Gemeinde Seegräben **Kanton Zürich**

Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)

Erläuternder Bericht gem. Art. 47 RPV

3. Vorprüfung und 3. Öffentliche Auflage

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Im Namen des Gemeinderates,
Der Präsident Der Schreiber

Von der Baudirektion
genehmigt am: BDV Nr.

Für die Baudirektion

Auftrag	**25494.01**	Dokument	**2**
Datum	12. Juli 2024	PL	**pth**
Revidiert	20. Oktober 2026	SB	**pth**

GEOINFRA
INGENIEURE - GEOMETER - PLANER

Geoinfra Ingenieure AG
Zürcherstrasse 27
8620 Wetzikon

E-Mail wetzikon@geoinfra.ch
Telefon +41 44 933 65 65

www.geoinfra.ch

Auftraggeberin		
Gemeinde Seegräben	Projektleitung:	Fabian Gehrig, Gemeinderat, Ressort Hoch- & Tiefbau
Verfasserin		
Geoinfra Ingenieure AG	Projektleitung: Sachbearbeitung:	Peter Thoma, Dipl. Raumplaner NDS FH

Inhalt

1. Zusammenfassung 5

2. Anlass der Teilrevision 5
2.1 Kommunaler Mehrwertausgleich 5
2.2 Einführung der harmonisierten Baubegriffe 5
2.3 Festlegung Freihaltezone 6
2.4 Weitere Bestandteile der Ortsplanungs-Teilrevision 6

3. Verfahren 7
3.1 Kantonale Vorprüfung 7
3.2 Öffentliche Auflage und Anhörung (noch offen) 7
3.3 Festsetzung Gemeindeversammlung 7
3.4 Genehmigung - Inkrafttreten 7

4. Zusammenfassung planerischer Rahmenbedingungen aus übergeordneten Festlegungen 8

5. Quantitative Ortsanalyse 10
5.1 Flächennutzung 10
5.2 Analyse Siedlungsentwicklung 10
5.3 Nutzungsdichte 11
5.4 Bevölkerungsentwicklung 12
5.5 Ergebnis und Konsequenz für die BZO 12

6. Zielsetzungen für die Gemeindeentwicklung 13
6.1 Allgemeine Überlegungen zur Gemeindeentwicklung 13
6.2 Analyse und Entwicklungsziele nach Ortsteilen 14
6.2.1 Seegräben Dorf 15
6.2.2 Ottenhausen 17
6.2.3 Aathal 17
6.2.4 Sack 19
6.2.5 Aretshalden 19

7. Handlungsbedarf 20
7.1 Kommunaler Mehrwertausgleich 20
7.2 Integration IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) 22
7.3 Berücksichtigung ISOS und BLN 28
7.3.1 Überprüfung Festlegungen auf Vereinbarkeit mit den ISOS- und Moorlandschaft-Erhaltungszielen 28

8. Übersicht Anpassungen BZO 44

9. Änderungen / Ergänzungen Pläne 44
9.1 Zonenplan 44
9.2 Kernzonenplan K I Seegräben Dorf 44
9.3 Kernzonenplan K II Ottenhausen und K IV Unter-Aathal 45
9.4 Kernzonenplan K III Ober-Aathal 45
9.5 Kein Kernzonenplan Sack 45
9.6 Waldgrenzenpläne und Waldabstandslinienpläne 45

10. Änderung Bauordnung (BO) 45

Anhang

Übergeordnete Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen 54
A Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) 54
B Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) 54
C Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) 55
D Kantonaler Richtplan 59
E Überprüfung der Kleinsiedlungen 60
F Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte 60
G Kantonale Ortsbildinventare (KOBI) 63
H Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK) 65
I Regionaler Richtplan 66
J Gefahrenkarte 67
K Risikokataster 68
L Grundwasserschutz 68
M Erschliessungsgrad öffentlicher Verkehr 68
N Lärm 69
O Leitbild Reklame Aatal 69

1. Zusammenfassung

Mit der vorliegenden Teilrevision soll die Bau- und Zonenordnung einerseits den übergeordneten gesetzlichen Rahmbedingungen und Vorschriften angepasst werden. Es sind dies insbesondere die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs und der harmonisierten Baubegriffe. Andererseits wurden die Kernzonenvorschriften in der Vergangenheit oft als zu starr empfunden. Hier soll mehr Handlungsspielraum ermöglicht werden, ohne dass dadurch die Qualität der Ortsbilder leidet. Der Überarbeitung der Kernzonenvorschriften wurden zu einem grossen Teil die im Herbst 2023 vom Kanton herausgegebenen Musterkernzonenvorschriften zugrunde gelegt.
Und schliesslich soll die Bebaubarkeit von Grundstücken etwas erleichtert werden, indem die Strassen- und Grenzabstände für An- und Nebenbauten reduziert werden.

Ausserhalb der Bauzonen soll eine Freihaltezone festgelegt werden.

2. Anlass der Teilrevision

2.1 Kommunaler Mehrwertausgleich

Gemäss Art. 5 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, welche per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1bis - 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1 bis RPG).

Mit dem Inkrafttreten des kantonalen Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) sowie der Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) am 1. Januar 2021 und einem ergangenen Bundesgerichtsentscheid vom 5. April 2022 (Fall «Meikirch» vom 5. April 2022 [1C_233/2021]) werden die Gemeinden verpflichtet, einen kommunalen Mehrwertausgleich einzuführen. Für diese Anpassungen sieht das MAG einen Zeitraum bis zum 1. März 2025 vor. Die auf diesem Bundesgerichtsentscheid aufbauende Rechtspraxis, dass ein Verzicht auf die kommunale Mehrwertabgabe nicht möglich ist, hat sich inzwischen geändert. Das Bundesgesetz über die Raumplanung wurde einer Revision unterzogen und hat somit auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert. Mit Schreiben vom 11. März 2024 informierte die Baudirektion des Kantons Zürich darüber, dass ein Verzicht auf die Erhebung einer kommunalen Mehrwertabgabe nun wieder genehmigt werden könne.

Das Gesetz unterscheidet zwischen einem kantonalen Mehrwertausgleich, der bei Ein- und Auszonungen angewendet wird und einem kommunalen Mehrwertausgleich, der bei Auf- und Umzonungen angewendet wird. Dieser kommunale Mehrwertausgleich ist Gegenstand dieser BZO-Teilrevision.

2.2 Einführung der harmonisierten Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Auf kantonaler Stufe mussten wegen der harmonisierten Baubegriffe das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II) geändert werden. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler

Ebene in Kraft. Eine weitere Änderung bezüglich des massgebenden Terrains trat im Frühjahr 2026 in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig. Sie müssen nicht angepasst werden. In der Regel weisen Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne indes Bezüge auf zum übergeordneten Recht, insbesondere zur BZO ("Soweit die vorliegenden Bestimmungen nicht etwas Abweichendes regeln, ist die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde xxx massgebend."). In diesem Fall können Änderungen in der BZO auch Auswirkungen auf Gestaltungspläne und Sonderbauvorschriften haben.

2.3 Festlegung Freihaltezone

Ein Landwirtschaftsbetrieb beabsichtigte, zuerst in das Gebiet Weid und dann in das Gebiet Weierwisen auszusiedeln. Aufgrund von Rekursen seitens der Anwohnerschaften wurde dies gerichtlich verweigert. Diese Rekurse interpretiert der Gemeinderat als Auftrag, diese Gebiete auch künftig vor einer Bebauung freizuhalten.

Das Gebiet Weierwisen ist zwischenzeitlich eine kantonale Freihaltezone und braucht damit keinen kommunalen Schutz.

Das Gebiet Weid mit seinem dreiseitig angrenzenden Wald ist eine Landschaftskammer, deren Flurwege gerne als Naherholung der Bewohner des angrenzenden Siedlungsgebietes Sack genutzt werden. Das Gebiet wird mit einer kommunalen Freihaltezone belegt. Es gilt § 61 Abs. 2 PBG.

2.4 Weitere Bestandteile der Ortsplanungs-Teilrevision

Die Kernzonenvorschriften haben sich insbesondere bezüglich Belichtung der Dachgeschosse als sehr einschränkend erwiesen. Zudem sollen die Vorschriften mehr Spielraum offen lassen, ohne jedoch die Qualität der Kernzonen zu schmälern. Weiter müssen die Inventare der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung Ottenhausen und Unter-Aathal grundeigentümerverbindlich mit Kernzonenplänen umgesetzt werden. Ein weiterer Kernzonenplan wird für Ober-Aathal mit den vielen denkmalgeschützten Bauten erstellt.

Zudem werden einzelne Mängel behoben, welche sich bei der Anwendung der Vorschriften gezeigt haben.

3. Verfahren

3.1 Kantonale Vorprüfung

Mit zwei Vorprüfungsberichten und weiteren informellen Kontakten hat das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorlage Stellung genommen. Dessen Anregungen sind in die Vorlage eingeflossen.

3.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 16. Januar 2024 bis zum 16. März 2024 erstmals öffentlich aufgelegt. Gleichzeitig wurde die Teilrevision der Region Zürcher Oberland (RZO) sowie den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet.

Weil aufgrund der ersten kantonalen Vorprüfung umfangreiche Änderungen und insbesondere zusätzliche Kernzonenpläne erforderlich wurden, wurde die Vorlage ein zweites Mal während 60 Tagen vom 29. Oktober 2024 bis zum 4. Januar 2025 öffentlich aufgelegt.

Die Rückmeldungen der über- und nebengeordneten Planungsträger sowie die Einwendungen aus der ersten öffentlichen Auflage sind, wo nötig, in die aktuelle Fassung eingeflossen und werden mit jenen nach der zweiten Auflage im Bericht zu den Einwendungen behandelt.

Während diesen öffentlichen Auflagen konnten alle Personen und Institutionen zur Vorlage Stellung nehmen und Einwendungen vorbringen. Die Einwendungen wurden auf ihre Zweckmässigkeit beurteilt und bei positivem Entscheid in die Revisionsvorlage integriert. Die Ablehnung der nicht berücksichtigten Einwendungen wird im Bericht zu den Einwendungen begründet. Dieser Bericht ist als Teil der Revisionsvorlage von der Gemeindeversammlung festzusetzen.

3.3 Festsetzung Gemeindeversammlung

Die BZO-Teilrevision bedarf der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung.

3.4 Genehmigung - Inkrafttreten

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen und die Vorlage im Amtsblatt Kanton Zürich bekannt zu machen und während 60 Tagen öffentlich aufzulegen (§ 5 Abs. 3 PBG). Die BZO-Teilrevision wird nach Ablauf der Rekursfrist gegen die kantonale Genehmigung mit der Publikation des Inkrafttretens verbindlich.

4. Zusammenfassung planerischer Rahmenbedingungen aus übergeordneten Festlegungen

Die folgende tabellarische Auflistung versteht sich als Zusammenfassung der wesentlichen, zu beachtenden Auswirkungen auf die Teilrevision der Nutzungsplanung aus den übergeordneten Festlegungen gemäss Anhang. Der Verweis in der Spalte "Rahmenbedingungen" bezieht sich auf die jeweiligen Ziffern im Anhang.

Rahmenbedingung (Ziffer im Anhang)	Betreffende Inhalte / Aussagen	Zu beachtende Einschränkungen / Auswirkungen	*Bemerkungen / Erläuterungen*
Festlegungen auf Bundesebene wie BLN (B), ISOS (C)	Ein beträchtlicher Anteil des Gemeindegebietes steht unter Schutz. Unter Landschaftsschutz (BLN) steht der Bereich um den Pfäffikersee und unter Ortsbildschutz (ISOS) stehen das Dorf Seegräben und das Aathal.	Festlegungen im Kernzonenplan Dorf erforderlich. Kernzonenpläne Ober- und Unter-Aathal erforderlich. Das ISOS ist zu berücksichtigen. Der Erhaltung und nachhaltigen Entwicklung der besonders wertvollen Landschaften ist Beachtung zu schenken.	*vgl. Kap. 9.2* *vgl. Kap. 9.3/9.4* *vgl. Kap. 7.3*
Kantonaler Richtplan (D)	Im Raumordnungskonzept ist die Seeseite im Handlungsraum 'Naturlandschaft' und das übrige Gemeindegebiet im Handlungsraum 'Landschaft unter Druck'.	Verzicht auf Aufzonung. Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität wird verzichtet.	
Überprüfung der Kleinsiedlungen (E)	Für die Aretshalden gilt ein Planungsmoratorium so lange, bis der kant. Richtplan bezüglich der Kleinsiedlungen aktualisiert worden ist.	Für die Aretshalden können die Kernzonenvorschriften einstweilen nicht revidiert werden.	
Schmelzwasserrinne Aathal (F)	Schutz vor Beeinträchtigungen aller Art.	Für Vorschriften zu nächtlichen Lichtemissionen fehlt aktuell die Rechtsgrundlage.	*Die weiteren Schutzziele sind nicht Gegenstand einer BZO.*
Gewässer- und Moorlandschaft Pfäffikersee (F)	Schutz vor Beeinträchtigungen aller Art.	Für Vorschriften zu nächtlichen Lichtemissionen fehlt die Rechtsgrundlage. Vorschrift in den Kernzonenvorschriften zur Umgebungsgestal-	*Die weiteren Schutzziele sind nicht Gegenstand einer BZO.*

		tung am Siedlungsrand aufnehmen.
Kantonale Ortsbildinventare (G)	Kantonale Ortsbildinventare (Dorf, Ottenhausen, Unter-Aathal) müssen grundeigentümerverbindlich umgesetzt werden.	Zusätzliche Kernzonenpläne Ottenhausen Unter-Aathal erforderlich; Kernzonenplan Dorf überarbeiten und ergänzen.
Regionales Raumordnungskonzept (H) und regionaler Richtplan (I)	Analog kant. Richtplan.	Keine planerische Verdichtungsmassnahme.
Gefahrenkarte (J)	Die Gefahrenkarte zeigt für Seegräben nirgendwo eine erhebliche Gefährdung, welche zu einem Bauverbot (Auszonung) führen würde.	Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Massnahmen erforderlich.
Risikokataster (K)	Wegen möglicher Gefahrentransporte ist die Zürichstrasse im Chemie-Risikokataster als 'Konsultationsbereich Nationalstrassen' definiert.	Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Massnahmen erforderlich.
Grundwasserschutz (L)	Auf dem Gemeindegebiet von Seegräben hat es diverse ungenutzte Grundwasserfassungen und Quellfassungen, aber keine Grundwasserschutzzonen.	Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Massnahmen erforderlich.
Erschliessungsgrad öffentlicher Verkehr (M)	Seegräben ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr schlecht erschlossen.	Keine planerische Verdichtungsmassnahmen von schlecht mit dem ÖV erschlossenen Gebieten.
Lärm (N)	Einzig die Zürichstrasse führt zu einer Lärmbelastung. Alle vom Lärm betroffen Bauzonen befinden sich in einer Lärmempfindlichkeitsstufe III.	Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Massnahmen erforderlich.
Leitbild Reklame Aatal (O)	Grundlage für Art. 16 Abs. 3 Bauordnung	

5. Quantitative Ortsanalyse

5.1 Flächennutzung

Die Gemeinde Seegräben umfasst ein Gebiet von ca. 378 Hektaren.

Die Flächennutzung unterteilt sich auf

- 46.0 % Landwirtschaftsflächen
- 16.7 % Waldflächen
- 5.6 % Verkehrsflächen
- 12.7 % Siedlungsflächen
- 11.1 % Gewässerflächen
- 7.9 % unproduktive Flächen

(Zahlen Jahr 2018; Quelle: Gemeindeportrait).

Die Siedlungsfläche verteilt sich auf die einzelnen Bauzonentypen gemäss nebenstehender Abbildung.

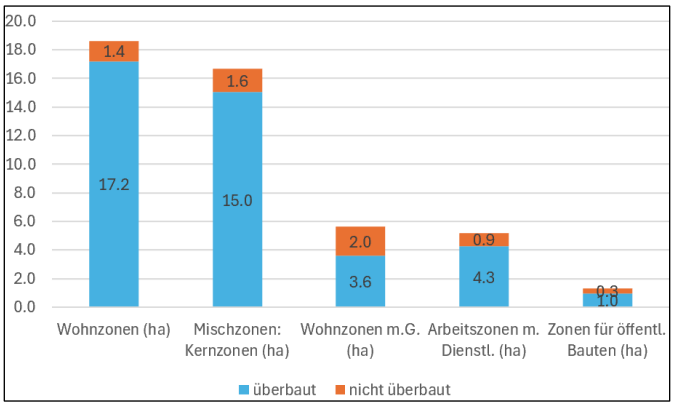


Abb. 1: Bauzonen in Seegräben aufgeteilt nach überbaut und unüberbaut; Stand 2022 (Quelle: Baudirektion Kanton Zürich, eigene Darstellung)

5.2 Analyse Siedlungsentwicklung

Die Karte 'Überbauungsstand' zeigt eine grössere Baulandreserve im Aathal, wobei die Hälfte davon der Industrie- und Gewerbezone und die andere Hälfte der Wohnzone mit Gewerbeanteil (WG 3.0) zugewiesen ist. In dieser WG-Zone besteht der Gestaltungsplan Talwis, für dessen Umsetzung voraussichtlich in den nächsten Monaten ein Baugesuch eingereicht wird. Im Gebiet Sack entsteht auf dem grossen baureifen Grundstück eine Überbauung für altersdurchmischtes Wohnen.

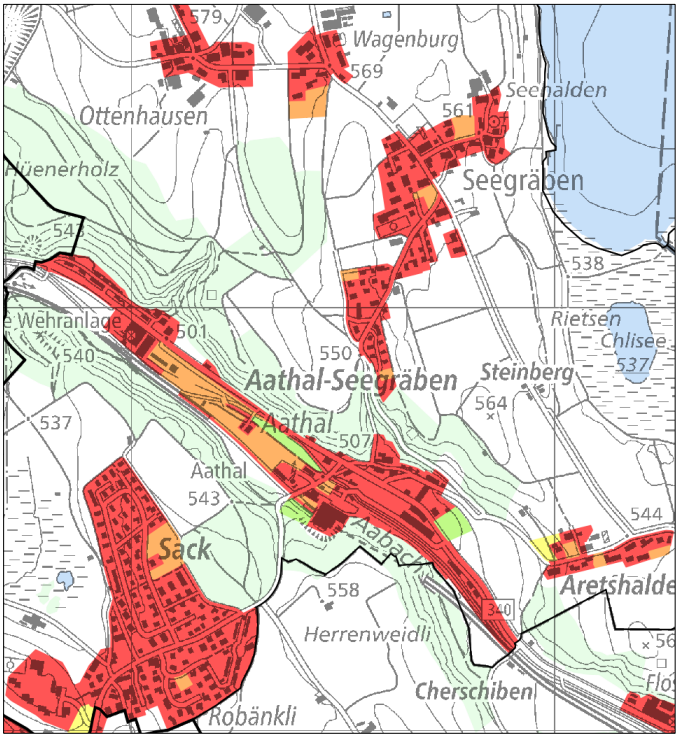


Abb. 2: Überbauungsstand 2021 (Quelle: kant. GIS)

Nach der in Kürze bevorstehenden Konsumation der Reserven in den Gebieten Talwis und Sack wird Seegräben über keine nennenswerte Baulandreserven mehr verfügen.

Die beiden untenstehenden Grafiken 'Bauzonen' und 'Gebäudevolumen' zeigen, dass in den letzten Jahren im Prinzip keine Bauzonen verbraucht worden sind, also keine Neubauten auf bisher unbebautem Land entstanden, das Gebäudevolumen aber stetig zugenommen hat. Dies bedeutet, dass eine innere Verdichtung stattgefunden hat.

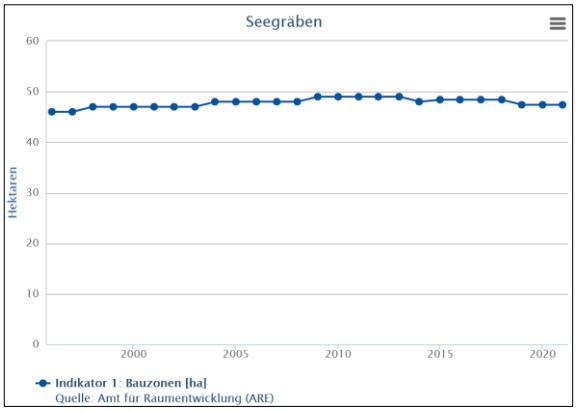


Abb. 3: Bauzonen (Quelle: statistisches Amt; Gemeindeportrait Kt. Zürich)

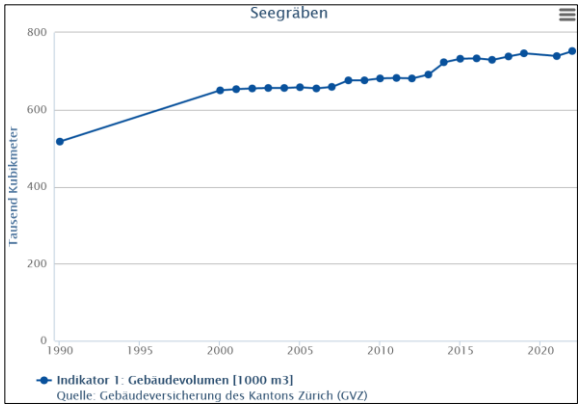


Abb. 4: Gebäudevolumen (Quelle: statistisches Amt; Gemeindeportrait Kt. Zürich)

5.3 Nutzungsdichte

Die im kant. GIS-Browser abrufbare Nutzungsdichte zeigt für die Wohnzonen (orange in nebenstehender Abbildung) sehr unterschiedliche Einwohnerdichten (Personen je Hektare). Im Gebäude Sack hat die Wohnzone südlich der Gstalderstrasse eine erlaubte Baudichte von 1.4 m^3/m^2 und nördlich davon eine solche von 1.8 m^3/m^2. Trotz dieser jeweils einheitlichen Zonierung ist die Einwohnerdichte sehr unterschiedlich. Daraus lässt sich ableiten, dass offenbar noch ein Verdichtungspotential vorhanden sein muss.

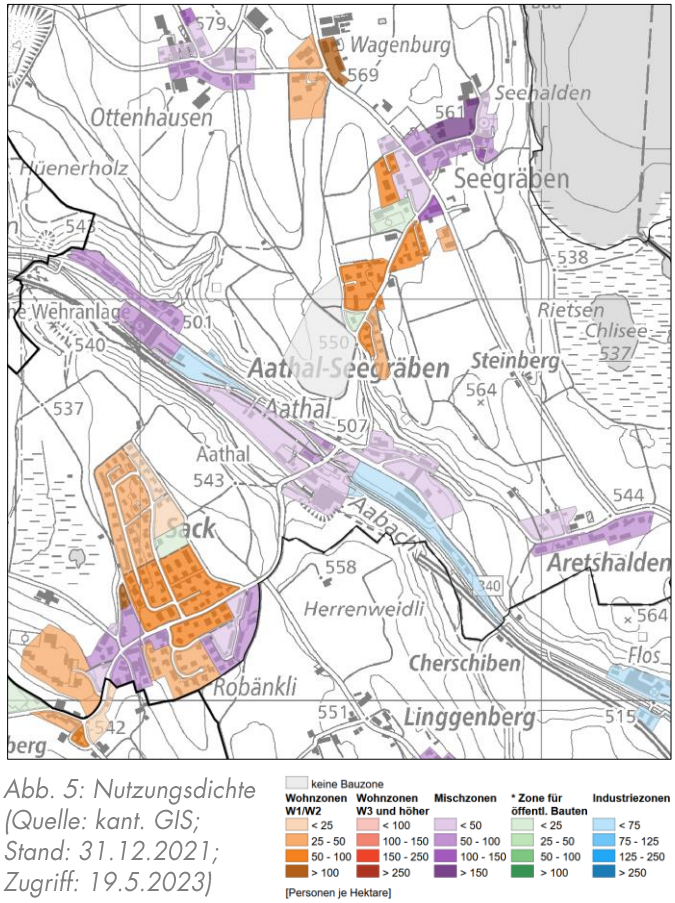


Abb. 5: Nutzungsdichte (Quelle: kant. GIS; Stand: 31.12.2021; Zugriff: 19.5.2023)

5.4 Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung im Kanton Zürich wächst. Hauptursache für das Wachstum ist die Zuwanderung aus dem Ausland. Es wandern mehr Personen in den Kanton Zürich ein als aus ihm hinaus. Der Wanderungsgewinn mit dem Ausland machte in den vergangenen zehn Jahren etwa zwei Drittel des Wachstums aus.

Im Jahr 2020 wurde das kantonale Bevölkerungsprognosemodell des statistischen Amts grundlegend überarbeitet. Dabei wurden sämtliche Annahmen über zukünftige Trends überdacht und in das aktuelle Referenzszenario des Bundesamtes für Statistik «AR-00-2020» eingebettet. Der Prognosehorizont wurde bis 2050 ausgeweitet. Im Jahr 2022 hat das Statistische Amt dieses Bevölkerungsszenario aktualisiert. Es startet mit der Bevölkerung per 31. Dezember 2021 und mit angepassten Annahmen. Ausserdem wurde das Modellierungsverfahren leicht modifiziert. Das aktualisierte Szenario wird mit «Trend ZH 2022» bezeichnet. Das Szenario «Trend ZH 2022» geht grundsätzlich davon aus, dass der Kanton Zürich auch in naher Zukunft als Arbeits- und Wohnort attraktiv bleibt und viele junge Leute anzieht. Es nimmt an, dass die Geburtenrate der Frauen bis 2050 leicht ansteigt und die Lebenserwartung weiter zunimmt. Die Wanderungsgewinne mit dem Ausland bleiben vorerst hoch, verringern sich aber im Laufe der Zeit. Gemäss dem aktuellen Szenario wird die Bevölkerung des Kantons Zürich von 2021 bis 2050 um rund 28 Prozent auf knapp zwei Millionen wachsen.

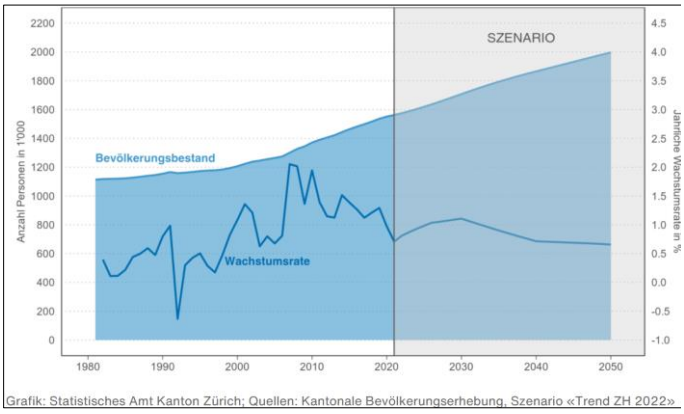


Abb. 6: Bevölkerungsentwicklung Kt. Zürich (Quelle: statistisches Amt, Szenario 'Trend ZH 2020')

Allerdings wächst die Bevölkerung nicht gleichmässig in allen Gemeinden. Dies ist aus raumplanerischer Sicht auch nicht erwünscht. Die Bevölkerung soll sich gemäss kant. Richtplan primär im Handlungsraum 'Stadtlandschaft' und sekundär im Handlungsraum 'Urbane Wohnlandschaft' entwickeln. Im Handlungsraum 'Landschaft unter Druck', in welchem sich Seegräben befindet, soll keine Bevölkerungsentwicklung stattfinden. Potentiale werden einzig innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs gesehen.

In den letzten 5 Jahren hat die Bevölkerung von Seegräben um 7 Personen abgenommen und beträgt insgesamt 1'419 Personen (Stand 2022).

5.5 Ergebnis und Konsequenz für die BZO

Die bauliche Tätigkeit in Seegräben beschränkte sich auf die innere Verdichtung von überbauten Grundstücken. Aus der Tatsache, dass die Bevölkerung in den letzten Jahren nicht gewachsen ist, kann abgeleitet werden, dass die Verdichtung der Komfortsteigerung der ansässigen Bevölkerung diente und nicht der Ansiedlung zusätzlicher Personen. Das Potential an innerer Verdichtung ist noch nicht ausgeschöpft. Hinzu kommt, dass mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe die Bauvorschriften liberalisiert werden und dadurch ein marginales zusätzliches Verdichtungspotential entsteht.

Zwar bestehen mit der aktuellen baulichen Realisierung des Gestaltungsplans im Sack (altersdurchmischtes Wohnen) und geplanten Realisierung des Gestaltungsplans Talwis kaum mehr unbebaute Baulandreserven. Weil einerseits aber noch Verdichtungspotential besteht und ande-

rerseits aus kantonaler Sicht eine Bevölkerungsentwicklung in Seegräben nicht erwünscht ist, ergibt sich kein Bedarf für eine Ein- oder Aufzonung von Bauzonen.

Fazit für die Gemeinde Seegräben:
Der Gemeinderat anerkennt die Vorgaben aus den ROK des kantonalen und regionalen Richtplans. Seegräben soll sich als ländlich geprägte eigenständige Gemeinde mit hohen industriekulturellen und naturräumlichen Werten positionieren und keine planerischen Massnahmen treffen, die ein Bevölkerungswachstum zur Folge haben.

6. Zielsetzungen für die Gemeindeentwicklung

Seegräben ist grob betrachtet dreigeteilt: Seeseite, Aathal und Sack. Auf der Seeseite befinden sich die historisch gewachsenen Weiler Dorf, Wagenburg, Ottenhausen und Aretshalden. Diese Weiler sind weitestgehend intakt, sind aber belastet einerseits durch den Ausflugsverkehr zum Juckerhof und andererseits durch den Umwegverkehr, wenn im Aathal der Verkehr staut. Die Seeseite ist mit dem öffentlichen Verkehr nicht erschlossen.

Der Geländeeinschnitt Aathal trennt die Seeseite vom Sack und ist geprägt durch die sehr stark belastete Zürichstrasse. Mit dem Halbstundentakt mit der S14 ist das Aathal gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen.

Der Sack ist das ruhige, aber mit dem öffentlichen Verkehr schlecht erschlossene Neubauquartier.

Eine massgebliche Verbesserung des öffentlichen Verkehrs - sowohl im Gebiet Sack wie auch auf der Seeseite - soll mit der geplanten Fuss- und Radweg-Hängebrücke entstehen. Diese Brücke soll diese beiden Seiten miteinander verbinden und mit einem Lift zum Bahnhof Aathal den Zugang zum öffentlichen Verkehr erleichtern.

Auf der Seeseite in den Kernzonen Dorf und Ottenhausen ist das primäre bauliche Ziel die Erhaltung und zweckmässige Nutzung und Ergänzung der historischen Bausubstanz. Das Aathal ist aufgrund der Lärmbelastung und Beschattung im Geländeeinschnitt für die Wohnnutzung nur beschränkt geeignet. Die Entstehung eines Gewerbegebietes wie z.B. jenes in der Wässeri, Hinwil ist jedoch auch nicht erwünscht. Die historische Baustruktur der Industrialisierung soll ablesbar bleiben und dominieren.

Einzig im Sack ist eine massvolle Siedlungs- und Bevölkerungsentwicklung in der bestehenden Bauzone bei unveränderter Baumassenziffer vorstellbar. Massnahmen, um diese zu fördern, werden abgesehen von der Einführung der harmonisierten Baubegriffe jedoch keine getroffen.

Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich eine Gesamtrevision des kommunalen Planungswerks nicht aufdrängt, weil ein Grossteil der Festlegungen – auch aus strategischer Sicht – weiterhin als zweckmässig und sachgerecht eingestuft werden kann. Zudem wäre eine Gesamtrevision aufgrund des beschränkten finanziellen Spielraumes der Gemeinde nicht vertretbar.

6.1 Allgemeine Überlegungen zur Gemeindeentwicklung

Für die Teilrevision der Nutzungsplanung ergeben sich unter Berücksichtigung der übergeordneten Handlungsanweisungen und Rahmenbedingungen folgende Zielsetzungen:

- Die besondere städtebauliche, landschaftliche und verkehrliche Lage von Seegräben zwischen den beiden Städten Wetzikon und Uster, am Rande des Schutzgebietes Pfäffikersee sowie an der Achse zwischen den beiden Autobahnenden Uster und Hinwil werden anerkannt.
- Seegräben will seine Identität als ländlich geprägte und eigenständige Gemeinde mit hohen industriekulturellen sowie naturräumlichen Werten bewahren. Demgemäss sind die Anpas-

sungen der Nutzungsplanung auf die qualitativen Betrachtungen auszurichten. Eine quantitative Ausdehnung der Bauzonenfläche oder Erhöhung der baulichen Dichte ist nicht vorgesehen.

- Der dörfliche Charakter von Seegräben wie auch die vorhandenen hohen Wohnqualitäten der einzelnen Ortsteile und Weiler sollen erhalten bleiben. Der Schutz der bestehenden baulichen Strukturen und der Dorfkerne sowie deren qualitätsvolle Weiterentwicklung, steht über dem Verdichtungsgedanken.
- Für die mittelfristige Entwicklungsplanung wird davon ausgegangen, dass die Oberlandautobahn weiterhin eine Lücke aufweisen wird und somit die bestehende Zürichstrasse durch das Aathal zusätzlichen Verkehr aufzunehmen hat. Dies ist mitunter ein Aspekt dafür, dass die Entwicklung des Aathals aktiv mitgestaltet und beeinflusst werden soll. Es soll insbesondere Vorsorge getroffen werden, damit entlang dieser Achse keine Begleitnutzungen entstehen, die letztlich der angestrebten hohen ortsbaulichen Qualität im Aathal abträglich wären (Bsp. Tankstellen, sexgewerbliche Einrichtungen u. dgl.).
- Es wird eine ausgeglichene Alters- und Sozialstruktur angestrebt. In diesem Zusammenhang steht auch das im Bau befindliche Projekt des "altersdurchmischten Wohnens" im Ortsteil Sack in unmittelbarer Nähe der geplanten Fussgängerbrücke.

6.2 Analyse und Entwicklungsziele nach Ortsteilen

Nachfolgend wird für alle Kernzonen das spezifische Ortsbild beschrieben und der Hauptzweck (Bewahren / Weiterentwickeln) festgelegt. Daraus resultieren dann die ortsspezifischen, direkt anwendbaren Kernzonenbestimmungen. Die Bestimmungen umfassen sowohl detaillierte messbare Bestimmungen als auch unbestimmte, offene Bestimmungen, welche im Baubewilligungsverfahren einen grösseren Spielraum offen lassen. Die offenen Formulierungen stellen höhere Anforderungen an die Gesuchsteller und an die Bewilligungsbehörde als es die messbaren Bestimmungen taten.

In den bisherigen Kernzonenvorschriften wurden für Neubauten die maximalen Gebäudemasse festgelegt. Dies ist insofern problematisch, als damit keine Rücksicht auf die Körnigkeit des bestehenden Ortsbildes genommen wird. Aus diesem Grund soll auf die Festlegung von Gebäudeabmessungen verzichtet werden. Stattdessen soll Bezug auf die nähere Umgebung genommen werden, wobei sich Neubauten der historischen Bausubstanz eher unterzuordnen haben. Jedenfalls dürfen sie diese nicht dominieren. Sowohl für die Planer wie auch für die Bewilligungsbehörde ist der Verzicht auf definierte Masse anspruchsvoll, denn sie müssen sich mit dem Ortsbild auseinandersetzen und die Entwicklung eines Projektes ist ein iterativer Prozess. Es werden folgende Ortsbild-Typen festgelegt:

→ Ortsbild-Typ: «Bewahren»

→ Ortsbild-Typ: «Weiterentwickeln»

6.2.1 Seegräben Dorf

Erhaltungsziel

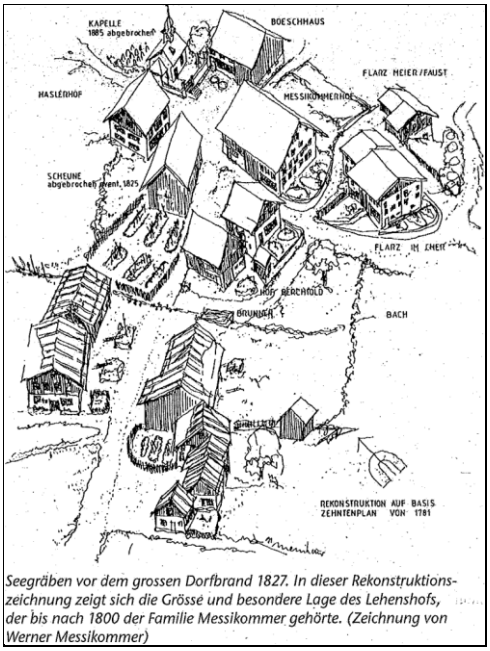
Der Kern von Seegräben ist die Gebäudegruppe und die Kirche, welche im Jahr 1885 als Ersatz für eine kleine Kapelle am selben Standort gebaut worden ist.

Im Jahr 1857 brannte das Dorf Seegräben nieder.

Die Rekonstruktionszeichnung in Abbildung 7 zeigt, dass vor dem grossen Dorfbrand die heute vorhandene Baulücke auf den Grundstücken Kat. Nrn. 4099 und 4181 nicht bestand, sondern die Grundstücke bebaut waren.

Beim Wiederaufbau wurden die 5 Vielzweckbauten mit einem grossen Abstand so zueinander angeordnet, so dass ein künftiges Feuer nicht von einem Gebäude auf das andere übergreifen kann.

Heute wird das Dorf geprägt durch die sehr schöne Gebäudegruppe entlang der Dorfstrasse, an deren Ende sich der Juckerhof befindet, welcher grossen Ausflugsverkehr anzieht. Entlang der Rutschbergstrasse treten nach wie vor die nach dem Dorfbrand wiederaufgebauten seinerzeitigen Vielzweckbauten dominant in Erscheinung. Die landwirtschaftliche Nutzung dieser Bauten ist zwischenzeitlich aufgegeben und zumeist durch eine Wohnnutzung ersetzt worden. Das Ortsbild ist intakt und soll erhalten bleiben.



Seegräben vor dem grossen Dorfbrand 1827. In dieser Rekonstruktionszeichnung zeigt sich die Grösse und besondere Lage des Lehenshofs, der bis nach 1800 der Familie Messikommer gehörte. (Zeichnung von Werner Messikommer)

Abb. 7: Rekonstruktionszeichnung Seegräben vor dem grossen Dorfbrand (Quelle: Zehntenplan von 1781 aus '200 Jahre Zehntenplan Seegräben', Verlag Messikomer, publiziert 1981 in Staatsarchiv und Gemeindearchiv)

Die Qualität des Ortsbildes Dorf wird im ISOS (Anhang, Kap. C) wie folgt eingeschätzt:



Abb. 8: historische Gewässerkarte (kant. GIS-Browser) mit hervorgehobenen, nach Dorfbrand gebauten Vielzweckbauten

- Die ehemalige bäuerliche Siedlung in reizvoller Aussichtslage auf der Geländeterrasse hat mit ihrer regionaltypischen Altbebauung mit qualitätsvollen Riegelhäusern und mächtigen Vielzweckbauten besondere Qualitäten. Der Ortsbildteil wurde dem Erhaltungsziel A zugewiesen. Dies bedeutet, dass die Substanz der Bauten, Anlageteile und Freiräume erhalten und bestehende Beeinträchtigungen beseitigt werden sollten. Die Umsetzung der Substanzerhaltung erfolgt in der Regel durch einen überlagernden Denkmalschutz.
- Die Umgebungsrichtung zwischen Rutschberg- / Steinbergstrasse und Pfäffikersee wird beschrieben als gegen den Pfäffikersee relativ steil abfallende Terrasse mit Wies- und Ackerland sowie grossen Obstbaumgärten, Seeufer mit Riedlandschaft. Es bestehe eine eindrückliche Sicht besonders von Osten und Süden her auf die geschlossene Häusergruppe in weitgehend unverbauter Umgebung. Silhouettenwirksamer östlicher Bebauungsrand mit der prägenden kleinen Kirche und dem imposanten Messikommerhof. Die Umgebungsrichtung wurde dem Erhaltungsziel a zugewiesen. Dies bedeutet, dass der Freiraum in erster Linie zu bewahren ist, da der unverbaute Bereich relevant ist. Dies kann dazu beitragen, dass der Ort gegliedert wird, prägende Einzelbauten in ihrer Wirkung betont werden, wie beispielsweise ein Schloss im Park. Auch die unverbauten Siedlungsränder und die angrenzende Kulturlandschaft sollen bewahrt bleiben, damit das Ortsbild seine Lagequalität beibehält. Die

Umsetzung erfolgt in der Regel durch die Festlegung von Nichtbauzonen.

→ Ortsbild-Typ: «Bewahren»

Im Rahmen der 2. Vorprüfung hat das kant. Amt für Raumentwicklung (ARE) festgestellt, dass ein Bereich der Kernzone nach dem Stichdatum vom 1. Juni 1983 (Inkrafttreten der Bundesverfassungs - Übergangsbestimmung) eingezont wurde.

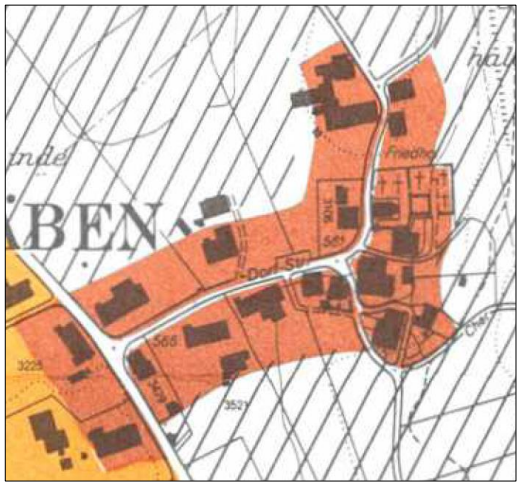






Abb. 9: (oben links): Zonenplan 1972, Ausschnitt Dorf (Quelle: ARV)

Abb. 10: (oben rechts): Zonenplan 1972, Ausschnitt Grundstücke Kat. Nrn. 4181 und 4099

Abb. 11: (rechts): Zonenplan 1972, überlagert mit Kernzonenplan Dorf (ohne Festlegungen). Rote Umrandung: Verbot von Bautätigkeit

Im Rahmen eines kürzlich erfolgten Rekurses des Bundesamtes für Umwelt (BAFU) gegen eine Baubewilligung der Gemeinde Hombrechtikon hat das Bundesgericht im Sinne von Art. 8 Moorlandschaftsverordnung verlangt, dass die Kantone bei jeder sich bietenden Gelegenheit dafür sorgen, dass bestehende Beeinträchtigungen so weit als möglich behoben werden. Mit der Realisierung einer Baute in diesem nach 1983 eingezonten Bereich wäre die gesetzlich geforderte Umsetzung des Moorschutzes nicht erfüllt. Das ARE hält fest, dass nicht ersichtlich sei, inwiefern eine Baumöglichkeit in diesem Bereich im Sinne der Schutzziele nach Art. 4 der Moorlandschaftsverordnung sei und verlangt, dass die Baumöglichkeit auf den Grundstücken Kat. Nrn. 4181 und 4099 so anzupassen seien, dass nur innerhalb der altrechtlichen Bauzone (vor dem 1. Juni 1983 eingezont) gebaut werden darf.

6.2.2 Ottenhausen

Erhaltungsziel

In Ottenhausen wurden Funde gemacht, welche auf die Existenz eines römischen Gutshofs sowie einer römischen Strasse hindeuten, welche vermutlich im Zusammenhang mit dem Römerkastell Irgenhausen standen (Quelle: Wikipedia).

Ottenhausen ist ein Haufendorf, das sich in der Kernzone und in der Landwirtschaftszone befindet. Entsprechend der Zonierung wird in Ottenhausen noch Landwirtschaft betrieben. In den letzten Jahren wurden vereinzelt Ersatzbauten erstellt, welche sich harmonisch in das Erscheinungsbild des Dorfes integrieren. Ottenhausen ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt (Anhang, Kap. I).

Wie im Dorf stehen die Anliegen des Ortsbildschutzes im Vordergrund, wobei qualitätsvolles zeitgemässes Bauen nicht ausgeschlossen werden soll.

→ Ortsbild-Typ: «Bewahren»

6.2.3 Aathal

Erhaltungsziel

Das untere Aathal war bis 1837 zwischen Uster und dem oberen Aathal praktisch unbegehbar. Erst mit dem Bau der heutigen Durchgangsstrasse durch das Tal schaffte man die Voraussetzung für das Erstellen der «unteren Fabrik» unmittelbar am Ufer des Bachs (Quelle: Heimatspiegel August 2019).

Im Gegensatz zum unteren Aathal war das obere Aathal bereits im Mittelalter ein Mühlenstandort. Dieser hat sich im 19. Jahrhundert zur Industriesiedlung mit den Produktions- und Verwaltungszentren der grössten Baumwollspinnerei der Schweiz entwickelt.
Im 20. Jahrhundert wurde der Ausbau von drei Generationen der Textilunternehmerfamilie Streiff (1901 – 2004) geprägt. Mit der Betriebseinstellung 1971 im unteren Teil des Aathals und 2004 im oberen Teil verlor das Zürcher Oberland die letzte Spinnerei. 2010 ist die Spinnerei Streiff AG Aathal von der Hiag-Immobilien-Gruppe, die sich auf die Entwicklung historischer Industrieareale spezialisiert hat, übernommen worden. Zu diesen bedeutenden Zeugen der Siedlungs-, Industrie- und Sozialgeschichte des 19. und 20. Jahrhunderts im Zürcher Oberland gehören neben den markanten Fabriken auch die entsprechenden Arbeiterwohnhäuser, Villen mit Parkanlagen, Ökonomiebauten und ein ausgeklügeltes Kanalsystem mit Rückhalteweihern und bedeutenden Wasserkraftanlagen sowie bäuerliche Bauten und, seit der Verlängerung der Bahnlinie von Uster nach Wetzikon im November 1857, eine Bahnstation (Quelle: Heimatspiegel August 2019).

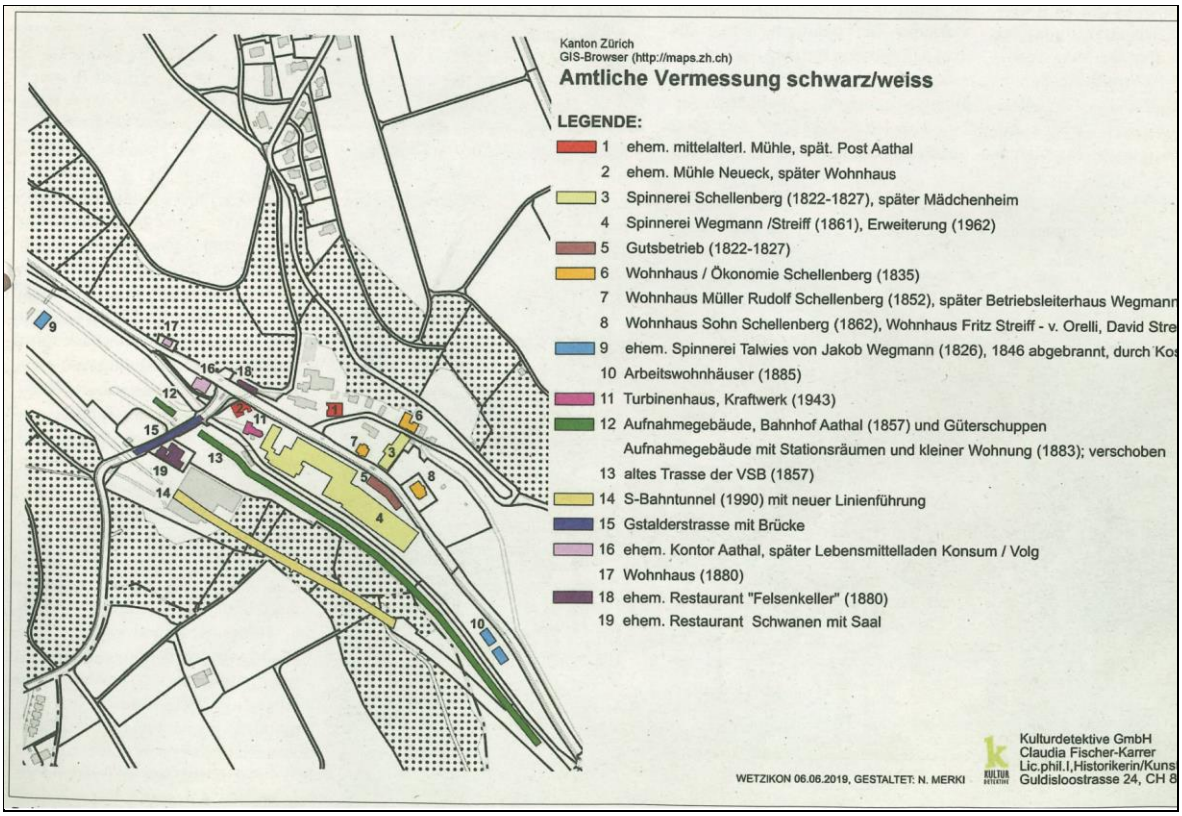


Abb. 12: Ober-Aathal (Quelle: Heimatspiegel 08.2019)

Das Aathal wird als hochwertiges Bindeglied zwischen den beiden Ortsteilen Seegräben Dorf und Sack eingestuft. Die enge räumliche Situation im Taleinschnitt, die historischen Industriebauten und die damals zugehörenden Nebenbauten wie Fabrikantenvilla und Kosthäuser einerseits und die stark befahrene Verkehrsachse andererseits prägen das Bild. Das Entwicklungspotenzial im Aathal ist so auszuschöpfen, dass die Dominanz der industriehistorischen Bauten gewahrt bleibt. Es darf kein gesichtsloses Gewerbegebiet entstehen, wie das vielerorts der Fall war. Auch Werbungen müssen in geordnete Bahnen gelenkt und zurückhaltend eingesetzt werden.

Das Aathal wird im ISOS (Anhang, Kap. C) wie folgt umschrieben: «Einzigartige historische Industrielandschaft entlang des Aabachs mit zahlreichen wertvollen Ensembles aus dem 19. Jahrhundert. Mächtige Fabriken, prägende Hochkamine, Arbeiterwohnhäuser und qualitätsvolle Fabrikantenvillen in spannungsvollem Zusammenspiel mit Kanälen und Fabrikweihern.» Im ISOS wird die architekturhistorische Qualität als besonders (höchste Stufe) bewertet, während die Lagequalitäten und räumlichen Qualitäten geringfügig darunter (zwischen gewisse und besondere Qualitäten) bewertet werden. Diese höchste Einstufung der architekturhistorischen Qualität zeigt sich auch daraus, dass die meisten Gebäude Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung sind.

Spezifisches Ortsbild Ober-Aathal

Die Baustruktur des Ober-Aathals wird dominiert auf der Südseite der Zürichstrasse durch die alte und neue Spinnerei und des davorstehenden, ehemaligen Pferdestalles bzw. Gutsbetriebs (Zürichstrasse 13a, b) und auf der gegenüberliegenden Strassenseite durch den ehemaligen Bauelehof bez. das ehemalige Restaurant Adler (Zürichstrasse 22) sowie die Fabrikantenvilla (Zürichstrasse 18/20).

Der historische industrielle Charakter ist intakt und soll erhalten bleiben.

→ Das Erhaltungsziel bzw. der Ortsbild-Typ für das Ober-Aathal ist: «Bewahren»

Spezifisches Ortsbild Unter-Aathal

Wie das Ober-Aathal wird das Unter-Aathal auf der Südseite der Zürichstrasse durch die alten Fabriken dominiert. Auf der Nordseite parallel zur Strasse sind die unscheinbaren, schlichten Arbeiterwohnhäuser aufgereiht. Äusserlich sind sie im ursprünglichen Zustand erhalten geblieben. Nebst dem ISOS ist das Unter-Aathal im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt (Anhang G). Die Beurteilung zur ISOS-Konformität befindet sich im Kap. 7.3.1.

→ Das Erhaltungsziel bzw. der Ortsbild-Typ für die Baugruppe im Unter-Aathal ist: «Bewahren»

→ Das Erhaltungsziel bzw. der Ortsbild-Typ für die Umgebungszonen ist: «Weiterentwicklung»

6.2.4 Sack

Erhaltungsziel

Die Kernzone Sack gruppiert sich um die Strasseneinmündungen der Gibelstrasse, der unteren Purpelstrasse und der Grünau in die Gstalderstrasse und befindet sich in einer Senke zwischen den Hügelzügen Heusberg und Gstalder. Die Kernzone grenzt auf der Nordostseite an die Wohnzonen W1.4 und W1.8. Sie unterscheidet sich von diesen durch die grösseren Bauvolumina der in den letzten Jahren erstellten Neubauten. Diese grossvolumigen Neubauten dominieren die althergebrachte Baustruktur. Ein harmonisches Erscheinungsbild der Kernzone Sack ist nicht gegeben.

Im Ortsteil Sack ist an der vorhandenen Struktur und Nutzungsdichte festzuhalten. Er soll jedoch weiterentwickelt werden können.

→ Ortsbild-Typ: «Weiterentwickeln»

6.2.5 Aretshalden

Die Kernzone Aretshalden hat kein durch historische Bauten geprägtes Ortsbild. Das Ortsbild wird vielmehr geprägt durch die Mehrfamilienhausüberbauung bei der Einmündung der Aretshaldenstrasse in die Steinbergstrasse. Ein harmonisches Erscheinungsbild der Kernzone Aretshalden ist nicht gegeben. Grundsätzlich ist die Aretshalden ein Ortsbild-Typ «Weiterentwickeln».

Allerdings ist die Aretshalden übergangsrechtlich eine Kleinsiedlung und die definitive Zonenzuteilung im kantonalen Richtplan steht noch aus (Landwirtschaftszone / Weilerzone / Bau- bzw. Kernzone). Solange die definitive Zonenzuteilung nicht erfolgt ist, gilt für Kleinsiedlungen ein Planungsstop. Die bisherigen Kernzonenvorschriften zur Aretshalden werden deshalb unverändert in die revidierte Bauordnung übernommen. Ausgenommen davon bleiben lediglich Anpassungen bezüglich den harmonisierten Baubegriffen.
Sollte die Aretshalden mit der Revision des kantonalen Richtplans wie vom Gemeinderat beantragt, später als Bauzone definiert werden, gilt dies als technische Änderung. Voraussichtlich würden dann für die Aretshalden die Vorschriften der Kernzone K V Sack übernommen werden.

7. Handlungsbedarf

7.1 Kommunaler Mehrwertausgleich

Werden auf der Stufe der Nutzungs- und Sondernutzungsplanung grundeigentümerverbindliche Planungsmassnahmen durchgeführt, können diese einen Mehrwertausgleich auslösen. Zu den kommunalen Planungsmassnahmen, die einen Mehrwertausgleich auslösen, gehören insbesondere:

- Aufzonungen
- Umzonungen

Aufzonung

Als Aufzonung wird die Verbesserung der Nutzungsmöglichkeit einer Bauzone verstanden (§ 1 lit. c MAG), unter Beibehaltung der bisherigen Nutzungsart. Die Verbesserung kann beispielsweise in der Erhöhung der Ausnützung (§ 251 PBG) und in der Erhöhung der zulässigen Geschosszahl bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplänen) erfolgen.
Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmebewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

Umzonung

Als Umzonung wird die Zuweisung einer Bauzone zu einer anderen Bauzonenart (gemäss Auflistung in § 48 PBG) verstanden (§ 1 lit. d MAG). So stellt beispielsweise die Zuweisung einer Gewerbezone zu einer Wohnzone eine Umzonung dar.

Berechnung

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG und den Bundesgerichtsentscheid im April 2022 (Fall Meikirch) bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen 20 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben. Zudem müssen sie eine Freifläche zwischen 1'200 m^2 und 2'000 m^2 festlegen. Grundstücke, die kleiner sind als diese Freifläche, sind von der Mehrwertabgabe unter der Voraussetzung befreit, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.- (§ 19 Abs. 4 MAG).

Der Mehrwert ist die Differenz zwischen den Verkehrswerten eines Grundstücks mit und ohne Planungsmassnahme. Die Planungskosten (z.B. Wettbewerbe oder Gestaltungspläne) können in Abzug gebracht werden. Die Bewertung erfolgt nach dem Landpreismodell des Kantons Zürich. Vor der Festsetzung der Planungsmassnahme ermittelt die Gemeinde den voraussichtlichen Mehrwert, gestützt auf das Landpreismodell.
Liegen besondere Gründe vor, die eine Ermittlung des Mehrwerts mittels Landpreismodell verunmöglichen, erfolgt eine individuelle Schätzung. Eine solche individuelle Schätzung ist bei Sondernutzungsplanungen vorzusehen (§ 13 Abs. 2 MAV).

Der ermittelte Betrag fliesst in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds. Die Verwendung der Gelder ist für kommunale raumplanerische Massnahmen im Sinne von Art. 3 Abs. 3 RPG zu verwenden (§ 42 MAV).

Festlegung der Werte

Seegräben ist eine sehr kleine Gemeinde und befindet sich laut kantonalem Richtplan im Handlungsraum «Landschaft unter Druck». In diesem Handlungsraum ist eine Verdichtung nicht erwünscht. Planungsmassnahmen, die einen Mehrwert auslösen, sind abgesehen vielleicht vom Aathal kaum zu erwarten. Bevor das Bundesgericht im April 2022 (Fall Meikirch) entschieden hatte, dass die Gemeinden nicht auf die Einführung des Mehrwertausgleichs verzichten dürfen, war es die Absicht des Gemeinderats, auf dessen Einführung zu verzichten. Zwischenzeitlich hat das Bundesparlament im Rahmen der zweiten Teilrevision des Raumplanungsgesetzes (RPG 2)

auf die Rechtsprechung des Bundesgerichts reagiert und in Art. 5 Abs. 1 des Raumplanungsgesetzes (RPG) konkretisiert, dass Mehrwerte bei Auf- und Umzonungen – im Gegensatz zu Mehrwerten bei Einzonungen – nicht zwingend auszugleichen sind. Der Gemeinderat hat entschieden, den Mehrwertausgleich trotz des nun möglichen Verzichts einzuführen und die Werte so anzusetzen, dass das Instrument nur selten bei grossen Grundstücken zur Anwendung gelangt. Die Werte werden deshalb wie folgt festgelegt:

Freifläche: 2'000 m^2 (Maximalwert)

Abgabesatz: 20 % (Minimalwert)

Städtebauliche Verträge

Anstelle der Erhebung einer Abgabe können die Gemeinden mit den Grundeigentümern gemäss § 19 Abs. 6 MAG städtebauliche Verträge zum Ausgleich des Mehrwerts beschliessen. Städtebauliche Verträge regeln gemäss § 21 Abs. 1 MAG Rechte und Pflichten der Vertragsparteien bei der Verwirklichung eines Bauvorhabens. Damit schafft das MAG die Rechtsgrundlage für den Abschluss städtebaulicher Verträge.

Da bis anhin die Rechtsgrundlagen zur Erhebung einer Mehrwertabgabe fehlten, nutzten viele Zürcher Gemeinden das Instrument der städtebaulichen Verträge zur Abgeltung von Mehrwerten auf freiwilliger Basis. Ohne die Regelung des Mehrwertausgleichs in der Bauordnung ist dies jedoch seit dem 1. Januar 2021 nicht mehr möglich. Der Einsatz der städtebaulichen Verträge als Alternative zur rein monetären Mehrwertabgabe erlaubt den Gemeinden das Aushandeln unterschiedlichster sachbezogener Leistungen zu Gunsten einer hochwertigen Entwicklung. Der städtebauliche Vertrag bildet dabei eine die Vertragsfreiheit wahrende Alternative zur monetären Abgabe. Werden sich die Vertragsparteien nicht einig, kann sich ein Verhandlungspartner zurückziehen und der Ausgleich ist mittels monetärer Abgabe zu leisten (§ 30 MAV). Als Rückfallebene gilt dann der Abgabesatz, welcher in der Bau- und Zonenordnung festgelegt wurde.

Der Inhalt der Verträge kann grundsätzlich von den Vertragsparteien im Rahmen der Vertragsgestaltungsfreiheit bestimmt werden, wobei die gesetzlichen Vorgaben gemäss § 21 MAG und § 29 MAV bezüglich möglicher Vertragsinhalte und Mindestinhalte zu beachten sind. Insbesondere wird verlangt, dass ein sachlicher Zusammenhang zwischen den Gegenständen des Vertrags und der Planungsmassnahme besteht. Die Rechtmässigkeit, Angemessenheit und Zweckmässigkeit kommunaler Mehrwertausgleichsregelungen werden durch den Kanton im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von Sondernutzungsplänen überprüft. Die Verträge werden zusammen mit der zugehörigen Planungsmassnahme gemäss obigem Verfahren veröffentlicht und aufgelegt. Rechtsgültige Verträge werden im Grundbuch vermerkt.

Fondsreglement

Das Fondsreglement wird parallel zur vorliegenden Vorlage erarbeitet. Das Fondsreglement muss ebenfalls von der Gemeindeversammlung festgesetzt werden. Das Fondsreglement wird zusammen mit der Teilrevision der Nutzungsplanung der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung vorgelegt.

Hinweis kantonaler Mehrwertausgleich

Im Unterschied zum kommunalen Mehrwertausglich betrifft der kantonale Mehrwertausgleich Ein- und Auszonungen sowie Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone. Sie ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgaben haben die Gemeinden keinen Einfluss. Die Abgabe wird vom Kanton erhoben. Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20 %. Es gilt ein Freibetrag von Fr. 30'000.-. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

7.2 Integration IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe)

Was sich ändert:

Massgebendes Terrain

Der 'gewachsene Boden' wird durch das 'massgebende Terrain' ersetzt. Die Änderung ist marginal. Laut § 253 b PBG gilt bei Neubauten als massgebendes Terrain der bestehende Verlauf des Bodens bei Einreichung des Baugesuchs. Frühere Verhältnisse sind massgebend, wenn der Boden

a. innert zehn Jahren vor der Baueingabe in einem Ausmass, das zu diesem Zeitpunkt bewilligungspflichtig war, aufgeschüttet oder abgegraben worden ist.
b. zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet wurde.

Die Definition des massgebenden Terrains ist kantonal vorgegeben. In der Bauordnung ist keine Bestimmung notwendig.

Klein- und Anbauten

Die bisherigen 'Besonderen Gebäude' werden durch 'Klein- und Anbauten' ersetzt. Im Unterschied zu den Besonderen Gebäuden ist bei Klein- und Anbauten die Gebäudegrundfläche auf max. 50 m^2 limitiert. Abgesehen von der Begriffsänderung sind in der Bauordnung keine Änderungen notwendig.

Unterirdische Bauten

Unterirdische Bauten sind Gebäude, die, mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden bzw. unter dem tiefer gelegten Terrain liegen.
Das Erfordernis, dass unterirdische Bauten unter dem massgebenden bzw. tiefer gelegten Terrain liegen müssen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Gemäss bisheriger Regelung war eine Baute bzw. ein Gebäude oder ein Teil davon unterirdisch, wenn es sich unter dem gewachsenen Boden befand. Abgrabungen machten ein unterirdisches Gebäude gemäss bisherigem Recht nicht zu einem oberirdischen.

In der Bauordnung ist keine Regelung notwendig.

Unterniveaubauten

Unterniveaubauten sind Gebäude, die das massgebende bzw. das tiefer gelegte Terrain in der Fassadenflucht an keiner Stelle um mehr als 0,5 m überragen. Im Bereich der Erschliessung wird ab dem massgebenden Terrain gemessen.
Das Erfordernis, dass Unterniveaubauten, mit Ausnahme der erforderlichen Erschliessung, an keiner Stelle mehr als 0,5 m über das massgebende bzw. tiefer gelegte Terrain hinausragen dürfen, bedeutet eine Verschärfung gegenüber dem bisher verwendeten Begriff (vgl. § 269 PBG). Gemäss bisheriger Regelung war ein Gebäude (oder ein Teil davon) eine Unterniveaubaute, wenn es den gewachsenen Boden um nicht mehr als einen halben Meter überragte. Abgrabungen, welche die Unterniveaubaute mehr als einen halben Meter freilegen, waren gemäss bisheriger Regelung zulässig.

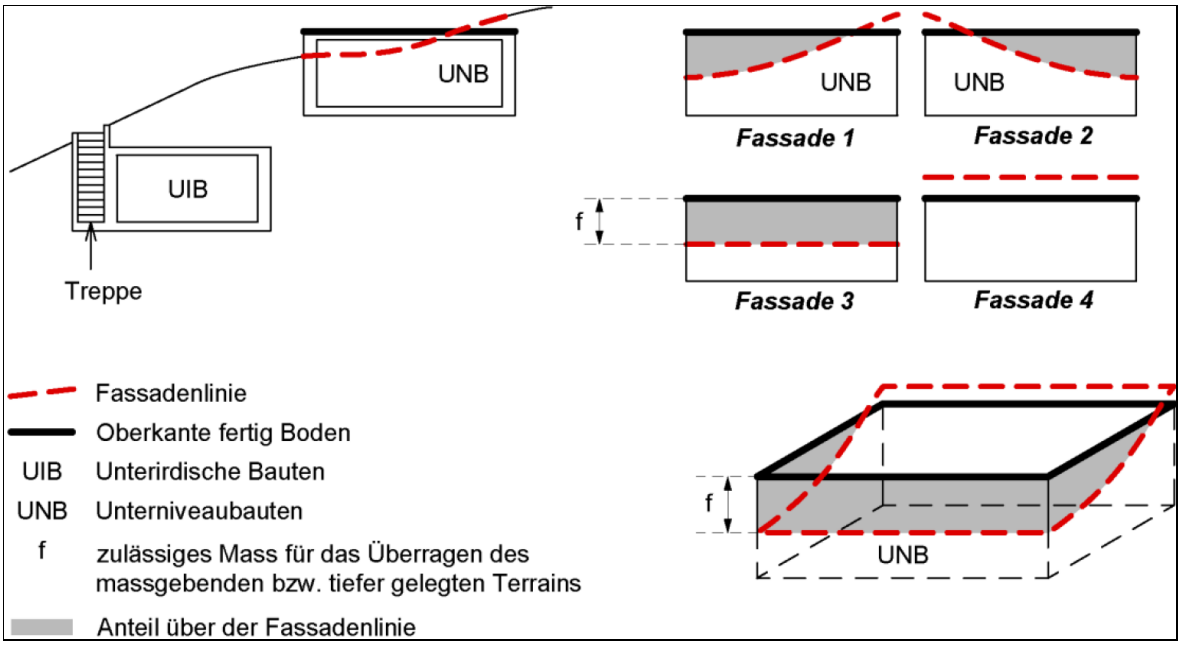


Abb. 13: Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (Quelle: kant. Leitfaden IVHB)

In der Bauordnung ist keine Regelung notwendig.

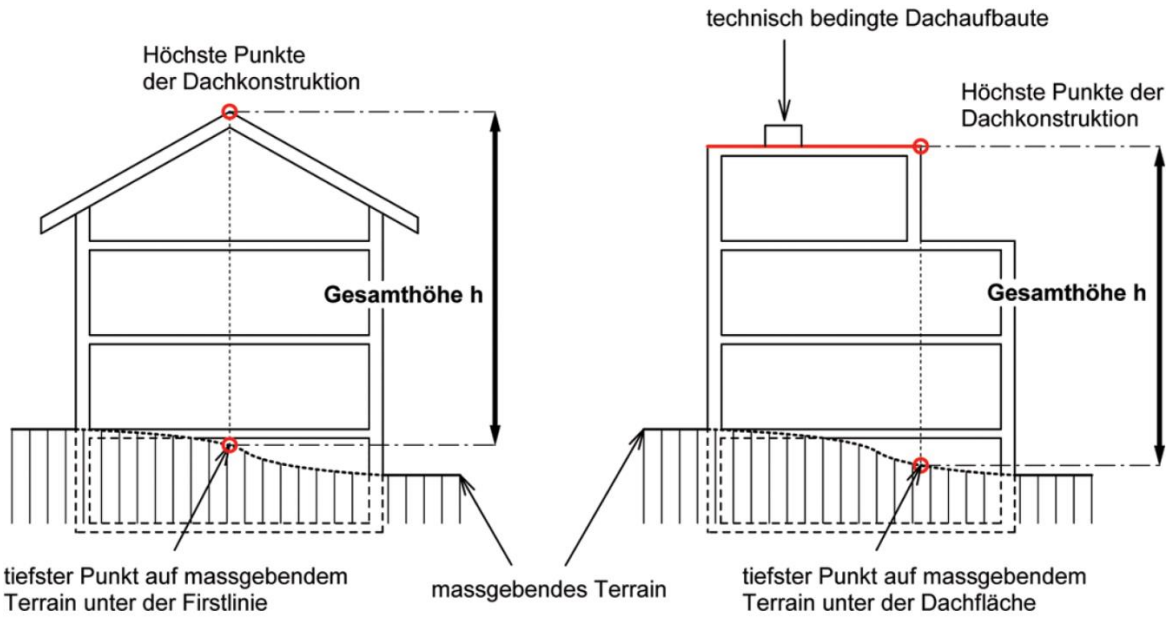
Vorspringende Gebäudeteile

Vorspringende Gebäudeteile ragen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinaus und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Vorspringende Gebäudeteile waren bisher bis zu einem Drittel des betreffenden Fassadenabschnitts privilegiert (vgl. § 260 Abs. 3 PBG). Das entsprechende Maximalmass wird neu auf die Hälfte des betreffenden Fassadenabschnitts erweitert.

Die neue Messweise bedeutet eine gewisse Liberalisierung. In der Bauordnung ist keine Regelung notwendig.

Gesamthöhe

Bisher setzte sich die Gesamthöhe (gew. Boden bis First) zusammen aus der Gebäudehöhe (gew. Boden bis Schnittpunkt Fassade – Dach) und der Firsthöhe (Schnittpunkt Fassade – Dach bis First). Neu gibt es nur noch die Gesamthöhe.



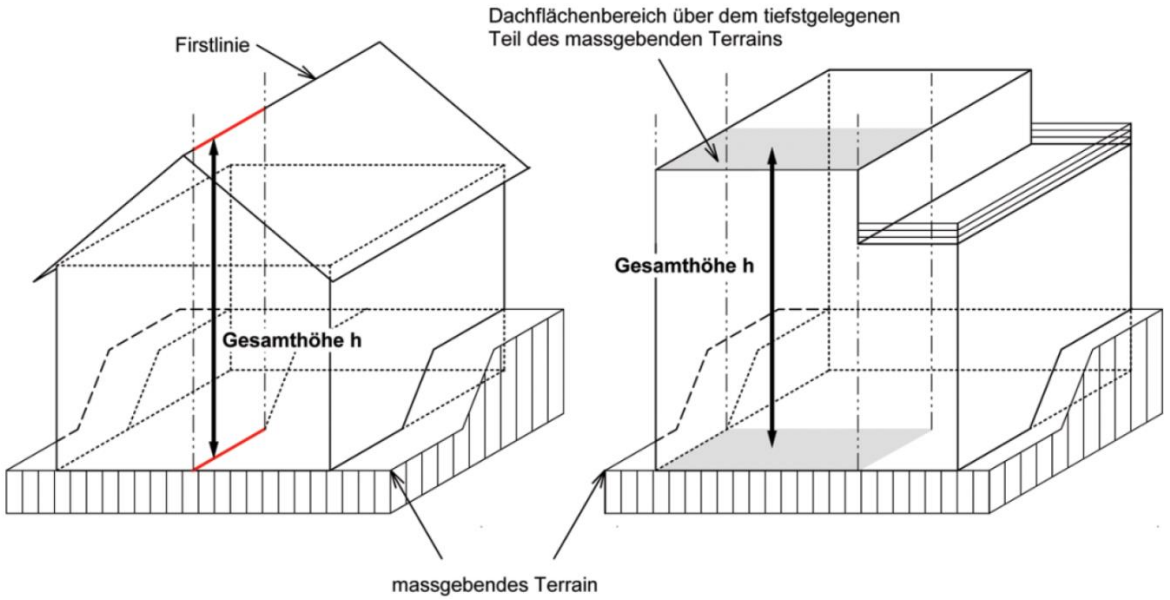


Abb. 14: Gesamthöhe (Quelle: kant. Leitfaden IVHB)

Fassadenhöhe

Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Bei Flachdachbauten wird die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen, es sei denn, die Brüstung oder das Geländer ist um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt.

Die Fassadenhöhe im Sinne von § 278 PBG entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe» im bisherigen Recht. Für den oberen Messpunkt massgebend ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur bisherigen «Gebäudehöhe» auch giebelseitig gemessen wird, ist die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich. Gemäss § 280 Abs. 1 PBG erhöht sich giebelseitig das zulässige Mass (also das in der Bau- und Zonenordnung festgelegte Mass der Fassadenhöhe) um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens jedoch um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt. Die Erhöhung an der Giebelseite entspricht im Wesentlichen der Firsthöhe nach bisherigem Recht. Der Begriff der Firsthöhe ist jedoch mit den Vorgaben der IVHB nicht zu vereinbaren und wird deshalb in der neuen Fassung des PBG nicht mehr verwendet. Dies hat auch Auswirkungen auf die Bewilligungsfähigkeit von besonderen Dachformen, die steiler als 45° sind, wie z. B. (Mansarden-) Walm- und Tonnendächer. Gemäss bisheriger Praxis zu § 281 Abs. 2 PBG dürfen solche Dächer die Dachprofillinie von 45° nicht durchstossen, was zur Folge hat, dass diese Dächer bisher nur realisiert werden konnten, wenn die zulässige «Gebäudehöhe» nicht ausgeschöpft wird. Mit der neuen Definition der Fassadenhöhe entfällt diese Einschränkung. Auch Dächer, welche steiler sind als 45°, sind neu bei voller Ausschöpfung der Fassadenhöhe zulässig, sofern die Gemeinden sie nicht im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften verbieten. Auch solche Dächer müssen jedoch die zulässigen Kniestockhöhen einhalten.

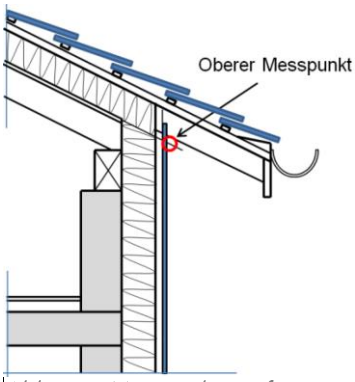


Abb. 15: Messpunkt traufseitige Fassadenhöhe (Quelle: kant. Leitfaden IVHB)

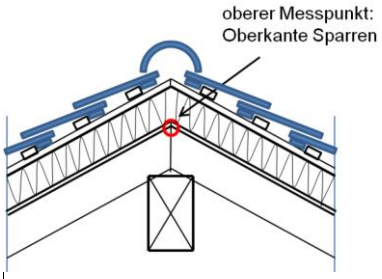


Abb. 16: Messpunkt giebelseitige Fassadenhöhe (Quelle: kant. Leitfaden IVHB)

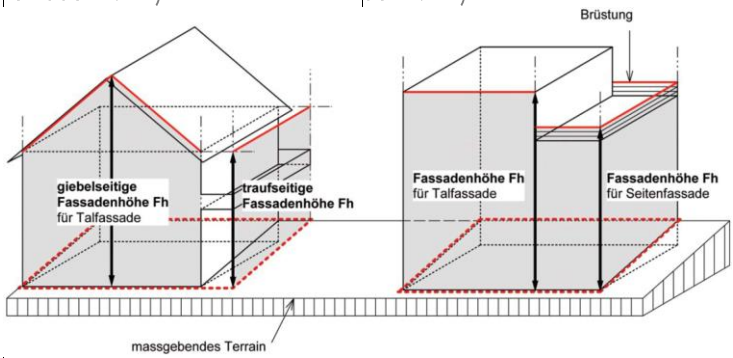


Abb. 17: giebel- und traufseitige Fassadenhöhe (Quelle: kant. Leitfaden IVHB)

Sofern keine entsprechende Vorschrift gemacht wird, führt die neue Regelung wegen dem Wegfall der 45°-Dachprofillinie zu Mansarden- und Tonnendachformen. In Seegräben sind diese Dachformen untypisch und sollen in allen Wohn- und Kernzonen im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften untersagt werden.

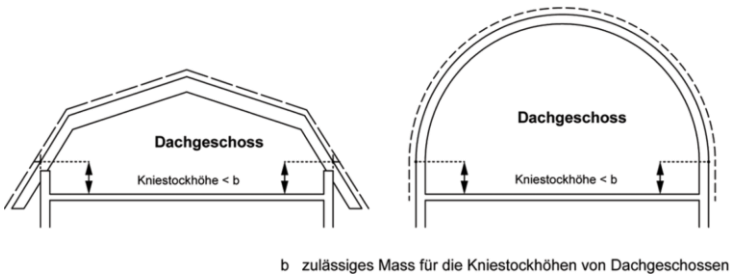


Abb. 18: In den Wohn- und Kernzonen unerwünschte Dachformen

Bisher konnte die «Gebäudehöhe» anhand der Anzahl Vollgeschosse berechnet werden. Diese Berechnungsweise ist in der neuen Fassung des PBG nicht mehr vorgesehen. Neu müssen die Gemeinden das zulässige Mass der Fassadenhöhe zwingend in der Bau- und Zonenordnung

festlegen.
Da die Fassadenhöhe im Gegensatz zur Messweise der «Gebäudehöhe» auch giebelseitig gemessen wird, ist neu die Festlegung einer giebelseitigen Fassadenhöhe erforderlich. Die Gemeinden können das Höchstmass der giebelseitigen Fassadenhöhe in der Bau- und Zonenordnung festlegen. Subsidiär gilt die Regelung in § 280 Abs. 1 PBG.

§ 280.[55, 59] [1] Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Die Gemeinden können überdies regeln, um welches Mass sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten des Attikageschosses erhöht. Subsidiär gilt die Regelung in § 280 Abs. 2 PBG.

[2] Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Kniestockhöhe

Die Kniestockhöhe definiert das Dachgeschoss gegenüber dem Vollgeschoss. Bisher wurde die Kniestockhöhe 0,4 m hinter der Fassade ab dem fertigen Dachgeschossboden bis zur Unterkante der Dachverkleidung (Fertigmass) gemessen. Damit ein Geschoss als Dachgeschoss galt, betrug die maximale Kniestockhöhe 90 cm.

Gemäss neuer Regelung bemisst sich die Kniestockhöhe von der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion (Tragwerk, also o.K. Sparren). Neu beträgt für ein Dachgeschoss die maximale Kniestockhöhe 1.50 m.

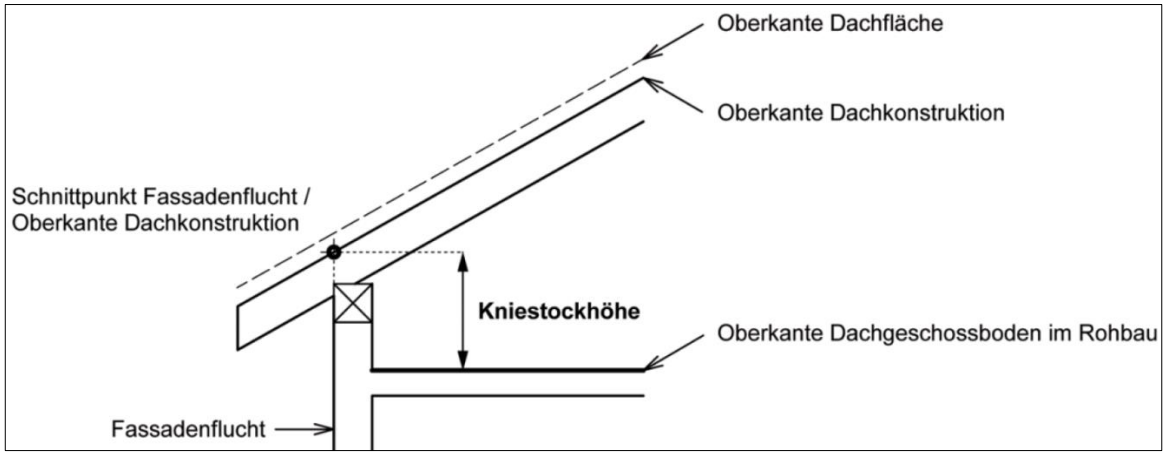


Abb. 19: Messweise Kniestockhöhe (Quelle: kant. Leitfaden IVHB)

Mit der neuen Messweise und der grösseren Kniestockhöhe können künftig Dachgeschosse viel besser zu Wohnraum genutzt werden. In der Bauordnung ist keine Regelung notwendig.

Attikageschosse

Die Vorschriften zu Attikageschossen werden liberalisiert. Neu muss das Attikageschoss bei den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss nur noch um das halbe Mass seiner Höhe zurückversetzt sein (bisher um das ganze Mass). Zudem darf der 'Dachaufbau' die halbe Länge der massgebenden Fassadenlänge betragen (bisher ein Drittel).

In der Bauordnung ist keine Regelung notwendig.

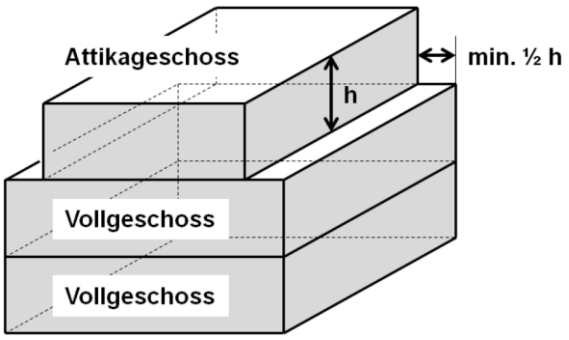


Abb. 20: Attikageschoss (Quelle: kant. Leitfaden IVHB)

Anrechenbare Grundstücksfläche

Die anrechenbare Grundstücksfläche ist Basis für die Berechnung der verschiedenen Nutzungsziffern (Ausnützung, Baumasse, Grünfläche etc.). 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.

Baumassenziffer

Gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach (vgl. § 12 Abs. 2 ABV in der bisherigen Fassung). Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, wurden gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer nicht berücksichtigt. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonaler Ebene neu auch für die Baumassenziffer. Für dem Energiesparen dienenden Gebäudeteile kann die Baumassenziffer neu um 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

Dachaufbauten

Wo kein geringeres oder grösseres Mass bestimmt ist, dürfen Dachaufbauten, ausgenommen Kamine, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie und kleinere technisch bedingte Aufbauten, insgesamt nicht breiter als die Hälfte (bisher ein Drittel) der betreffenden Fassadenlänge sein, sofern sie

a. bei Schrägdächern über die tatsächliche Dachebene hinausragen,

b. bei Flachdächern das vorgeschriebene Mass der Rückversetzungen unterschreiten.

Seegräben lässt bisher je nach Zone unterschiedliche Dachaufbauten zu:

- In den Kernzonen KI und KII ein Fünftel (1/5) gemäss Art. 17 Abs. 1 Bauordnung
- In der Kernzone KIII ein Viertel (1/4) gemäss Art. 21 Abs. 1 Bauordnung
- In der Kernzone KIV keine Vorschrift. Bisher galt gemäss PBG 1/3. Wenn keine Vorschrift erlassen wird, wird aus dem Drittel die Hälfte (im Sinne des PBG)

Mit der vorliegenden Revision sollen die Vorschriften zu den Dachaufbauten im Sinne der Detailerläuterungen liberalisiert werden.

Wintergärten

Die Gemeinden können die Baumassenziffer aufteilen und je gesondert regeln für

a. Hauptgebäude,

b. Kleinbauten und Anbauten.

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.

Eine Regelung in der Bauordnung ist nicht erforderlich.

7.3 Berücksichtigung ISOS und BLN

7.3.1 Überprüfung Festlegungen auf Vereinbarkeit mit den ISOS- und Moorlandschaft-Erhaltungszielen

Im Kap. 6.2 wurden die Entwicklungs- bzw. Erhaltungsziele für die einzelnen Ortsteile definiert.

Seegräben Dorf

Für Seegräben Dorf wurde der Ortsbild-Typ „Bewahren" festgelegt. Die Kernzone bezweckt die Erhaltung der typischen Bebauungs- und Aussenraumstrukturen sowie deren sorgfältige Ergänzung. Dies manifestiert sich in den Kernzonenvorschriften der Bauordnung, in welcher der Zweck, die Gestaltungsvorschriften sowie die Regelungen zu Gebäudestellung, Dachgestaltung, Fassaden, Umgebung und Freiräumen detailliert festgelegt sind. Die generellen Festlegungen zu den Kernzonen in Art. 5 – 16 der Bauordnung sowie die spezifischen zur Kernzone Dorf in Art. 17 – 30 der Bauordnung konzentrieren sich in einem viel detaillierteren Ausmass als bisher auf die Bewahrung des bestehenden Ortsbildes. Baulücken dürfen geschlossen werden; die Neubauten haben sich aber in der Volumetrie und dem Erscheinungsbild in die umgebende Bebauung einzufügen. Ergänzend zu den Vorgaben des ISOS werden auch jene des KOBI (kant. Ortsbildinventar) umgesetzt.

Jedoch stimmt die im ISOS definierte Abgrenzung zwischen Baugruppe und Umgebungsrichtung im Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 4181 und 4099 nicht überein: Die Bauzone ragt bei diesen Grundstücken in die Umgebungszone I hinein (rote Umkreisung in nebenstehender Abbildung).

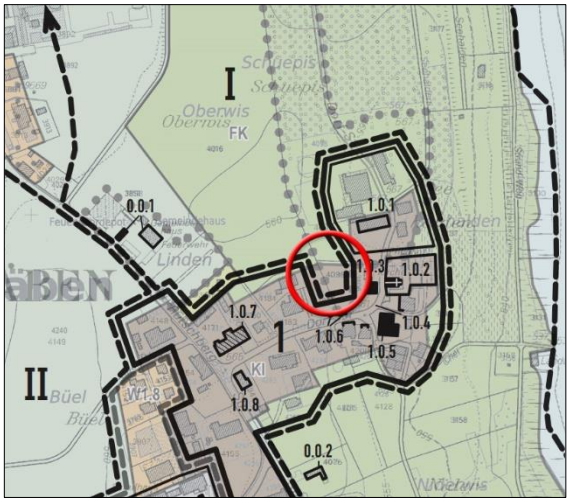


Abb. 21: Zonenplan Dorf und ISOS

Umgebungsrichtungen sind gemäss ISOS-Erläuterungen Bereiche von ein- oder mehrseitig unbegrenzbarer Ausdehnung, die für den weiträumigen Bezug zwischen Bebauung und Landschaft von Bedeutung sind [1].

Der ISOS-Aufnahme „Seegräben" zufolge weist der Ortsrand über dem Pfäffikersee hohe Lage- und Raumqualitäten, ausgeprägte Blickbeziehungen, einen silhouettenprägenden Bebauungsrand und bedeutende Freiraumstrukturen auf, deren Erhalt für die Gesamtwirkung zentral ist.

[1] Erläuterungen des BAK zum ISOS Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung 2021

Interessenabwägung Kernzone / ISOS – Kat. Nrn. 4181 und 4099

Eine Interessenabwägung ist dort notwendig, wo die Schutzziele der Inventare nicht oder nicht vollumfänglich berücksichtigt werden. Dies ist auf den Parzellen Kat. Nrn. 4181 und 4099 der Fall. Das ISOS weist hier eine Umgebung mit Erhaltungsziel a aus (Erhalten der Freifläche). Die bisherige Bau- und Zonenordnung und auch die Revisionsvorlage weichen davon ab, bzw. lassen grundsätzlich eine Bebauung zu.

Mit der Interessenabwägung ist zu definieren, was bei den Grundstücken Kat. Nrn. 4181 und 4099 höher zu gewichten ist: der ungeschmälerte Erhalt der im ISOS definierten Umgebungsrichtung oder die Beibehaltung der Möglichkeit, die Grundstücke im Sinne der Kernzonenvorschriften zu bebauen.

Bei der Anwendung des ISOS wird unterschieden zwischen indirekter und direkter Anwendung:

Wird bei einem Vorhaben auch eine Bundesaufgabe erfüllt, kommt es zur direkten Anwendung des ISOS. Kann die erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes nicht ausgeschlossen werden, so wird ein Gutachten der Eidgenössischen Kommission des Natur- und Heimatschutzes (ENHK) erforderlich. Stellt die ENHK einen schwerwiegenden Eingriff fest, so ist nebst der eigentlichen Interessenabwägung nach Art. 3 RPV vorab der Nachweis eines Eingriffsinteresses von nationaler Bedeutung erforderlich[2]. Nur dann kann die Planung umgesetzt werden. Die ISOS-Anwendung erfolgt nach folgendem Schema:



Abb. 22: Ablaufschema ISOS-Anwendung (Quelle: Homepage ARE)

Da sich die Grundstücke Kat. Nrn. 4181 und 4099 nebst dem ISOS auch im Perimeter des Bundesinventars der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) befindet (vgl. Anhang B1), wird das ISOS direkt angewendet. Wie nachstehend ausgeführt wird, ergibt sich ein Ablauf gemäss den im obstehenden Ablaufschema gelb hinterlegten Schritten.

Die Interessenabwägung erfolgt gestützt auf:

- Art. 3 RPV – verpflichtende Ermittlung, Bewertung und Abwägung aller relevanten Interessen.
- Art. 6 NHG – Objekte von nationaler Bedeutung sind „ungeschmälert zu erhalten“ bzw. „grösstmöglich zu schonen“.
- ISOS-Erläuterungen – Definition und Bedeutung von U-Ri, Erhaltungszielen sowie Bewertungsmethodik.

[2] Quelle: Homepage ARE; Zugriff 25.03.2026

- ISOS-Leitfaden (BPUK/ARE/BAK/SGV/SSV) – Vorgehen bei der Interessenabwägung, Beurteilung der Eingriffsintensität, Dokumentationspflicht und Verhältnismässigkeit. [ISOS-Leitfaden | PDF]

Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist eine nachvollziehbare, vollständige und dokumentierte Interessenabwägung zwingend erforderlich (Fall Uster; BGER 1C_328/2020).

Ermittlung der Interessen

Interessen ISOS (öffentlich)

Seegräben zeichnet sich als eines von wenigen Ortsbildern damit aus, dass es sich an exponierter Lage (somit gut einsehbar) befindet und dass die historische Bebauung grösstenteils direkt an die Landschaft grenzt. Das ISOS beschreibt die Umgebungsrichtung I und nennt das Erhaltungsziel «a». Es weist für Seegräben (Kategorie Spezialfall) die höchstmögliche Lagequalität zu. Der Grossteil der Umgebung I gemäss ISOS macht die abfallende Topografie zum Pfäffikersee aus. Der Bereich «Oberwis» (historisch für oberes, höher gelegenes Wiesland) – zu dem auch die Parzellen Kat. Nrn. Nrn. 4181 und 4099 gehören – gehört ebenfalls massgeblich zur Umgebung. Im Bereich dieser Parzellen wird dieser Übergang vom historischen Kern zur Landschaft besonders gut wahrgenommen.

Interessen der Grundeigentümer und der Gemeinde (privat und öffentlich)

Die altrechtliche Einzonung besteht seit einem Zeitpunkt vor dem Stichdatum der bundesrechtlichen Übergangsbestimmung (1. Juni 1983). Der Kernzonenplan von 1997 weist den Grundstücken einen Baubereich mit Überbauungsmöglichkeit zu. Im Jahr 2013 wurde für das Grundstück Kat. Nr. 4099 eine Baubewilligung für ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage erteilt (BG-Nr. 2013-23, bewilligt durch Baudirektion am 12. September 2013 und Gemeinderat am 28. Oktober 2013), welches dann jedoch nicht realisiert worden ist. Mit der Bewilligung wurde zugleich bestätigt, dass das Grundstück erschlossen und baureif ist. Die Grundstücke befinden sich zudem im Ortskern, was dem übergeordneten raumplanerischen Ziel der Siedlungsentwicklung nach innen entspricht (Art. 1 Abs. 2 lit. a^6 RPG).

Bewertung der Interessen

Tatsächliche Gegebenheiten vor Ort

Die im ISOS beschriebenen Eigenschaften der Umgebungsrichtung I treffen für den Bereich der Grundstücke Kat. Nrn. 4181 und 4099 nur in untergeordnetem Mass zu. Es handelt sich um flaches Terrain – nicht um eine steil abfallende Terrasse. Auf der Fläche wird Intensivlandwirtschaft betrieben. Dreiseitig ist das Gebiet von bestehenden Bauten eingefasst; auf der vierten Seite befindet sich das Bewässerungsbecken des Juckerhofs. Eine Fernsicht auf diese Grundstücke ist nicht gegeben. Von den beschriebenen Qualitäten wie Seesicht, Terrassierung oder Obstbaumgärten ist nichts vorhanden.

Eigentumsgarantie und Vertrauensschutz

Wird ein baureifes Grundstück ausgezont oder werden die baulichen Möglichkeiten massgeblich eingeschränkt, kann dies einer materiellen Enteignung gleichkommen und zur Entschädigungspflicht führen. Seit der rechtskräftig erteilten Baubewilligung im Jahr 2013 hat sich an der rechtlichen Situation nichts geändert. Es widerspräche dem Grundsatz von Treu und Glauben, wenn nun mit einer Planungsmassnahme ein faktisches Bauverbot erlassen würde. Zudem wurde die Zonierung trotz mehrerer Teilrevisionen der BZO nie in Frage gestellt.

Abwägung und Ergebnis

Die Gegenüberstellung der Interessen zeigt, dass kein überwiegendes öffentliches Interesse seitens des ISOS an einer vollständigen Auszonung der in der Kernzone gelegenen Grundstücke Kat. Nrn. 4181 und 4099 besteht. Dafür spricht im Wesentlichen:

Vor dem grossen Dorfbrand 1857 waren die beiden Grundstücke bebaut (vgl. Abb. 7). Mit dem Wiederaufbau wurden die Gebäudeabstände vergrössert, um eine Wiederholung eines

Dorfbrandes zu verhindert. Aus historischer Sicht betrachtet, ist gegen eine Schliessung der Baulücke nichts einzuwenden.

Die tatsächlichen Verhältnisse vor Ort entsprechen nicht den im ISOS beschriebenen Qualitäten der Umgebungsrichtung. Die Grundstücke sind seit Jahrzehnten rechtmässig eingezont und baureif. Das ISOS hat bei kommunalen Aufgaben nur mittelbare Wirkung. Die Umgebungsrichtung bedeutet nicht zwingend, dass auf der Fläche eine Nichtbauzone festgelegt sein muss – so liegt beispielsweise die Umgebungsrichtung zwischen Ober- und Unter-Aathal teils auf Industrie- und Gewerbezone. Die Kernzone mit ihren detaillierten Vorschriften (Art. 17–30 Bauordnung, insbesondere Volumetrie, Materialien und Eingliederung) gewährleistet eine ortsbildgerechte Bebauung im Sinne des ISOS. Das ISOS ist keine 'Käseglocke', sondern lässt eine gewisse Weiterentwicklung zu.

Die nachfolgenden Varianten zeigen, dass zwei kleinere Hauptgebäude, welche in Stellung und Körnigkeit auf die historische Bebauung abgestimmt sind, möglich sind und trotzdem eine Verbindung zur umliegenden Landschaft sichergestellt werden kann.

Mit einer solchen Lösung werden sowohl die raumplanerischen Anliegen des Orts- und Landschaftsbildschutzes als auch die berechtigten Interessen der Grundeigentümer und der Gemeinde angemessen berücksichtigt.

Festlegungen

Die Gemeinde verzichtet auf Festlegungen wie Bebauungslinien oder Baubereiche in ihrem Kernzonenplan. Jedoch wird ein 'Sichtkorridor' vom 'Brunnengrundstück' in die Umgebungsrichtung festgelegt. Die Erörterung für ein angemessenes Volumen und die Stellung von Neubauten findet anhand von konkreten Projekten auf Stufe Baubewilligungsverfahren statt.

Interessenabwägung Kernzone / Moorlandschaft – Kat. Nrn. 4181 und 4099

Der seeseitige Teil der Kernzone Dorf befindet sich im Perimeter des Bundesinventars der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung. Gemäss Art. 8 der Moorlandschaftsverordnung sorgen die Kantone dafür, dass bestehende Beeinträchtigungen von Objekten bei jeder sich bietenden Gelegenheit soweit als möglich behoben werden. Laut kantonalem Vorprüfungsbericht ist das Stichdatum der 1. Juni 1983. Alle seither erstellten erfolgten Einzonungen mit darauf befindlichen Bauten gelten als Beeinträchtigung der Moorlandschaft. Mit der Prüfung der Interessen des BLN sind sämtliche übergeordnete Schutzinventare abgehandelt und es liegt kein 'Ermittlungsdefizit' in der Interessenabwägung vor.

Ermittlung der Interessen

Interessen Moorlandschaft (öffentlich)

Für die Moorlandschaft gelten die allgemeinen Schutzziele gemäss Moorlandschaftsverordnung, namentlich die Erhaltung der Schönheit und Vielfalt der Landschaft, die ungeschmälerte Erhaltung aller Moorbiotope sowie die Unterstützung der moorlandschaftstypischen Nutzung.
Und insbesondere gilt Art. 8 Moorlandschaftsverordnung, wonach bestehende Beeinträchtigungen von Objekten bei jeder sich bietenden Gelegenheit soweit als möglich behoben werden müssen.
Dies bedeutet, dass die nach dem Stichdatum vom der 1. Juni 1983 erfolgte Einzonung nicht hätte erfolgen dürfen und vor einer Bebauung freigehalten werden muss. Eine Überbauung der danach erfolgten Einzonung auf den Grundstücken Kat. Nrn. 4181 und 4099 würde gegen Bundesrecht verstossen. Die genannte Bestimmung zielt auf Fälle wie den vorliegenden, wonach frühere Genehmigungen und Bewilligungen so weit als möglich behoben werden sollen.

Interessen der Grundeigentümer und der Gemeinde (privat und öffentlich)

Die in das Siedlungsgebiet einspringende Landschaftszunge ist durch den Gestaltungsplan Schuepis-Seehalden mit den entsprechenden Anlagen, dem Bewässerungsbecken und den Hochstammkulturen von der übrigen Moorlandschaft abgeschnitten und hat keinen Bezug dazu.

Auf der intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche sind keine seltenen und gefährdeten Pflanzen und Tiere zu finden. Die 'Moorlandschaftsinsel' in der Kernzone Dorf hat keinerlei Landschaftsqualitäten, befindet sich aber zusammen mit der ganzen Kernzone Dorf im Moorlandschaftsperimeter.

Der bisherige, seinerzeit genehmigte Kernzonenplan stammt aus dem Jahr 1997, basierte auf einem vom Bund genehmigten kantonalen Richtplan und überstand mehrere BZO-Revisionen. Im Jahr 2013 hat der Grundeigentümer für das Grundstück Kat. Nr. 4099 auf der nach 1983 eingezonten Fläche ein Baugesuch für den Abbruch des unterirdischen Reservoirs und den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage eingereicht (BG-Nr. 2013-23), welches von der Baudirektion mit BVV 13-1557 am 12. September 2013 und vom Gemeinderat am 28. Oktober 2013 bewilligt worden ist. Der Grundeigentümer hat dann allerdings auf eine Realisierung verzichtet. Die Bewilligung (inkl. kantonaler Zustimmung) zeigte jedoch, dass das ganze Grundstück Kat. Nr. 4099 erschlossen und baureif ist.

Abwägung und Ergebnis

Art. 8 der eidgen. Moorschutzverordnung ist höher zu gewichten als der kantonale Richtplan, die bisherigen Bau- und Zonenordnungen und Baubewilligungen. Denn dieser Artikel soll die ‚Verfehlungen' der nachgelagerten Planungen und Bewilligungen heilen bzw. rückgängig machen. In diesem Sinne soll mit dieser BZO-Teilrevision verhindert werden, dass auf der seinerzeitigen Einzonung nach 1983 auf den Kat. Nrn. 4181 und 4099 gebaut werden darf.

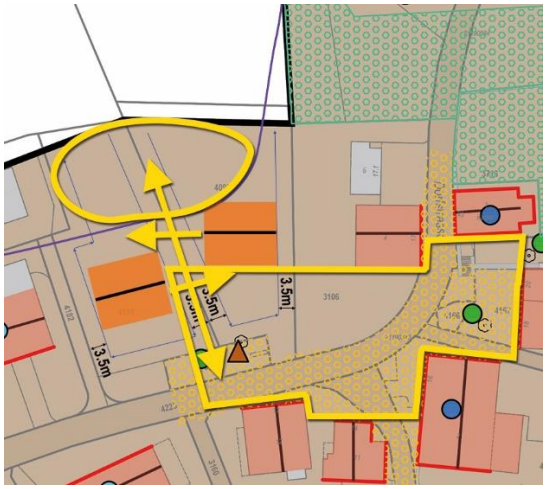
Fazit

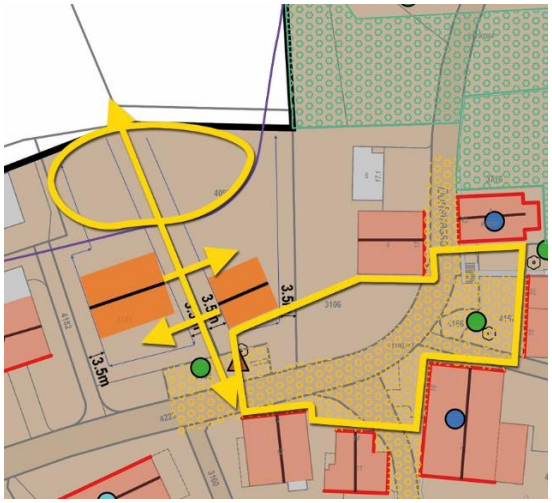
Als Fazit aus den Interessenabwägungen bezüglich ISOS und Moorlandschaft ergibt es sich, dass auf den Grundstücken Kat. Nrn. 4181 und 4099 nur auf der Fläche gebaut werden darf, welche vor 1983 eingezont war.

Nachfolgend werden in der linken Spalte verschiedene Varianten von Gebäudestellungen dargestellt und stichwortartig beschrieben und in der rechten Spalte die Vor- und Nachteile aufgeführt und jeweils visualisiert:

Variante 1 Gebäudestellung gemäss bisherigem Kernzonenplan  	Vorteile: • Grosse Volumina möglich • Hohe Wohnqualität (Sicht, Belichtung) • Tiefgarage ist möglich (zeigt seinerzeitig bewilligtes Projekt) • Grosser Platz Nachteile: • Nach 1983 eingezonte Fläche wird überbaut • Grosser Baukörper ist überdimensioniert, sprengt die Körnung • Durchsicht ins Grüne ist minimal  Fazit: **nicht bewilligungsfähig**

Variante 2 Fassade des Gebäudes auf Kat. Nr. 4099 in der Fassandenflucht des Gebäudes Dorfstrasse 17. Das Gebäude auf Kat. Nr. 4181 in abgewinkelter Stellung als westseitige Platzbegrenzung; Firstrichtung rechtwinklig zu Strasse. 	Vorteile: • Kernzonengrenze 1972 wird respektiert • Durchsicht ins Grüne ist gegeben • Auf Kat. Nr. 4181 grosses Volumen möglich • Durch die Fassaden klar definierter Platzraum • Hohe Wohnqualität (Sicht, Belichtung) Nachteile: • Parkierung ist beim Grundstück Kat. Nr. nur vor dem Haus möglich, was die Raumqualität beeinträchtigt 

Variante 3 Das Gebäude auf Kat. Nr. 4099 steht gleich wie in Variante 2. Die Firstrichtung des Gebäudes auf Kat. Nr. 4181 verläuft parallel zur Strasse, analog zu den übrigen Gebäuden nordseitig der Dorfstrasse 	Vorteile: • Kernzonengrenze 1972 wird respektiert • Durchsicht ins Grüne ist gegeben • Hohe Wohnqualität (Sicht, Belichtung) Nachteile: • Die westliche Platzbegrenzung ist weniger klar als in Variante 2 • Parkierung ist nur vor den Häusern möglich, was die Raumqualität beeinträchtigt 

Variante 4 Das Gebäude auf Kat. Nr. 4099 bildet den Raumabschluss um den Kirchenplatz, während das Gebäude auf Kat. Nr. 4181 die Gebäudezeile entlang der Dorfstrasse fortsetzt.	Vorteile: • Kernzonengrenze 1972 wird respektiert • Durchsicht ins Grüne ist gegeben • Hohe Wohnqualität (Sicht, Belichtung) Nachteile: • Beim Brunnen fehlt ein Raumabschluss durch die Gebäude; der Brunnenplatz wird nicht gebührend gewürdigt • Das Gebäude auf Kat. Nr. 4099 steht zu nah am Brunnen • Auf dem Grundstück Kat. Nr. 4099 kann hinter dem Gebäude parkiert werden
	

Variante 5 Das Gebäude auf Kat. Nr. 4099 bildet den Raumabschluss um den Kirchenplatz, enger als in Variante 4, während das Gebäude auf Kat. Nr. 4181 die Gebäudezeile entlang der Dorfstrasse fortsetzt. 	Vorteile: • Kernzonengrenze 1972 wird respektiert • Durchsicht ins Grüne ist gegeben • Auf beiden Grundstücken kann hinter dem Gebäude parkiert werden Nachteile: • die Gebäude stehen zu nah am Brunnen; der Brunnenplatz wird nicht gebührend gewürdigt • verminderte Wohnqualität durch die direkt einander gegenüberstehenden Gebäude 

Variante 6a

Ähnliche Variante wie Nr. 3.

Fassade des Gebäudes auf Kat. Nr. 4099 in der Fassandenflucht des Gebäudes Dorfstrasse 17.

Im Unterschied zu Var. 3 übernimmt das Gebäude auf Kat. Nr. 4181 in abgewinkelter Form die Fassadenflucht des Gebäudes auf Kat. Nr. 4099, so dass beide Gebäude zum Brunnen hin ausgerichtet sind.



Vorteile:

- Kernzonengrenze 1972 wird respektiert
- Durchsicht ins Grüne ist gegeben
- Die Gebäude stehen nicht willkürlich zum Brunnen, sondern sind auf diesen ausgerichtet

Nachteile:

- Die Parkierung ist vor den Gebäuden
- verminderte Wohnqualität durch die direkt einander gegenüberstehenden Gebäude



Variante 6b

Im Unterschied zur Variante 6a sind die Gebäude um 90° gedreht, so dass sie mit dem First zum Brunnen hin ausgerichtet sind und so diesem mehr Bedeutung verleihen. Dies in Analogie zu den Gebäuden bei der Kirche.



Vorteile:

- Kernzonengrenze 1972 wird respektiert
- Durchsicht ins Grüne ist gegeben
- Die Gebäude stehen nicht willkürlich zum Brunnen, sondern sind auf diesen mit ihren Giebelfassaden ausgerichtet

Nachteile:

- Die Parkierung ist vor den Gebäuden
- verminderte Wohnqualität durch die direkt einander gegenüberstehenden Gebäude. Jedoch ist Wohnqualität besser als bei der Variante 6a, da nur die Trauffassaden einander gegenüberstehen



Variante 7a Ähnliche Variante wie Nr. 6a mit dem Unterschied, dass die Gebäude näher beim Brunnen stehen und zu diesem hin ausgerichtet sind. 	Vorteile: • Kernzonengrenze 1972 wird respektiert • Durchsicht ins Grüne ist gegeben • Die Gebäude stehen nicht willkürlich zum Brunnen, sondern sind auf diesen ausgerichtet. Nebst dem Kirchenplatz entsteht ein Brunnenplatz • Die Parkierung ist hinter den Gebäuden Nachteile: • verminderte Wohnqualität durch die direkt einander gegenüberstehenden Gebäude und die Nähe zum Brunnenplatz 

Variante 7b Im Unterschied zur Variante 7a sind die Gebäude um 90° gedreht, so dass sie mit dem First zum Brunnen hin ausgerichtet sind und so diesem mehr Bedeutung verleihen. Dies in Analogie zu den Gebäuden bei der Kirche.	Vorteile: • Kernzonengrenze 1972 wird respektiert • Durchsicht ins Grüne ist gegeben • Die Gebäude stehen nicht willkürlich zum Brunnen, sondern sind auf diesen mit ihren Giebelfassaden ausgerichtet. Nebst dem Kirchenplatz entsteht ein Brunnenplatz • Die Parkierung ist hinter den Gebäuden Nachteile: • verminderte Wohnqualität durch die direkt einander gegenüberstehenden Gebäude und die Nähe zum Brunnenplatz. Jedoch ist Wohnqualität besser als bei der Variante 7a, da nur die Trauffassaden einander gegenüberstehen
	

<u>Interessenabwägung und Bewertungsmatrix</u>

Die verschiedenen Interessen müssen miteinander verglichen und gegeneinander abgewogen werden. Zu bewerten sind verschiedene, prinzipiell als brauchbar erachtete Lösungsvarianten, die aber unterschiedlich ausgeprägte Vor– und Nachteile aufweisen. Bei der Beurteilung dieser Varianten sind sehr unterschiedliche Ziele bzw. Kriterien zu berücksichtigen. Das zentrale Problem der Bewertung besteht darin, die Zielerfüllung, gemessen mit unterschiedlichen Massstäben, zu einer einzigen Kennziffer zu aggregieren.

Die Beurteilung erfolgt anhand einer sogenannten Bewertungsmatrix. Damit können verschiedene Varianten mit unterschiedlich ausgeprägten Vor- und Nachteilen bewertet und miteinander verglichen werden. Kriterien können wichtig oder auch weniger wichtig sein. Deshalb werden die einzelnen Kriterien mit einer Gewichtung (g) versehen. Danach erhalten die Varianten bei jedem Kriterium eine Beurteilungsnote (n).

Die Lage der Parkierung, ob gut sichtbar vor dem Haus oder versteckt hinter dem Haus, hat in beiden Fällen Vor- und Nachteile:
Vor dem Haus beeinträchtigt sie das Ortsbild, erlaubt aber, die Rückseite als privaten Aussenraum (Garten, Sitzplatz etc.) zu nutzen.

Hinter dem Haus stört sie das Ortsbild nicht, erfordert aber zusätzliche Strassenfläche und die Bewohner haben keinen Aussenraum für die private Freizeitnutzung. Denn die Fläche vor dem Haus kann wegen dem grossen Jucker-Besucherstrom nicht als privater Aussenraum genutzt werden. Zwar ist der Ortsbildschutz grundsätzlich von höherem Interesse als die private Aussenraum-Nutzung. Jedoch ist ein Fehlen von Privatsphäre eine massive Einschränkung der Wohnqualität. Weil die Lage für das Parkieren in beiden Fällen Vor- und Nachteile hat, ist sie neutral und wird in der Bewertungsmatrix nicht berücksichtigt.

Es gelten folgende Bewertungsregeln:

Gewichtung (g)

Diese drückt die Bedeutung eines Kriteriums im Verhältnis zu den anderen Kriterien aus. Die Summe aller Gewichte beträgt 100 (Prozent denken). Nationale Interessen (Moorschutz, bzw. Einhaltung Zonengrenze 1972 und ISOS bzw. Durchsicht ins Grüne) erhalten grundsätzlich die höchste Gewichtung. Kantonale und kommunale Interessen (Ortsbildschutz bzw. Stellung der Baukörper / Raumgestaltung) werden höher gewichtet als Interessen der Grundeigentümer (Wohnqualität).

Beurteilungsnoten (n)

Diese bringen zum Ausdruck, in welchem Ausmass die einzelnen Ziele durch die Varianten erfüllt werden.

Note 1 für schlechtes oder nicht erfülltes Kriterium

Note 5 für genügend erfülltes Kriterium

Note 10 für sehr gute Lösung

Zwischenstufen zur Feinunterscheidung sind möglich.

Bewertung und Bestvariante

Die Kriterien, deren Gewichtung und die Benotung der Varianten führt zur nachfolgenden Beurteilungsmatrix. Dabei macht die Variante 2 die meisten Punkte, knapp vor den Varianten 6b und 7b. Die Variante 1 scheidet aus, da sie weder mit dem ISOS noch mit Art. 8 Moorlandschaftsverordnung vereinbar ist:

Kriterien	Gewichtung (g)	Varianten																	
		1		**2**		**3**		**4**		**5**		**6a**		**6b**		**7a**		**7b**	
Einhaltung Zonengrenze 1972	25	1	25	10	250	10	250	10	250	10	250	10	250	10	250	10	250	10	250
Durchsicht ins Grüne	25	1	25	10	250	10	250	10	250	10	250	10	250	10	250	10	250	10	250
Raum-/Platzgestaltung	20	10	200	10	200	5	100	5	100	5	100	5	100	5	100	5	100	5	100
Gewichtung Brunnen	20	1	20	5	100	5	100	1	20	1	20	5	100	10	200	5	100	10	200
Wohnqualität	10	10	100	10	100	10	100	10	100	1	10	1	10	5	50	1	10	5	50
TOTAL	100		**370**		**900**		**800**		**720**		**630**		**710**		**850**		**710**		**850**

Umsetzung:

Im Rahmen dieser BZO-Revision sind die wesentlichen Qualitäten, die sich aus diesen Überbauungsstudien ergeben haben, zu sichern. Es sind dies:

- Auf den Grundstücken Kat. Nrn. 4181 und 4099 ist der Bereich ausserhalb der Zonengrenze 1972 vor einer Bebauung freizuhalten (Art. 20 Abs. 2 BauO).
- Die Durchsicht in die Landwirtschaftszone ist auf der Grundstücksgrenze der Grundstücke Kat. Nrn. 4181 und 4099 auf einer Breite von 7 m (2 x Grenzabstand) nach Massgabe von Art. 20 Abs. 3 BauO freizuhalten.
- Die Baukörper haben mit ihrer Stellung zum Brunnen Bezug zu nehmen.



Abb. 23: Umsetzung im Kernzonenplan

Vertiefte Abklärungen in Bezug auf die übrigen Massnahmen wie Gebäudelage und -ausrichtung, Firstrichtung, Parkierung etc. sind im Baubewilligungsverfahren durchzuführen.

Ober-Aathal

Insgesamt sind die Gebäude im Ober-Aathal im ISOS dem Erhaltungsziel B zugewiesen, obschon einzelne Gebäude dem Erhaltungsziel A zugeordnet sind. Erhaltungsziel B bedeutet für die BZO, dass spezielle Zonenvorschriften zum Erhalt der wesentlichen strukturbildenden Elemente erlassen und Ausnahmebewilligungen erleichtert werden sollen. Bei Neubauten soll im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Rücksicht auf die bestehende Bebauung genommen werden.



Abb. 24: Denkmalschutzobjekte von reg. Bedeutung im Ober-Aathal (Quelle: kant. GIS-Browser)

Bei den meisten Gebäuden im Ober-Aathal handelt es sich um Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung. Den baulichen Möglichkeiten sind engste Grenzen gesetzt. Die Schutzziele des ISOS decken sich mit den rechtsverbindlichen Schutzzielen des Denkmalschutzes.

Unter-Aathal

Die Gebäude im Unter—Aathal weist das ISOS dem Erhaltungsziel A zu (Substanzerhalt, Beseitigung bestehender Beeinträchtigungen). Wie im Ober-Aathal sind auch die meisten Gebäude im Unter-Aathal Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung, womit die Einhaltung der Schutzziele des ISOS mit den rechtsverbindlichen Schutzzielen des Denkmalschutzes sichergestellt ist.

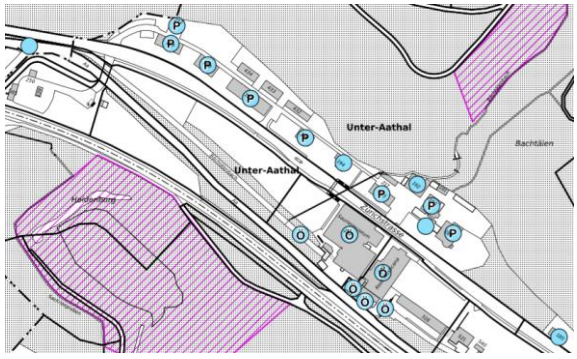


Abb. 25: Denkmalschutzobjekte von reg. Bedeutung im Unter-Aathal (Quelle: kant. GIS-Browser)

Den Umgebungszonen I und II gesteht das ISOS weder räumliche noch architektur-historische Qualitäten zu. Die in der Wohnzone mit Gewerbeanteil befindliche Umgebungszone I (mit der noch freien Wiese, aber dem rechtsgültigen Gestaltungsplan Talwis) wird dem Erhaltungsziel a zugewiesen. Erhaltungsziel a bedeutet, dass

unter anderem eine geeignete Nutzungszuweisung gesucht werden muss, bzw. spezielle, an die Umgebung angepasste Zonenvorschriften erlassen werden sollen, indem zum Beispiel ein Gestaltungsplanobligatorium eingeführt wird. Beim Architekturwettbewerb für den Gestaltungsplan Talwis hat die kantonale Denkmalpflege im Beurteilungsgremium mitgewirkt, womit der Gestaltungsplan als vereinbar mit dem ISOS bezeichnet werden kann.

Die Umgebungszone II mit dem grossflächigen Autoverkauf und dem Wohnhaus an der Bahnlinie wird dem Erhaltungsziel b zugewiesen. Das Erhaltungsziel b verlangt, dass nach geeigneten Nutzungsanweisungen zu suchen ist, um den Bereich vor überdimensionierter Überbauung bewahrt wird.
Das Grundstück Kat. Nr. 3990 mit dem Autoverkauf bleibt unverändert in der Industrie- und Gewerbezone. Über mögliche künftige Nutzungen bestehen noch keine Ideen. Dass aber im ISOS-Perimeter und in nächster Nähe zu den denkmalgeschützten Bauten nicht beliebige Gewerbebauten realisiert werden können, ist offensichtlich. Im Rahmen eine künftigen Baugesuches ist die Vereinbarkeit mit dem ISOS zu prüfen.

8. Übersicht Anpassungen BZO

Es werden eine Freihaltezonen festgelegt, die harmonisierten Baubegriffe und der Mehrwertausgleich eingeführt, zusätzliche Kernzonenpläne Ottenhausen, Ober- und Unter-Aathal erstellt, die Kernzonenvorschriften an die Mustervorschriften des Kantons angeglichen und damit ein grösserer Projektierungsspielraum geschaffen. Zudem werden in der Bauordnung die Artikel neu nummeriert.

Auf einzelne Punkte und Zusammenhänge soll nachfolgend vertieft eingegangen werden.

9. Änderungen / Ergänzungen Pläne

9.1 Zonenplan

Im Gebiet Weid wird eine kommunale Freihaltezone festgelegt (vgl. Kap. 2.3).

9.2 Kernzonenplan K I Seegräben Dorf

Der bisherige Kernzonenplan beschränkte sich auf Festlegungen, welche die Bauten betrafen. Der neue Kernzonenplan setzt das Inventar des schutzwürdigen Ortsbildes von überkommunaler Bedeutung Seegräben grundeigentümerverbindlich um, einerseits in Bezug auf die Bauten mit Festlegungen zum Bautyp A und andererseits mit Festlegungen zu ausgeprägten Platz-/ Strassenräumen, wichtigen Freiräumen, markanten Bäumen / Baumgruppen und ortstypischen Elementen.

Die bisherigen Baubereiche mit Mantellinien werden aufgehoben und durch eine offenere Regelungsweise ersetzt, die dennoch die Schutzziele der Ortsbildinventare umsetzt. Mit Art. 22 BauO ist sichergestellt, dass die Gebäudemasse sich jenen der Umgebung angleicht und die bestehende Körnigkeit übernommen wird. Grundsätzlich darf mit Ausnahme der wichtigen Freiräume überall im Rahmen der Kernzonenvorschriften gebaut werden, wobei aber auf Stufe Baubewilligungsverfahren bei den Grundstücken Kat. Nrn. 4181 und 4099 die Vereinbarkeit mit dem ISOS nachgewiesen werden muss (vgl. Kap. 7.3.1).

9.3 Kernzonenplan K II Ottenhausen und K IV Unter-Aathal

Die neuen Kernzonenpläne K II Ottenhausen und K IV Unter-Aathal setzen die Inventare der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung grundeigentümerverbindlich um.

9.4 Kernzonenplan K III Ober-Aathal

Über das Ober-Aathal gibt es kein schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung, hingegen sind die meisten Gebäude regional denkmalgeschützt. Im neuen Kernzonenplan K III Ober-Aathal werden diese Denkmalschutzobjekte als Bautyp A festgelegt. Mit der Festlegung von wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen sowie von Freiräumen an sich, soll die Sichtbarkeit dieser Objekte vom öffentlichen Grund her gewährleistet bleiben.

9.5 Kein Kernzonenplan Sack

Auf einen Kernzonenplan Sack wird verzichtet.

9.6 Waldgrenzenpläne und Waldabstandslinienpläne

Im Kantonalen Richtplan Kapitel 3.3 Wald wird beschrieben, dass die Waldfläche im gesamten Kantonsgebiet nicht zunehmen soll. Basierend auf Art. 10 Abs. 2 Waldgesetz (WaG) sind bei Erlass und Revision von Nutzungsplänen nicht nur in jenen Bereichen Waldfeststellungen vornehmen zu lassen, wo Bauzonen an Wald grenzen, sondern auf dem gesamten Gemeindegebiet, um die Waldgrenzen statisch festzusetzen. Dadurch soll insbesondere der Einwuchs in landwirtschaftliches Kulturland verhindert sowie die Rechts- und Planungssicherheit verbessert werden. Für Seegräben sind die Waldgrenzen gegenüber Bau- wie auch Nichtbauzonen und die Waldabstandslinien im öffentlich-rechtlichen Eigentumskataster (ÖREB-Kataster) des Kantons Zürich erfasst. Änderungen sind keine vorgesehen.

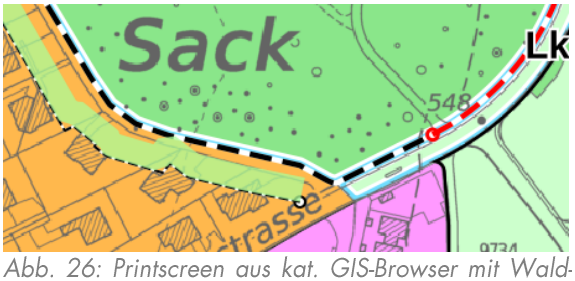


Abb. 26: Printscreen aus kat. GIS-Browser mit Waldgrenzen (schwarz und rot gestrichelt) und Waldabstandslinie (grün)

10. Änderung Bauordnung (BO)

Im Rahmen von Beurteilungen von Baugesuchen in den Kernzonen wurden in der Vergangenheit die Kernzonenbestimmungen sowohl von den Gesuchstellern, wie auch von der Bewilligungsbehörde oft als zu starr empfunden. Es bestand daher der Wunsch nach einer Aktualisierung und gewissen Lockerung dieser Kernzonenbestimmungen.

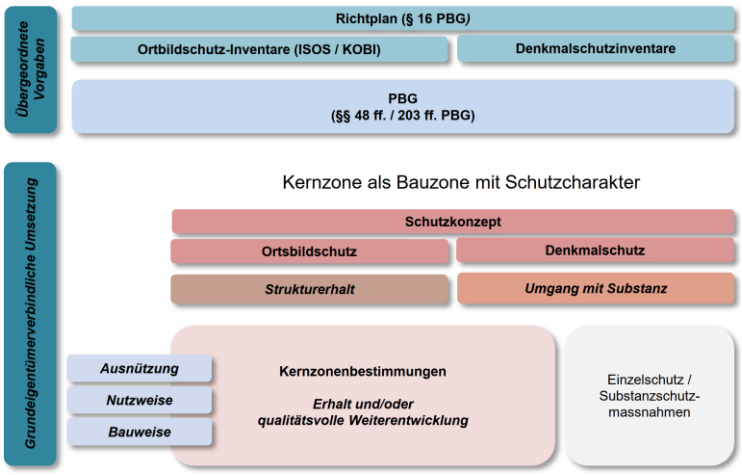


Abb. 27: rechtliche Einbettung Kernzonenbestimmungen (Quelle: ARE)

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben und der Rechtsprechung wird die Nutzungsplanung fachlich und rechtlich immer komplexer. Damit diese Herausforderungen bewältigbar bleiben, hat das Amt für Raumentwicklung mit Datum vom 31.08. 2023 Musterbestimmungen für Kernzonen publiziert. Es steht den Gemeinden offen, ob sie diese Musterbestimmungen anwenden wollen oder nicht. Kernzonenbestimmungen bezwecken nicht einzig den Erhalt des Ortsbildes, sondern sollen auch eine qualitätsvolle Weiterentwicklung ermöglichen. Es gibt Gemeinden mit einem homogenen und weitgehend intakten Ortsbild, während andere durch die bauliche Entwicklung geprägt sind. Entsprechend können Gemeinden ihre Kernzonenbestimmungen auf ein «Bewahren» oder ein angemessenes «Weiterentwickeln» ausrichten. Im Minimum sind diejenigen Vorschriften zu erlassen, welche im Rahmen einer nutzungsplanerischen Interessenabwägung zum Schutz des Ortsbildes notwendig sind. Die Musterbestimmungen können als Baukastensystem verwendet und auch mit bisherigen Vorschriften kombiniert werden. Es gibt Musterbestimmungen für Ortsbilder mit Kernzonenplan und für solche ohne Kernzonenplan.

Ein Ortsbild ist die «Gesamtheit» von schützenswerten Bauten, die mit Blick auf ihre Eigenart selber schutzwürdig sind. Ortsbilder werden bereits auf Stufe Richtplanung erfasst. Deren Schutz ist durch die Planungsbehörden verbindlich umzusetzen. Dabei sind Inventare wie das Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz von überkommunaler Bedeutung (ISOS) (Anhang Kap. C1), das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Anhang Kap. I1) sowie Denkmalschutzobjekte und -inventare zu berücksichtigen. Diese liefern wertvolle Informationen zur bisherigen Siedlungsentwicklung und der Bedeutung von Ensembles, Einzelbauten und Freiräumen.

Bei den Kernzonen werden zwei verschiedene Kernzonenkategorien festgelegt:

Kategorie 1: Ortsbild-Typ: «Bewahren» mit Kernzonenplan -> Dorf, Ottenhausen, Ober- und Unter-Aathal

Kategorie 2: Ortsbild-Typ: «Weiterentwickeln» ohne Kernzonenplan -> Sack

Die bisherige Strukturierung der Kernzonenvorschriften wird aufgegeben. Neu lehnt sie sich an den Musterkernzonenvorschriften des Kantons an, wobei aber viele bisherige Vorschriften übernommen werden.

Die einzelnen Änderungen sind aus der synoptischen Darstellung der Bau- und Zonenordnung (Änderung) zu entnehmen. In der Folge werden die wichtigsten Revisionsteile kapitelweise aufgeführt. Keine Hinweise sind vorliegend, wo lediglich redaktionelle Anpassungen vorgenommen oder die harmonisierten Baubegriffe anstelle der bisherigen verwendet wurden.

Thema	Erläuterungen zu den Anpassungen an der Bauordnung
Art. 1 (Zonenordnung)	Die Kernzone Sack erhält eine eigene Kernzonennummer. Die Kernzone Aretshalden erhält die Nummer K VI; sie ist nicht Gegenstand der Teilrevision und wird numerologisch hintenangestellt.
Art. 2 (Kernzonenpläne)	Die neuen Kernzonenpläne werden zusätzlich aufgelistet.
Kap. 2.1.1 Gemeinsame Vorschriften für die Kernzonen	
Art. 3 (Abbrüche)	Entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 13.
Art. 5 (Um- und Ersatzbauten)	Existiert auf einem Grundstück ein Gebäude, welches abgebrochen und ersetzt werden soll, hat der Eigentümer grundsätzlich die Wahl, entweder einen Ersatzbau nach Vorgabe des abzubrechenden Gebäudes zu erstellen oder aber einen Neubau nach Neubauvorschriften. Art. 5 regelt den Um- und Ersatzbau. Bei den Ersatzbauvorschriften wird neu unterschieden zwischen den im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden (Abs. 1) und den übrigen Gebäuden (Abs. 2). Für die rot bezeichneten Gebäude wird in Art. 5 Abs. 1 im Vergleich zum bisherigen Art. 4 präzisiert, welche Merkmale des bisherigen Gebäudes mit dem Ersatzbau übernommen werden müssen. In Abs. 2 bis 4 wird für die übrigen Gebäude (nicht aber die rot bezeichneten Gebäude) definiert, in welchem Umfang Abweichungen möglich sind.
Art. 5 Abs. 3 (geringfügige Abweichungen)	Weitere öffentliche Interessen, welche bei Um- und Ersatzbauten eine geringfügige Abweichung von der Stellung, der Dach- und Fassadengestaltung und der Adressierung rechtfertigen, können zum Beispiel sein: die Respektierung des Gewässerraums, die Einhaltung der Verkehrssicherheit, die Schonung des Ortsbildes oder die Möglichkeit zur (Wieder-) Erstellung von für das Ortsbild prägenden Einzelelementen.
Art. 6 (Neubauten)	Auf Massvorschriften wie in altArt. 5 wird weitgehend verzichtet. Stattdessen wird verlangt, dass sich Neubauten in die bestehende Struktur einfügen müssen und die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Gebäude nicht dominieren dürfen. Mit dieser qualitativen Vorschrift soll erreicht werden, dass die umgebenden historischen Bauten nicht durch die Neubauten bagatellisiert und dominiert werden, wie das in vielen Kernzonen (ausserhalb von Seegräben) schon passiert ist. Sowohl für die Planenden wie auch für die Bewilligungsbehörde wird der Bewilligungsprozess aufwändiger und anspruchsvoller. Ein Bewilligungsprozess wird vermehrt zu einem iterativen Prozess zwischen Gesuchsteller und Bewilligungsbehörde werden. Der Gesuchsteller hat mit den neuen Vorschriften aber mehr Spielraum als er unter den bisherigen hatte. Die Neubauten müssen sich in die bestehende Struktur einfügen. Dass sie das tun, ist auf der Grundlage von § 310 Abs. 2 PBG nachzuweisen. In welcher Form dieser Nachweis erfolgt, ist Sache des Gesuchstellers.

Art. 9 Abs. 3 (Nutzung 2. DG)	Mit dieser Bestimmung entfällt die Notwendigkeit, im 2. DG einen Aussenraum (z. B. Balkon) anbieten zu müssen. Zudem braucht der Lift nicht in das 2. DG geführt zu werden und der Liftaufbau auf dem Dach entfällt (Art. 12 Abs. 2).
Art. 10 (Bauten mit brennbaren Aussenwänden)	Bisher in Art. 7. Neu wird gesagt, auf welche Bestimmung sich diese Vorschrift bezieht. Materiell keine Änderung.
Art. 12 Abs. 2 (keine Liftaufbauten)	Diese Bestimmung trägt dazu bei, die Dachfläche ruhig zu halten. Im Sinne von Art. 9 Abs. 3 ergibt sich auch keine Notwendigkeit, den Lift in das 2. DG zu führen.
Art. 13 (Fassadengestaltung), Art. 15 (Umgebungsgestaltung), Art. 26, 39, 44 (Dachaufbauten)	Bestimmungen aus den Musterkernzonenvorschriften. Insbesondere die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung waren bisher sehr knapp gehalten und werden ausgebaut. Die Umgebungsgestaltung ist ein wichtiges Element der Kernzonen.
Art. 14 (Loggien)	Loggien sind im Prinzip 'Innenbalkone'. Sie fallen weniger auf als auskragende Balkone und sind im Dachgeschoss oft die einzige Möglichkeit, einen Aussenraum zu schaffen.
Art. 16 (Reklameanlagen)	Es nützt wenig, wenn Bauten gut gestaltet und in das Ortsbild eingefügt werden, wenn hernach schreierische Reklameanlagen das Ortsbild dominieren und beeinträchtigen. Gefährdet sind insbesondere das Ober- und das Unter-Aathal. Entsprechend werden die Vorschriften ausgebaut. Die kantonale Denkmalpflege (KDP) hat mit Datum vom 19. Oktober 2015 eine Bestandesaufnahme und Analyse der Reklameanlagen im Aathal erstellt. Dabei hat die KDP festgestellt, dass sich im Aathal leuchtende, beleuchtete, unbeleuchtete, einseitige oder beidseitige Symbole, Schriften, Kästen, Tafeln, Schilder oder Stelen befinden. Eine Vielzahl der Bauten seien Objekte von überkommunaler Bedeutung. So würden die Reklameobjekte mehrere Schichten von Symbolen und Hinweisen bilden, die sich vor diese historischen Industriegebäude legen. Die KDP kommt zum Ergebnis, dass es im Aathal zu viele Reklameanlagen hat und darunter auch zu viele ohne Wirkung. Die grosse Zahl bedeute eine Konkurrenz und damit ein Verlust an Wirkung der einzelnen Anlagen und beeinträchtigt die Strahlkraft der Denkmalschutzobjekte. Das Ziel müsse sein, weniger, dafür in ihrer Gesamtheit wirkungsvollere Reklameanlagen zu schaffen. Im Prinzip müsse nur die richtige Botschaft beim gewünschten Empfänger ankommen und die Reklameanlage sollte ihrer Umgebung den nötigen Respekt entgegenbringen. Durch Befolgung dieses rel. einfachen Prinzips kann die Wirkung der Reklameanlagen gestärkt und gleichzeitig die Sicht auf die Schutzobjekte verbessert werden. Die Gemeinden Uster, Seegräben und Wetzikon haben zusammen mit dem Amt für Raumentwicklung ein Leitbild Reklame Aatal, datiert vom Dezember 2023, ausgearbeitet. Dieses sieht ein Baukasten-System vor mit einheitlich gestalteten Welcome-Tafeln, Adresslaternen und Mieter-Pylonen vor. Für Fremdwerbung sollen die Gemeinden ein separates Platzierungs- bzw. Freihaltezonen-Konzept erarbeiten. In Seegräben liegt dieses noch nicht vor.

Kap. 2.1.2 Besondere Vorschriften für die Kernzone K I Seegräben Dorf und K II Ottenhausen

Art. 17 (Zweck)	Die Kernzonen K I Seegräben Dorf, K II Ottenhausen haben denselben primären Zweck: Bewahren.
Art. 18, 19, 21 (Begrenzung von Strassenräumen, markante Bäume, ortstypische Elemente)	Die Bestimmungen nehmen Bezug auf Einträge in den Kernzonenplänen, welche ihrerseits auf Einträgen in den entsprechenden Inventaren der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung basieren. Mit diesen Bestimmungen werden diese Inventare grundeigentümerverbindlich festgesetzt.
Art. 20 Abs. 1 (wichtige Freiräume)	Die «wichtigen Freiräume» sind grundsätzlich vor Bauten freizuhalten. Erlaubt sind einzig Gartenhäuser, Schöpfe und seitlich mindestens zur Hälfte der Abwicklung offene Gartensitzplätze gemäss § 18 BBV II. Gemäss § 18 BBV II dürfen diese Bauten eine Grundfläche von 10 m, eine Fassadenlänge mit Einschluss allfälliger Pergolen von 6 m und eine Gesamthöhe von 3 m nicht überschreiten.
Art. 20 Abs. 2	Im Sinne der Ausführungen im obstehenden Kap. 7.3.1 zur Moorlandschaft muss verhindert werden, dass die seinerzeit nach dem Stichdatum vom 1. Juni 1983 erfolgte Einzonung auf den Grundstücken Kat. Nrn. 4181 und 4099 aus der Sicht der Moorlandschaft beeinträchtigt wird; was bedeutet, dass nur eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung möglich bleibt.
Art. 20 Abs. 3	Im Sinne der Ausführungen im obstehenden Kap. 7.3.1 zum ISOS wird ein Sichtkorridor in die Umgebungsrichtung definiert.
Art. 22 (Grundmasse von Neubauten)	Im Gegensatz zum bisherigen altArt. 14 Abs. 3 wird die Lage Neubauten nicht definiert oder eingeschränkt. Die Grundmasse richten sich nach den umgebenden Bauten.
Art. 23 (Strassenabstand)	Diese Bestimmung entspricht altArt. 14a Abs. 2.
Art. 24 (Dachgestaltung)	Auf Wunsch des ARE-Ersatz der bisherigen Vorschrift durch eine aus den Musterkernvorschriften.
Art. 25 (Bedachungsmaterial)	Wenn eine nicht vollflächige Indach-PV-Anlage erstellt wird, kann anstelle von Tonziegeln ein anderes Dachmaterial verwenden werden, welches sich gestalterisch besser auf die PV-Anlage abstimmen lässt.
Art. 26 Abs. 1 (Dachaufbauten)	Mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe wurde im PBG die maximal mögliche Breite von Dachaufbauten von 1/3 auf ½ der massgebenden Fassadenlänge heraufgesetzt, sofern die Gemeinde keine anderen Regelungen trifft. Die Absicht des Gesetzgebers ist also, die Belichtung von Dachräumen zu verbessern. Analog soll auch in den Kernzonen Seegräben die Belichtung von Dachräumen liberalisiert werden. In den Kernzonen K I Seegräben Dorf und K II Ottenhausen sollen künftig Dachaufbauten mit einem Gesamtmass von 1/3 der betreffenden Fassadenlänge erlaubt sein. In den Ortsbild-Typen ‘Bewahren’ werden explizit nur klassische Schlepp- und Giebellukarnen zugelassen. Kubische Lukarnen sind in

	ländlichen Ortsbildern eher unüblich, da sie städtisch wirken.
Art. 27 Abs. 1 (Dachflächenfenster)	Die Bestimmung zu Dachflächenfenstern war bisher in Art. 9 unter den gemeinsamen Kernzonenvorschriften. Neu gibt es für die einzelnen Kernzonen unterschiedliche Massvorschriften zur Lichtfläche und deshalb wird die Vorschrift in die einzelnen Kernzonenbestimmungen verschoben. Gemäss 2. kant. Vorprüfungsbericht sind in den kant. Ortsbildinventaren die Dachfenster auf 0.5 m^2 zu beschränken. Damit ergibt sich diesbezüglich in den Kernzonen KI und KII keine Revision zur bisherigen Bauordnung.
Art. 27 Abs. 3 (Lichtbänder)	Neu werden Lichtbänder erlaubt. Die max. Höhe von 50 cm ist vom ARE vorgegeben.
Art. 28 Abs. 1 (Fassade)	Die Bestimmung zur Fassade entspricht sinngemäss altArt. 10.
Art. 28 Abs. 2-4 (Fenster)	Die Bestimmungen zu Fenstern werden präzisiert. Neu werden Sprossen nicht mehr zwingend verlangt (altArt. 18), sondern die Baubehörde kann nach eigenem Ermessen entscheiden.
Art. 29 (Balkone)	Die bisherige Bestimmung in altArt. 19 wird beibehalten.
Art. 29 Abs. 2 (Anbauten / vorspringende Gebäudeteile)	Bisher fehlte eine entsprechende Bestimmung.
Art. 30 (Autoabstellplätze)	Diese Bestimmung wird von altArt. 48 Abs. 4 (Kap. Abstellplätze) in das Kap. K I Seegräben Dorf verschoben, da es nicht primär um die Anzahl, sondern um die Gestaltung geht. Es wurde der Formulierungsvorschlag des ARE übernommen.

Kap. 2.1.3 Besondere Vorschriften für die Kernzone K III Ober-Aathal und K IV Unter-Aathal

Art. 31 (Zweck)	Die Kernzonen K III Ober-Aathal und K IV Unter-Aathal haben denselben primären Zweck: Bewahren.
Art. 32, 33, 35 (Begrenzung von Strassenräumen, markante Bäume, ortstypische Elemente)	Dito Art. 18, 19, 21
Art. 39 Abs. 1 (Dachaufbauten Kernzonen Ober- und Unter-Aathal)	Die Beschränkung der Dachaufbauten auf das 1. DG entspricht ungefähr der bisherigen Bestimmung in altArt. 21 für Ober-Aathal. Neu beträgt die zulässige Gesamtbreite 1/3 statt bisher 1/4. Die bisherige Beschränkung auf Giebellukarnen im Unteraathal gemäss altArt. 23 wird aufgehoben.
Art. 40 Abs. 1 (Dachflächenfenster)	Neu gibt es für die einzelnen Kernzonen unterschiedliche Massvorschriften zur Lichtfläche und deshalb wird die Vorschrift in die einzelnen Kernzonenbestimmungen verschoben. Gemäss 2. kant. Vorprüfungsbericht sind in den kant. Ortsbildinventaren die Dachfenster auf 0.5 m^2 zu beschränken. Damit in Unter-Aathal keine Änderung gegenüber der bisherigen Bauordnung. Im Ober-Aathal hingegen wird die Lichtfläche auf 0.8 m^2 erhöht. Bei einer Glaslichtfläche von 0.8 m^2 sind beispielsweise Dachflächenfenster mit den Aussenmas-

sen von 78 cm x 140 cm möglich.

Kap. 2.1.4 Besondere Vorschriften für die Kernzone K V Sack

Art. 41 (Zweck KZ Sack)	Die Kernzone Sack soll weiterentwickelt werden dürfen (Kap. 6.2.4).
Art. 42 (Anbauten / vorspringende Gebäudeteile)	In der Kernzone Sack ist der Spielraum für Anbauten und vorspringende Gebäudeteile grösser als in den übrigen Kernzonen (z. B. Art. 29).
Art. 44 (Dachaufbauten)	Neu beträgt die zulässige Gesamtbreite von Dachaufbauten 1/3 statt bisher 1/4. Zudem sind explizit auch kubische Lukarnen zulässig.

Kap. 2.1.5 Besondere Vorschriften für die Kernzone K VI Aretshalden

Die bisherigen Kernzonenvorschriften zur Aretshalden werden nicht revidiert und deshalb unverändert übernommen (vgl. Kap. 6.2.5). Ausgenommen davon bleiben lediglich Anpassungen bezüglich den harmonisierten Baubegriffen. Sollte die Aretshalden mit der Revision des kantonalen Richtplans wie vom Gemeinderat beantragt, später als Bauzone definiert werden, gilt dies als technische Änderung. Voraussichtlich würden dann für die Aretshalden die Vorschriften der Kernzone K V Sack übernommen werden.

Kap. 2.2 Quartiererhaltungszone

Abgesehen von der Aktualisierung der Begriffe aufgrund der IVHB bleiben die Vorschriften der Quartierhaltungszone unverändert.

Kap. 2.3 Wohnzonen

Mit Ausnahme der nachstehenden Bemerkungen und der Aktualisierung der Begriffe aufgrund der IVHB bleiben die Vorschriften der Wohnzonen unverändert.

Art. 66 Abs. 1 (Dachgestaltung; Tonnen- und Mansardendächer)	Mit dem Wegfall der 45°-Dachprofillinie im bisherigen PBG ermöglichen die harmonisierten Baubegriffe überdimensionierte Mansarden- und Tonnendachformen, welche sich nicht in die bestehenden Ortsbilder einfügen. Sofern solche Dachformen nicht mit Gestaltungsvorschriften untersagt würden, führt der ökonomische Druck dazu, dass solche Dächer gebaut werden und das Siedlungsbild massgeblich verändern. In Seegräben sind diese Dachformen untypisch und sollen nicht nur in den Kern- sondern auch in den Wohnzonen mit dieser Dachgestaltungsvorschrift untersagt werden (vgl. auch Kap. 7.2, Abb. 14).
Art. 66 Abs. 2 (Dachgestaltung; Wintergärten)	Mit dieser (nicht neuen) Vorschrift werden Flachdächer in der Wohnzone untersagt und deshalb eine Mindest-Dachneigung von von 25° für Hauptgebäude vorgeschrieben. Damals wurde nicht bedacht, dass Wintergärten ebenfalls zu den Hauptgebäuden zählen und damit dieser Vorschrift unterstellt sind. Wintergärten haben aber meist eine flachere Dachneigung, was mit der Ergänzung der Vorschrift berücksichtigt wird.
Art. 66 Abs. 4 (Dachaufbauten und -einschnitte)	Von der Liberalisierung der harmonisierten Baubegriffe, Dachaufbauten und -einschnitte bis zur halben Fassadenlänge zuzulassen, wird

	Gebrauch gemacht.

Kap. 2.4 Industrie- und Gewerbezone

	Mit Ausnahme der nachstehenden Bemerkungen und der Aktualisierung der Begriffe aufgrund der IVHB bleiben die Vorschriften der Industrie- und Gewerbezone unverändert.
Art. 67 (Grundmasse)	Mit der IVHB wird die Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer ersetzt. Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer wird verzichtet.

Kap. 2.5 Zone für öffentliche Bauten / 2.6 Erholungszone / 3 Weitere Festlegungen

	Keine Änderungen.

Kap. 4.1 Abstandsvorschriften

altArt. 44 Abs. 1 (Grenzbau)	Ersatzlos löschen. Der zweite Teilsatz (nachbarliche Zustimmung) gilt ohnehin gemäss PBG; zum ersten Teilsatz gilt für Kernzonen altAbs. 2 bzw. neu Abs.1).
Art. 78 bzw. altArt. 44 Abs.2 (Grenzbau)	Die Bestimmung zum Grenzbau in der Kernzone Dorf wird ersetzt durch eine Bestimmung zu allen Kernzonen mit Kernzonenplänen.
Art. 79 (Klein- und Anbauten)	Mit der Reduktion des Grenzabstandes von 3.5 m auf 2 m für besondere Gebäude bzw. für Klein- und Anbauten wird die mögliche Grundstücksnutzung optimiert. Der Grenzabstand von 2 m harmoniert mit den Brandschutzvorschriften, die für solche Gebäude einen Gebäudeabstand von 4 m verlangen (2 x 2 m = 4 m). Auf das Wort 'allseitig' wird verzichtet, da gegenüber Wegen und Strassen der entsprechende Weg-/ Strassenabstand gilt.
Art. 80 Abs. 2 (Strassenabstand reduziert)	Das PBG unterscheidet zwischen Strassen- und Wegabstand, wobei der Strassenabstand 6 m und der Wegabstand 3.5 m beträgt, sofern die Gemeinde keine anderen Festlegungen trifft. Die Gemeinde hat andere Festlegungen getroffen und unterscheidet nicht zwischen Strassen- und Wegabstand. Für alle (untergeordneten) Strassen, Wege, Plätze gilt bisher ein Abstand von 4 m. Für Wege und Plätze ist das eine Verschärfung gegenüber dem kantonalen Recht. Der Abstand von 4 m soll auf 3.5 m reduziert werden.
altArt. 48 Abs. 4 (Abstellplätze in KZ-Dorf)	Diese Bestimmung wird zu den Vorschriften Kernzone Dorf verschoben (Art. 30)

Kap. 4.4 übrige Abstellplätze

Art. 86 Abs. 1 (Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen)	Die bisherige Regelung, dass 'genügend' Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden müssen, genügt nicht. Die Erfahrung zeigt, dass regelmässig viel zu wenig Abstellplätze zur Verfügung gestellt werden. Mit Verweis auf die Norm SN 640 065 («Leichter Zweiradverkehr – Abstellanlagen, Bedarfsermittlung») sollte dieser Mangel behoben werden.
Art. 86 Abs. 2 (Abstellplätze für Zweiradfahrzeuge und Kinderwagen)	Kinderwagen sollen nicht nur im EG beim Hauseingang, sondern auch im UG abgestellt werden dürfen, sofern dieses mit dem Lift gut erschlossen ist.

altKap. 4.6 Sonnenenergienutzung

altArt. 54 (Sonnenenergie-nutzung)	Diese Bestimmung wird ersatzlos aufgehoben. Materielle Vorgaben zu Solaranlagen sind neben den bundesrechtlichen Vorgaben sowie § 238 Abs. 4 PBG auf kommunaler Stufe nicht mehr erforderlich. Die Vorgaben von Bund und Kanton sind abschliessend.

neuKap. 4.6 Abfallentsorgung

Art. 88 (Voraussetzungen)	Seegräben hat eine Grüngutabfuhr. Die Kompostierungspflicht wird aufgehoben.

Kap. 5 Naturgefahren

Art. 95 (Naturgefahren)	Laut zweitem kantonalen Vorprüfungsbericht sind zahlreiche Bauten und Anlage von Naturgefahren betroffen. Deshalb seien bei planungsrechtlichen Festlegungen die Gefahrenbereiche zu berücksichtigen. Entsprechend sei die Naturgefahrenkarte in der Bauordnung zu verankern. Mit Art. 95 wird dies umgesetzt.

Kap. 6 Mehrwertausgleich

Es wird auf die detaillierten Ausführungen in den Kap. 2.1 und 7.1 verwiesen.

Anhang

Übergeordnete Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

A Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Die vom Stimmvolk am 3. März 2013 angenommene Revision des Raumplanungsgesetzes (RPG) ist per 1. Mai 2014 zusammen mit der Verordnung (RPV) vom Bundesrat in Kraft gesetzt worden. Die aktuelle Fassung des RPG datiert vom 1. Januar 2019. Die Revision sah im Wesentlichen verschiedene Massnahmen gegen die Zersiedelung vor und lockerte die Bedingungen zur Errichtung von Solaranlagen. Mit dem revidierten Raumplanungsgesetz wird die Siedlungsentwicklung nach innen stärker gewichtet. Das heisst, künftige Bauvorhaben werden sich auf die Nutzung von bestehenden Baulandreserven konzentrieren, die beispielsweise in Form von Baulücken oder unternutzten Gebieten vorhanden sind.

Mit der Revision des RPG sind die Kantone verpflichtet, ihre Raumplanungsinstrumente zu überprüfen und anzupassen. Im Kanton Zürich waren dies in erster Linie der kantonale Richtplan sowie das Planungs- und Baugesetz (PBG).

B Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler bezeichnet die wertvollsten Landschaften der Schweiz und hat das Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu erhalten. Es sorgt dafür, dass die charakteristischen Eigenheiten dieser Landschaften bewahrt werden. Das BLN-Inventar dokumentiert und illustriert die grosse, räumlich sichtbare Vielfalt der natürlichen und kulturellen Landschaftswerte der Schweiz und trägt so auch zur alltäglichen Erholung und Identifikation der Bevölkerung mit der Landschaft sowie zur touristischen Wertschöpfung bei. Die östliche Seite der Gemeinde Seegräben befindet sich im BLN 1409 Pfäffikersee.

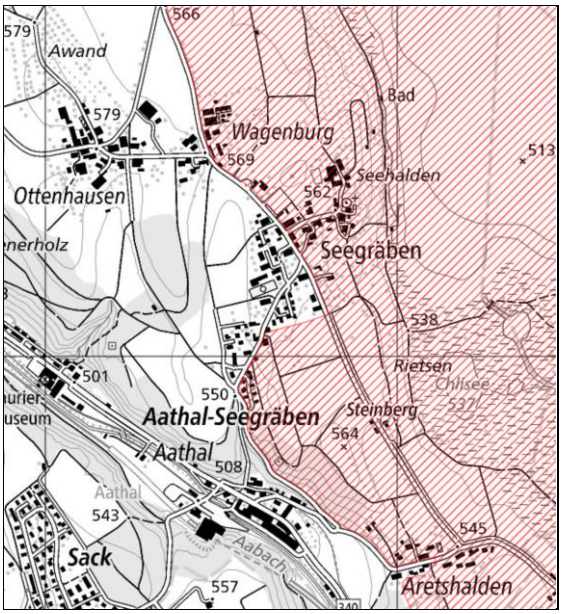


Abb. 28: BLN Pfäffikersee (Ausschnitt)

Für das BLN-Gebiet Nr. 1409 Pfäffikersee gelten folgende Schutzziele:

- Den naturnahen Charakter der See- und Moorlandschaft erhalten.
- Das Relief der umgebenden Moränenlandschaft in seiner Natürlichkeit erhalten.
- Die Lebensräume der Gewässer in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten.
- Die naturnahen Uferzonen des Pfäffikersees und die Moorbiotope in ihrer Ausdehnung und Qualität erhalten und die Regenerationsprozesse zulassen.
- Die Ufer- und Moorlebensräume in ihrer Vielfalt, Qualität, ökologischen Funktion und mit ihren charakteristischen Pflanzen- und Tierarten erhalten.
- Die Lebensraumqualitäten als Rast-, Brut- und Überwinterungsgebiet der Vögel erhalten.
- Die ökologische Vernetzung der Lebensräume erhalten.
- Die charakteristische Siedlungsstruktur westlich des Pfäffikersees mit den Weilern und Einzelhöfen erhalten.
- Die standortangepasste landwirtschaftliche Nutzung erhalten und die Entwicklung zulassen.

- Die Pflege und Nutzung der Streueflächen und deren biologischer Vielfalt erhalten.
- Die charakteristischen Strukturelemente der Landschaft wie Obstgärten und Gehölze erhalten.
- Die Ungestörtheit der Uferbereiche, der Moorflächen und der Kleingewässer erhalten.
- Die prähistorischen und römischen Siedlungsreste erhalten.

An bauliche Veränderungen in diesem Gebiet werden erhöhte Anforderungen gestellt. Änderungen im Rahmen der Ortsplanungsrevision haben dies zu berücksichtigen.

C Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Das Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) führt die wertvollsten, landesweit bedeutenden Ortsbilder auf und dokumentiert sie. Das ISOS hält fest, was Schutz verdient. Es ist jedoch weder eine absolute Schutzmassnahme noch eine Planung. Das ISOS dient als Entscheidungsgrundlage. Die Aufnahme ins ISOS bedeutet aus Sicht des Bundes und unter dem Aspekt des Ortsbildschutzes, dass das Ortsbild „in besonderem Masse die ungeschmälerte Erhaltung, jedenfalls aber die grösstmögliche Schonung verdient". Das heisst, dass das Ortsbild grundsätzlich in seiner Eigenart und mit seinen prägenden Elementen erhalten bleiben muss. Das „Schützenswerte" des ISOS sind also insbesondere Ortsbilder, Ortsbildteile, Baugruppen und Einzelobjekte.

In Seegräben sind das Dorf Seegräben selber und das Aathal im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten. Hieraus erwächst die Verantwortung, dass ISOS bei der Überarbeitung der entsprechenden Kernzonenpläne und -bestimmungen zu berücksichtigen.

Für die betreffenden Kernzonen sind die ISOS-Erhaltungsziele zu definieren und es ist mit einer kritischen Auseinandersetzung zu prüfen, ob die Festlegungen mit diesen Erhaltungszielen übereinstimmen. Wo die Festlegungen die Erhaltungsziele nicht vollumfänglich berücksichtigen, ist mit einer Interessenabwägung zu prüfen, ob die Abweichungen gerechtfertigt sind.

In Koordination mit dem ISOS hat der Kanton Zürich das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) entwickelt. Die Vorgaben des ISOS sind damit im KOBI integriert.
Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die Erhaltungsziele des ISOS bzw. des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung grundeigentümerverbindlich umzusetzen. Abweichungen sind nur möglich, wenn die Interessen am Eingriff die Interessen des Ortsbildschutzes überwiegen.

Legende zu den nachfolgenden Plänen des ISOS:

Aufnahmekategorie (ISOS I)

A Der Ortsbildteil hat ursprüngliche Substanz, d.h. die Mehrheit der Bauten und Räume hat historisch die gleiche epochenspezifische odeer regionaltypische Prägung.

B Der Ortsbildteil hat ursprüngliche Struktur, d.h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regionaltypische Merkmale.

C Der Ortsbildteil hat ursprünglichen Charakter, d.h. alte und neue Bauten sind gemischt: Anlagen und Räume mit unterschiedlichen epochenspezifischen oder regionaltypen Merkmalen.

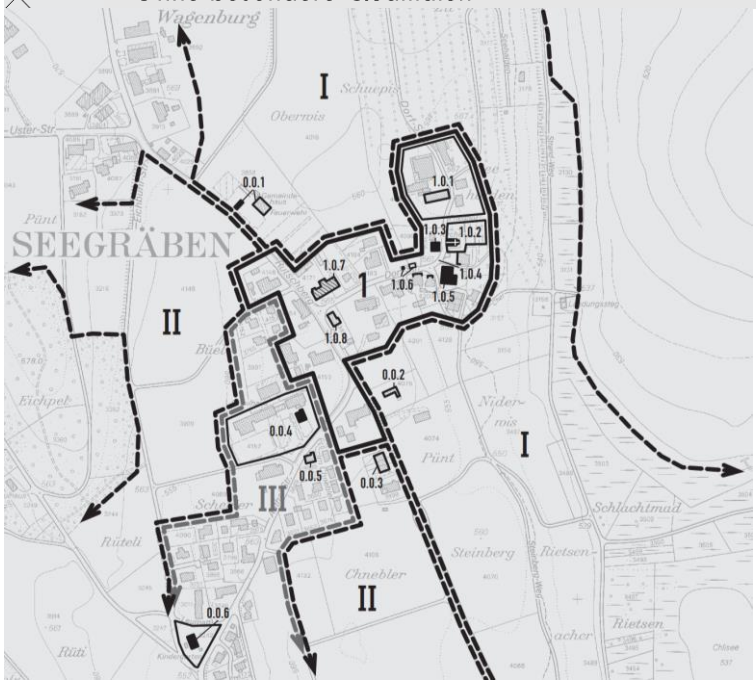
a Der Ortsbildteil ist unerlässlich für das Ortsbild, d.h. unverbaut oder mit die der ursprünglichen Beschaffenheit der Umgebungen entsprechen.

Lagequalitäten (ISOS I)

Beurteilt wird der Situationswert des Ortsbilds, namentlich ob die Grün- und Freiräume um die Bebauung eine ausgeprägte Nah- und Fernwirkung sowie Ein- und Ausblicke garantieren, ob

die Bebauung optisch und nutzungsmässig einen starken Bezug zur umgebenden Kulturlandschaft aufweist, ob wichtige Ortsbildteile in topografisch dominanter Situation liegen und ob das Ortsbild an einer bekannten alten Verkehrsverbindung liegt.

XXX Besondere Qualitäten
XX Gewisse Qualitäten
X Ohne besondere Qualitäten



Kleiner Kirchort in reizvoller Aussichtslage auf einer Geländeterrasse oberhalb des Pfäffikersees. Regionaltypische Altbebauung mit qualitätsvollen Riegelhäusern und mächtigen Vielzweckbauten. Das Kirchlein mit dem markanten Dachreiter prägt den exponierten Bebauungsrand.

Abb. 29: ISOS Seegräben Dorf, Plan

G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	**Erhaltungsziel**	Hinweis	Störend
G	1	Ehem. bäuerliche Siedlung auf Geländeterrasse über dem Pfäffikersee, locker angeordnete Vielzweckhöfe und Wohnhäuser entlang eines Stichsträsschens mit Bebauungsschwerpunkt um platzartige Erweiterung im Osten, gestaffelte Bauernhöfe westlich der Durchgangsstrasse, zahlreiche Riegelbauten, v. a. 17.–19. Jh., einige spätere Umbauten	AB	X	X	X	**A**		
	1.0.1	Erlebnisbauernhof mit Hofrestaurant und Laden, mächtiges Vielzweckbauernhaus, Wohnhaus und verschiedene Nebengebäude um Hofplatz, 18.–20. Jh.						o	
E	1.0.2	Kirche in exponierter Lage mit grosser Weitwirkung, kleiner Saalbau, 1885, Dachreiter in der heutigen Gestalt mit markantem schlankem Spitzhelm, 1952, rückseitiger Friedhof auf verschiedenen Terrassenstufen				X	**A**	o	
E	1.0.3	Haslerhof, zweigeschossiges Wohnhaus mit Sichtriegelwerk, um 1750, Umbau zu Arbeiterwohnhaus, 1916, bildet mit der gegenüberliegenden Kirche eine torartige Situation				X	**A**		
	1.0.4	Platzartig erweiterte Kreuzung, begrenzt von Giebelbauten unterschiedlichen Volumens						o	
E	1.0.5	Messikommerhof, imposanter Giebelbau, dat. 1719, prägt die Ortsbildsilhouette und den Platzraum am Ende der Stichstrasse				X	**A**		
	1.0.6	Brunnen, dat. 1825, und mächtige Linde						o	
	1.0.7	Mehrfamilienhaus in exponierter Lage an der Abzweigung der Dorfstrasse, A. 21. Jh., anstelle eines Bauernhauses, überdimensioniert und aufdringlich zwischen den Altbauten							o
	1.0.8	Baugrube anstelle eines 2012 abgerissenen Wohnhauses mit Ladenlokal, Ersatzbau in Planung						o	
U-Ri	I	Gegen den Pfäffikersee relativ steil abfallende Terrasse mit Wies- und Ackerland sowie grossen Obstbaumgärten, Seeufer mit Riedlandschaft	ab			X	**a**		
E	0.0.1	Feuerwehrhäuschen mit Schlauchtröckneturm, 1928, daneben Gemeindehaus, schlichter Giebelbau, 2. H. 20. Jh.				X	**A**	o	
	0.0.2	Wohnhaus mit Flachdach, leicht störend im ansonsten weitgehend unverbauten Grüngürtel, 2. H. 20. Jh.						o	

Abb. 30: ISOS Seegräben Dorf, Legende

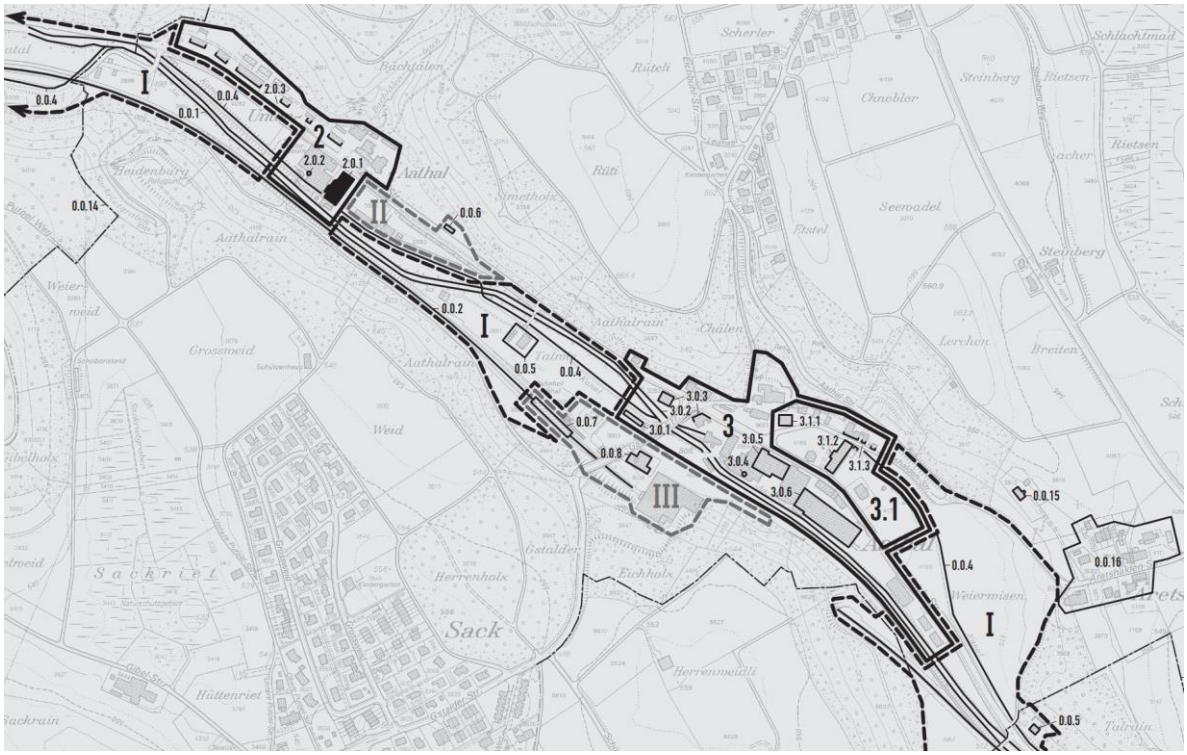


Abb. 31: ISOS Aathal, Plan

G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	**Erhaltungsziel**	Hinweis	Störend
G	2	Unteraathal, ehem. Spinnereiensemble, mehrteilige Fabrikanlage mit Turbinenhaus und Transformatorenhäuschen am Kanal, nördlich der Durchgangsstrasse aufgereihte Arbeiterwohnhäuser, Nebengebäude und Fabrikantenvilla im Schweizer Holzstil, 2. H. 19./A. 20. Jh.	AB	X	X	X	**A**		
E	2.0.1	Ehem. Spinnereigebäude, mächtiger fünfgeschossiger Walmdachbau, 1851, quer im Tal angeordnet				X	**A**		
E	2.0.2	Hochkamin in Backstein, 1887–90				X	**A**		
	2.0.3	Eindrückliche Abfolge von traufständigen Arbeiterwohnhäusern, 2. H. 19./A. 20. Jh.						o	
G	3	Aathal, ehem. Mühle- und Textilindustriesiedlung am Aabach, um die Durchgangsstrasse und eine hangansteigende Nebenachse angeordnete Mühle- und Spinnereigebäude, Wohnhäuser für Fabrikanten und Arbeiter sowie bäuerliche Bauten, ehem. Bahnhof südlich des Bachlaufs, v. a. 18.–A. 20. Jh., neue Kanalanlagen und Maschinenhaus, 1940er-Jahre	B	X	/	X	**B**		
	3.0.1	Ehem. Bahnhofsgebäude, Güterschuppen von 1863 mit angebautem Gebäudeteil von 1883/84						o	
	3.0.2	Aabach (auch 1.0.1, 4.1.1, 0.0.1, 0.0.11), kanalisiert						o	
	3.0.3	Ehem. Konsum und ehem. Mühlegebäude, markante Walmdachbauten in Eckposition, 19. Jh.						o	
E	3.0.4	Hochkamin in Backstein, wohl 2. H. 19. Jh.				X	**A**		
	3.0.5	Ehem. Spinnereigebäude, schlichter, viergeschossiger Giebelbau, 1861, längs im Tal angeordnet						o	
	3.0.6	Spinnereierweiterungstrakt mit Flachdach, 1962/63						o	

G Gebiet, B Baugruppe, U-Zo Umgebungszone, U-Ri Umgebungsrichtung, E Einzelelement

Art	Nummer	Benennung	Aufnahmekategorie	Räumliche Qualität	Arch. hist. Qualität	Bedeutung	**Erhaltungsziel**	Hinweis	Störend
B	3.1	Ehem. Spinnerei Schellenberg mit zugehörigen Fabrikanten- und Arbeiterwohnhäusern, bäuerlich geprägte Bauten an der Strasse nach Aretshalden, v. a. 18./19. Jh.	AB	X	X	X	**A**		
	3.1.1	Ehem. Mühle, grosser, zweigeschossiger Giebelbau, 1790, späterer Umbau zu Wohn- und Postgebäude						o	
	3.1.2	Ehem. Spinnereigebäude, länglicher Giebelbau mit Flachdachanbauten, 1822–27, erw. 1858/1902, Umbau zu Wohlfahrtshaus 1948, quer im Tal angeordnet						o	
	3.1.3	Dicht gereihte giebelständige Bauten an historischer Achse, bilden mit dem gegenüberliegenden Fabrikgebäude einen Engpass						o	
B	0.1	Floos, ehem. Spinnereiensemble am Taleingang, imposantes Fabrikgebäude dicht an der Strasse, dahinter älteste Fabrik von 1821 mit 1916 angebautem Treppenturm, umgeben von Fabrikantenwohn- und Kontorhaus, Arbeiterwohnhaus, Remise mit Kutscherwohnung sowie weiteren Nebengebäuden, v. a. 19. Jh.	AB	/	X	X	**A**		
	0.1.1	Ehem. Spinnereigebäude, mächtiger Bau mit Krüppelwalmdach, 1872, Erweiterung und Aufstockung 1904, prägende Front an der Durchgangsstrasse						o	
	0.1.2	Markanter Treppenhausturm mit auffälligen, schräg verlaufenden Fenstern, 1916						o	
E	0.1.3	Frei stehender Hochkamin in Backstein, 1872				X	**A**		
U-Zo	I	Aatal, schmaler, unverbauter Talboden mit Bachlauf, Bahnlinie und Durchgangsstrasse zwischen bewaldeten Abhängen, z. T. Wiesen an den Hängen	a			X	**a**		
	0.0.1	Aabach (auch 1.0.1, 3.0.2, 4.1.1, 0.0.11), kanalisiert						o	
	0.0.2	Bahnlinie Uster–Wetzikon, Fortsetzung der ehem. Glatttalbahn, eröffnet 1857, verlängert bis Rapperswil 1859						o	
	0.0.4	Kanäle, teilweise mit Wasserkraftanlagen						o	
	0.0.5	Ehem. Arbeiterwohnhäuser mit zugehörigen Schuppen, 19./A. 20. Jh.						o	
U-Zo	II	Areal mit grossflächigem Autoverkauf und Wohnhaus, E. 20./A. 21. Jh., beeinträchtigt die räumliche Wirkung der Spinnerei Unteraathal	b			X	**b**		
	0.0.6	Ehem. Gaswerk für die Spinnerei, kleiner, länglicher Giebelbau mit Rundbogenfenstern, 1870						o	
U-Zo	III	Bahnhofsareal mit Bahn- und Gewerbebauten, v. a. 2. H. 20. Jh.	b			X	**b**		
	0.0.7	Bahnstation Aathal, 1990 im Zusammenhang mit der neuen Streckenführung an diesem Standort angelegt						o	
	0.0.8	Bahnhofsrestaurant, zweigeschossiger Giebelbau, 2. H. 19. Jh., spätere An-/Umbauten						o	
	0.0.14	Bezirksgrenze zwischen Uster und Hinwil, Gemeindegrenze zwischen Uster und Seegräben						o	
	0.0.15	Villa auf Hangkante, zweigeschossiger Giebelbau mit asymmetrisch platziertem erkerartigen Vorbau an der Giebelseite, 1. D. 20. Jh.						o	
	0.0.16	Aretshalden, kleiner Weiler auf Hangkante						o	
	0.0.17	Gemeindegrenze zwischen Seegräben und Wetzikon						o	

Abb. 32: ISOS Aathal, Legende

Weiter sind die Industriedenkmäler und die Kanallandschaft am Aabach (Uster – Seegräben – Wetzikon) im ISOS mit den Nrn. 5264 und 5745 aufgeführt.

D Kantonaler Richtplan

Der aktuelle kantonale Richtplan wurde im Februar 2023 publiziert. Bei Vorliegen neuer Erkenntnisse oder veränderter Rahmenbedingungen wird der kantonale Richtplan im Sinne einer rollenden Planung jeweils teilrevidiert.

Der kantonale Richtplan definiert im Raumordnungskonzept sog. 'Handlungsräume'. Seegräben befindet sich in den Handlungsräumen 'Naturlandschaft' (Seeseite) und 'Landschaft unter Druck'.

Zur 'Landschaft unter Druck' macht der kant. Richtplan folgende Aussagen:

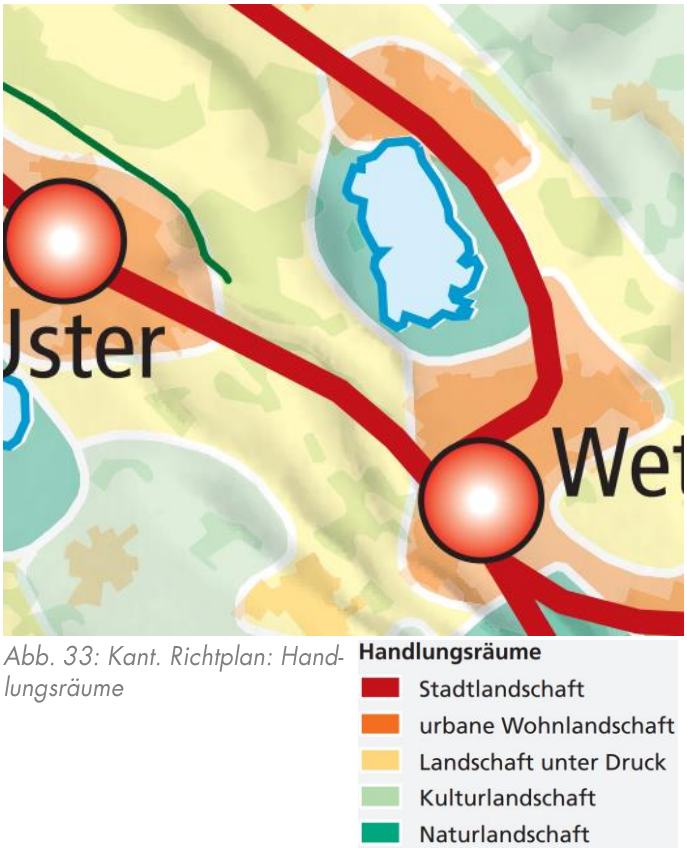


Abb. 33: Kant. Richtplan: Handlungsräume

«Angrenzend an die dicht besiedelten Gebiete der Stadtlandschaft und der urbanen Wohnlandschaft hat sich der Druck auf die offene Landschaft in den letzten Jahren laufend erhöht. Im Übergangsbereich zwischen den städtisch und ländlich geprägten Gebieten werden verschiedene Ansprüche an die Landschaft gerichtet, die sich überlagern und oftmals in Konkurrenz zueinander stehen: Arbeits- und Lebensraum für die Landwirtschaft, Raum für Freizeit und Erholung oder Standort von Infrastrukturanlagen. Auch die Erstellung und Nutzung von Bauten ausserhalb der Bauzonen wird stark durch diese Einflüsse geprägt. Der Wohnungsbau in diesen Gebieten hat eine ausserordentlich starke Entwicklung erlebt und die Bevölkerungszunahme lag deutlich über dem kantonalen Mittel. Als wesentliche Treiber haben sich dabei die immer kürzeren Reisezeiten in die städtischen Gebiete, die verfügbaren Bauzonenreserven sowie die moderaten Bodenpreise erwiesen. Der überwiegende Teil des Geschossflächenzuwachses entfiel auf bisher noch nicht überbaute Bauzonen insbesondere an den Siedlungsrändern und entlang der Verkehrsachsen. Die Grenzen zwischen Siedlung und Landschaft werden dadurch unschärfer. Der Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen hält an und es werden immer vielfältigere Ansprüche an die Landschaft gerichtet. Für die Landschaften unter Druck ergibt sich damit 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
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten»

E Überprüfung der Kleinsiedlungen

Gemäss kant. Richtplan (Kap. 2.2.2) gelten bestehende Kleinsiedlungen (Weiler), die nicht oder nur noch teilweise landwirtschaftlich genutzt werden, als Siedlungsgebiet, auch wenn sie in der Richtplankarte nicht als solches dargestellt sind. Voraussetzungen sind ein historischer Siedlungsansatz sowie ein geschlossenes Siedlungsbild, das mindestens fünf bis zehn bewohnte Gebäude umfasst und von der Hauptsiedlung klar getrennt ist. Zur Erhaltung können bestehende Kleinsiedlungen einer Kernzone zugewiesen werden. Die Zonengrenzen haben dabei die Kleinsiedlung eng zu umgrenzen (vgl. Art. 33 RPV); eine über den bestehenden Siedlungsumfang hinausgreifende Entwicklung darf nicht ermöglicht werden. Die im Einzelfall zweckmässige baurechtliche Ordnung ist mit einem detaillierten Kernzonenplan zu bestimmen. Bei den Kernzonen im Zusammenhang mit Kleinsiedlungen (Weiler) im Sinne von Art. 33 RPV handelt es sich um Nichtbauzonen. Neubauten sind nicht zulässig. Für Baubewilligungen muss die zuständige kantonale Behörde zumindest ihre Zustimmung geben.

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) beschlossen. Sie füllt eine Regelungslücke, die durch Bundesrechtswidrigkeit des kant. Richtplans entstanden ist, dient als Übergangsregelung und schafft die Grundlage, um bauliche Veränderungen in Kleinsiedlungen zu ermöglichen.

Im kantonalen Richtplan erfolgt neu eine Unterscheidung zwischen den aussenliegenden Ortsteilen und den Weilern. In der Richtplankarte wird in der Richtplanteilrevision 2022 für die aussenliegenden Ortsteile kartographisches Siedlungsgebiet bezeichnet. Dementsprechend erhalten diese Kleinsiedlungen die richtplanerische Grundlage für eine ordentliche Bauzone nach § 47 ff. PBG. Alle Weiler im Kanton Zürich werden neu als Punktsignaturen im Richtplan dargestellt. Zudem wird im Richtplantext beschrieben, welche baulichen Massnahmen in den Weilern zukünftig zulässig sein sollen. Die öffentliche Auflage der Richtplanteilrevision 2022 sowie der PBG-Revision zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler) findet vom 1. Dezember 2023 bis 15. März 2024 statt. Nach dieser Vorlage werden Ottenhausen und Aretshalden dem Siedlungsgebiet zugewiesen, womit diese beiden Kleinsiedlungen als ordentliche Bauzonen gelten. Entsprechend werden Ottenhausen und Aretshalden in der vorliegenden Teilrevision (wie bisher) als Kernzonen behandelt.

F Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Schmelzwasserrinne Aathal

Das untere Aathal ist bis Eingangs Uster im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte als ‚Schmelzwasserrinne Aathal' bezeichnet. Das in den Aathalschotter eingeschnittene Aathal ist ein einmaliges Zeugnis für die Wirkung von Gletscherschmelzwässern. Einzigartig sind auch die Aufschlüsse des Aathalschotters mit ihren auffälligen Erosionsformen, ein hervorragendes Objekt für geröllpetrographische, sedimentologische und quartärgeologische Studien

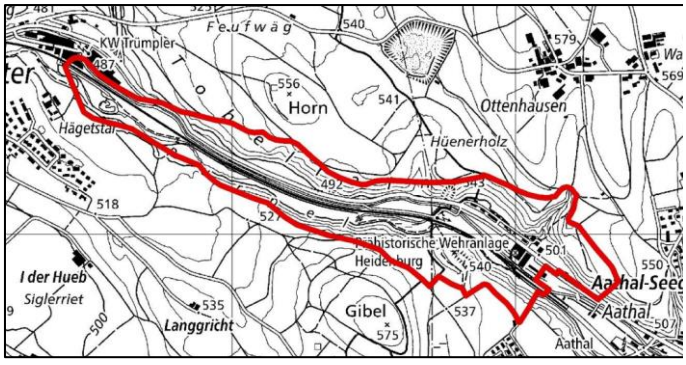


Abb. 34: Schmelzwasserrinne Aathal

Im Datenblatt Nr. 7157 ‚Schmelzwasserrinne Aathal' des ARE werden folgende allgemeine Schutzziele genannt:

- Ungeschmälerter Erhalt der landschaftlichen Einheit, insbesondere Schutz vor Beeinträchtigung / Zerstörung / Zerschneidung / Zerstückelung von Teilbereichen und prägenden Elementen des Objekts

- Ungeschmälerter Erhalt des typischen landschaftlichen Erscheinungsbildes sowie der bestehenden landschaftlichen Werte und prägenden Elemente
- Erhalt der Aufenthaltsqualität durch Schutz vor Lärm- und Lichteinflüssen sowie vor weiteren visuellen Störungen im Inventarobjekt und in dessen unmittelbarer Nähe
- Ungeschmälerter Erhalt von prägender Topographie und Relief der geomorphologischen Objekte

Als spezifische Schutzziele werden genannt:

- Ermöglichung einer sanften und landschaftsverträglichen öffentlichen Erholungsnutzung
- Erhalt der standortangepassten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und ihrer landschaftsgerechten Entwicklung
- Erhalt und Ermöglichung von natürlichen dynamischen Prozessen der Gewässerentwicklung an geeigneten Stellen
- Erhalt des hydrologischen Systems in seiner natürlichen Dynamik
- Erhalt der naturnahen, unverbauten Gewässerläufe und -ufer
- Erhalt des geomorphologisch reich gegliederten Talabschnittes mit seinen vielfältigen Erscheinungsformen
- Erhalt der natürlichen geologischen Aufschlüsse des Aathalschotters

Gewässer- und Moorlandschaft Pfäffikersee

Das Gebiet um den Pfäffikersee ist eine grossräumige, gut erhaltene Natur- und Kulturlandschaft mit wenig Beeinträchtigungen. Die Moorlandschaft ist von besonderer Schönheit und weist zahlreiche landschaftsästhetisch und ökologisch wertvolle Lebensräume und verschiedene kulturhistorisch wertvolle Lokalitäten auf. Zudem ist es ein wichtiges und beliebtes Erholungsgebiet.

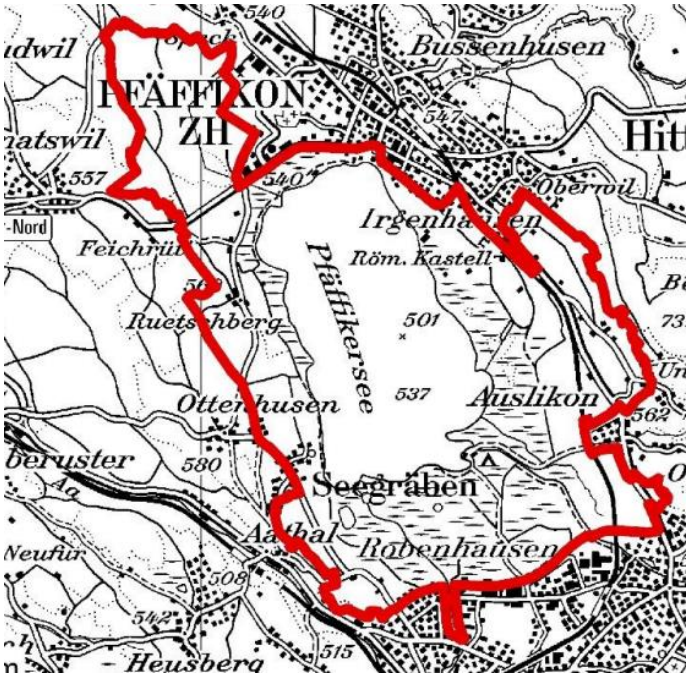


Abb. 35: Gewässer- und Moorlandschaft Pfäffikersee

Im Datenblatt Nr. 1516 ‚Gewässer- und Moorlandschaft Pfäffikersee' des Amtes für Raumentwicklung werden folgende allgemeine Schutzziele genannt:

- Ungeschmälerter Erhalt der landschaftlichen Einheit, insbesondere Schutz vor Beeinträchtigung / Zerstörung / Zerschneidung / Zerstückelung von Teilbereichen und prägenden Elementen des Objekts
- Ungeschmälerter Erhalt des typischen landschaftlichen Erscheinungsbildes sowie der bestehenden landschaftlichen Werte und prägenden Elemente
- Erhalt der Aufenthaltsqualität durch Schutz vor Lärm- und Lichteinflüssen, sowie vor weiteren visuellen Störungen im Inventarobjekt und in dessen unmittelbaren Nähe
- Ungeschmälerter Erhalt von prägender Topographie und Relief

Als spezifische Schutzziele werden genannt:

- Ermöglichung einer sanften und landschaftsverträglichen öffentlichen Erholungsnutzung
- Erhalt der standortangepassten land- und forstwirtschaftlichen Nutzung und ihrer landschaftsgerechten Entwicklung

- Erhalt von Spuren früherer Siedlungsqualität in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft
- Ungeschmälerter Erhalt der Feuchtgebiete und deren typischer Vegetation
- Erhalt der landschafts- und standorttypischen Lebensräume und ökologischen Qualitäten
- Erhalt der charakteristischen, kulturlandschaftlichen Strukturelemente in ihrer typischen Ausprägung, ihrer Vielfalt und ihrer ökologischen Funktion
- Ungeschmälerter Erhalt der einzigartigen landschafts- und naturräumlichen Teilräume, wie beispielsweise einzelne Moorbiotope
- Ungeschmälerter Erhalt der charakteristischen Elemente der Moorlandschaft (dazu gehören landschaftstypische Geländeformen, Vegetationsstrukturen, mit der traditionellen Nutzung in Zusammenhang stehende typische Bauten und Anlagen und schutzwürdige Lebensräume)
- Ungeschmälerter Erhalt der hydrologischen Moorbedingungen und Gewährleistung des moortypischen Wasserhaushaltes
- Unterstützung der für die Moorlandschaft typischen Nutzungen

G Kantonale Ortsbildinventare (KOBI)

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen eine grosse Bedeutung zukommt. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen. Der Erhaltung (Schutz) und der rücksichtsvollen Weiterentwicklung (Pflege) dieser Elemente kommt deshalb bei der Festsetzung von Richt- und Nutzungsplänen sowie der Behandlung von Baugesuchen grosse Bedeutung zu (Quelle ARV, 2006).

Im KOBI sind der seeseitige Teil des Dorfes Seegräben, Ottenhausen und das Unter-Aathal aufgenommen.

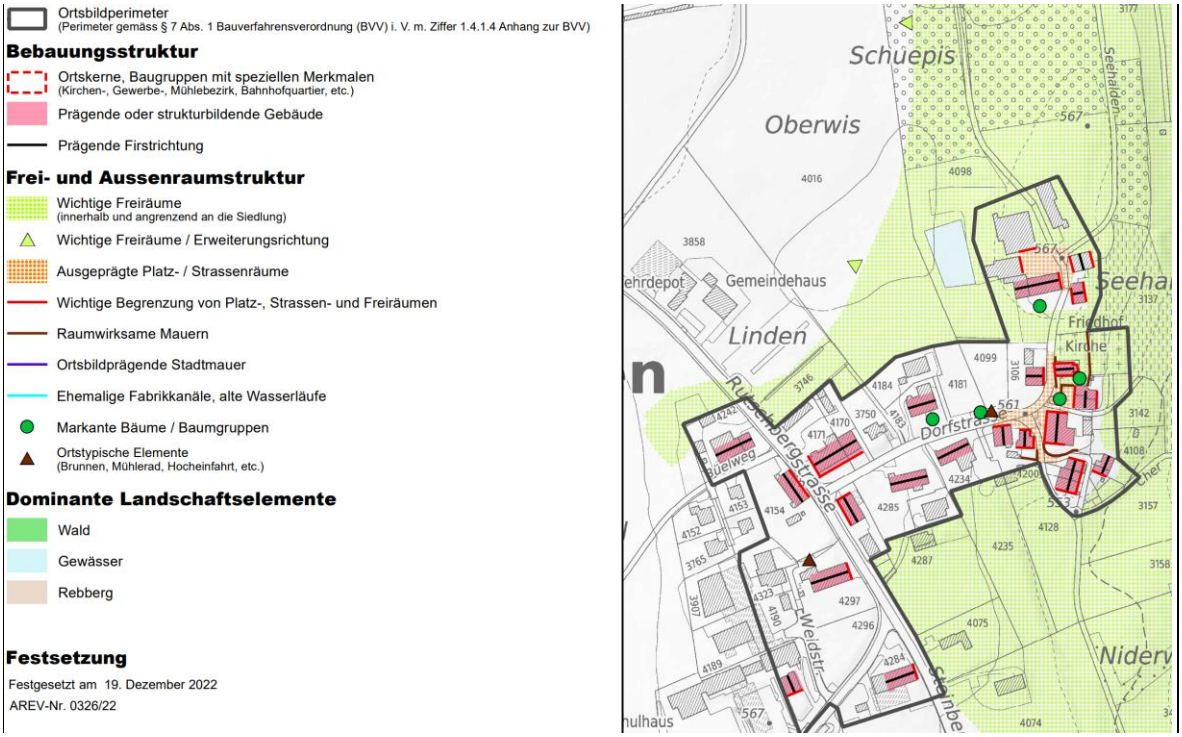


Abb. 36: KOBI Seegräben

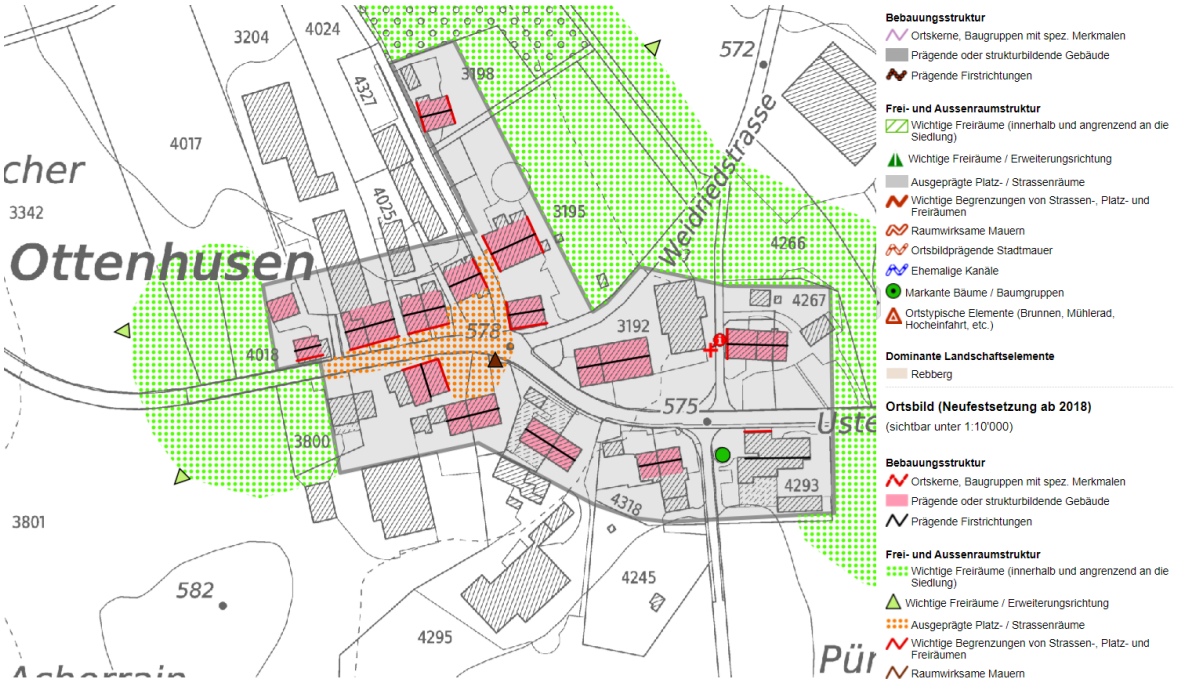


Abb. 37: KOBI Ottenhausen

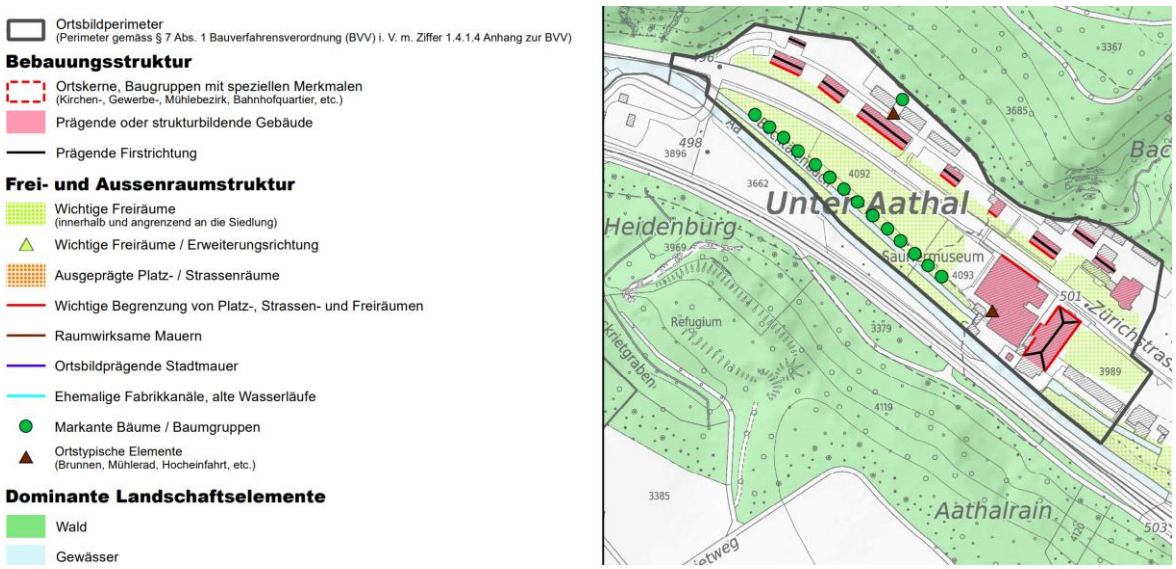


Abb. 38: KOBI Unter-Aathal

H Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK)

Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) aus dem Jahr 2011 bildete die Grundlage für den überarbeiteten regionalen Richtplan. In der Teilkarte 'Handlungsräume' wird Seegräben, analog zum kantonalen Raumordnungskonzept, den Handlungsräumen 'Landschaft unter Druck' und 'Naturlandschaft' zugewiesen.

Seegräben und Sack werden in der Teilkarte Siedlung als 'ländliches Wohnen' und das Aathal als 'Umstrukturierungsgebiet' bezeichnet. Ländliches Wohnen bezeichnet Gebiete mit einer geringen Bevölkerungs- und Siedlungsdichte. Der Natur und Landschaft kommt eine hohe Bedeutung zu. Entsprechend sind in der Karte 'Zukunftsbild' Wildtierkorridore dargestellt.
Umstrukturierungsgebiete umfassen grössere, alte Gewerbe- und Industriegebiete, in denen die ursprüngliche Nutzung weitgehend aufgegeben wurde und neue, strukturell und wirtschaftlich zukunftsträchtige Nutzungen zuzuführen sind.

In Bezug auf den Verkehr sind gemäss Regio-ROK folgende, Seegräben betreffende Ausbauten vorgesehen:

- S-Bahn: Doppelspurausbau Uster – Aathal (mittelfristig)
- Radrundweg Pfäffikersee
- Schliessen bestehender Netzlücken im Radroutennetz

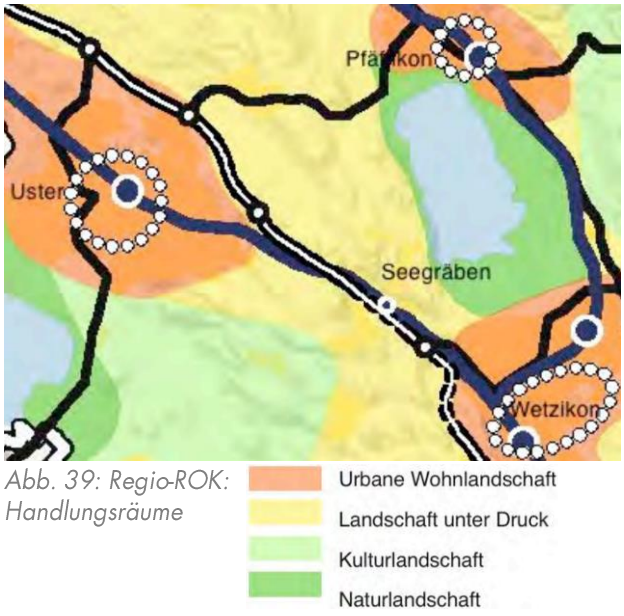


Abb. 39: Regio-ROK: Handlungsräume



Abb. 40: Regio-ROK: Teilkarte Siedlung



Abb. 41: Regio-ROK: Zukunftsbild

I Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan unterscheidet die Siedlungen nach verschiedenen Dichtestufen. Zu den Siedlungsgebieten mit geringer Dichte mit 50 – 100 E+A/ha wird Aathal gezählt. Als Richtwert gilt eine Ausnützungsziffer von 20 – 30 % oder eine Baumassenziffer von 1.2 - 1.6 m^3/m^2.

Vernetzungskorridore / Wildtierkorridore: Die heute durch Infrastrukturanlagen und weitere Barrieren unterbrochenen Wildtierkorridore sind wieder herzustellen. Bei Vernetzungsprojekten wie Über- oder Unterführungen sind auch mögliche Synergien für den Langsamverkehr in Betracht zu ziehen.

Die intensiv genutzten Erholungsräume, u.a. der Pfäffikersee werden mit dem prognostizierten Bevölkerungswachstum in Zukunft noch stärker genutzt werden. Angestrebt wird eine qualitative Aufwertung, aufgrund der beschränkten Platzverhältnisse und der Naturwerte nicht aber eine übermässige Attraktivitätssteigerung. Zur Entlastung der bereits heute intensiv genutzten Erholungs- und Naturräume sollen siedlungsnahe Erholungsräume gefördert und aufgewertet werden.

In Erholungsgebieten überwiegt der Zweck der Erholung für die Bevölkerung die anderen Nutzungen. Als Besonderes Erholungsgebiet wird in C (Sportanlagen) das bestehende Strandbad Seegräben mit Garderobenhäuschen, WC und Liegewiese definiert. Die Hundeschule im Unter-Aathal ist dem Erholungsgebiet E (Hundeschulen) zugewiesen. Allerdings mit dem Vorbehalt, dass der geplante SBB-Doppelspurausbau, die Revitalisierung des Aabachs, die Veloschnellroute Uster-Wetzikon und die arealquerende Fusswegführung Vorrang haben.

Als Aussichtspunkt von regionaler Bedeutung ist im Sack / Heusberg das Pestalozzihaus (Villa Ra) festgelegt.

J Gefahrenkarte

Die auf dem kant. GIS-Browser aufgeschaltete Gefahrenkarte gibt Aufschluss darüber, wo Naturgefahren entweder durch Hochwasser oder Massenbewegungen (Hangrutsche) bestehen und wie hoch diese Gefahr ist (erhebliche / mittlere / geringe Gefährdung). Weiter zeigt sie, wo bei Starkniederschlägen Oberflächenabflüsse und Vernässungen entstehen und wo das Grundwasser auf das Niveau von Kellerräumen ansteigen kann.

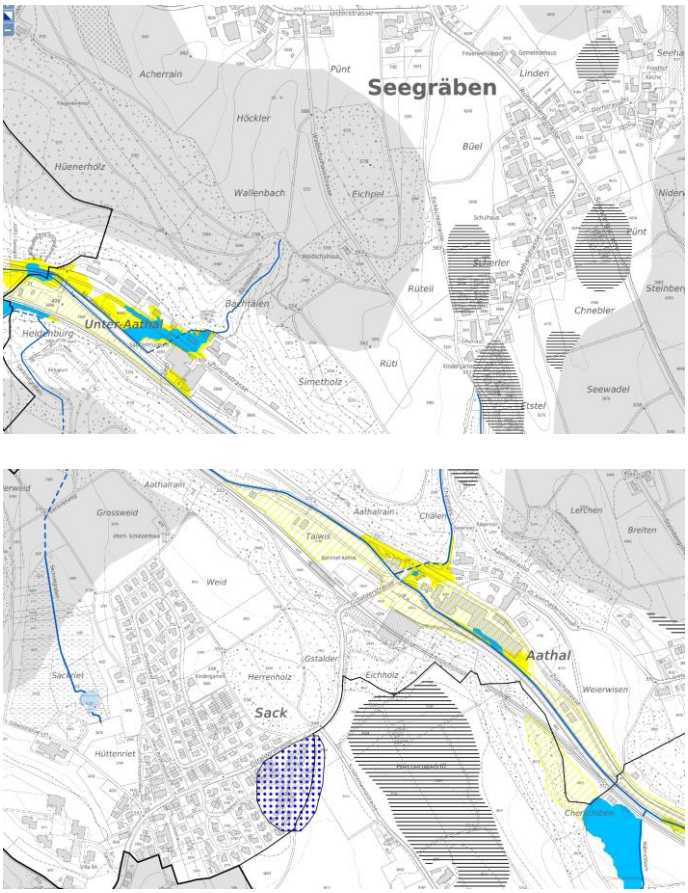


Abb. 42: Gefahrenkarte

Die Gemeinden haben die Gefahrenkarte bei ihren planungs- und baurechtlichen Festlegungen zu berücksichtigen. Insbesondere darf keine Bauzone in erheblich gefährdeten Gebieten ausgeschieden werden.

Im Aathal hat es teilweise Gebiete mit geringer oder mittlerer Gefährdung durch Hochwasser. Im Sack im Bereich der Quartiererhaltungszone besteht die Gefahr von Grundwasseranstieg. Dann hat es diverse Gebiete, welche vernässt werden können. All diese Gefahren sind für die BZO-Teilrevision ohne Belang.

Bei Revisionen der Nutzungsplanung sind geplante Ein-, Um- oder Aufzonungen aufgrund der vorhandenen Gefahrensituation sowie der geplanten Nutzung zu beurteilen und geeignete Massnahmen in der Nutzungsplanung zu treffen. Dabei ist von einem risikobasierten, Ansatz auszugehen: Nicht nur die Gefährdung eines Gebietes, sondern vor allem die Nutzung bestimmt das Risiko. Dies bedeutet, dass je nach zulässiger Nutzung auch in Gebieten mit geringer Hochwassergefährdung grosse Risiken und damit ein grosses Schadenpotenzial bestehen können.
In der vorliegenden BZO-Teilrevision sind weder Ein-, Um- oder Aufzonungen vorgesehen, so dass keine planungsrechtlichen Massnahmen erforderlich sind.

Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren haben die Behörden die betroffenen Grundeigentümer auf potenzielle Gefahren aufmerksam zu machen und Massnahmen anzuordnen.

Für die Umsetzung von Schutzmassnahmen stellen das AWEL und die GVZ verschiedene Merkblätter und Wegleitungen zum Umgang mit den Naturgefahren zur Verfügung (z. B. zum Thema Objektschutzmassnahmen).

K Risikokataster

Der Chemie-Risikokataster des Kantons Zürich enthält für das Gemeindegebiet von Seegräben lediglich die Zürichstrasse und definiert einen 'Konsultationsbereich Nationalstrassen'. Bauvorhaben innerhalb dieses Konsultationsbereichs sind dem ASTRA zur Stellungnahme zuzustellen. Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Massnahmen erforderlich.

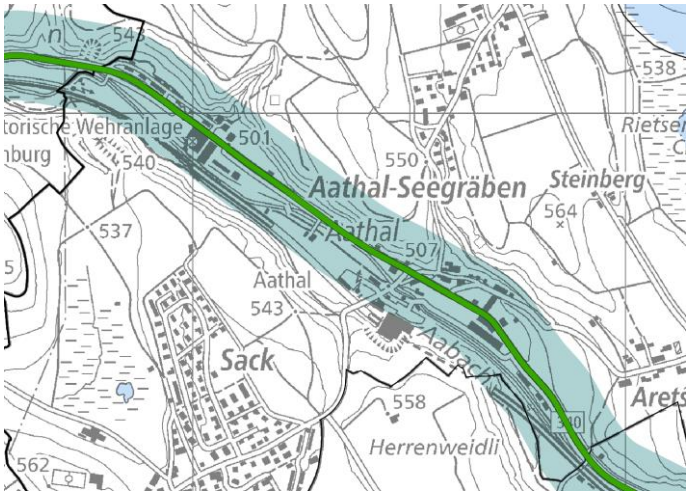


Abb. 43: Risikokataster (CRK), chemische und biologische Risiken (Quelle: kant. GIS)

L Grundwasserschutz

Grundwasserschutzzonen dienen dazu, Trinkwassergewinnungsanlagen und das Grundwasser unmittelbar vor seiner Nutzung als Trinkwasser vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die Grundwasserschutzzonen sind das wichtigste Instrument des nutzungsorientierten planerischen Grundwasserschutzes.

Auf dem Gemeindegebiet von Seegräben hat es diverse ungenutzte Grundwasserfassungen und Quellfassungen, aber keine Grundwasserschutzzonen. Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Massnahmen erforderlich.

M Erschliessungsgrad öffentlicher Verkehr

Der öffentliche Verkehr beschränkt sich auf den Bahnhof Aathal. Das Dorf Seegräben, Ottenhausen Aretshalden und die Hälfte des Sacks gelten als nicht erschlossen durch den öffentlichen Verkehr. Mit der geplanten Fussgängerbrücke über das Aathal mit Lift zum Bahnhof wird die Erreichbarkeit des Bahnhofs für die Bewohner von Seegräben und Sack bequemer und angenehmer werden; der Erschliessungsgrad des öffentlichen Verkehrs wird dadurch aber nicht verbessert.

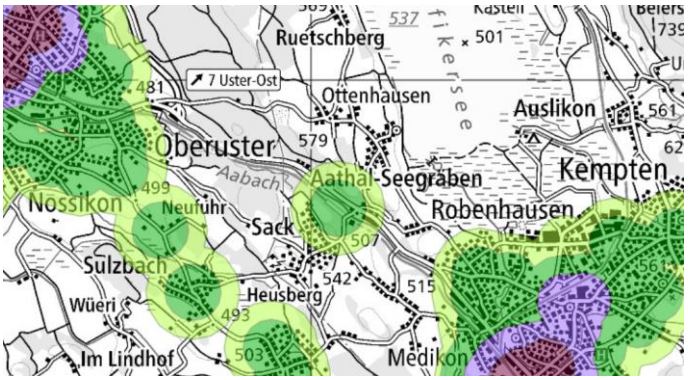


Abb. 44: ÖV-Güteklassen (Quelle Bundesamt für Raumentwicklung)

N Lärm

Im Gemeindegebiet von Seegräben bestehen Gebiete mit Lärmbelastung durch die Bundesstrasse. Diese Lärmbelastung beschränkt sich auf das Aathal und den östlichen Rand der Aretshalden. Die betroffenen Bauzonen sind Industrie- und Gewerbezone, Kernzone und Wohnzone mit Gewerbeerleichterung. Alle mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine weiteren Massnahmen erforderlich.

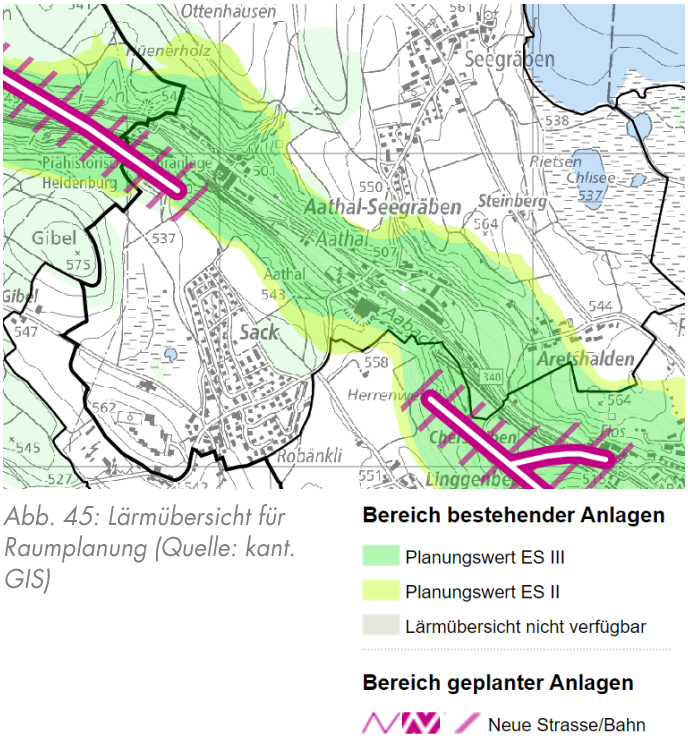


Abb. 45: Lärmübersicht für Raumplanung (Quelle: kant. GIS)

O Leitbild Reklame Aatal

Das Leitbild Reklame Aatal vom Dezember 2023 ist nachstehend angefügt. Es definiert ein Konzept und die Gestaltung für Eigenwerbung. Dieses Leitbild ist noch nicht genehmigt.