

Auftraggeberin

**Gemeinde Seegräben**



Auftragsbezeichnung

## **Teilrevision Bau- und Zonenordnung (BZO)** Erläuternder Bericht gem. Art. 47 RPV

### **2. Vorprüfung und 2. 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	<b>25494.01</b>	Dokument	<b>2</b>
Datum	09.01.2024	PL	<b>pth</b>
Revidiert	18.10.2024	SB	<b>pth</b>

---

**Auftraggeberin**

Gemeinde Seegräben

Projektleitung:

Reto Gasser, Hochbauvorstand

---

**Verfasserin**

Geoinfra Ingenieure AG

Projektleitung:

Peter Thoma, Dipl. Raumplaner NDS FH

Sachbearbeitung:

---

## Inhalt

1. Zusammenfassung.....	5
2. Anlass der Teilrevision.....	5
2.1 Kommunalen Mehrwertausgleich .....	5
2.2 Einführung der harmonisierten Baubegriffe .....	5
2.3 Festlegung Freihaltezone.....	6
2.4 Weitere Bestandteile der Ortsplanungs-Teilrevision.....	6
3. Verfahren .....	6
3.1 Kantonale Vorprüfung.....	6
3.2 Öffentliche Auflage und Anhörung (noch offen).....	6
3.3 Festsetzung Gemeindeversammlung.....	7
3.4 Genehmigung - Inkrafttreten.....	7
4. Interessenabwägung und Zusammenfassung planerischer Rahmenbedingungen aus übergeordneten Festlegungen .....	8
4.1 Interessenabwägung bei Planungswidersprüchen .....	8
4.2 Zusammenfassung übergeordnete Rahmenbedingungen.....	8
5. Quantitative Ortsanalyse .....	10
5.1 Flächennutzung.....	10
5.2 Analyse Siedlungsentwicklung .....	11
5.3 Nutzungsdichte.....	12
5.4 Bevölkerungsentwicklung.....	13
5.5 Ergebnis und Konsequenz für die BZO.....	13
6. Zielsetzungen für die Gemeindeentwicklung .....	14
6.1 Allgemeine Überlegungen zur Gemeindeentwicklung.....	14
6.2 Analyse und Entwicklungsziele nach Ortsteilen .....	15
6.2.1 Seegräben Dorf.....	15
6.2.2 Ottenhausen .....	16
6.2.3 Aathal.....	16
6.2.4 Sack .....	17
6.2.5 Aretshalden .....	18
7. Handlungsbedarf.....	18
7.1 Kommunalen Mehrwertausgleich .....	18
7.2 Integration IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) .....	20
7.3 Weiteres.....	26
8. Übersicht Anpassungen BZO.....	26
9. Änderungen / Ergänzungen Pläne .....	26
9.1 Zonenplan.....	26
9.2 Kernzonenplan K I Seegräben Dorf .....	26
9.3 Kernzonenplan K II Ottenhausen und K IV Unter-Aathal.....	27
9.4 Kernzonenplan K III Ober-Aathal.....	27
9.5 Waldgrenzenpläne und Waldabstandslinienpläne.....	27
10. Änderung Bauordnung (BO).....	27
1. Übergeordnete Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen.....	34

1.1 Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG).....	34
1.2 Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN) .....	34
1.3 Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) .....	35
1.4 Kantonaler Richtplan.....	36
1.5 Überprüfung der Kleinsiedlungen .....	37
1.6 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte.....	37
1.6.1 Schmelzwasserrinne Aathal .....	37
1.6.2 Gewässer- und Moorlandschaft Pfäffikersee .....	38
1.7 Regionales Raumordnungskonzept (Regio-ROK) .....	40
1.8 Regionaler Richtplan.....	40
1.9 Überkommunale Ortsbildinventare.....	41
1.10 Gefahrenkarte .....	43
1.11 Risikokataster.....	44
1.12 Grundwasserschutz .....	44
1.13 Erschliessungsgrad öffentlicher Verkehr .....	44
1.14 Lärm .....	45

## 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 zu Grunde 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 solle eine Freihaltezone festgelegt werden.

## 2. Anlass der Teilrevision

### 2.1 Kommunalen Mehrwertausgleich

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (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. 1 bis - 1 sexies 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 einer ergangenen Bundesgerichtsentscheidung 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 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 den harmonisierten Baubegriffen 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. 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 im 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, dessen Flurwege gerne als Naherholung der Bewohner des angrenzenden Siedlungsgebietes Sack genutzt wird. 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 grundeigentümerverschrieben 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 einem ersten Vorprüfungsbericht vom 16. April 2024 hat das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorlagen Stellung genommen. Dessen Anregungen sind in die Vorlage eingeflossen.

## **3.2 Öffentliche Auflage und Anhörung (noch offen)**

Die Vorlage wurde gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 16.01.2024 bis zum 16.03.2024 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 XX.XX.XXXX bis zum XX.XX.XXXX öffentlich aufgelegt.

Die Rückmeldungen von den über- und nebengeordneten Planungsträgern sowie 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 positiver Entscheidung 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. Interessenabwägung und Zusammenfassung planerischer Rahmenbedingungen aus übergeordneten Festlegungen

### 4.1 Interessenabwägung bei Planungswidersprüchen

Die Gemeinde Seegräben ist von diversen Schutzinventaren des Bundes betroffen. Das Gebiet um den Pfäffikersee, inklusive Teile des Dorfkerns Seegräben und des Ortsteils Aretshalden liegen im Perimeter des Bundesinventars der schützenswerten Landschaften und Naturdenkmäler der Schweiz (BLN, Objekt Nummer 1409) sowie im Bundesinventar der Moorlandschaften von besonderer Schönheit und von nationaler Bedeutung (ML, Objekt Nummer 5). Die Schutzziele dieser Inventare sind in der Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung zu berücksichtigen (vgl. Art. 5 Abs. 2 Moorlandschaftsverordnung, Art. 8 Abs. 2 VBLN). Die in den Perimetern von BLN und ML gelegenen Siedlungsgebiete und Bauzonen wurden diverse Male von Bund und Kanton bestätigt. Die wenigen noch vorhandenen unbebauten Grundstücksteile befinden sich innerhalb des Siedlungskörpers und stellen keine Beeinträchtigung der genannten Bundesinventare dar. Zudem wird mit Art. 18 Abs. 5 BO explizit verlangt, dass die Terrainausbildung, die Bebauung und die Bepflanzung im Bereich des Siedlungsrandes zur Landschaft fließend und offen zu gestalten sind. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass die Vorgaben aus den Bundesinventaren BLN und ML berücksichtigt werden.

Vier Ortsteile (Seegräben Dorf, Ottenhausen und das Unteraathal und Oberaathal) befinden sich im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (kantonales Ortsbildinventar) und zugleich auch im Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS). Gemäss kantonalem Richtplan tragen die Gemeinden im Rahmen der Nutzungsplanung den beiden Ortsbildinventaren Rechnung. Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch entsprechende Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern. Das ISOS wurde im Jahr 2012 in Kraft gesetzt. Das kantonale Ortsbildinventar wurde unlängst neu festgesetzt (AREV Nr. 0326/22 vom 19.12.2022). Das ISOS definiert im nördlichen Bereich der Grundstücke Kat. Nr. 4181 und 4099 an der Dorfstrasse eine Umgebungsrichtung und beschreibt diese wie folgt: «Gegen den Pfäffikersee relativ steil abfallende Terrasse mit Wies- und Ackerland sowie grossen Obstbaumgärten, Seeufer mit Riedlandschaft». Bei diesen beiden Grundstücken bildet die Umgebungsrichtung eine Einbuchtung in die Siedlung und diese Einbuchtung tangiert keine dieser Eigenschaften. Dennoch wird mit dem Kernzonenplan Dorf diese Einbuchtung berücksichtigt, indem an dieser Stelle ein 'wichtiger Freiraum' festgelegt wird.



Abb. 1: Ausschnitt ISOS Seegräben



Abb. 2: Ausschnitt Kernzonenplan K I Seegräben Dorf

### 4.2 Zusammenfassung übergeordnete Rahmenbedingungen

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

Rahmenbedingung (Ziffer)	Betreffende Inhalte / Aussagen	Zu beachtende Einschränkungen / Auswirkungen	Bemerkungen / Erläuterungen
--------------------------	--------------------------------	--	-----------------------------

Festlegungen auf Bundesebene wie BLN (A1.2), ISOS (A1.3)	Ein beträchtlicher Anteil des Gemeindegebietes steht unter Schutz. Unter Landschaftsschutz steht der Bereich um den Pfäffikersee und unter Ortsbildschutz stehen das Dorf Seegräben und das Aatal	Festlegungen im Kernzonenplan Dorf erforderlich. Kernzonenpläne Ober- und Unteraatal erforderlich. Der Erhaltung und nachhaltigen Entwicklung der besonders wertvollen Landschaften ist Beachtung zu schenken.	
Kantonaler Richtplan (A1.4)	Im Raumordnungskonzept ist die Seeseite im Handlungsraum 'Naturlandschaft' und das übrige Gemeindegebiet im Handlungsraum 'Landschaft unter Druck'	Verzicht auf Aufzoning. Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten.	
Überprüfung der Kleinsiedlungen (A1.5)	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 (A1.6.1)	Schutz vor Beeinträchtigungen aller Art	Vorschrift zur nächtlichen Lichtemission aufnehmen.	<i>Die weiteren Schutzziele sind nicht Gegenstand einer BZO.</i>
Gewässer- und Moorlandschaft Pfäffikersee (A1.6.2)	Schutz vor Beeinträchtigungen aller Art	Vorschrift zur nächtlichen Lichtemission aufnehmen. Vorschrift in den Kernzonenvorschriften zur Umgebungsgestaltung am Siedlungsrand aufnehmen.	<i>Die weiteren Schutzziele sind nicht Gegenstand einer BZO.</i>
Regionales Raumordnungskonzept (A1.7) und regionaler Richtplan (A1.8)	Analog kant. Richtplan	Keine planerische Verdichtungsmassnahme.	
Überkommunale Ortsbildinventare (A1.9)	Überkommunale Ortsbildinventare (Dorf, Ottenhausen, Unter Aathal) müssen grund-eigentümerverbindlich umgesetzt werden.	Zusätzliche Kernzonenpläne Ottenhausen Unter Aathal erforderlich; Kernzonenplan Dorf überarbeiten und ergänzen.	
Gefahrenkarte (A1.10)	Die Gefahrenkarte zeigt für Seegräben nirgendwo eine erhebliche Gefähr-	Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Massnahmen erfor-	

	<p>derung, welche zu einem Bauverbot (Auszonung) führen würde.</p>	<p>derlich.</p>
<p>Risikokataster (A1.11)</p>	<p>Wegen möglicher Gefahrentransporte ist die Zürichstrasse im Chemierisikokataster als 'Konsultationsbereich Nationalstrassen' definiert.</p>	<p>Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Massnahmen erforderlich.</p>
<p>Grundwasserschutz (A1.12)</p>	<p>Auf dem Gemeindegebiet von Seegräben hat es diverse ungenutzte Grundwasserfassungen und Quelfassungen, aber keine Grundwasserschutz-zonen.</p>	<p>Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Massnahmen erforderlich.</p>
<p>Erschliessungsgrad öffentlicher Verkehr</p>	<p>Seegräben ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr schlecht erschlossen</p>	<p>Keine planerische Verdichtungsmassnahmen von schlecht mit dem öV erschlossenen Gebieten.</p>
<p>Lärm (A1.14)</p>	<p>Einzig die Zürichstrasse führt zu einer Lärmbelastung. Alle vom Lärm betroffenen Bauzonen befinden sich in einer Lärmempfindlichkeitsstufe III</p>	<p>Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Massnahmen erforderlich.</p>

## 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 und 7.9% unproduktive Flächen (Zahlen Jahr 2018; Quelle: Gemeindeportrait).

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

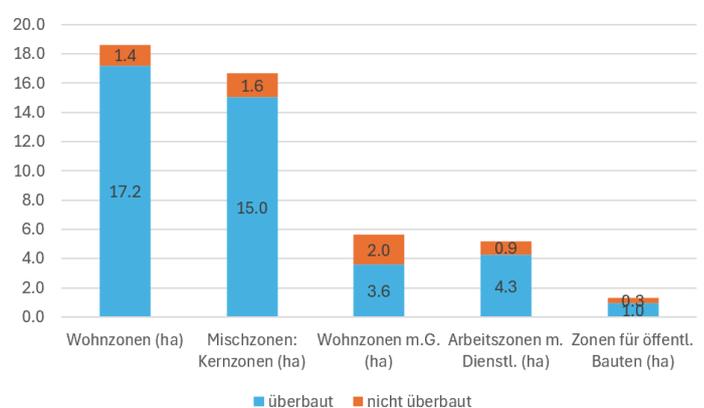


Abb. 3: Bauzonen in Seegräben aufgeteilt nach überbaut und unüberbaut; Stand 2022; Quelle: Baudirektion Kanton Zürich, eigene Darstellung

## 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 steht auf dem grossen baureifen Grundstück eine Überbauung für altersdurchmisches Wohnen kurz vor der Realisierung.

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

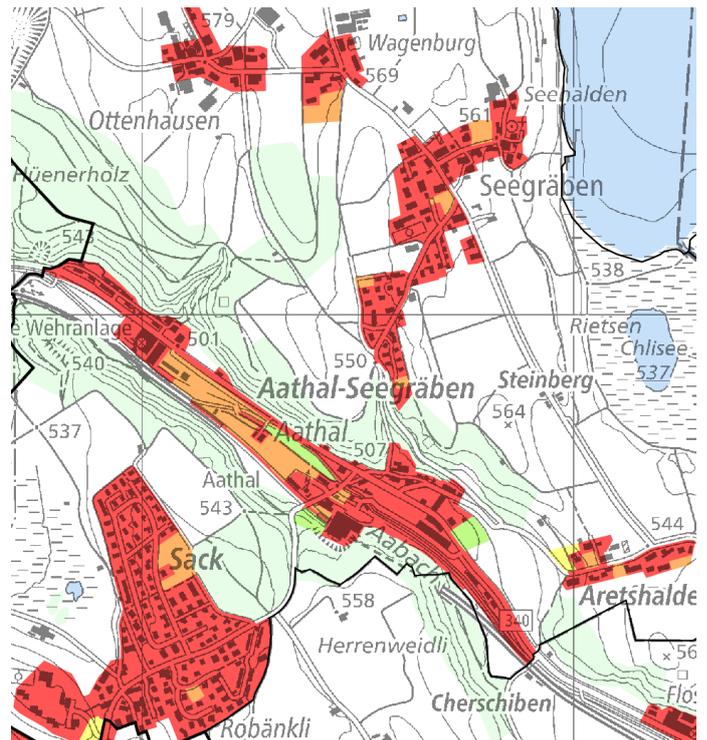


Abb. 4: Überbauungsstand 2021 (Quelle: kant. GIS)

- Überbaut
- Sofort baureif
- In 5 Jahren baureif
- Längerfristig baureif

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.

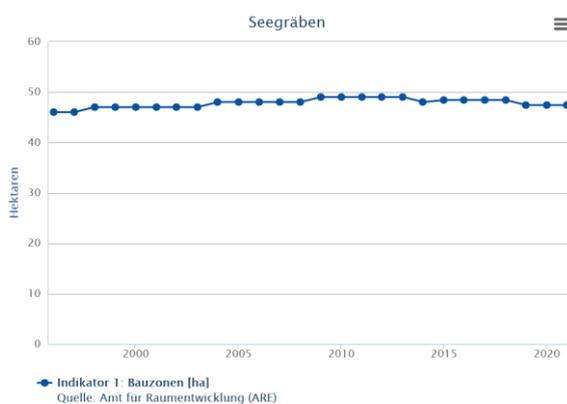


Abb. 5: Bauzonen (Quelle: statistisches Amt; Gemeindeportrait Kt. Zürich)

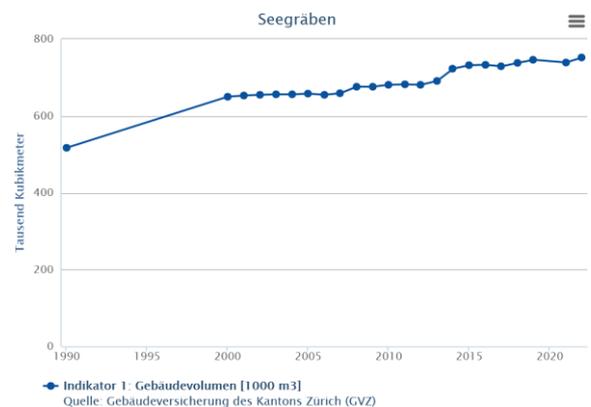


Abb. 6: Gebäudevolumen (Quelle: statistisches Amt; Gemeindeportrait Kt. Zürich)

### 5.3 Nutzungsdichte

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

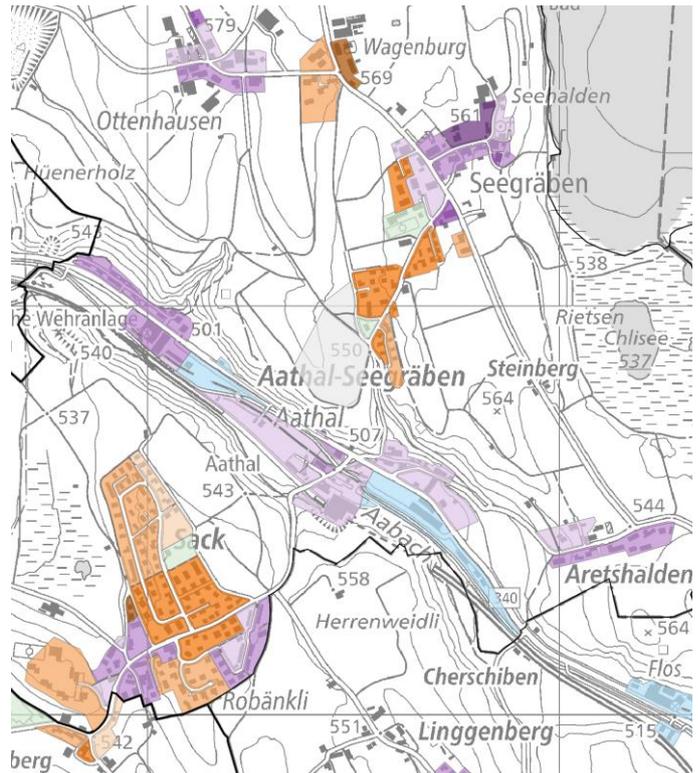


Abb. 7: Nutzungsdichte  
 (Quelle: kant. GIS;  
 Stand: 31.12.2021;  
 Zugriff: 19.5.2023)

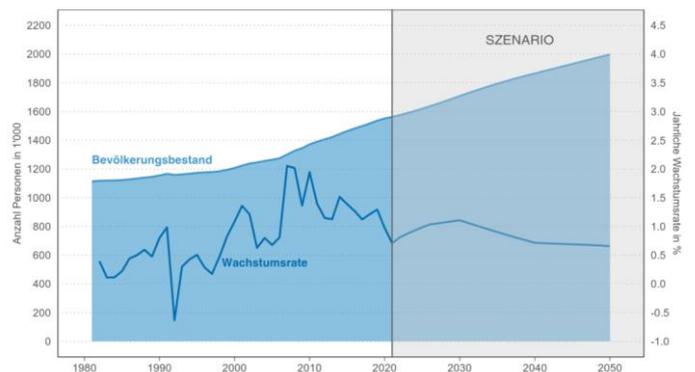
keine Bauzone	Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen	* Zone für öffentl. Bauten	Industriezonen
keine Bauzone	< 25	< 100	< 50	< 25	< 75
	25 - 50	100 - 150	50 - 100	25 - 50	75 - 125
	50 - 100	150 - 250	100 - 150	50 - 100	125 - 250
	> 100	> 250	> 150	> 100	> 250

[Personen je Hektare]

## 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 Amtes 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 31.12.2021 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.



Grafik: Statistisches Amt Kanton Zürich; Quellen: Kantonale Bevölkerungserhebung, Szenario «Trend ZH 2022»

Abb. 8: 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 diene und nicht der Ansiedlung zusätzlicher Personen. Das Potential an innerer Verdichtung ist noch nicht ausgeschöpft. Hinzu kommt, dass mit der Einführung der harmonisierten Bau-begriffe die Bauvorschriften liberalisiert werden und dadurch ein marginales zusätzliches Verdichtungspotential entsteht.

Zwar bestehen nach der baldigen baulichen Realisierung des Gestaltungsplans im Sack (altersdurchmischtes Wohnen) und Talwis kaum mehr unbebaute Baulandreserven. Weil einerseits aber noch Verdichtungspotential besteht und andererseits aus kantonaler Sicht eine Bevölkerungsentwicklung in Seegräben nicht erwünscht ist, ergibt sich kein Bedarf für eine Ein- oder Aufzoning von Bauzone.

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 - wird mit der geplanten Fuss- und Radweg-Hängebrücke entstehen. Diese Brücke verbindet diese beiden Seiten miteinander und erleichtert mit einem Lift zum Bahnhof Aathal den Zugang zum öffentlichen Verkehr.

Auf der Seeseite in der 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. 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 Anpassungen der Nutzungsplanung auf die qualitative 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, 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 kurz vor der Baueingabe stehende 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 tun.

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.

→ Ortsbild-Typ: «Bewahren»

→ Ortsbild-Typ: «Weiterentwickeln»

### 6.2.1 Seegräben Dorf

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. 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 dessen 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



Abb. 9: historische Gewässerkarte (kant. GIS-Browser) mit hervorgehobenen, nach Dorfbrand gebauten Vielzweckbauten

zumeist durch eine Wohnnutzung ersetzt worden. Das Ortsbild ist intakt und soll erhalten bleiben.

→ Ortsbild-Typ: «Bewahren»

Für diesen Ortsbild-Typ spricht auch der Umstand, dass sich das Dorf Seegräben Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS) (Anhang, Kap. 1.3) und im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung befindet (Anhang, Kap. 1.9).

Die vorhandenen Geschossflächenreserven lassen sich aufgrund der charakteristischen Bebauungsstrukturen und den ortstypischen Umgebungsbereichen und Freiräumen nur bedingt aktivieren.

Die Anliegen des Ortsbildschutzes sind zu beachten; der Charakter der Siedlungsstruktur ist zu erhalten. Qualitätsvolle Bauformen auch in zeitgemässer Ausprägung sollen nicht ausgeschlossen werden.

→ Ortsbild-Typ: «Bewahren»

### 6.2.2 Ottenhausen

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 ebenfalls im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt (Anhang, Kap. 1.9).

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

→ Ortsbild-Typ: «Bewahren»

### 6.2.3 Aathal

Das untere Aathal war bis 1837 zwischen Uster und dem oberen Aathal praktisch unbegebar. 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).

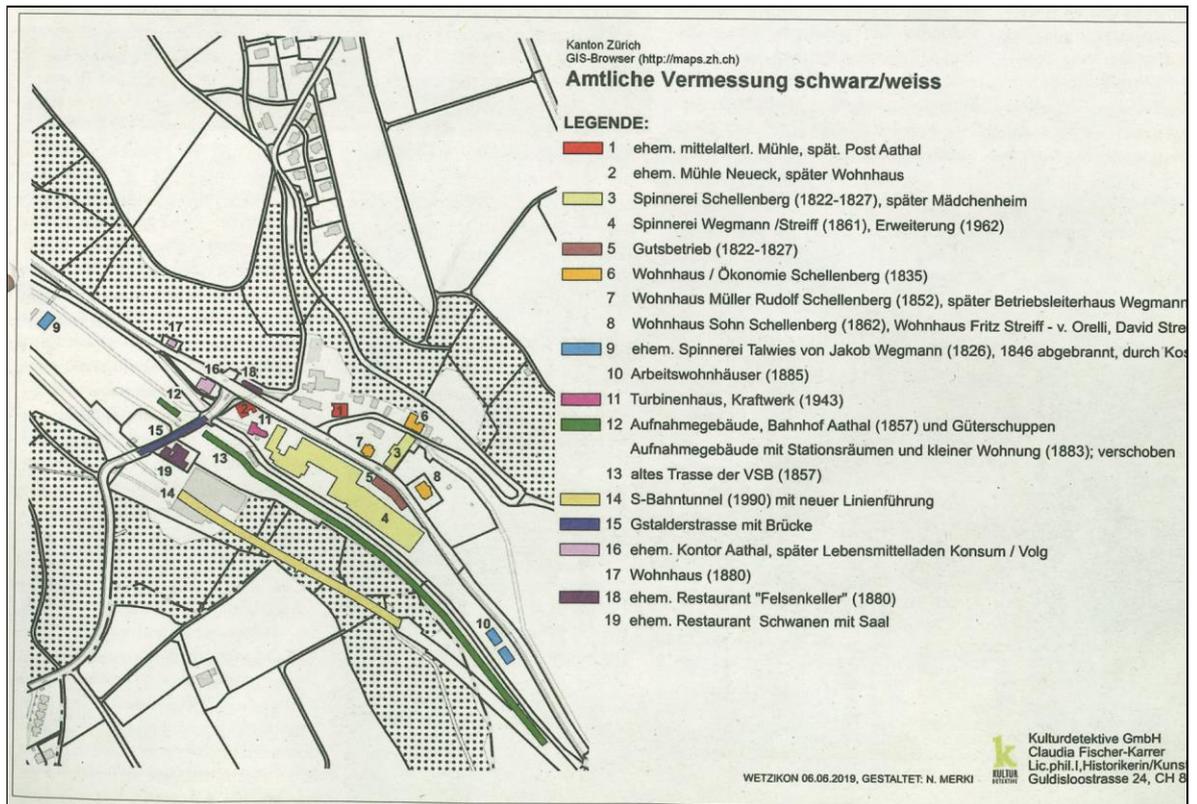


Abb. 10: Ober-Aathal (Quelle: Heimatspiegel 08.2019)

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 zugehörigen 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.

#### Spezifisches Ortsbild Ober-Aathal

Die Baustruktur des Ober-Aathals wird dominiert auf der Südseite der Zürichstrasse durch die alte und neue Spinnerei und des davor stehenden, ehemaligen Pferdestalles bzw. Gutsbetriebs (Zürichstrasse 13a,b) und auf der gegenüberliegenden Strassenseite durch den ehemaligen Bauelehof bez. das ehemalige Restaurant Alder (Zürichstrasse 22) sowie die Fabrikantenvilla (Zürichstrasse 18/20). Der historische industrielle Charakter ist intakt und soll erhalten bleiben. Das Ober-Aathal befindet sich im ISOS (Anhang, Kap. 1.3).

→ Ortsbild-Typ: «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. Das Unter-Aathal ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung aufgeführt (Kap. 4.9).

→ Ortsbild-Typ: «Bewahren»

### 6.2.4 Sack

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 Bauvolu-

mina 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 Planungsstopp. 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 Kommunalen 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

#### Aufzoning

Als Aufzoning 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 Geschosshöhe bestehen. Eine Verbesserung der Nutzungsmöglichkeiten kann auch mit der Festsetzung von Sondernutzungsplanungen (Gestaltungsplänen) erfolgen.

Bessere Nutzungsmöglichkeiten als Folge einer Ausnahmegewilligung oder einer verbesserten Erschliessung stellen hingegen keine Aufzonungen dar, da es sich dabei nicht um Planungsmassnahmen im Sinne des RPG handelt.

#### Umzoning

Als Umzoning 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 Umzoning 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<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup> 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. Nachdem dies nun aber nicht möglich ist, sollen die Werte so angesetzt werden, dass das Instrument so selten wie möglich zur Anwendung gelangt. Die Werte werden deshalb wie folgt festgelegt:

Freifläche: 2'000 m<sup>2</sup> (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 1.1.2021 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 kantonalen Mehrwertausgleich

Im Unterschied zum kommunalen Mehrwertausgleich 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. Im Vergleich zur bisherigen Regelung wird neu immer auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen sind unbeachtlich, auch wenn sie mehr als zehn Jahre zurückliegen.

Wo der natürlich gewachsene Geländeverlauf unklar oder umstritten ist, muss die zuständige Baubehörde dessen Verlauf im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens hoheitlich festlegen. Nach § 5 Abs. 1 ABV wird sie dabei auf den natürlichen Geländeverlauf in der Umgebung abstellen. Sie wird also von der Umgebung oder von älteren Terrainaufnahmen auf den ursprünglichen Geländeverlauf auf dem Baugrundstück schliessen.

Ausnahmsweise kann es nötig werden, dass die Behörden einen anderen Terrainverlauf als den natürlich gewachsenen Geländeverlauf als massgebendes Terrain festlegen. § 5 Abs. 2 ABV nennt dafür planerische oder erschliessungstechnische Gründe. Gründe des Hochwasserschutzes können es beispielsweise erforderlich machen, auf einem höheren als dem natürlich gewachsenen Geländeverlauf zu bauen, weil das natürliche Terrainniveau durch Hochwasser gefährdet ist. Oder es kann sinnvoll sein, ein an die Erschliessungsplanung angepasstes Terrain als massgebend zu bezeichnen, wenn nur auf diese Weise eine vernünftige Erschliessung mit vertretbaren Steigungen erstellt werden kann. Weitere planerische Gründe sind beispielsweise Terrainveränderungen zur Erzielung eines besseren Lärmschutzes oder einer besseren Einordnung ins Ortsbild. Die Behörden werden in solchen Fällen in einem anfechtbaren Entscheid – sei das im Baubewilligungs- oder im Planungsverfahren – das massgebende Terrain abweichend vom natürlich gewachsenen Geländeverlauf festsetzen.

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<sup>2</sup> 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.

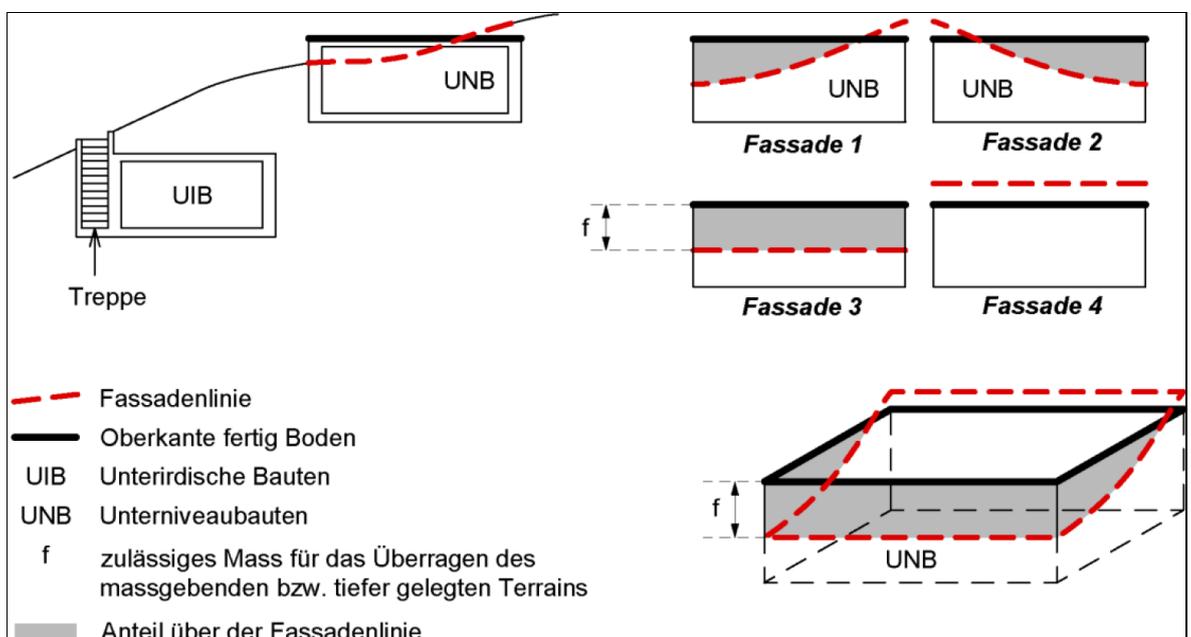


Abb. 11: Unterirdische Bauten, Unterniveaubauten (Quelle: kant. Leitfaden IVHB)

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.

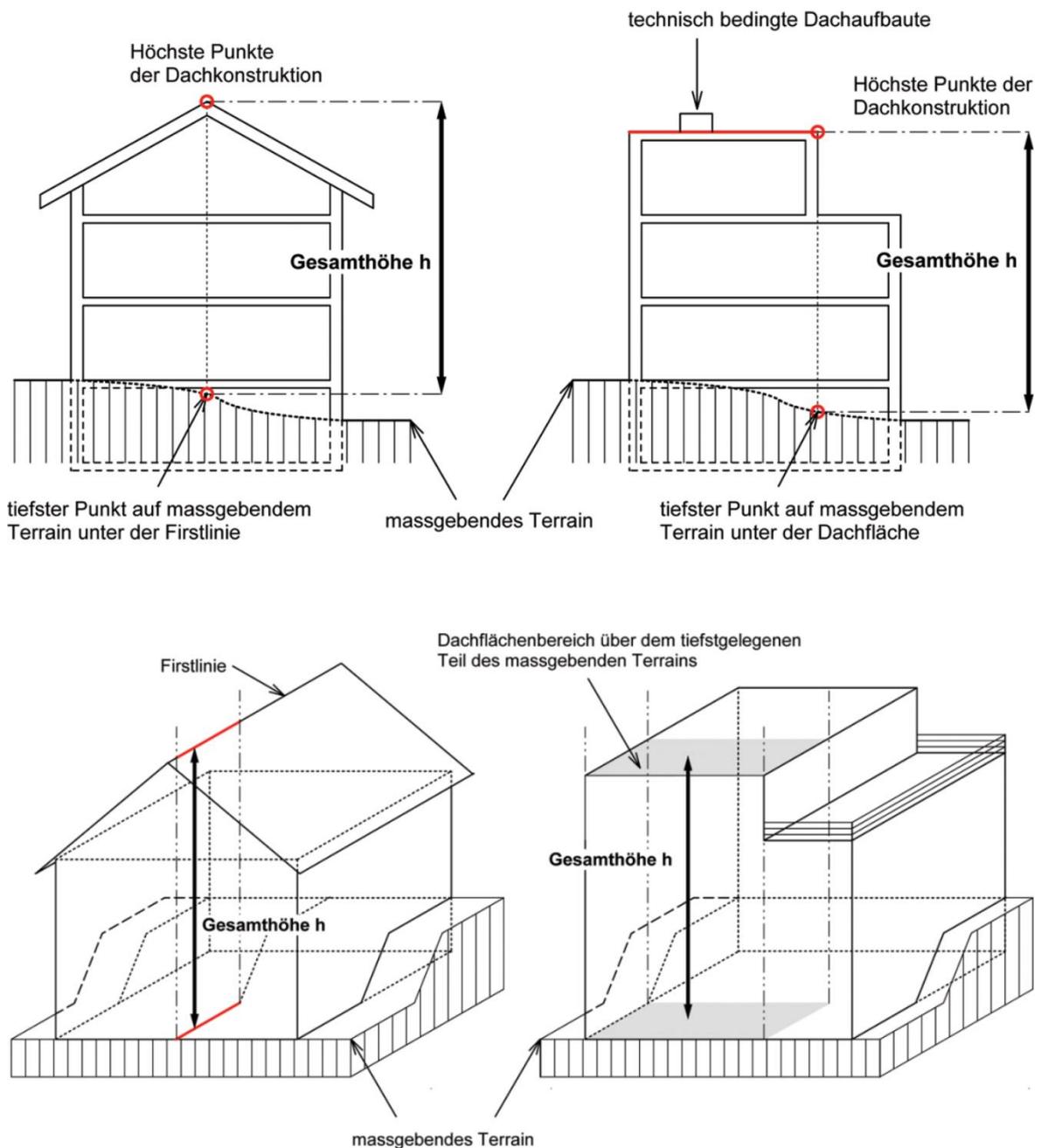


Abb. 12: Gesamthöhe (Quelle: kant. Leitfaden IVHB)

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 Gelände 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 Dachprofilinie von 45° nicht durchstossen, was zur Folge hat, dass diese Dächer heute nur realisiert werden können, 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.

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

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.

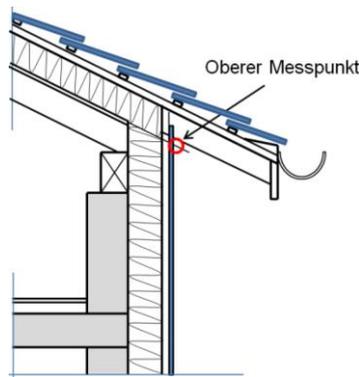


Abb. 13: Messpunkt traufseitige Fassadenhöhe (Quelle: kant. Leitfaden IVHB)

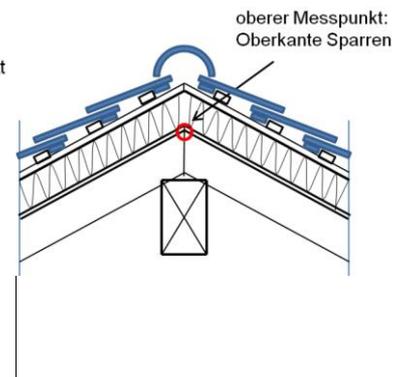


Abb. 14: Messpunkt giebelseitige Fassadenhöhe (Quelle: kant. Leitfaden IVHB)

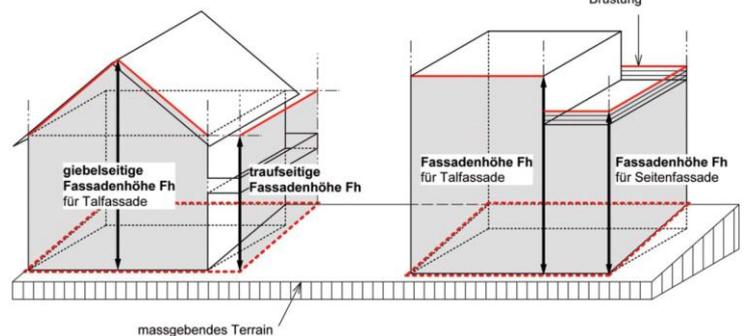


Abb. 15: giebel- und traufseitige Fassadenhöhe (Quelle: kant. Leitfaden IVHB)

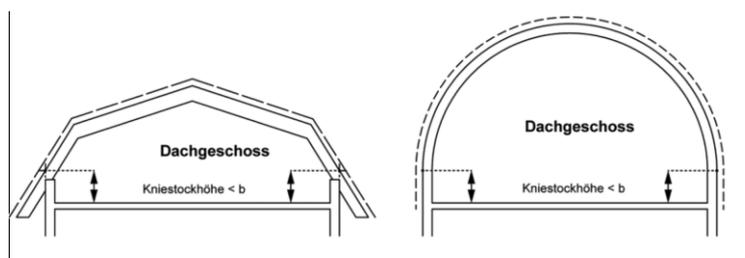


Abb. 16: In den Wohn- und Kernzonen unerwünschte Dachformen

§ 280.<sup>55, 59</sup> <sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

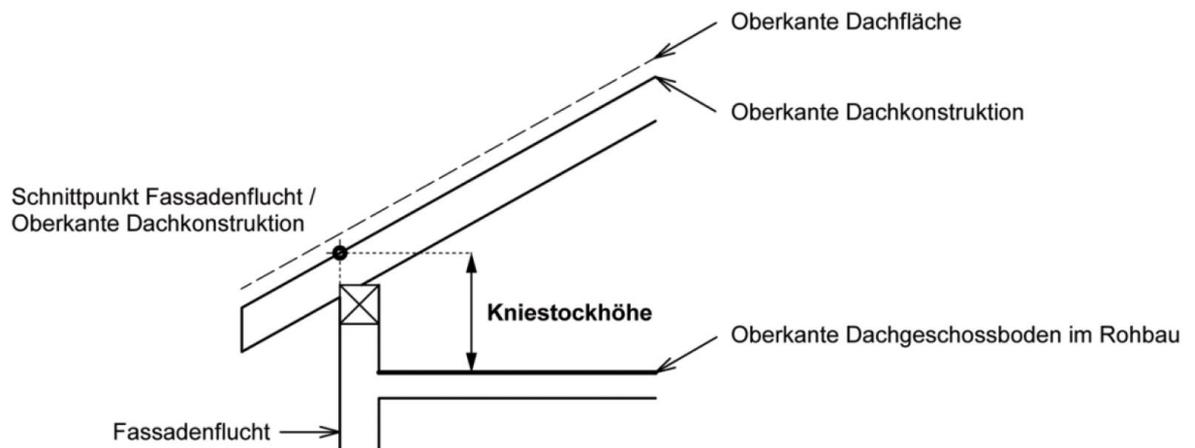


Abb. 17: Messweise Kniestockhöhe (Quelle: kant. Leitfaden IVHB)

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.

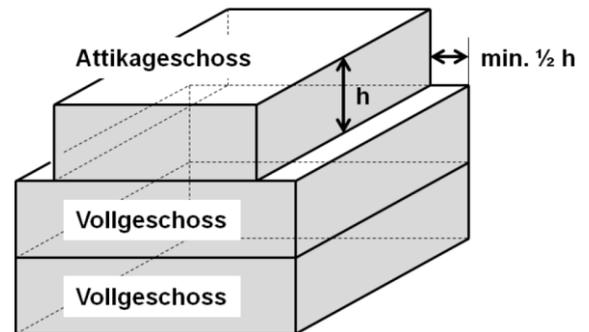


Abb. 18: Attikageschoss (Quelle: kant. Leitfaden IVHB)

### Anrechenbare Grundstücksfläche

Die anrechenbare Grundstücksfläche ist Basis für die Berechnung der verschiedenen Nutzungsziffern (Ausnützung, Baumasse, Grundfläche 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 dienende 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 BZO
- In der Kernzone KIII ein Viertel (1/4) gemäss Art. 21 Abs. 1 BZO
- 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 zonen-gemässen Grundziffer. Gemäss bisheriger Regelung waren unbeheizte Wintergärten und ver-gleichbare Gebäudeteile bei der Baumassenziffer nicht privilegiert.

Eine Regelung in der Bauordnung ist nicht erforderlich.

## **7.3 Weiteres**

Nicht in Zusammenhang mit der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung stehen Mass-nahmen die mittels Lenkung des Erholungsverkehrs die Entlastung der Ortsteile Seegräben Dorf und Ottenhausen anstreben.

## **8. Übersicht Anpassungen BZO**

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

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 überkommener Bedeutung Seegräben grundeigentümerverbindlich um, einerseits in Bezug auf die Bauten mit Festlegungen zum Bautyp A und andererseits mit Festlegungen zu ausgeprägten Platz-/ Stras-senräumen, wichtigen Freiräumen, markanten Bäumen / Baumgruppen und ortstypischen Ele-menten.

Die bisherigen Baubereiche mit Mantellinien werden ersetzt durch obligatorische und erlaubte Fassadenlinien. Auf die obligatorische Fassadenlinien muss gebaut werden; an die erlaubten Fassadenlinien darf ohne nachbarliche Zustimmung gebaut werden. Mit dieser Änderung wird bezweckt, dass im rückwärtigen, nicht einseharen Bereich mehr baulicher Spielraum für die Grundeigentümer geschaffen wird.

Weiter wird das ISOS berücksichtigt, indem auf den Grundstücken Kat. Nrn. 4181 und 4099 im Bereich, auf welchem das ISOS eine ‚Umgebungsrichtung‘ festlegt, im Kernzonenplan Dorf ein ‚wichtiger Freiraum‘ definiert (vgl. Kap. 4.1).

### 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 grundeigentümergebunden um. Auf einen Kernzonenplan Sack wird verzichtet.

### 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 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 Waldgrenzen, 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. 19: 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.

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

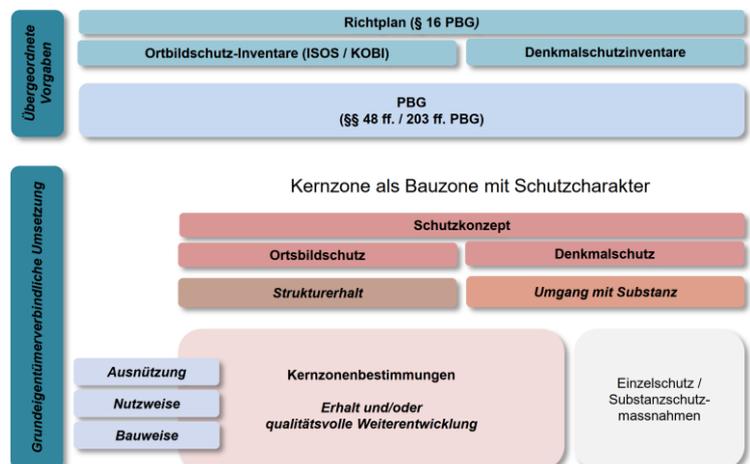


Abb. 20: rechtliche Einbettung Kernzonenbestimmungen (Quelle: ARE)

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. 1.3), das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (Anhang Kap. 1.9) 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.

Beim Kernzonenplan Dorf wird der bisherige Bautyp A unverändert übernommen. Die bisherigen Baubereiche mit Mantellinie werden ersetzt durch obligatorische Fassadenlinien (dunkelblau) und erlaubte Fassadenlinien (hellblau). Damit wird der Projektierungsspielraum vergrössert, ohne die für das Ortsbild relevanten Fassadenfluchten aufzugeben.



Abb. 21: Kernzonenplan Dorf bisher

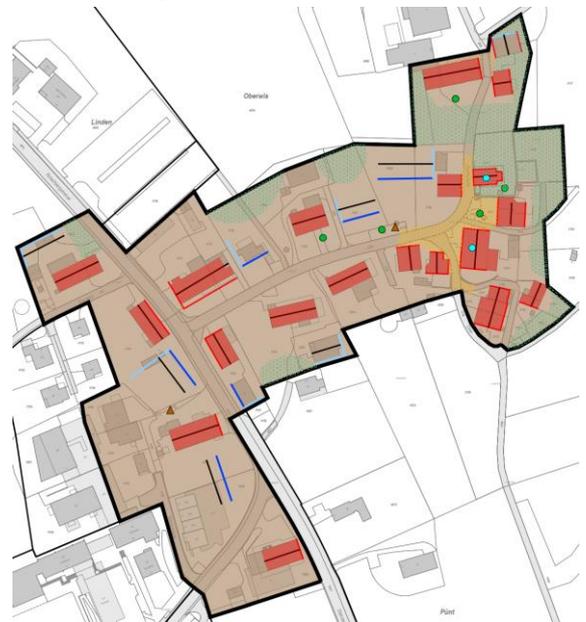


Abb. 22: Kernzonenplan Dorf neu

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 BO
Art. 1 (Zonenordnung)	Die Kernzone Sack erhält eine eigene Kernzonenummer. 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.
<b>Kap. 2.1 Kernzonen</b>	
Art. 3 (Denkmalschutz versus Kernzonenbestimmungen)	Denkmalschutzmassnahmen sind individuell und massgeschneidert auf das betroffene Gebäude zugeschnitten. In dieser Bestimmung wird darauf hingewiesen, dass die Denkmalpflege nicht an die BZO gebunden ist und deren Vorgaben vorgehen.
Art. 4 (Abbrüche)	Entspricht inhaltlich dem bisherigen Art. 13.
Art. 6, 7 (generelle Anforderungen)	Die bisherigen quantitativen Vorschriften in altArt. 5 werden weitgehend durch qualitative Vorschriften ersetzt.
Art. 9 (Abstände)	In Kernzonen kann die räumliche Situation sehr beengt sein. Deshalb soll für Klein- und Anbauten ein Strassen-/Wegabstand von 1.5 m gelten, sofern gewisse Voraussetzungen erfüllt sind. Für die Kernzonen Dorf und Ottenhausen gilt jedoch Art. 31.
Art. 11 (Fassadengestaltung), Art. 15 (Dachaufbauten), Art. 19 (Umgebungsgestaltung)	Bestimmungen aus den Musterkernzonenvorschriften. Insbesondere die Vorschriften zur Umgebungsgestaltung waren bisher sehr knapp gehalten und werden ausgebaut.
Art. 12 (Balkone)	Die bisherige Bestimmung in altArt. 19 wird beibehalten.
Art. 13 (Loggen)	Loggen sind im Prinzip 'Innenbalkone'. Sie fallen weniger auf als vorstehende Balkone und sind diesen grundsätzlich vorzuziehen.
Art. 15 Abs. 2 (keine Liftaufbauten)	Diese Bestimmung trägt dazu bei, die Dachfläche ruhig zu halten. Im Sinne von Art. 20 Abs. 3 ergibt sich auch keine Notwendigkeit, den Lift in das 2. DG zu führen.
Art. 17 Abs. 1 (Dachflächenfenster)	Die erlaubte Glasfläche wird um 0.3 m <sup>2</sup> erhöht. Dies trägt der besseren Nutzbarkeit der Dachgeschosse bei. Bei einer Glaslichtfläche von 0.8 m <sup>2</sup> sind beispielsweise Dachflächenfenster mit den Aussenmassen von 78 cm x 140 cm möglich.
Art. 17 Abs. 2 (Dachflächenfenster bei Indach-PV-Anlagen)	Die Dachfenster-Vorschrift ist ein Ästhetik-Paragraf. Die Dachfläche soll ein ruhiges Erscheinungsbild vermitteln. Aus Gründen des Ortsbildschutzes sind Indach-PV-Anlagen grundsätzlich den Aufdach-Anlagen vorzuziehen. Einerseits soll mit diesem 'Dachfenster-Bonus' die Indach-Anlagen gefördert werden, andererseits ist das Erscheinungsbild der Dachfläche ruhiger, wenn sich das Fenster in das Raster der PV-Anlage einfügt, als wenn um das Fenster 'herumgebastelt' werden muss.
Art. 19 (Umgebungsgestaltung)	Die Umgebungsgestaltung ist ein wichtiges Element der Kernzonen. Die bisherige Bestimmung war sehr knapp und allgemein gehalten. Sie werden ausgebaut.
Art. 20 (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.
Art. 20 Abs. 2 (keine	Im Sinne des Vorsorgeprinzips im Umweltschutzgesetz sind unnötige

Nachtbeleuchtung von Reklamen)	Lichtimmissionen zu vermeiden. Nachts sind solche Lichtquellen eine erhebliche Beeinträchtigung von nachtaktiven Tieren.
Art. 21 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 Liftaubau auf dem Dach entfällt (Art. 15 Abs. 2)
Art. 22 - 25 (Um- und Ersatzbauten)	In den Kernzonen gibt es zwei Arten von Hauptgebäuden: Einerseits Um- und Ersatzbauten und andererseits Neubauten (Art. 26 ff). Die Vorgaben zu den Um- und Ersatzbauten (bisher in altArt. 4) und die möglichen Abweichungen gegenüber dem bisherigen Gebäude werden präzisiert.
Art. 26, 27 (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. 28 und 43 (Zweck)	Die vier Kernzonen K I Seegräben Dorf, K II Ottenhausen K III Ober-Aathal und K IV Unter-Aathal haben denselben primären Zweck: Bewahren.
Art. 29, 30, 32, 33, 44, 45, 46, 47 (Begrenzung von Strassenräumen, markante Bäume, wichtige Freiräume, 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. Ausgenommen ist die Kernzone Ober-Aathal; hier gibt es kein zugrundeliegendes Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, jedoch sehr viele denkmalgeschützte Gebäude.
Art. 31 (Strassenabstand)	Mit dieser Bestimmung werden für die Kernzonen K I Seegräben Dorf und K II Ottenhausen weitergehende Strassenabstandsunterschreitungen zugelassen, als es die allgemeine Bestimmung in Art. 9 tut. Sie entspricht altArt. 14a Abs. 2.
Art. 34 Abs. 1 und 53 (Dachgestaltung)	Die MindestDachneigung wird von bisher 35° auf 30° reduziert. Diverse Dächer sind flacher aus 30°.
Art. 35 Abs. 1 + 49 Abs. 1 (Dachaufbauten)	Mit der Einführung der harmonisierten Baubegriffe wurde im PBG die maximal mögliche Breite von Dachaufbauten von $\frac{1}{3}$ auf $\frac{1}{2}$ 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, K III Ober-Aathal und K IV Unter-Aathal sollen künftig Dachaufbauten mit einem Gesamtmass von 1/3 der betreffenden Fassadenlänge erlaubt sein.
Art. 35 Abs. 2 + 49 Abs. 2 (überdachte Dacheinschnitte)	Diese Bestimmung entspricht der geltenden Bewilligungspraxis des ARE
Art. 36 Abs. 1 (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. 37 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. 39 (Autoabstellplätze / Tiefgaragenrampen)	Diese Bestimmung wird von altArt. 48 Abs. 4 (Kap. Abstellplätze) in das Kap. K I Seegräben Dorf verschoben, da es nicht um die Anzahl sondern um die Gestaltung geht. Besucherparkplätze sollen neu dieser Bestimmung nicht mehr unterstellt sein. Zudem sollen neu Carports zugelassen werden.
Art. 40 (Obligatorische Fassadenlinien Seegräben Dorf)	Im Kernzonenplan Dorf wird der Baubereich mit Mantellinien ersetzt durch obligatorische Fassadenlinien (dunkelblau) und erlaubte Fassadenlinien (hellblau). Der Projektierungsspielraum für die Gesuchsteller wird damit grösser.
Art. 41 (Erlaubte Fassadenlinien Seegräben Dorf)	Die erlaubten Fassadenlinien sind für das Ortsbild nicht von Bedeutung und deshalb muss nicht zwingend darauf gebaut werden Es darf aber darauf gebaut werden und dies ohne Erfordernis einer nachbarlichen Zustimmung. Das Zusammenspiel von obligatorischen und erlaubten Fassadenlinien ersetzt die Baubereiche des bisherigen Kernzonenplans, jedoch ohne die rückwärtigen Einschränkungen.
Art. 42 (Neubauten ausserhalb Fassadenlinien Kernzone Dorf)	Im Gegensatz zum bisherigen altArt. 14 Abs. 3 sind Neubauten auch ausserhalb der Fassadenlinien zulässig. In Frage kommen dabei einige wenige unbebaute Flächen in der zweiten Bautiefe, sofern diese nicht als 'wichtige Freiräume' definiert sind.
Art. 49 (Dachaufbauten Kernzonen Ober- und Unter-Aathal)	Die Beschränkung der Dachaufbauten auf das 1. DG entspricht ungefähr der bisherigen Bestimmung in Art. 21. Neu beträgt die zulässige Gesamtbreite 1/3 statt bisher 1/4.
Art. 50 (Zweck KZ Sack)	Die Kernzone Sack soll weiterentwickelt werden dürfen (Kap. 6.2.4).
Art. 51 (Anbauten / vorspringende Gebäudeteile) und 52 (Fenster) KZ Sack)	In der Kernzone Sack ist der Spielraum für Anbauten und vorspringende Gebäudeteile sowie für Fenster grösser als in den übrigen Kernzonen.
Art. 54 (Dachaufbauten KZ)	Die Beschränkung der Dachaufbauten auf das 1. DG entspricht

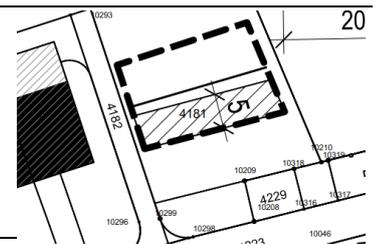


Abb. 23: Kernzonenplan bisher



Abb. 24: Kernzonenplan neu

Sack)	ungefähr der bisherigen Bestimmung in Art. 21. Neu beträgt die zulässige Gesamtbreite 1/3 statt bisher 1/4.
Kap. 2.1.5 KZ 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.
<b>Kap. 2.2 Quartierhaltungszone</b>	Abgesehen von der Aktualisierung der Begriffe aufgrund der IVHB bleiben die Vorschriften der Quartierhaltungszone unverändert.
<b>Kap. 2.3 Wohnzonen</b>	Mit Ausnahme der nachstehenden Bemerkungen und der Aktualisierung der Begriffe aufgrund der IVHB bleiben die Vorschriften der Wohnzonen unverändert.
Art. 75 Abs. 1 (Dachgestaltung; Tonnen- und Mansardendächer)	Mit dem Wegfall der 45°-Dachprofilinie 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).
Art. 75 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. 75 Abs. 4 (Dachaufbauten und -einschnitte)	Von der Liberalisierung der harmonisierten Baubegriffe, Dachaufbauten und -einschnitte bis zur halben Fassadenlänge zuzulassen, wird Gebrauch gemacht.
<b>Kap. 2.4 Industrie- und Gewerbezone</b>	Mit Ausnahme der nachstehenden Bemerkungen und der Aktualisierung der Begriffe aufgrund der IVHB bleiben die Vorschriften der Industrie- und Gewerbezone unverändert.
Art. 76 (Grundmasse)	Mit der IVHB wird die Freiflächenziffer durch die Grünflächenziffer ersetzt. Auf die Festlegung einer Grünflächenziffer wird verzichtet.
<b>Kap. 2.5 Zone für öffentliche Bauten / 2.6 Erholungszone / 3 Weitere Festlegungen</b>	Keine Änderungen
<b>Kap. 4.1 Abstandsvorschriften</b>	
altArt. 44 Abs.2 (Grenzbau)	Die Bestimmung zum Grenzbau in der Kernzone Dorf wird ersetzt durch Art. 41

Art. 88 (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 harmonisiert mit den Brandschutzvorschriften, die für solche Gebäude einen Gebäudeabstand von 4 m verlangen (2 x 2m = 4m). Auf das Wort 'allseitig' wird verzichtet, da gegenüber Wegen und Strassen der entsprechende Weg-/ Strassenabstand gilt.
Art. 89 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.

**Kap. 4.3 Abstellplätze für Motorfahrzeuge**

altArt. 48 Abs. 4 (Abstellplätze in KZ Dorf)	Diese Bestimmung wird zu den Vorschriften Kernzone Dorf verschoben (Art. 39)
--	--

**Kap. 4.4 übrige Abstellplätze**

Art. 95 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. 95 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 (Sonnenenergienutzung)	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. 97 (Voraussetzungen)	Seegräben hat eine Grüngutabfuhr. Die Kompostierungspflicht wird aufgehoben.
---------------------------	--

**Kap. 5 Mehrwertausgleich**

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

## Anhang A

### 1. Übergeordnete Planungsgrundlagen und Rahmenbedingungen

#### 1.1 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).

#### 1.2 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.

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.

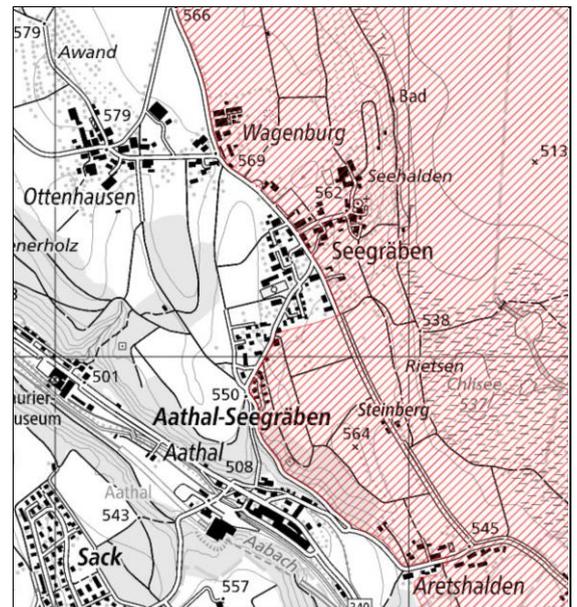


Abb. 25: BLN Pfäffikersee (Ausschnitt)

- 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.

### 1.3 Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

In Seegräben sind das Dorf Seegräben selber und das Aatal im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) enthalten.

Das ISOS ist eine wichtige Planungsgrundlage für Bund, Kantone und Gemeinden. Diese Behörden haben stufengerecht das ISOS in ihren Planungen zu berücksichtigen und grundeigentümerverbindlich umzusetzen.

In Koordination mit dem ISOS hat der Kanton Zürich das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung entwickelt. Die Vorgaben des ISOS sind damit im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung integriert.

Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die Schutzziele 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.

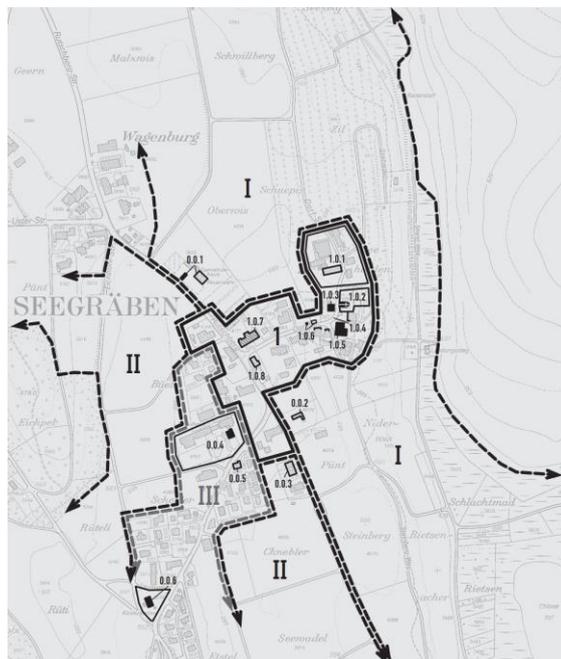


Abb. 26: ISOS Seegräben

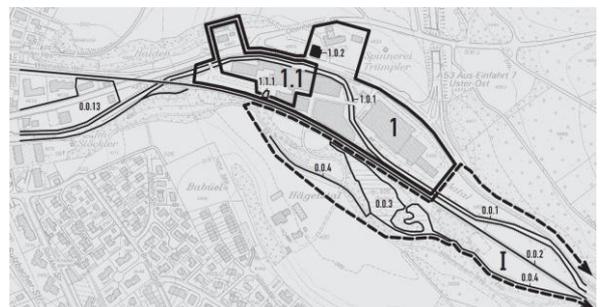


Abb. 27: ISOS Aathal, Ausschnitt 1

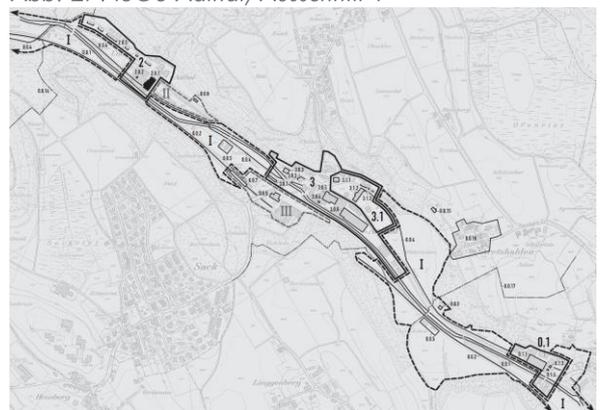


Abb. 28: ISOS Aathal, Ausschnitt 2

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

## 1.4 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:

«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:

Abb. 29: Kant. Richtplan: Handlungsräume



Abb. 29: Kant. Richtplan: Handlungsräume

Handlungsräume	
<span style="color: red;">■</span>	Stadtlandschaft
<span style="color: orange;">■</span>	urbane Wohnlandschaft
<span style="color: yellow;">■</span>	Landschaft unter Druck
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Kulturlandschaft
<span style="color: green;">■</span>	Naturlandschaft

- 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

## 1.5 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.

## 1.6 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

### 1.6.1 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 Aathalschotter mit ihren auffälligen Erosionsformen, ein hervorragendes Objekt für geröllpetrographische, sedimentologische und quartärgeologische Studien

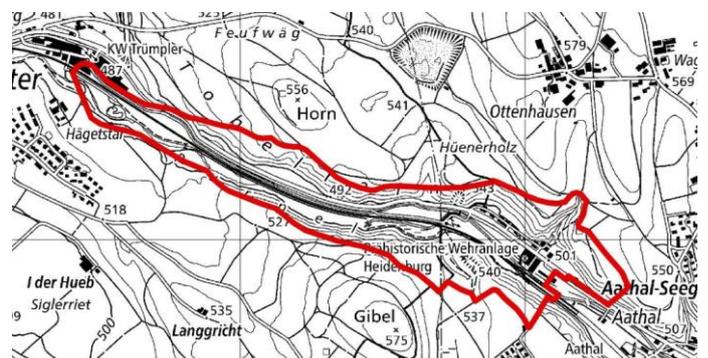


Abb. 30: Schmelzwasserrinne Aathal

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 unmittelbaren 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

### 1.6.2 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.

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

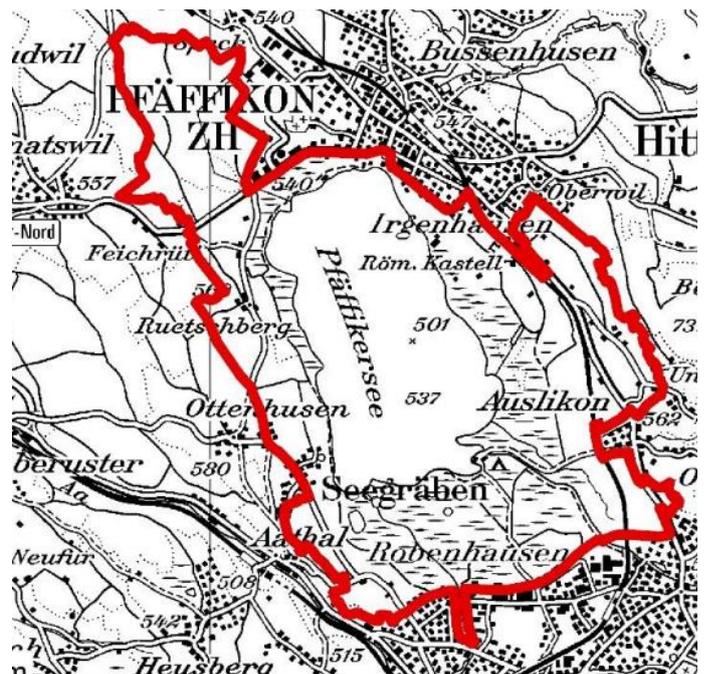


Abb. 31: Gewässer- und Moorlandschaft Pfäffikersee

- Erhalt von Spuren früherer Siedlungsqualität in ihrer Substanz und ihrer Einbettung in die Landschaft
- Ungeschmälerter Erhalt der Feuchtgebiete und deren typischen 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

## 1.7 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 zukunftssträchtige 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

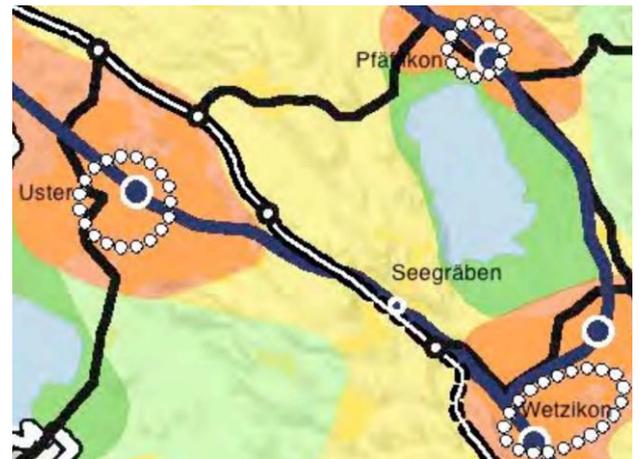


Abb. 32: Regio-ROK: Handlungsräume

<span style="color: orange;">■</span>	Urbane Wohnlandschaft
<span style="color: yellow;">■</span>	Landschaft unter Druck
<span style="color: lightgreen;">■</span>	Kulturlandschaft
<span style="color: darkgreen;">■</span>	Naturlandschaft



Abb. 33: Regio-ROK: Teilkarte Siedlung

<span style="color: blue;">■</span>	Umstrukturierungsgebiet
<span style="color: yellow;">■</span>	ländliches Wohnen

## 1.8 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 Ausnutzungsziffer von 20 - 30% oder eine Baumassenziffer von 1.2 - 1.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

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.



Abb. 34: Regio-ROK: Zukunftsbild

	Wildtierkorridore
--	-------------------

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 siedlungsnaher 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 Unteraathal 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.

## 1.9 Überkommunale Ortsbildinventare

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung 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).

Wo ein Ortsbild im ISOS (schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz) aufgenommen ist, wird dieses durch das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung konkretisiert. Im kantonalen Inventar sind der seeseitige Teil des Dorfes Seegräben, Ottenhausen und das Unteraathal aufgenommen.

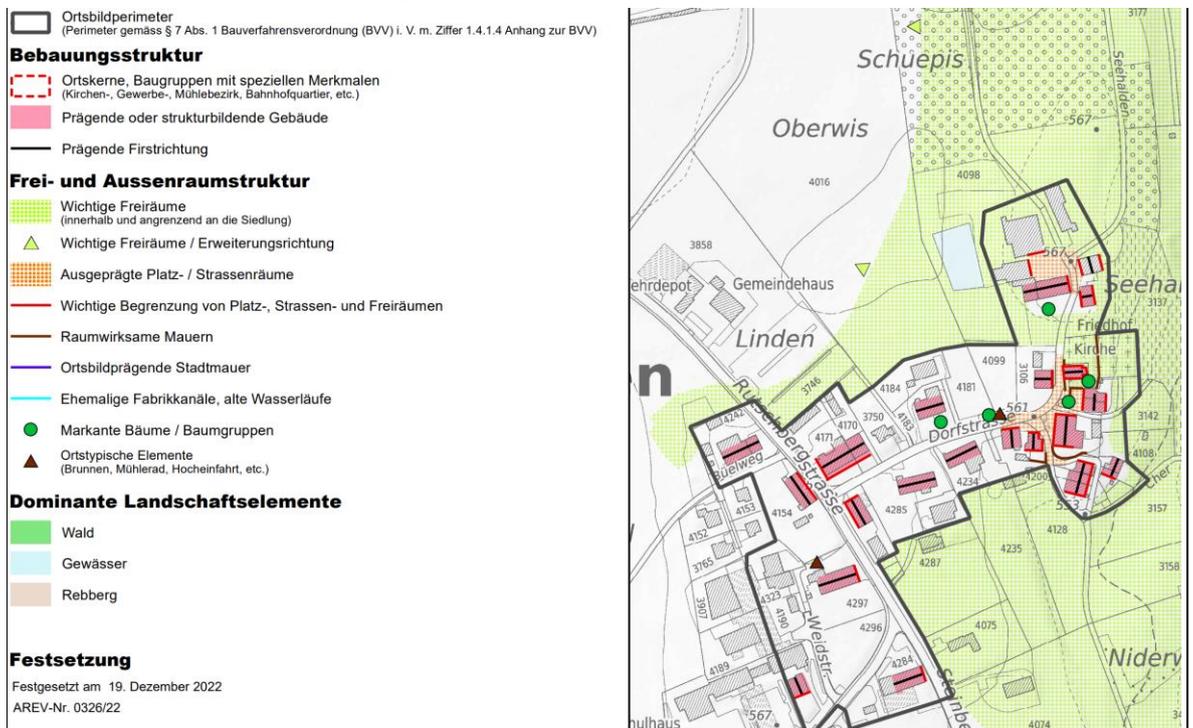


Abb. 35: Inventar schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung: Seegräben

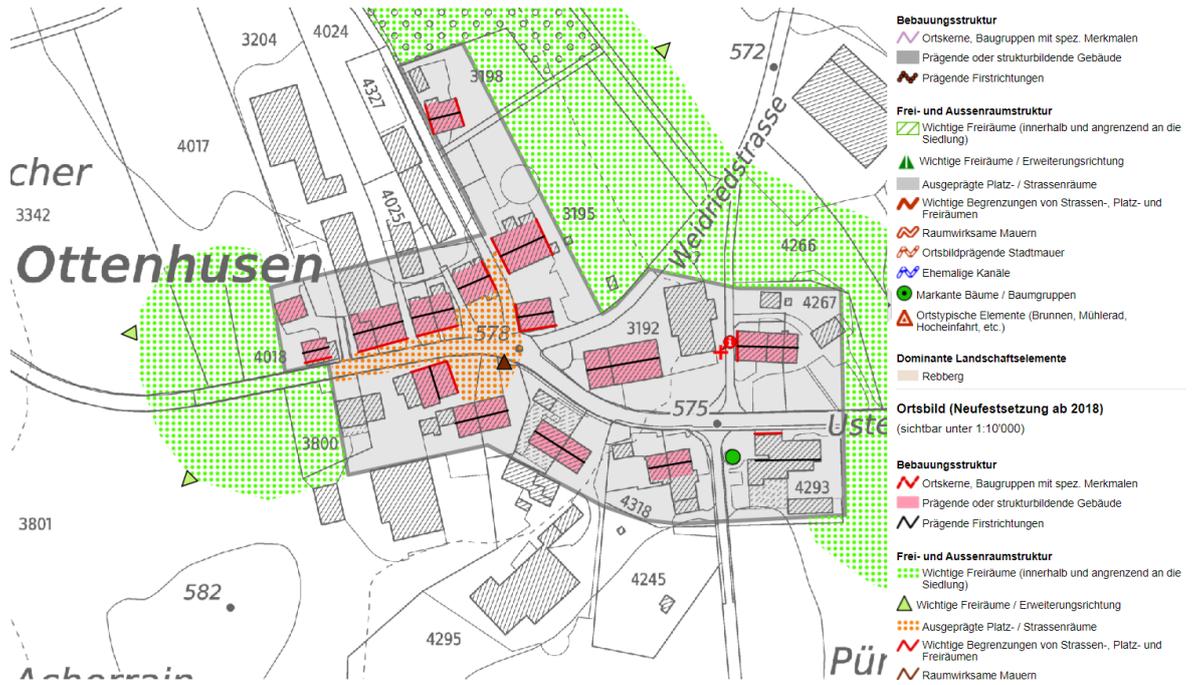


Abb. 36: Inventar schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung: Ottenhusen

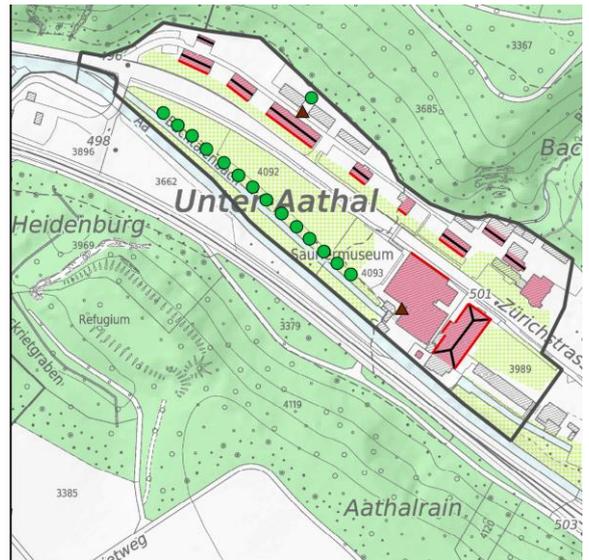


Abb. 37: Inventar schutzwürdiges Ortsbild von überkommunaler Bedeutung: Unteraathal

## 1.10 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.

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.

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).

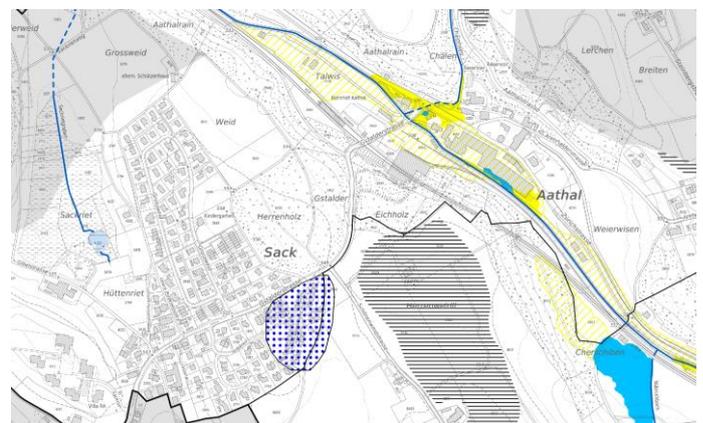
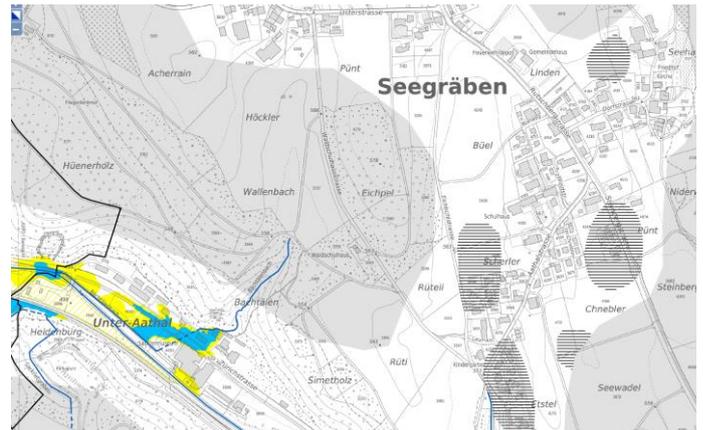


Abb. 38: Gefahrenkarte

### Synoptische Gefahrenkarte

<span style="color: red;">■</span>	erhebliche Gefährdung	Verbotsbereich
<span style="color: blue;">■</span>	mittlere Gefährdung	Gebotsbereich
<span style="color: yellow;">■</span>	geringe Gefährdung	Hinweisbereich
<span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Restgefährdung	Hinweisbereich
<span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span>	Keine Gefährdung	

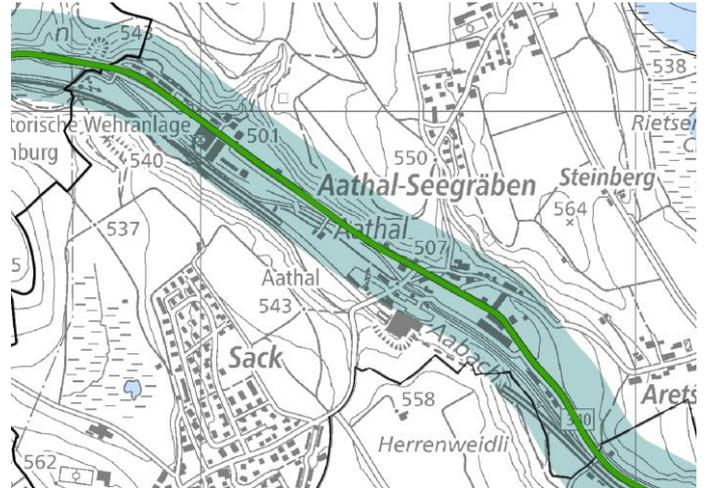
### Hinweisflächen **i**

Oberflächenabfluss / Vernässung

Grundwasseranstieg

### 1.11 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.



### 1.12 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 Quelfassungen, aber keine Grundwasserschutzzonen. Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine Massnahmen erforderlich.

Abb. 39: Risikokataster (CRK), chemische und biologische Risiken (Quelle: kant. GIS)

### 1.13 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.



- Legende**
- Klasse A: sehr gute Erschliessung
  - Klasse B: gute Erschliessung
  - Klasse C: mittelmässige Erschliessung
  - Klasse D: geringe Erschliessung

Abb. 40: ÖV-Güteklassen (Quelle Bundesamt für Raumentwicklung)

## 1.14 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 Gewerbeberleichterung. Alle mit einer Lärmempfindlichkeitsstufe III. Im Rahmen der BZO-Teilrevision sind keine weiteren Massnahmen erforderlich.

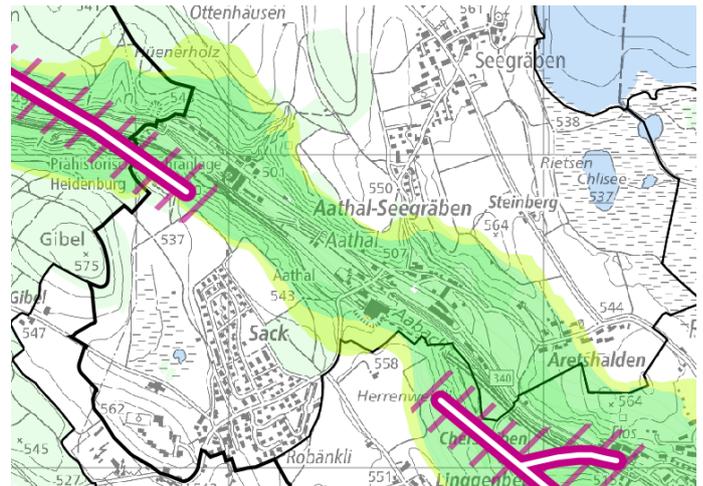


Abb. 41: Lärmübersicht für Raumplanung (Quelle: kant. GIS)

### Bereich bestehender Anlagen

- Planungswert ES III
- Planungswert ES II
- Lärmübersicht nicht verfügbar

### Bereich geplanter Anlagen

- Neue Strasse/Bahn