆ Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- ◆ Bauzonenverbrauch verringern
- ◆ Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- ◆ Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- ◆ Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- ◆ Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen

Siedlungsgebiet

Der kantonale Richtplan gibt im Wesentlichen die Grundzüge für die kommunale Entwicklung behördenverbindlich vor. Er bildet eine der relevanten Grundlagen für die kommunalen Planungen. Er legt insbesondere das Ausmass und die Begrenzung des Siedlungsgebiets abschliessend fest.



Abbildung 2 Ausschnitt Kantonaler Richtplan, Stand 28. Oktober 2019 (Festgesetzt durch den Kantonsrat)

Reservezone

Im rechtskräftigen Zonenplan ist eine Reservezonen ausgeschieden.

Die Reservezone westlich des Siedlungsgebiets wurde im kantonalen Richtplan nicht dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Aus diesem Grund kann dies nicht eingezont werden. Im Rahmen der Gesamtrevision ist die bestehende Reservezone aufgrund der übergeordneten Vorgaben dem Landwirtschaftsgebiet zuzuweisen.

Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher. Die regionalen Richtpläne übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) präzisiert die kantonalen Entwicklungsvorstellungen aus dem ROK-ZH.



Abbildung 3 Ausschnitt Zukunftsbild Furttal 2030, Regio-ROK Furttal 2011

Zukunftsbild

Die Siedlungsgebiete von Boppelsen, Dänikon und Hüttikon sind räumlich klar getrennt und verfügen jeweils über eigene kleinere Gebiete für Gewerbe bzw. Mischnutzungen, die Wohnnutzung steht jedoch im Vordergrund.

In der Gemeinde Hüttikon haben sich die bestehenden Nutzungsstrukturen bewährt und verändern sich wenig. Verdichtung findet nur zurückhaltend statt. Es handelt sich um eine Kleingemeinde, die nicht optimal mit dem ÖV erschlossen ist. Die baulichen Dichten bleiben bestehen.

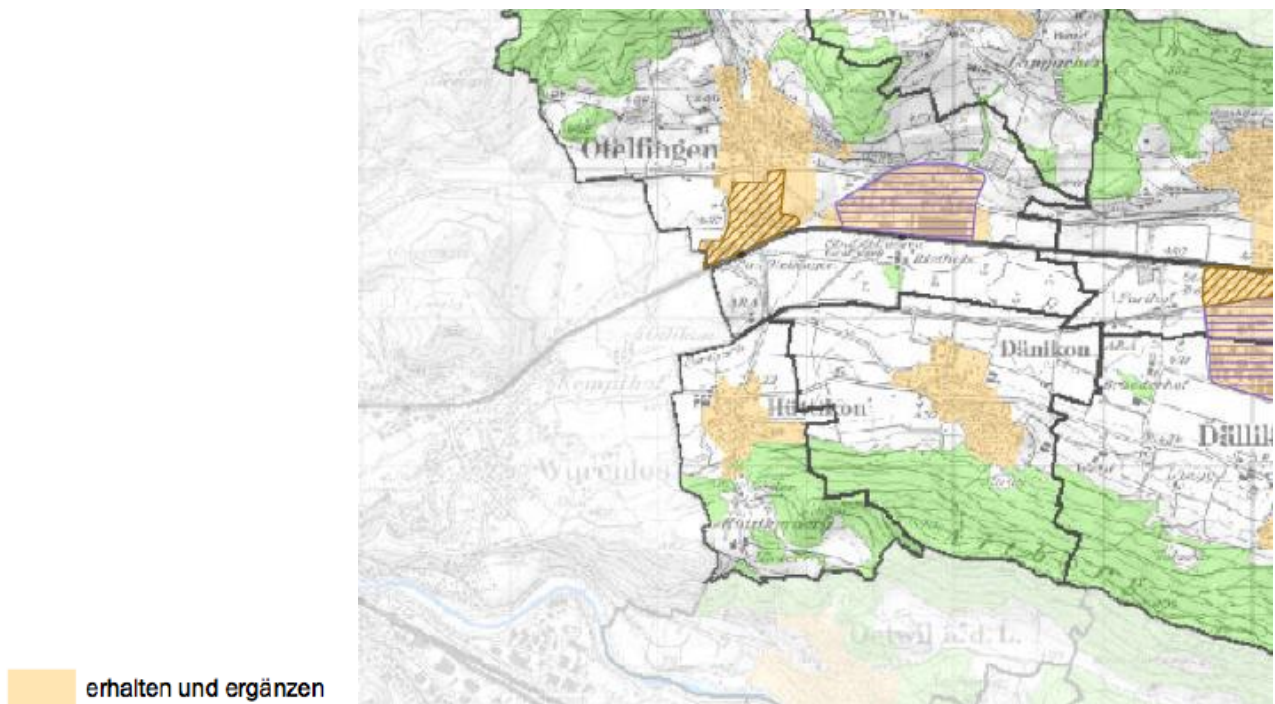


Abbildung 4 Ausschnitt regionaler Richtplan, Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebiets, 2018

Vorgaben Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan ist behördenverbindlich. Zu beachten sind insbesondere die Vorgaben zur baulichen Dichte. Der regionale Richtplan definiert für die Hanglagen in Hüttikon eine geringe bauliche Dichte. Diese Festlegung bezweckt eine lockere Überbauung. Sie gilt für landschaftlich empfindliche Lagen, d.h. insbesondere an gut einsehbaren Hanglagen und in landschaftlich exponierten Gebieten.

Die Festlegungen umfasst hauptsächlich mit Einfamilienhäusern locker überbaute und durchgrünte Quartiere, deren Erscheinungsbild gewahrt und in denen eine starke Nachverdichtung nicht erwünscht ist.

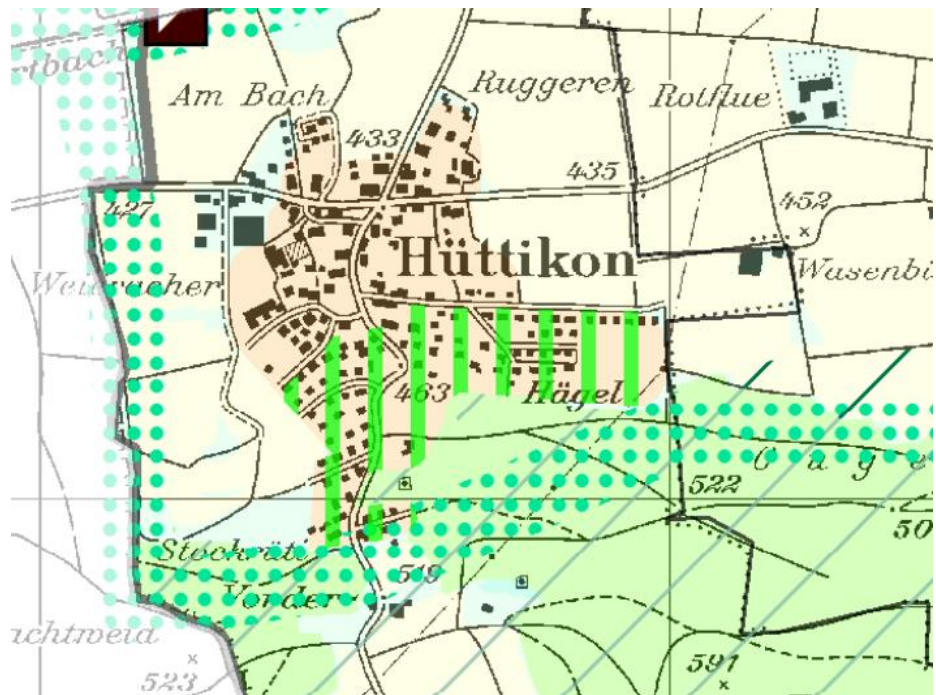


Abbildung 5 Ausschnitt regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, 2018

Die heute rechtskräftige BZO berücksichtigt diese Vorgaben, weshalb die Baumassenziffern nicht angepasst werden.

Dichtestufe	Vollgeschosse	AZ	BMZ [m³/m²]
niedrig	1	15 % - 20 %	0.9 - 1.3
	2	25 % - 35 %	1.2 - 1.9
mittel	2	35 % - 45 %	1.7 - 2.4
	3	45 % - 55 %	2.0 - 2.8
hoch	3	55 % - 65 %	2.5 - 3.2
	4 - 5	65 % - 105 %	2.7 - 4.8
	6 und mehr	105% und mehr	4.3 und mehr

Abbildung 6 Umrechnungshilfe Dichtestufen

3 Statistische Zahlen

Furttal

Die Gemeinde Hüttikon liegt im Furttal zugehörig. Über die Hälfte der Bevölkerung wohnt in Regensdorf. Gut ein Viertel wohnt im mittleren Furttal in den Gemeinden Buchs und Dällikon. Die übrige Bevölkerung verteilt sich auf die Gemeinden im unteren Furttal: Otelfingen, Dänikon, Boppelsen und Hüttikon.

Ein Blick auf die Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre zeigt, dass die Wohnbevölkerung im gesamten Furttal kontinuierlich sehr stark gewachsen ist.

Hüttikon

Die Zahl der Einwohner hat sich in Hüttikon seit 1990 stetig erhöht. In der Bevölkerungsentwicklung sind klare Ausschläge erkennbar, als neue Gebiete entwickelt wurden. Letztmals im Jahr 2014 als die Überbauung "Am Brunnen" realisiert wurde.

Durchschnittlich stieg die Bevölkerungszahl in Hüttikon in den vergangenen 15 Jahren um ca. 25 Einwohner oder 4.8 % pro Jahr.

Das Wachstum der Region Furttal betrug für den gleichen Zeitraum 1.6 %.

Die Gemeinde Hüttikon ist im Vergleich zu den übrigen Gemeinden im Furttal stark gewachsen. Dies ist unter anderem auf die neue Überbauung "Am Brunnen" zurückzuführen. Die Neubebauung war Auslöser für den massiven Ausschlag in der Bevölkerungsentwicklung.

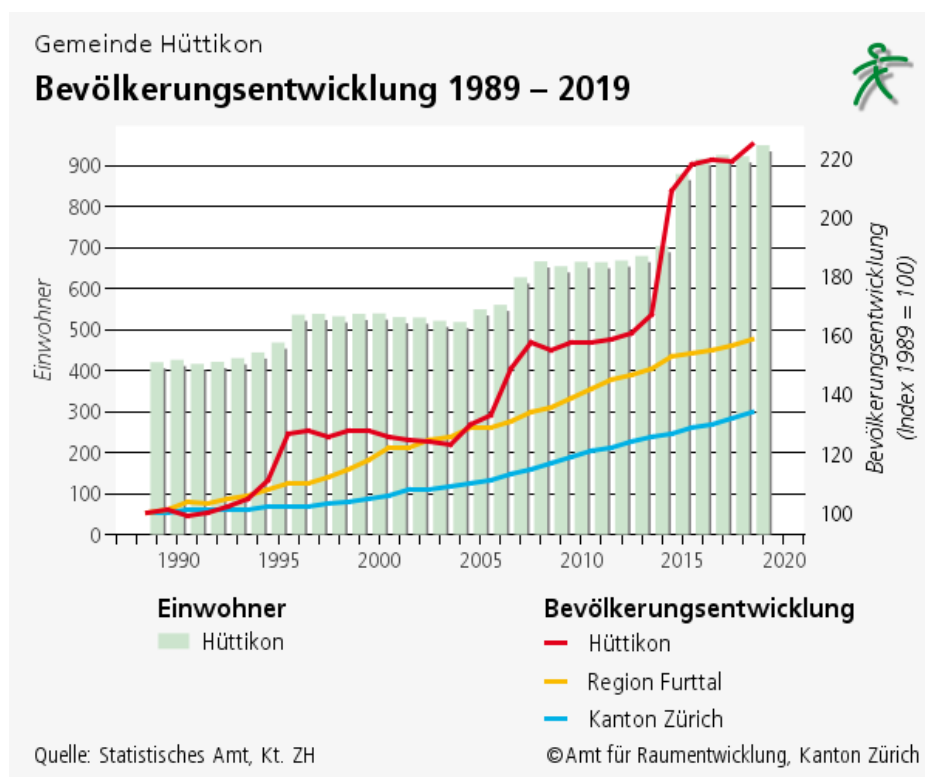


Abbildung 7 Bevölkerungsentwicklung, Statistisches Amt, Kanton Zürich

Altersstruktur

Die Gemeindebevölkerung in Hüttikon weist – im Vergleich zum kantonalen Durchschnitt – eine Vielzahl an jungen Familien und einen hohen Jugendquotienten auf.

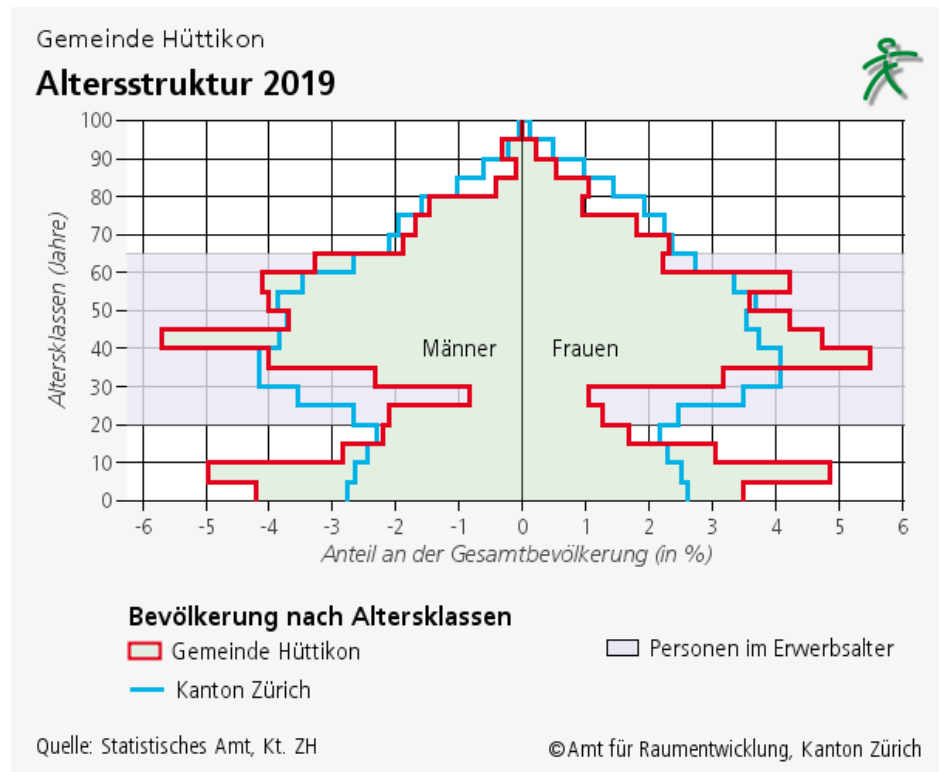


Abbildung 8 Alterststruktur, Statistisches Amt, Kanton Zürich

Einfamilienhäuser

Der Anteil der Einfamilienhäuser in Hüttikon liegt bei etwa 62.2 % aller Bauten. In ca. 20 Jahren wird sich mit grosser Wahrscheinlichkeit der Alters- und Jugendquotient verschieben. In den Quartieren mit einem hohen Anteil älterer Personen wird sich kurz- bis mittelfristig eine Transformation zeigen

Bauzonenverbrauch

In den vergangenen 15 Jahren wurden in der Gemeinde Hüttikon 2.2 ha Bauzonen verbraucht.

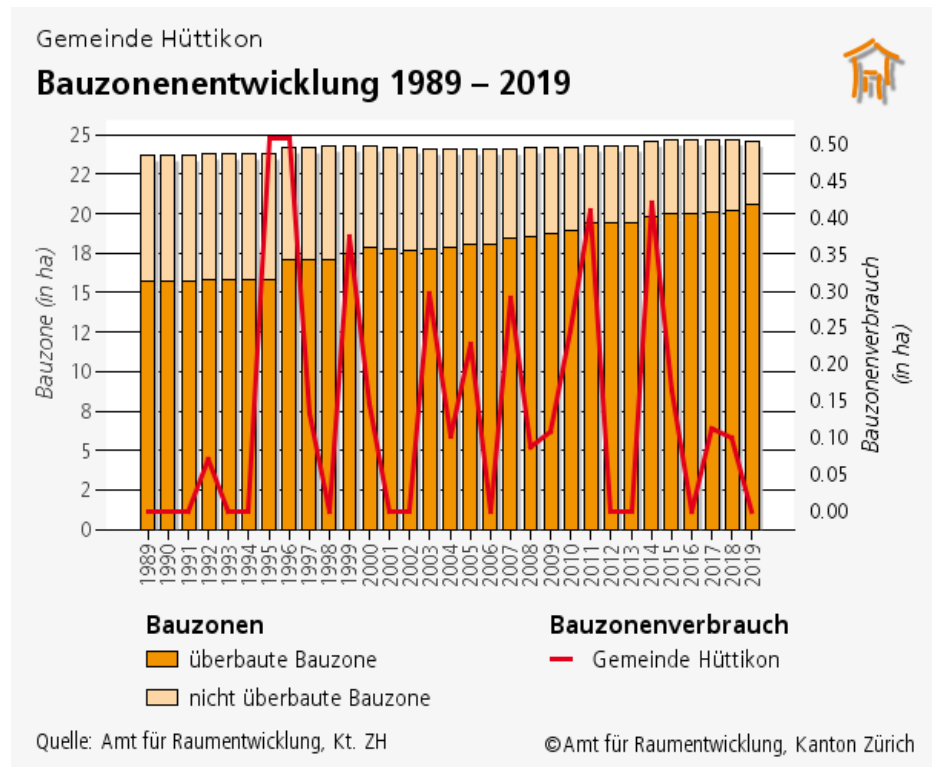


Abbildung 9 Bauzonenentwicklung, Statistisches Amt, Kanton Zürich

Bauzonenstatistik

Die aktuelle Bauzonenstatistik weist für Hüttikon folgende Baulandreserven aus:

Bauzonen	Total	Überbaut	Nicht überbaut
Wohnzonen	16.9 ha	13.3 ha	3.6 ha
Mischzonen (Wohn- und Gewerbezone, Kernzonen)	7.7 ha	7.4 ha	0.3 ha
Total	24.6 ha	20.7 ha	3.9 ha

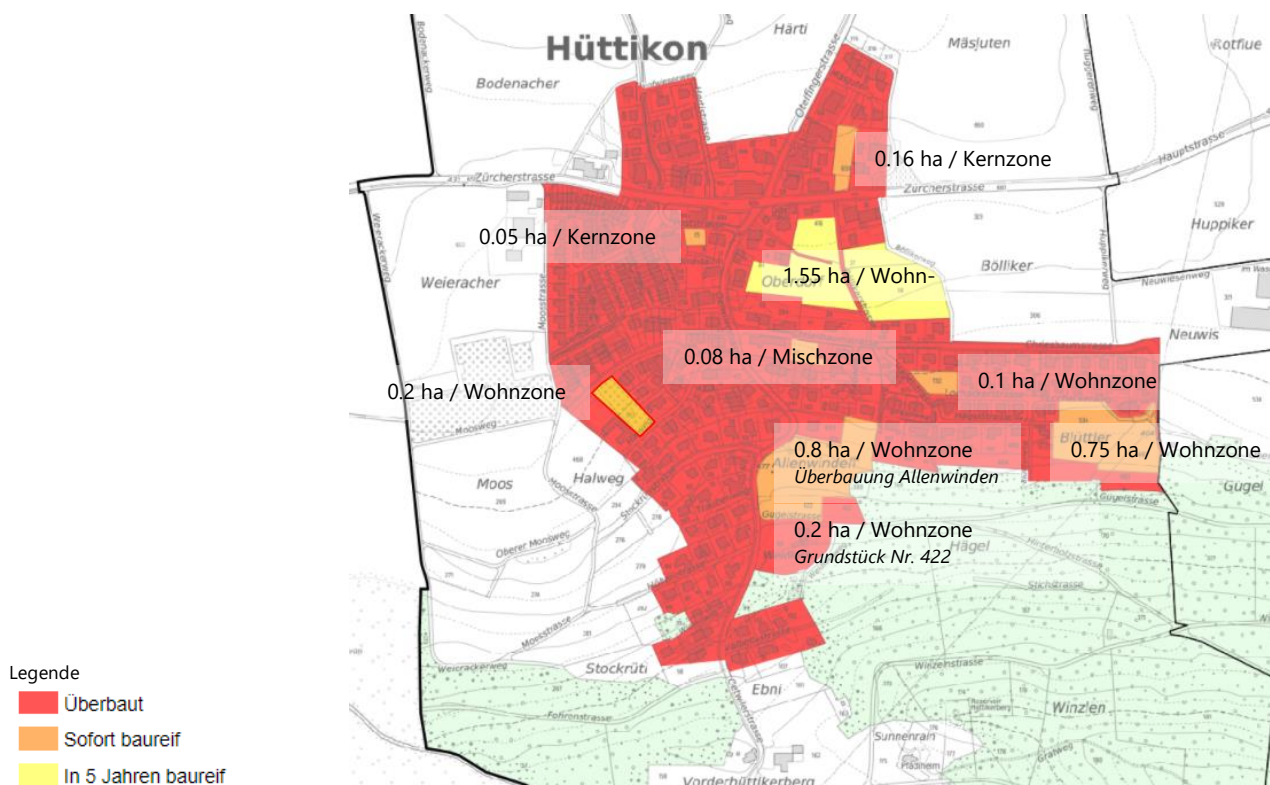


Abbildung 10 Überbauungs- und Erschliessungsstand

Beurteilung der Baulandreserven

Aktuell wird das Gebiet Allenwinden überbaut. Das Gebiet weist eine Grösse von 0.8 ha auf. Die nicht überbauten Flächen in den Wohnzonen werden zeitnah auf 2.8 ha bzw. im Total auf 3.1 ha reduziert.

Bei gleichbleibendem durchschnittlichen Baulandverbrauch auf der Basis des jeweiligen 15-Jahres-Mittels würden somit die nicht überbauten Flächen noch für gut 20 Jahre (3.1ha / 0.15 ha) genügen.

Sofern die Reserven vollständig überbaut werden ist grob mit folgenden zusätzlichen Einwohnern zu rechnen:

- ◆ Bölliker ca. 180 Einwohner (ca. 55 m² / Einwohner) (MFH)
- ◆ Allenwinden ca. 40 Einwohner (ca. 14 Wohneinheiten mit 2.65 Pers. / Wohneinheiten)
- ◆ Prognose Blüttler (30 Einwohner)
- ◆ Prognose Lochackertrasse (5 Einwohner)
- ◆ Prognose Brunnenwisstrasse (10 Einwohner)
- ◆ Prognose Kernzone (8 Einwohner)

Durch die laufende Entwicklung im Gebiet Allenwinden (kurzfristig) und die mittelfristige Entwicklung im Gebiet Bölliker wird die Gemeinde Hüttikon nochmals einen Wachstumsschub erleben. Es ist zudem davon auszugehen, dass langfristig noch einzelne Reserven aktiviert werden und die vorhandenen Baulandreserven überbaut werden.

Durch die absehbaren Entwicklungen in der Gemeinde Hüttikon ist davon auszugehen, dass Hüttikon im Vergleich zu den übrigen Gemeinden prozentual stärker wachsen wird.

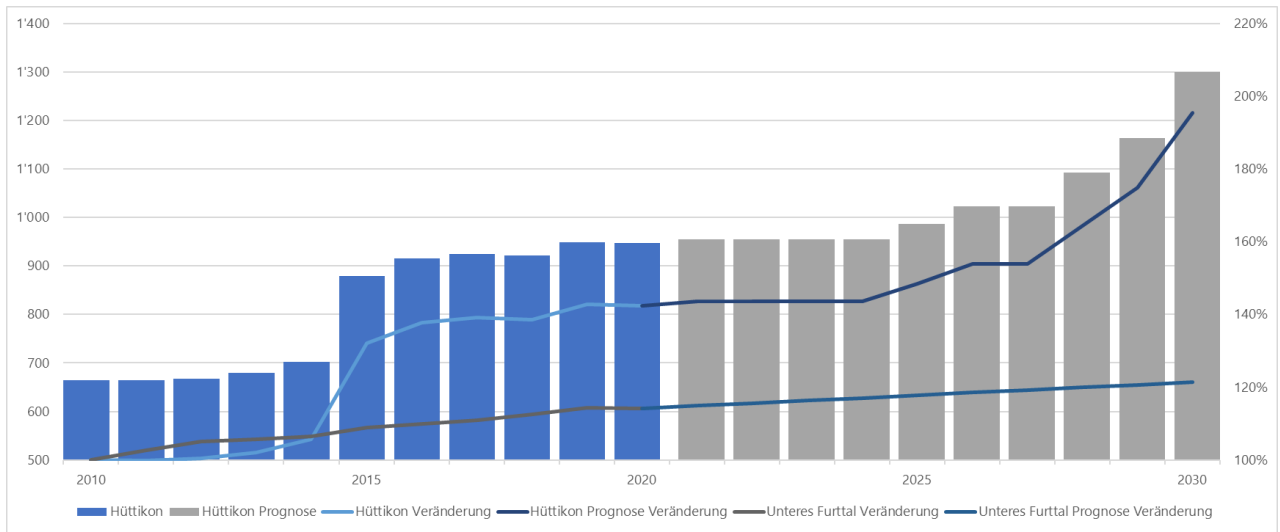


Abbildung 11 Prognose Bevölkerungsentwicklung, Eigene Darstellung

Sehr hoher Ausbaugrad

Der Ausbaugrad liegt in Hüttikon mit über 80 % über alle Bauzonen betrachtet über den Werten des Kantons und der Region Furttal.

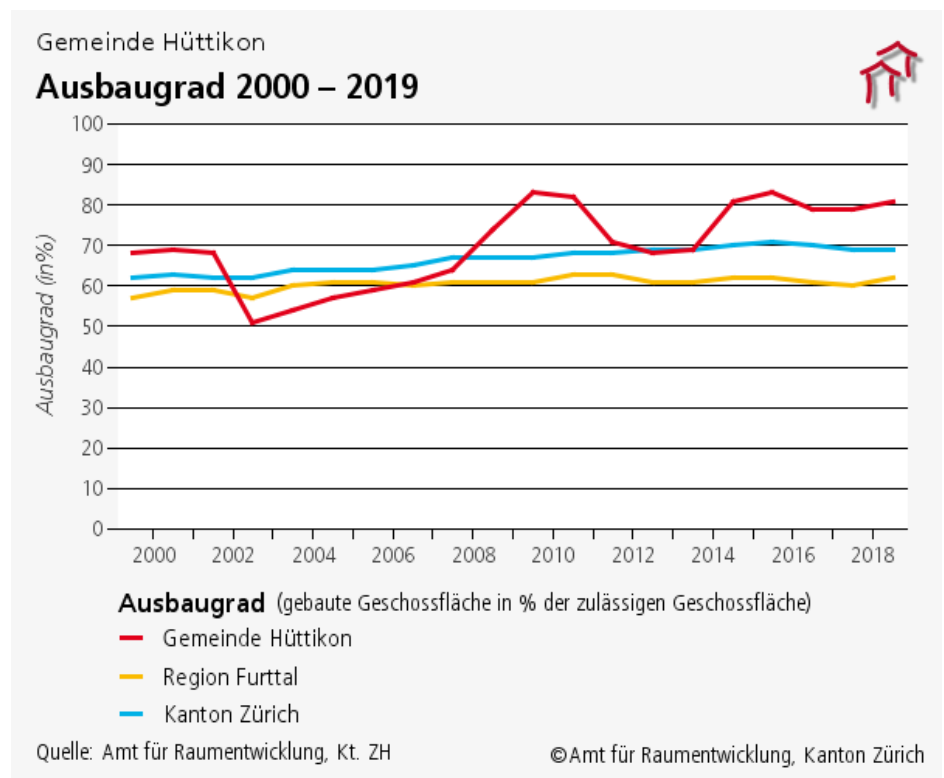


Abbildung 12 Ausbaugrad, Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Beurteilung Ausbaugrad

Der überdurchschnittlich hohe Ausbaugrad zeigt, dass die Reserven im Bestand gemäss der heutigen Bau- und Zonenordnung (BZO) gut ausgeschöpft sind. Es bestehen jedoch noch verschiedene Baulücken und Reserven.

Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1980 erstellt wurden, ist davon auszugehen, dass diese in den nächsten Jahren saniert bzw. erneuert werden oder bereits wurden.

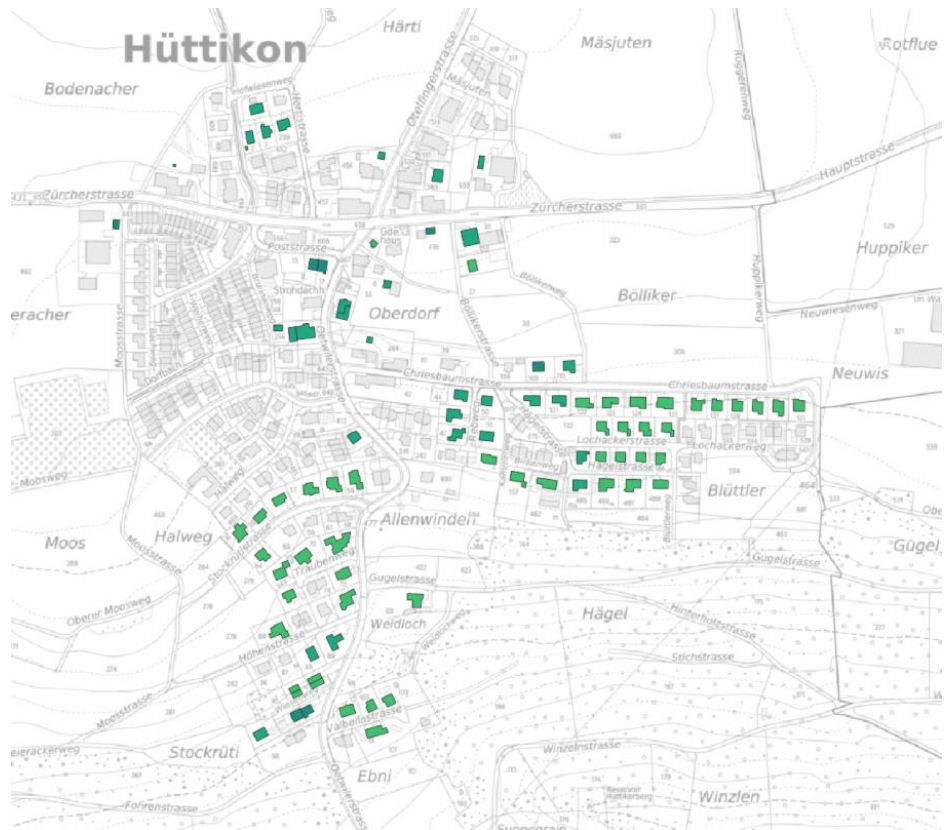
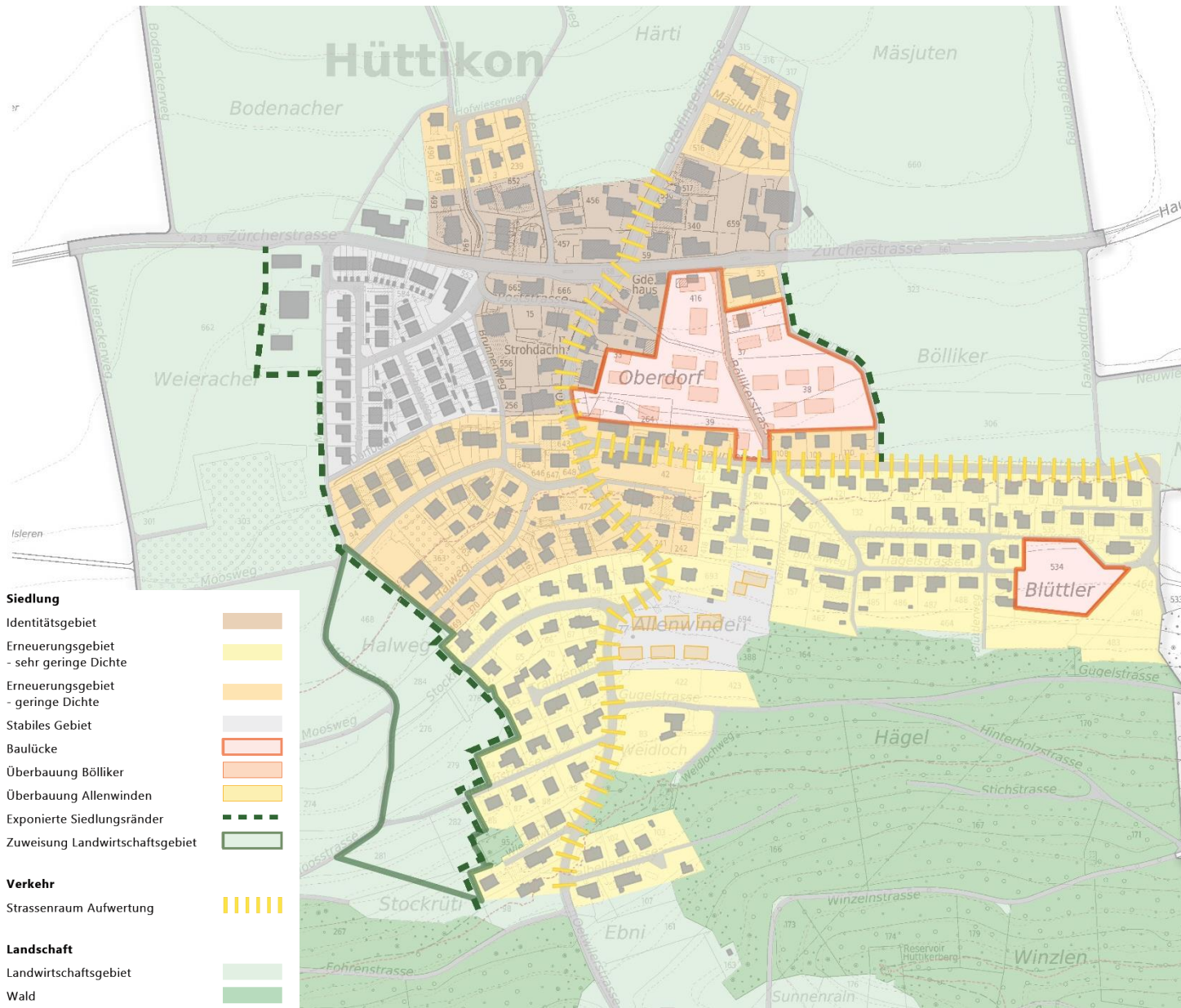


Abbildung 13 Gebäudebestand, Baujahre 1945 - 1980

Durch den relativ hohen Ausbaugrad ist davon auszugehen, dass mehrheitlich keine zusätzlichen Reserven in den Bauzonen aktiviert werden.

Dies zeigt sich unter anderem auch in den sehr hohen Ausbaugraden in der Wohnzone W1.2 / W1.5 von gut 90 % (exkl. unbebaute Flächen). Die Wohnzonen W1.2 und W1.5 machen rund 62 % aller Bauzonen in Hüttikon aus.

4 Strategieplan



Siedlung

- Identitätsgebiet
- identitätsstiftende Qualitäten erhalten, insbesondere ortsbauliche Strukturen
 - Nutzungsreserven gemäss BZO nicht zwingend ausschöpfen
 - besonders gute Einordnung bei Neu-, Um- und Ersatzbauten
 - zeitgemässe Erweiterung

Erneuerungsgebiet

- Sanierung oder Erneuerung bestehender Baustruktur
- weitgehende Bewahrung der bestehenden Siedlungsstruktur
- Aufwertung erkennbarer Qualitäten und Behebung von Mängeln
- Bewahrung der Ursprungsnutzung
- bestehende Entwicklungsreserven nutzen
- Erhalt der Nutzerdichten

Stabiles Gebiet

- kein Handlungsbedarf vorhanden

Baulücke

- Mobilisieren und qualitativ entwickeln

Zuweisung Landwirtschaftsgebiet

- Aufhebung Reservezone

Verkehr

Strassenraum Aufwertung

- Strassenraum gestalterisch aufwerten
- Aufenthaltsqualität und Verkehrssicherheit erhöhen
- Reaktion mit Vorzonen auf Strassenraum

4.1 Stossrichtungen

Der Gemeinderat hat als Basis für die vorliegende Revision der Ortsplanung (Richt- und Nutzungsplanung) einen räumlichen Strategieplan erarbeitet.

Die darin festgelegten Stossrichtungen dienen als Richtschnur für die Revision der Richt- und Nutzungsplanung.

- ◆ Die vorhandenen Baulücken sind zu aktivieren und qualitativ zu entwickeln. Die Gemeinde bietet dabei Hand, entsprechende Entwicklungen zu begleiten
- ◆ Der Gebäudebestand soll saniert und erneuert werden können, wobei jedoch Verdichtungen nicht angestrebt werden
- ◆ Es sind attraktive Freiraum- und Grünraumstrukturen in den Quartieren zu fördern
- ◆ Es werden attraktive und sichere Verbindungen für alle Verkehrsteilnehmer angeboten

4.2 Erläuterungen

Identitätsgebiet

Innerhalb des Identitätsgebiets sind die historische Bausubstanz und die ortsbaulichen Strukturen zu erhalten, aber auch eine qualitative Weiterentwicklung zu ermöglichen (historischer Dorfkern).

Es steht somit klar das Bewahren und das Erhalten der historischen Bausubstanz sowie die ortsbaulichen Strukturen im Vordergrund.



Abbildung 14 Referenzbilder Identitätsgebiet

Erneuerungsgebiet

Grosse Teile der Gemeinde Hüttikon sind bebaut. In den Gebieten sollen die Siedlungsstruktur und die Nutzungen gewahrt bleiben. Die heutige Bausubstanz wird in sinnvollen Sanierungszyklen erneuert und teilweise ersetzt. Die Gebiete erfahren keine grösseren Verdichtungen. Die bestehenden Qualitäten bleiben gewahrt und neue werden entwickelt.



Abbildung 15 Referenzbilder Erneuerungsgebiet

Stabiles Gebiet

Die stabilen Gebiete wurden erst kürzlich entwickelt oder liegen ausserhalb der Bauzone. Diese Gebiete weisen keinen Handlungsbedarf auf und es werden in den nächsten 15 Jahren keine Entwicklungen erwartet.



Abbildung 16 Referenzbilder Stabile Gebiete

Baulücke / Siedlungsränder

Die grösseren Baulandreserven im Gebiet Bölliker und Blüttler werden mittel bis langfristig mobilisiert. Das Gebiet Bölliker soll im Sinne des Quartierplans und dem richtungswisenden Bebauungskonzept mittelfristig bebaut werden und einen Beitrag zur Schaffung von Wohnraum leisten. Die Baulandreserven Blüttler sollen unter Beachtung der Rahmenbedingungen mobilisiert werden. Bei einer Baulückenschliessung durch eine Neubebauung ist ein würdiger Siedlungsrandabschluss zu gewährleisten. Die Siedlungsränder bilden die Übergänge und Verbindungen von Siedlung und Landschaft. Exponierte Siedlungs-ränder sind sorgfältig auszugestalten, da diese für die Aussenansicht der Gemeinde wichtig sind. Ein harmonischer Siedlungsübergang ist sorgfältig mit

geeigneten Gestaltungselementen und Bepflanzungen (wie z.B. mit Bäumen) ohne grössere Einfriedungen auszugestalten.



Abbildung 17 Referenzbilder Baulücken und Siedlungsränder

Bereinigung Siedlungsgebiet

Das Baugebiet der Gemeinde Hüttikon wird gestützt auf den übergeordneten Vorgaben bereinigt und angepasst.

Strassenraum Aufwertungen

Es werden attraktive und sichere Verbindungen für alle Verkehrsteilnehmer angeboten. Mit attraktiven Vorgärten und Vorzonen werden gute Übergänge zu den öffentlichen Räumen geschaffen. Sicherheitsdefizite im Strassenraum werden behoben.



Abbildung 18 Strassenraum Hüttikon

5 Anpassungen der Bau- und Zonenordnung

5.1 Vorbemerkungen

Struktur

Die Grundstrukturen der heutigen Bau- und Zonenordnung werden beibehalten. Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der Bau- und Zonenordnung erläutert. Auf die detaillierte Beschreibung von untergeordneten und technischen Anpassungen wird in den folgenden Ausführungen verzichtet. Ergänzend sind aber alle Änderungen in der synoptischen Darstellung der Bau- und Zonenordnung dokumentiert und beschrieben.

5.2 Harmonisierung der Baubegriffe mit neuen Begrifflichkeiten gemäss PBG (IVHB)

Folgende Begriffe werden in der BZO hauptsächlich aufgrund der Harmonisierung der Baubegriffe ersetzt:

Alt	Neu
◆ Gewachsener Boden	◆ Massgebendes Terrain
◆ Besondere Gebäude	◆ Klein- und Anbauten
◆ Unterirdische Gebäude	◆ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
◆ Gebäude- und Firsthöhe	◆ Fassadenhöhe (giebel- und traufseitig)

Massgebendes Terrain

Das massgebende Terrain ersetzt den Begriff "gewachsener Boden". Dieser wird im Vergleich zur bisherigen Regelung immer auf den natürlichen gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen spielen dabei keine Rolle mehr, auch wenn sie bereits mehr als 10 Jahre zurückliegen.

Zusätzlich besteht neu die Möglichkeit, das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festzulegen.

Klein- und Anbauten

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

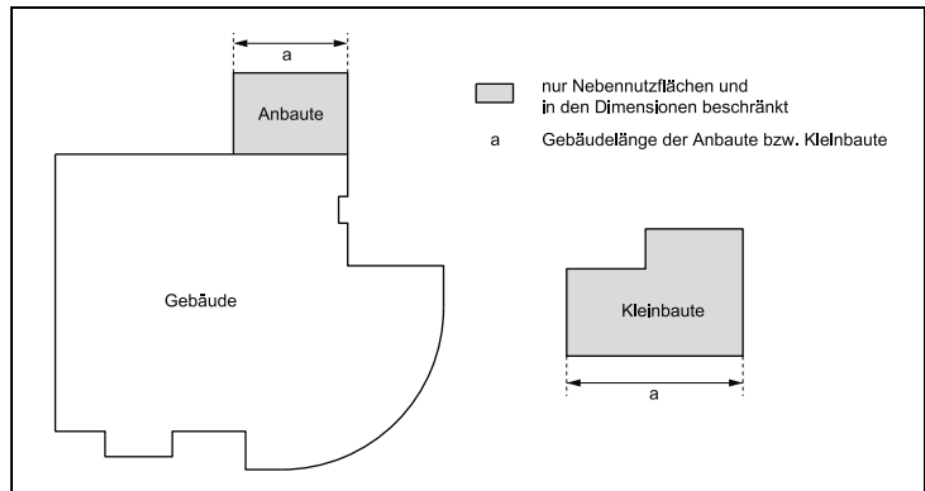


Abbildung 19 Schema Gebäude, Kleinbauten und Anbauten gemäss §§2, 2a ABV)

Unterirdische Bauten und
Unterniveaubauten

Unterirdische Bauten wurden bisher sinngemäss als "unterirdische Bauten und Anlagen" respektive als "unterirdische Gebäude und Gebäudeteile" im PBG geregelt. Unterirdische Bauten treten - mit Ausnahme der Erschliessung sowie Geländer und Brüstungen - nicht in Erscheinung, weil sie unter dem massgebenden oder tiefer gelegten Terrain liegen müssen.

Unterniveaubauten wurden bis anhin im § 269 PBG sinngemäss als "oberirdische Gebäude und Gebäudeteile, die den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragen" bezeichnet. Gemäss bisheriger Regelung war ein Gebäude oder Gebäudeteil eine Unterniveaubaute, wenn der gewachsene Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragt wurde. Abgrabungen, welche die Unterniveaubaute mehr als einen halben Meter freilegten, waren nach bisheriger Regelung zulässig. Neu dürfen Unterniveaubauten das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0.5 m überragen (§ 2 ABV). Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.

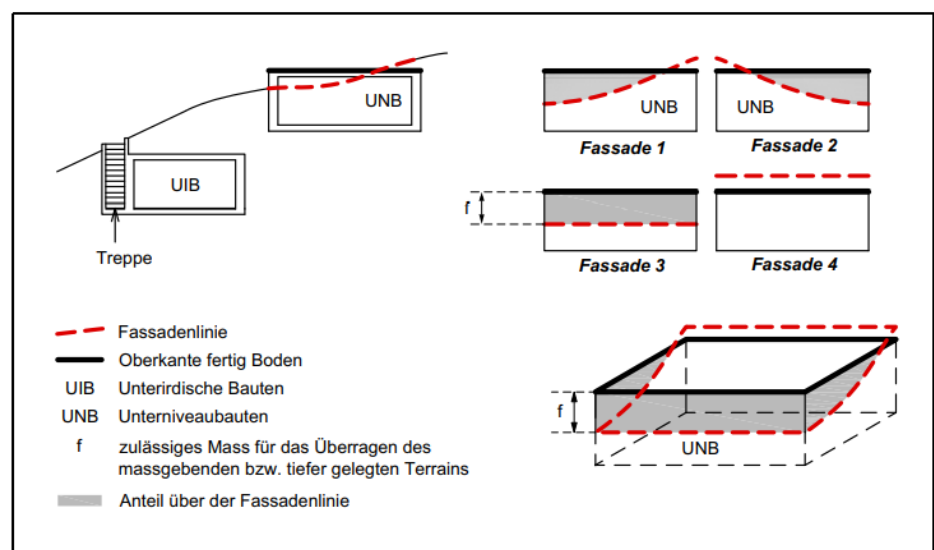


Abbildung 20 Schema Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten gemäss §§ 2b, 2c ABV

Fassadenhöhe
(trauf- und giebelseitig)

Die (traufseitige) Fassadenhöhe ersetzt den Begriff "Gebäudehöhe". Da die Fassadenhöhe auch giebelseitig gemessen werden kann, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich.

- ◆ Traufseitige Fassadenhöhe: Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der "Gebäudehöhe" nach bisherigem Recht. Jedoch ist für den oberen Messpunkt neu die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend, und nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche. In der BZO Hüttikon wird jedoch keine Reduktion der Höhenbeschränkung vorgenommen, sondern lediglich der Begriff angepasst. Gebäude können dadurch in Zukunft geringfügig höher gebaut werden.
- ◆ Giebelseitige Fassadenhöhe: Bisher wurde die zulässige Gesamthöhe eines Gebäudes mittels Gebäude- und Firsthöhe zusammen definiert. Die Begriffe Gebäude- und Firsthöhe werden neu durch die giebelseitige Fassadenhöhe ersetzt. Die giebelseitige Fassadenhöhe ist grundsätzlich gegenüber der traufseitigen Fassadenhöhe um das Mass der bisherigen Firsthöhe erhöht.

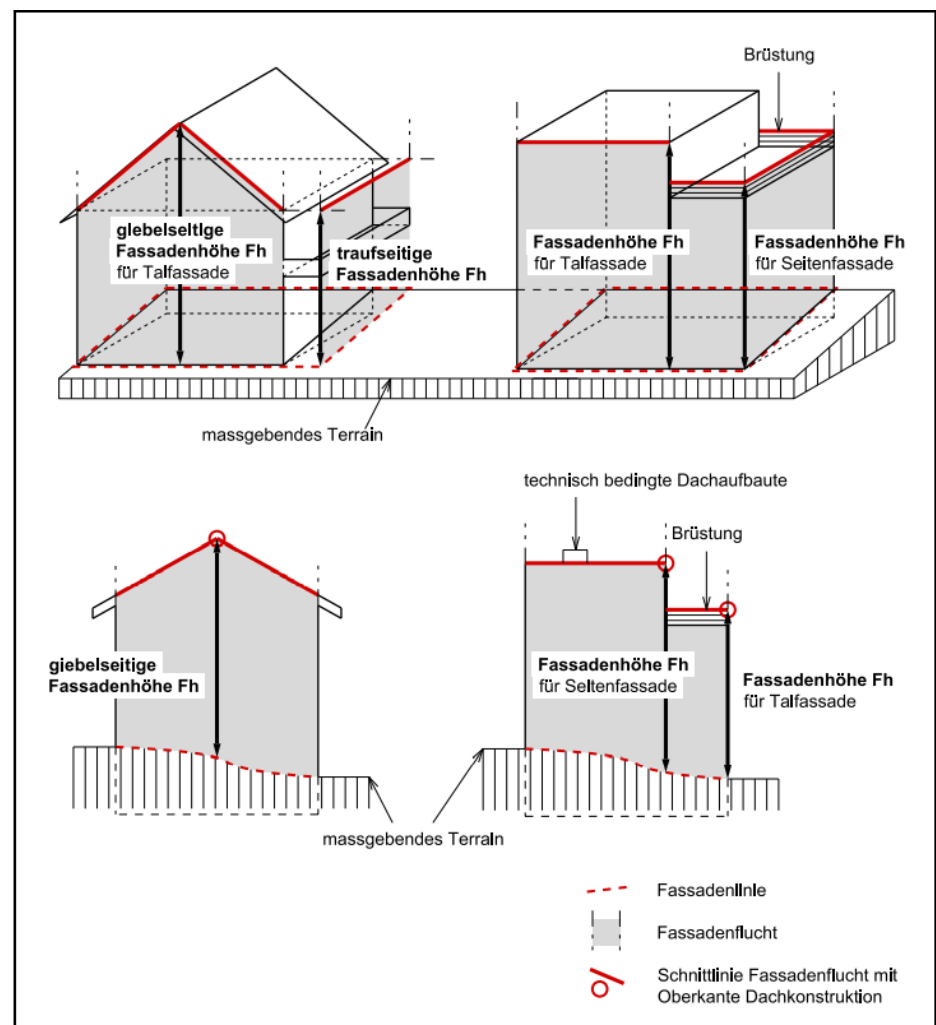


Abbildung 21 Schema Fassadenhöhe gemäss § 278 PBG

Grünflächenziffer	<p>Die Freiflächenziffer wird durch die Grünflächenziffer ersetzt. Im Gegensatz zur Freiflächenziffer werden unbebaute, versiegelte Flächen nicht mehr angerechnet. Bisher kannte die BZO Hüttikon keine Freiflächenziffer. Die Bauordnung von Hüttikon verfügt heute jedoch über einen nicht klar fassbaren Artikel, welcher vorschreibt, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs zu begrünen sind, und der Anteil an versiegelter Fläche ist möglichst gering zu halten.</p> <p>Diese Vorschrift wird aufgehoben, wodurch im Gegenzug jedoch eine verträgliche Grünflächenziffer eingeführt wird.</p>
Dachaufbauten	<p>Gemäss IVHB dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Die Gemeinde Hüttikon schränkt die Dachaufbauten nicht weiter ein.</p>
Anrechenbare Grundstücksfläche	<p>Die anrechenbaren Grundstücksflächen werden mit der IVHB angepasst. Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen.</p> <p>Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf.</p> <p>Auf eine detaillierte Überprüfung der Nutzungsziffern wird verzichtet.</p>
Energiesparen	<p>Neu gilt für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile ein Nutzungsbonus von 20% der zonengemässen Grundziffer. Gemäss bisheriger Regelung waren unbeheizte Wintergärten und vergleichbare Gebäudeteile bei der Baumassenziffer nicht privilegiert.</p>

5.3 Kernzonen (K)

Zweck und Ziel	<p>Die Kernzonen dienen dem Erhalt des historischen Kerns und sichern dessen Qualitäten. Die räumlichen Qualitäten der Kernzonen sollen erhalten bleiben, wobei aber auch eine zeitgemässe Erweiterung ermöglicht werden soll.</p> <p>Die Kernzonenvorschriften werden mit einer Zweckbestimmung ergänzt.</p>
Gestaltungsanforderungen	<p>Für sämtliche Bauvorhaben innerhalb der Kernzone gelten erhöhte Anforderungen, was entsprechend in den Vorschriften präzisiert wird. Es wird so eine qualitative Weiterentwicklung der Kernzone sichergestellt. Wie bis anhin kann die Gemeinde ein Fachgutachten in Auftrag geben. Damit wird eine neutrale Beurteilung bei einem Bauvorhaben eingeholt, wo mit Auswirkungen auf das Ortsbild gerechnet wird.</p>
Umbauten und Ersatzbauten	<p>Die heutigen Strukturen der Kernzone sind weitgehend zu erhalten. Umbauten und Ersatzbauten sind jedoch unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils möglich. Der Fokus liegt dabei auf ortsbildverträglichen und gut gestalteten Bauten.</p>
Neubauten	<p>Die Grundmasse für Neubauten werden beibehalten, wobei die Begriffe gemäss IVHB harmonisiert werden.</p>
Dachgestaltung	<p>Hauptgebäude müssen wie bis anhin ein Satteldach mit beidseits gleicher Neigung von mind. 36° aufweisen. Für Kleinbauten und Anbauten wie z.B. Garagen sind bei guter Eingliederung auch abweichende Neigungen und Pultdächer zulässig.</p> <p>Es sind weiterhin im ersten Dachgeschoss Dachaufbauten und Einschnitte zulässig, wobei diese neu nur auf 1/3 der Fassadenlänge zulässig sind. Damit die Lockerung zum Tragen kommt, wird auf die früheren Beschränkungen bezüglich Frontmasse und Dachflächenansicht verzichtet. Dasselbe gilt auch für die Dachflächenfenster, bei welchen auf ein grundsätzliches Höchstmass verzichtet werden soll. Es kann so dem Bedürfnis zur Schaffung von gut belichteten Räumen und der besseren Nutzung der Dachgeschosse zur Wohnnutzung Rechnung getragen werden, ohne eine ruhige und geschlossene Dachlandschaft zu beeinträchtigen. Die Dachaufbauten und die Dachflächenfenster müssen die erhöhten gestalterischen Anforderungen in jedem Fall erfüllen.</p>
Solaranlagen	<p>Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig. In Kernzonen ist gestützt auf § 2a lit. a BVV für Solaranlagen eine Baubewilligung erforderlich. Von Solaranlagen innerhalb der genannten Schutzzonen darf keine wesentliche Beeinträchtigung ausgehen. Eine Interessenabwägung im Einzelfall ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens unter dem Aspekt der "sorgfältigen Integration" gemäss § 238 Abs. 4 PBG durch die Gemeinde durchzuführen. Die Gemeinde orientiert sich dabei am Leitfaden 09 2016, Solaranlagen, Baudirektion Amt für Raumentwicklung (ARE).</p>
Umgebungsgestaltung	<p>Abgrabungen und Aufschüttungen sollen in der Kernzone möglich sein, sofern diese dazu beitragen, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.</p>

5.4 Wohnzonen (W und WG)

Grundmasse	Die Grundmasse für Neubauten werden beibehalten, wobei die Begriffe gemäss IVHB harmonisiert werden.
Grünflächenziffer	<p>Es sollen möglichst unversiegelte und begrünte Flächen zur Verbesserung der Siedlungsökologie und des Quartierklimas geschaffen werden. Zudem sollen möglichst harmonische und begrünte Übergänge zwischen Grundstücken und Strassenraum gefördert werden.</p> <p>Der bis anhin gültige Formulierung in der BZO, dass geeignete Teile des Gebäudeumschwungs zu begrünen sind und der Anteil an versiegelter Fläche möglichst gering zu halten ist, wird mit der Einführung einer Grünflächenziffer abgelöst.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0; text-align: center;"> $\text{Grünflächenziffer} = \frac{\text{anrechenbare Grünfläche}}{\text{anrechenbare Grundstücksfläche}}$ </div> <p>Abbildung 22 Berechnungsweise Grünflächenziffer gemäss § 275 PBG</p> <p>Die Grünflächenziffer orientiert sich in erster Linie an der visuellen Wahrnehmung. Unversiegelte Flächen sind nicht unbedingt naturnah; sie können auch über unterirdischen Bauten sowie Unterniveaubauten liegen. Es ist also auch möglich, dass Grünflächen über einer Unterniveaugarage angerechnet werden könne. Voraussetzung für die Anrechenbarkeit ist entweder ein natürlicher Bodenaufbau, der einen intakten Stoffhaushalt sowie die Versickerung von Meteorwasser ermöglicht, oder eine genügend starke Überdeckung mit Humus, die eine tatsächliche Bepflanzung zulässt, die nicht andauernd auszutrocknen droht.</p> <p>Gemäss Strategieplan der Gemeinde sollen attraktive Freiraum- und Grünraumstrukturen in den Quartieren gefördert werden. Die festgelegte Grünflächenziffer unterstützt diese Zielsetzung. Weitere Massnahmen wie Baumpflanzungen, Umgestaltung von Strassenräumen und / oder die Erstellung von Merkblättern zur attraktiven Begrünung von privaten Freiräumen werden situativ durch die Gemeinde geprüft. Im Baugesuchsverfahren ist eine ansprechende und ökologisch wertvolle Gestaltung der Freiräume auszuweisen.</p>
Zusätzliche Baumasse für Energiesparen	Die Regelungen für eine zusätzliche Baumassenziffer für Gebäudeteile die dem Energiesparen dienen, können aufgehoben werden, da dies neu pauschal durch das kantonale Recht mit einer Erhöhung der Baumassenziffer um max. 20 % geregelt wird.
Wohn- und Gewerbezon	<p>In den Wohn- und Gewerbezon sind neben Wohnnutzungen auch bewusst mässig störende Betriebe wie z.B. Läden, Handwerksbetriebe, Gastronomie zulässig.</p> <p>Zur Gewerbeförderungen wird an den heutigen Boni mit der Erhöhung der Baumassenziffer und den reduzierten Grenzabstände festgehalten. Diese Boni gelten neu auch gegenüber Grundstücken in anderen Zonen.</p>
Gliederung Gemeinsame Bestimmungen	Der heutige Artikel 14 "Gemeinsame Bestimmungen" wird in verschiedenen Artikel unterteilt, damit dieser besser lesbar wird. Unter dem Untertitel B2.1 Gemeinsame Bestimmungen Wohn- und Gewerbezone werden die Artikel 14

	<p>bis 19 zusammengefasst. Die Artikel 14 bis 19 sind für alle Wohnzonen wie auch die Wohn- und Gewerbezone (WG) anwendbar.</p>
<p>Klein- und Anbauten</p>	<p>Die maximale Fläche der Kleinbauten und Anbauten, welche nicht der Baumassenziffer anzurechnen sind, wird erhöht auf 50 m² Grundfläche bzw. 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche. Neu werden Kleinbauten und Anbauten in § 2 a. ABV auf maximal 50 m² Grundfläche beschränkt. Gebäude, welche zwar über nur Nebennutzflächen verfügen und deren Gesamthöhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht überschreiten, sind neu als Hauptgebäude auszuliegen, wenn diese grösser als 50 m² sind. Solche Gebäude sind an die Baumassenziffer anrechenbar und profitieren von keinen Abstandsprivilegien.</p> <p>Pro Grundstück sind unabhängig der Vorschriften der ABV gesamthaft Klein- und Anbauten im Umfang von 50 m² bzw. 10 % der anrechenbaren Grundstücksfläche zulässig.</p>
<p>Erhöhung Baumasse aufgrund Parkierung</p>	<p>Die heutige Regelung, dass die Baumassenziffer um einen Zehntel erhöht werden kann, sofern sich die Parkierung innerhalb des Hauptgebäudes befindet, wird in den Grundzügen beibehalten.</p> <p>Es wird jedoch präzisiert, dass sich die maximal zulässige Baumasse nur um die Baumasse erhöht, welche durch die Parkierung verloren geht. Das heisst, wird die Garage z.B. im Untergeschoss bzw. unter dem massgebenden Terrain realisiert, kann kein Bonus bezogen werden. Der Bonus kann nur für die Teile der Parkierung, welche für die Baumassenziffer anrechenbar wären, konsumiert werden.</p>
<p>Dachform</p>	<p>Die heutige Regelung hat in der Vergangenheit zu Fragen in der Praxis und der effektiven Anwendbarkeit geführt. Dies soll im Rahmen der Revision präzisiert werden. Durch die mehrheitlichen Hanglagen und die dadurch sehr gut einsehbaren Dachformen sind Flachdächer, wie bis anhin, nur untergeordnet zulässig. Das homogene Erscheinungsbild soll beibehalten werden. Die bisherige Bestimmung wird jedoch präzisiert.</p> <p>Auf Hauptgebäuden sind nur Schrägdächer zulässig. Andere Dachformen sind jedoch auf untergeordneten Gebäudeteilen zulässig, wenn sie sich gut in die Umgebung einordnen. Als untergeordnete Gebäudeteile sind vorwiegend Vorbauten, Anbauten und Erweiterungen zu beurteilen, welche sich von den Hauptgebäuden in den Dimensionen u.a. Höhen und Nutzflächen absetzen und grundsätzlich weniger stark in Erscheinung treten. Die Erweiterungen und Anbauten dürfen Räume für den dauernden Aufenthalt aufweisen und auch als Terrassen genutzt werden. Attikageschosse sind nicht zulässig.</p>
<p>Dachaufbauten</p>	<p>Dachaufbauten können neu gemäss übergeordnetem Recht auf maximal der Hälfte der Fassadenlänge realisiert werden. Auf die Regelung zur Anordnung von Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss wird aufgrund von fehlenden Geschossigkeitsvorschriften verzichtet.</p>
<p>Herabgesetzte Grundabstände</p>	<p>Die Regelung, dass bei einer maximalen Gebäudehöhe von 6.0 m die Grundabstände reduziert werden, wird aufgehoben. Die Regelung führt dazu, dass grössere Teile des Grundstücks überbaut werden. Eine pauschale Reduktion von Grundabständen ist zum Schutz der nachbarlichen Interessen nicht zweckmässig. Unter anderem wenn zu einem späteren Zeitpunkt aufgestockt wird</p>

und dann ein Abrücken von der Grenze notwendig werden würde. Die Grundabstände sind so ausgelegt, dass eine zweckmässige Bebauung der Grundstücke ermöglicht wird, weshalb die Vorschriften auch in der Praxis kaum angewendet wurden.

5.5 Arealüberbauung

Arealüberbauungen sind weiterhin in den Wohnzonen W1.5, W1.9 und in der Wohn- und Gewerbezone WG zulässig.

Es wird neu eine pauschale Erhöhung von 10 % der Baumassenziffer eingeführt.

5.6 Ergänzende Bauvorschriften

Klein- und Anbauten

Der Grenzbau für landwirtschaftliche Klein- und Anbauten wie auch für Klein- und Anbauten, welche kleiner als 5 % der massgeblichen Grundfläche waren, wird aufgehoben. Ein Grenzbau kann weiterhin ermöglicht werden, sofern privatrechtliche Regelungen getroffen werden. Die pauschalen Grenzbauten sind problematisch im Schutz der nachbarlichen Interessen. Es gilt neu ein allseitiger Grenzabstand von 3.5 m.

Für bewilligungsfreie Bauten und Anlagen gemäss § 1 Bauverfahrensverordnung (BVV) gilt ein reduzierter Grenzabstand von 2 m.

Die Berücksichtigung der Klein- und Anbauten, für die Berechnung der Gebäudelänge und des Mehrlängenzuschlags wird aufgehoben und so eine freiere Bebauung der Grundstücke sichergestellt.

Strassen- und Wegabstand

Der Strassenabstand ist gegenüber dem § 256 PBG um 1 m auf 5 m reduziert. Unterirdische Bauten sowie Unterniveaubauten müssen neu nur noch einen unterirdischen Strassen- und Wegabstand von 2 m einhalten.

6 Zonenplan

6.1 Bereinigung Reservezone

Bereinigung Reservezone

Der rechtskräftige Zonenplan wurde überprüft. Aufgrund der übergeordneten Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan ist die bestehende Reservezone dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen. Die Reservezone kann nicht eingezont werden.

Beurteilung Reservezone

Die Reservezone ist keine Bauzone. Bauten und Anlagen sind darin nur nach Art. 24 RPG zulässig. Grundsätzlich besteht für dortige Bauten und Anlagen gegenüber dem Gemeinwesen weder ein Anspruch auf Erschliessung noch ein solcher auf Inanspruchnahme öffentlicher Versorgungs- und Erschliessungsanlagen. Die Zuweisung von Grundstücken in der Reservezone zu einer Nichtbauzone begründet keinen Anspruch auf Entschädigung wegen materieller Enteignung.

R → Lk

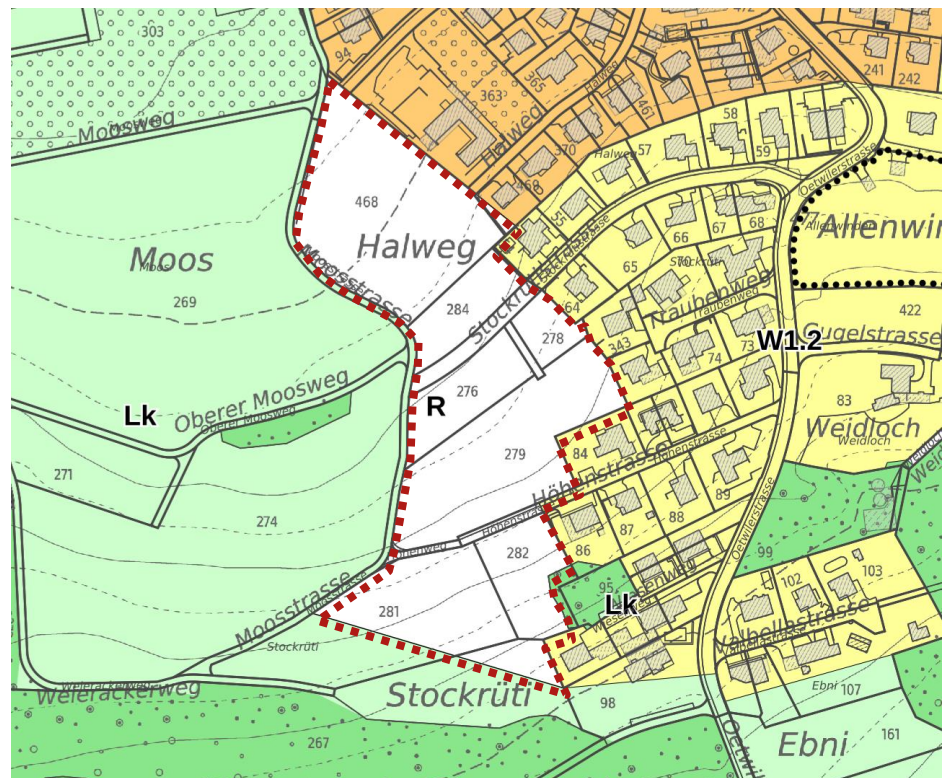


Abbildung 23 Umzonungen Reservezone in Landwirtschaftszone

Nachgelagerte Revision kantonale Nutzungszone

Bei der Landwirtschaftszone handelt es sich um eine kantonale Nutzungszone. Die Anpassung der kantonalen Nutzungsplanung erfolgt nachgelagert zur Gesamtrevision der kommunalen Nutzungsplanung durch das Amt für Raumentwicklung.

6.2 Technische Anpassungen Zonenplan

Waldfeststellung

Das letzte Waldfeststellungsverfahren wurde im Jahr 1995 durchgeführt. Im Rahmen dieser Anpassung wurden einzelne Waldgrenzen reduziert. Aufgrund der Reduktion wurden in zwei Fällen die Restflächen der Landwirtschaftszone zugewiesen. Zudem wurde auf den Grundstücken Nrn. 69 und 82 keine Anpassung der Waldflächen vorgenommen, weshalb diese Fläche Wald blieb.

Des Weiteren wurde im Rahmen der Vorprüfung durch das ALN festgestellt, dass die Walzgrenze im Bereich des Grundstücks Nr. 83 falsch ist.

Parallel zur öffentlichen Auflage der Revision der Richt- und Nutzungsplanung wird zudem der korrekte Waldgrenzenplan aufgelegt.

Aufgrund der oben genannten Themen werden die folgenden technischen Anpassungen am Zonenplan vorgenommen.

Lk → W1.2

Die Landwirtschaftszone auf dem Grundstück Kat. Nr. 95 wird in die W1.2 eingezont.

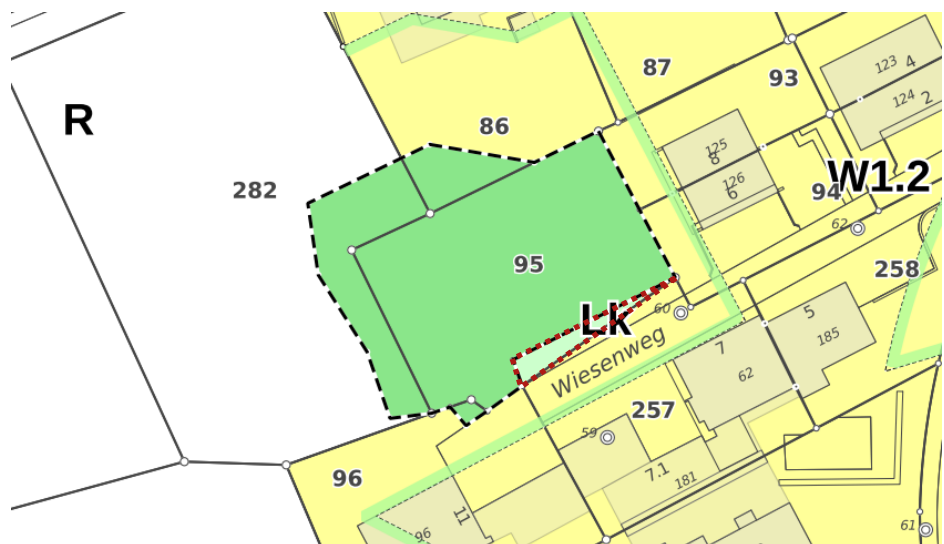


Abbildung 24 Landwirtschaftszone (Lk), Grundstück Nr. 95 Hüttikon

NZ → W1.2

Die heute als nicht zonierte Fläche dargestellten Grundstücksteile der Grundstücke Nrn. 69, 82 und 165 werden der Wohnzone W1.2 zugewiesen.



Abbildung 25 Nicht-Zoniert (NZ), Grundstücke Nrn. 69, 82, 165 Hüttikon

(Wald) NZ → W1.2

Gemäss Auskunft des Amts für Landschaft und Natur – Abteilung Wald handelt es sich bei dem heute als Wald ausgedehnten Teil auf dem Grundstück Nr. 83 nicht um Wald. Aus diesem Grund wird der Waldgrenzenplan entsprechend angepasst (separate Vorlage). Durch die Anpassung der Waldgrenze werden die heutigen Waldflächen zu nicht zonierte Flächen und sind im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision der W1.2 zuzuweisen.

Die heutigen Waldflächen auf den Grundstücken Nrn. 83 und 69 werden nach der Waldgrenzenanpassung (*neue Waldgrenze violett in der Abbildung 31*) zu nicht zonierte Flächen und daher im Rahmen dieser Gesamtrevision in die Wohnzone W1.2 umgezont.

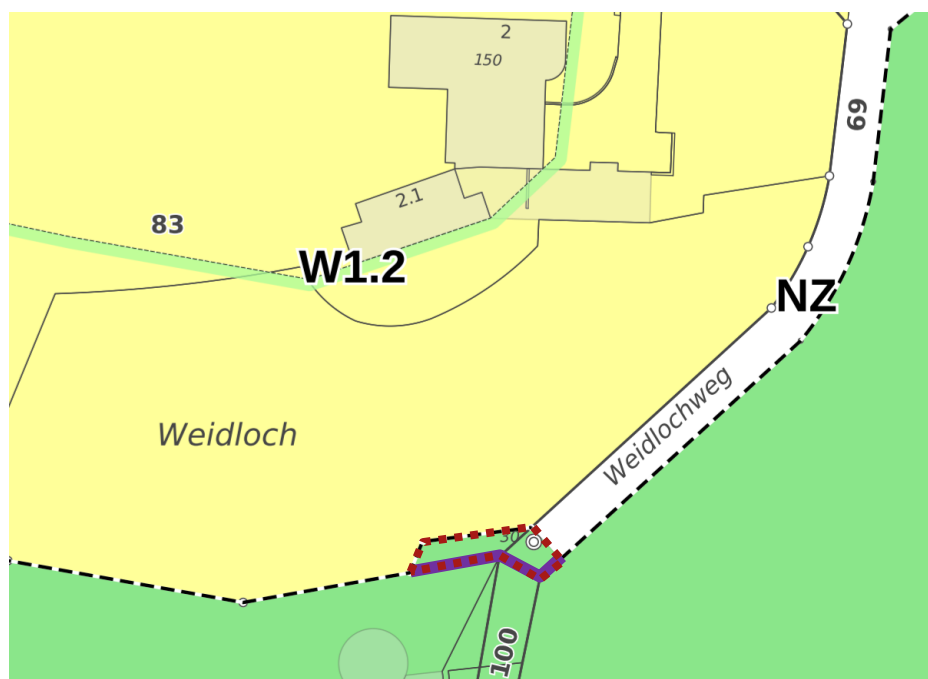


Abbildung 26 Wald bzw. Nicht-Zoniert (NZ), Grundstücke Nrn. 83, 69 Hüttikon

Kantonaler Mehrwertausgleich

Aufgrund der oben beschriebenen Anpassungen sind die Auswirkungen auf die kantonale Mehrwertausgleichspflicht zu prüfen.

Das Amt für Raumentwicklung hat mit Schreiben vom 20. Mai 2022 die Mehrwertprognose mitgeteilt. Für die untergeordneten Einzonungen von der Lk in die Wohnzone W1.2 (Grundstück Nr. 95) und die Anpassungen aufgrund der fehlerhaften Waldgrenzen und Waldflächen (Grundstücke Nrn. 83) besteht keine Mehrwertabgabepflicht.

Einzonung der Verkehrsflächen

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

7 Erschliessungsplan

7.1 Aufhebung

Der Erschliessungsplan wurde letztmalig am 20. Juni 2000 durch die Gemeindeversammlung festgelegt und durch die Baudirektion am 5. April 2001 genehmigt. Die folgenden, gemäss Erschliessungsplan vorgesehenen Anlagen, wurden realisiert bzw. gesichert.

Verkehr (Strassen und Wege)

- ◆ 1.1 Fussweg längs Dorfbach im Gebiet "Unterdorf/Hofwisen" (*realisiert und gesichert über den Quartierplan "Unterdorf / Hofwisen, Genehmigung BD Nr. 1436 / 2000 und die Projektfestsetzung Dorfbach BD Nr. 1436)*

Gewässer

- ◆ 2.1 Ausbau Dorfbach im Gebiet "Unterdorf/Hofwisen" zwischen Hofwiesenweg und Zürcherstrasse (*realisiert und gesichert über den Quartierplan "Unterdorf / Hofwisen", Genehmigung BD Nr. 1436 / 2000 und die Projektfestsetzung Dorfbach BD Nr. 1436)*

2.2 Unterquerung der Zürcherstrasse S-1 Eindolung (*realisiert und gesichert über den Quartierplan "Unterdorf / Hofwisen", Genehmigung BD Nr. 1436 / 2000 und die Projektfestsetzung Dorfbach BD Nr. 1436)*

Abwasserbeseitigung

- ◆ 3.1 Reinabwasserleitung "Unterdorf/Bölliker/Weieracher" (*gesichert über den Quartierplan "Bölliker", Genehmigung Nr. 1782 / 18)*

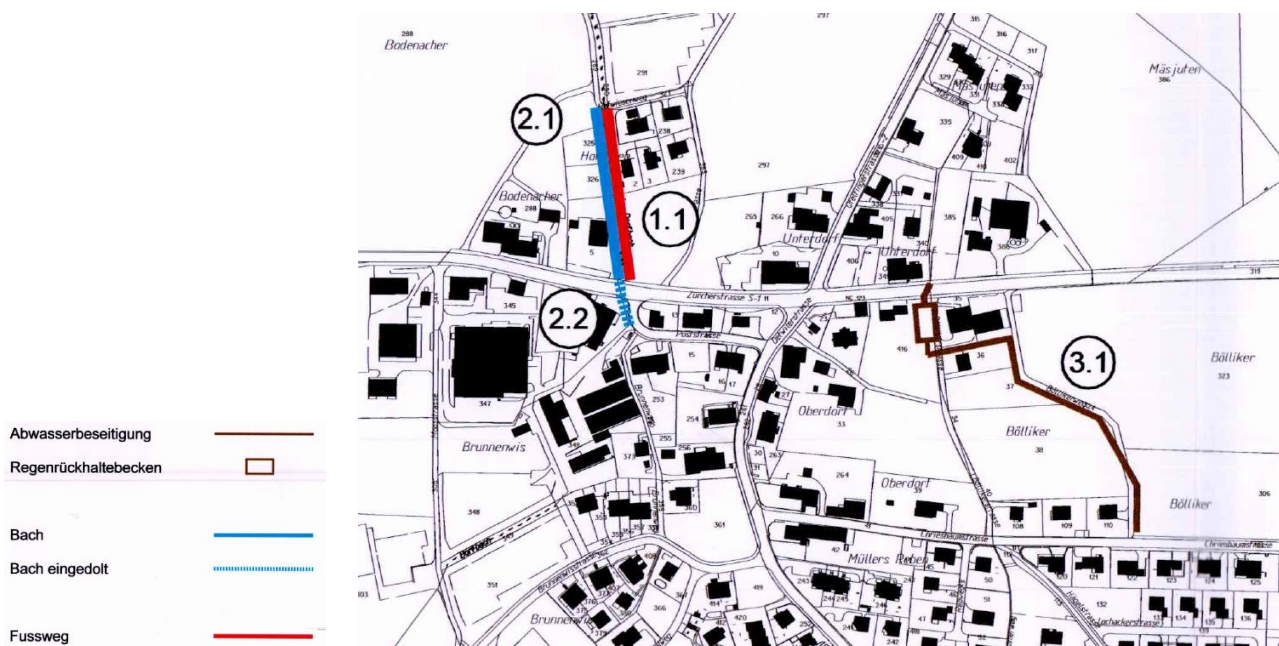


Abbildung 27 Ausschnitt Erschliessungsplan Hüttikon

Ersatzlose Aufhebung

Der Erschliessungsplan der Gemeinde Hüttikon enthält somit keine zu realisierenden oder anderweitig gesicherten Objekte, weshalb dieser ersatzlos aufgehoben werden kann.

In der Gemeinde Hüttikon sind die Bauzonen grösstenteils überbaut oder deren Grob- und Feinerschliessung für die weitere Überbauung weitgehend ausreichend realisiert und gesichert. Die Gemeinde ist daher gemäss § 90 Abs. 3 PBG von der Festsetzungspflicht zu entbinden.

8 Auswirkungen und Fazit der Revision

Gemeindeentwicklung	<p>Die Gemeinde Hüttikon ist in den letzten Jahren stark durch die Entwicklung von einzelnen Schwerpunktquartieren gewachsen. Die heutigen Bauzonen verfügen über einen hohen Ausbaugrad und es sind noch wenige Reserven vorhanden. Die Gemeinde Hüttikon wird aber trotzdem noch weiterwachsen, was auf verschiedenen Baulandreserven zurückzuführen ist. Die grösste Reserve im Gebiet Bölliker soll gestützt auf dem Quartierplan und dem zugrunde gelegten Bebauungskonzept entwickelt werden. Im Rahmen des Quartierplans wurde entschieden auf einen Gestaltungsplan bzw. weitere Sicherungen zu verzichten. Die Gemeinde Hüttikon verfügt über genügend Reserven, um die zukünftigen Kapazitäten zur Verfügung zu stellen. Die Reservezone wird dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen, da diese nicht mehr benötigt wird und gemäss den übergeordneten Vorgaben nicht mehr dem Siedlungsgebiet zugewiesen ist.</p>
Harmonisierung Baubegriffe / Korrekturen Praxis	<p>Mit der Revision wird möglichst der Status quo gesichert und die übergeordneten Vorgaben u.a. Harmonisierung Baubegriffe umgesetzt. Die aktuelle Bau- und Zonenordnung wird hinsichtlich der Probleme in der Praxis bereinigt und optimiert.</p>
Umwelt	<p>Für die Gemeinde Hüttikon sind keine Einträge im Chemie-Risiko-Kataster vorhanden.</p> <p>Durch die Gesamtrevision der Nutzungsplanung werden keine Fruchtfolgeflächen tangiert.</p> <p>Die Festlegung der Gewässerräume ist kein Bestandteil der vorliegenden Revision.</p> <p>Die Revision tangiert keine Fläche, welche im Kataster der belasteten Standorte (Kbs) verzeichnet sind.</p> <p>Gemäss Art. 6 RPG identifiziert der Kanton diejenigen Gebiete, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. Im Baugebiet von Hüttikon besteht nur in wenigen Gebieten eine geringe bis maximal eine mittlere Gefährdung. Die Hochwassersicherheit ist in erster Linie mit dem Gewässerunterhalt und mit der Gewässerraumfestlegungen sicherzustellen. Erst wenn dies nicht ausreicht, sind bauliche Vorkehrungen an den Gewässern zu treffen. Im Rahmen der Gesamtrevision werden keine zusätzlichen Nutzungsreserven geschaffen und somit das Gefährdungsrisiko nicht weiter erhöht. Es sind keine weiterführenden Massnahmen im Rahmen dieser Gesamtrevision in Bezug auf mögliche Gefährdungen durch Naturgefahren angezeigt.</p>
Fazit	<p>Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG erfüllt:</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollständig respektiert. ◆ Der im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Landschaft unter Druck" vorgegebene Handlungsbedarf zur Reduktion des Bauzonenverbrauchs und der Nutzung der Potenziale innerhalb der Bauzone wird umgesetzt. Es werden keine zusätzlichen Reserven geschaffen und die vorhandene Reservezone dem Landwirtschaftsgebiet zugewiesen.

Der Versiegelungsgrad wird reduziert, indem eine Grünflächenziffer eingeführt wird.

- ◆ Zur Teilrevision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden können sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.
- ◆ Mit dem Strategieplan wurden die wesentlichen planerischen Ziele für das Gemeindegebiet umschrieben. Der Fokus lag auf einer Revision zur Umsetzung der übergeordneten und geänderten Vorgaben.