



Kanton Zürich
Gemeinde Mönchaltorf

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Verabschiedung z.H. Gemeindeversammlung

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skww.ch

31036 – 23.9.2025

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	3
2	EINWENDUNGEN	4
2.1	Bau- und Zonenordnung	4
2.2	Zonenplan	8
2.3	Kernzonenplan	8
2.4	Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Motorfahrzeug- Abstellplätze	8

Auftraggeber

Gemeinde Mönchaltorf

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Cédric Arnold

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Auflagefrist

Die Revisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 31. März 2025 wurde vom 9. Mai 2025 bis 7. Juli 2025 für 60 Tage öffentlich aufgelegt.

Anzahl Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen von 69 Antragstellern Einwendungen ein. Drei Antragsteller reichten ihre gleichlautenden Einwendungen verspätet ein. Es können somit sämtliche Anliegen geprüft werden.

Kantonale Vorprüfung

Über die Vorprüfung des ARE gibt der Bericht nach Art. 47 RPV Auskunft. In diesem Bericht ist auch festgehalten, wie mit den Hinweisen und Forderungen des ARE umgegangen worden ist.

Vorliegender Bericht

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

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung sämtlicher eingegangenen Einwendung der öffentlichen Auflage, unabhängig vom Umgang mit dem jeweiligen Anliegen, Auskunft.

Teilrevision Nutzungsplanung

Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Es können deshalb nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Bau- und Zonenordnung

Grundmasse Wohn- und Mischzonen

Künzler

Für Neubauten und bestehende Bauten in den Kernzonen, Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung, welche über einen Gewerbeanteil verfügen sei ein zusätzliches Vollgeschoss zu gewähren. Damit könne der Baulandverschleiss reduziert, mehr bezahlbarer Wohnraum geschaffen und allgemein ein verdichtetes Bauen gefördert werden.

Erwägungen

Vorliegend handelt es sich um eine Teilrevision der Nutzungsplanung. Es können deshalb nur Einwendungen gemacht bzw. Anträge gestellt werden zu den von der Teilrevision erfassten Änderungen der Nutzungsplanung. Die Einwendung betrifft Sachverhalte in den Wohnzonen und den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung, die nicht Gegenstand der Teilrevision sind und deshalb aus formellen Gründen nicht berücksichtigt werden können.

Auch materiell ist die Einwendung abzulehnen. Die angesprochenen Vorteile können mit einer pauschalen Erhöhung der Geschosshöhe nicht sichergestellt werden. Zudem ist aus ortsbaulicher Sicht eine generelle Erhöhung der Geschosshöhe in den Kernzonen nicht sachgerecht. Das Dorfbild ist weitgehend geprägt durch zweigeschossige Bauten mit Schrägdächern. Einzelne 3-geschossige Kernzonenbauten wie z.B. der Gasthof Löwen bilden die Ausnahme.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Verkaufsflächen Industriezone

Künzler

Der zweite Absatz von Art. 44, mit dem Wortlaut «zusätzliche Verkaufsflächen ab Stand 2017 sind nur in Form von Fabrikkläden mit engem Bezug zur Produktion vor Ort zulässig», sei ersatzlos zu streichen.

Erwägungen

Auch dieser Artikel ist nicht Gegenstand der Teilrevision, weshalb Einwendungen dazu ebenfalls aus formellen Gründen nicht berücksichtigt werden können.

Zudem wurde dieser Artikel seinerzeit bewusst eingeführt, damit in der Industriezone primär gewerbliche Nutzungen mit möglichst viel Arbeitsplätzen entstehen können. Lebensmittelgeschäfte mit einem Sortiment für den täglichen Bedarf sollen näher beim Dorfkern positioniert werden, um diesen zu beleben und damit unnötiger Verkehr reduziert werden kann.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Veloabstellplätze

HEV-Standardbriefe (70 Stück)

Auf neuen Vorgaben zur Anzahl Veloabstellplätze wie in Art. 57a nBZO vorgesehen, sei zu verzichten.

Erwägungen

In der Bau- und Zonenordnung existiert weder in der rechtskräftigen noch der neuen Fassung ein Art. 57a. Die Anzahl Veloabstellplätze werden in Art. 65 BZO respektive Art. 64 nBZO geregelt. Mit Ausnahme der Nummerierung wurden jedoch keine Veränderungen an der Bestimmung vorgenommen. Da es sich um eine Teilrevision handelt, können Einwendungen nur Artikel beinhalten, welche auch Gegenstand der Revision sind. Dies ist hier nicht der Fall.

Weiter handelt es sich um eine in der Praxis bewährte Regelung, welche überdies inhaltlich der kantonalen Wegleitung sowie den Normen des Fachverbandes entspricht.

Beschluss

Die Einwendung ist gegenstandslos.

Grünflächenziffer

HEV, HEV-Standardbriefe (70 Stück)

Auf die Einführung einer Grünflächenziffer (GFZ) wie in Art. 73 Abs. 1 und 2 nBZO gemäss § 257 PBG vorgesehen, sei zu verzichten. Bei der kantonalen Bestimmung handle es sich um eine Kann-Vorschrift, welche nicht zwingend in die Bau- und Zonenordnung zu übernehmen ist. Mit der am 1. Dezember 2024 in Kraft getretenen Revision des PBG wurden bereits weitgehende Bestimmungen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung eingeführt. Insbesondere der neue § 238a PBG enthält sehr einschränkende Bestimmungen zur Begrünung und Umgebungsgestaltung, die im Baubewilligungsverfahren durch die Bewilligungsbehörde ohnehin zur prüfen sind. Es wird deshalb als unnötig erachtet, die bereits sehr einschränkenden kantonalen Bestimmungen, die bereits empfindlich in die verfassungsmässigen Eigentumsrechte und die Gestaltungsfreiheit der Haus-, Grund- und Stockwerkseigentümer eingreifen, mit der Grünflächenziffer noch weiter einzuschränken. Zudem werde mit der Grünflächenziffer der vom Gesetzgeber geforderten Siedlungsentwicklung nach innen widersprochen und zusätzlicher Wohnraum verhindert.

Erwägungen

Es ist sowohl denkbar § 238a ohne BZO-bestimmung direkt anzuwenden als auch an der Grünflächenziffer festzuhalten. Die beiden Regelungen sind in der Praxis nicht vollständig vergleichbar oder gleichwertig.

§ 238a PBG nimmt Bezug auf die «nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen» bzw. auf «Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs». Entsprechend hängt diese Bezugsfläche direkt vom Fussabdruck der Bauten und allfälliger weiterer Anlagen ab. Bei grösseren Bauten nimmt die Bezugsfläche und damit auch die «geeigneten Teile» automatisch ab. Die Grünflächenziffer definiert im Gegensatz dazu einen festen Anteil, welcher als Grünfläche realisiert werden muss. Die Grundstücksfläche, unabhängig vom Über-

bauungsgrad stellt die Bezugsfläche dar. Es handelt sich deshalb nicht um das Gleiche, weshalb die Einführung der Grünflächenziffer auch mit § 238a PBG sinnvoll bleibt. Die Umsetzung der Grünflächenziffer ist im Gegensatz zur offen formulierten Bestimmung in § 238a PBG klar geregelt (vgl. § 257 PBG und § 12 ABV) und schafft damit eine Planungssicherheit.

Die in den einzelnen Bauzonen vorgesehenen Werte der Grünflächenziffer lassen einen genügend grossen Spielraum zu. Zudem werden mit Art. 73 Abs. 2 und 3 auch Kompensationsmassnahmen festgehalten, was den Spielraum zur Erreichung der GFZ wesentlich erhöht.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Baumpflanzpflicht

HEV, HEV-Standardbriefe (70 Stück)

Auf die Einführung einer Baumpflanzpflicht wie in Art. 73 Abs. 3 nBZO vorgesehen, sei zu verzichten. Mit der am 1. Dezember 2024 in Kraft getretenen Revision des PBG wurden bereits weitgehende Bestimmungen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung eingeführt. Mit § 76 PBG bestehe zudem eine neue Regelung zum Baumschutz, welche die Gemeinden übernehmen können. Werde ein Baumschutz und eine Baumpflanzpflicht eingeführt, werden Bäume zu einem grossen Risiko für Haus-, Grund- und Stockwerkeigentümer, welche die bisherige Eigeninitiative untergraben werde. Im Endeffekt werde es damit weniger Bäume geben als früher.

Erwägungen

Beim Art. 73 Abs. 3 nBZO handelt es sich nicht wie von den Einwendern dargestellt um eine Baumpflanzpflicht. Eine solche besteht auch in keinem anderen neu eingeführten Artikel. Mit Art. 73 Abs. 3 nBZO werden die Begrünungsmassnahmen genannt, welche als Ersatzmassnahme zur Grünflächenziffer gemäss Art. 73 Abs. 1 und 2 nBZO gelten. Damit wird es möglich, die starre Grünflächenziffer im PBG bei besonderen Gegebenheiten zu flexibilisieren. Kann die Grünflächenziffer als Fläche nicht eingehalten werden, können eben diese Ersatzmassnahmen zum Zuge kommen. Voraussetzung dazu ist, dass mindestens eine ebenso hohe Qualität bezüglich Ökologie und Ortsklima erreicht wird, wie wenn die Grünflächenziffer als Prozentzahl eingehalten würde. Die Pflanzung von Bäumen gilt als eine solche Ersatzmassnahme. Es handelt sich damit um eine Kann-Bestimmung, von welcher Grundeigentümer unter Umständen Gebrauch machen können. Eine zusätzlich verschriebener Baumschutz, welche wie von den Einwendern beschrieben, die Eigeninitiative untergraben würden, besteht ebenfalls nicht.

Beschluss

Die Einwendung ist gegenstandslos.

Dachbegrünung

HEV, HEV-Standardbriefe (70 Stück)

Auf die Einführung einer Pflicht zur Dachbegrünung wie in Art. 75 nBZO vorgesehen, sei zu verzichten. Mit der am 1. Dezember 2024 in Kraft getretenen Revision des PBG wurden bereits weitgehende Bestimmungen zur klimaangepassten Siedlungsentwicklung eingeführt. Mit § 76a PBG bestehe zudem eine neue Regelung zur Dachbegrünung, welche die Gemeinden übernehmen können. Es handelt sich dabei um eine Kann-Vorschrift, welche nicht zwingend zu übernehmen sei. Es werde als übertrieben erachtet, wenn sämtliche nicht als begehbbare Terrassen genutzten Bereiche eines Flachdachs zu begrünen seien, soweit dies technisch und betrieblich möglich und wirtschaftlich tragbar sei.

Erwägungen

§ 76a PBG gibt den Gemeinden die Kompetenz, eine wie die vorgesehene Regelung in der BZO festzulegen. Eine Direktanwendung ohne BZO-Bestimmung ist nicht möglich.

Die Dachflächenbegrünung leistet einen wichtigen Beitrag zur Verbesserung der Siedlungsökologie (Hitzereduktion, Lebensräume für Tiere und Pflanzen, Filterung Schadstoffe), zur Verbesserung der thermischen Isolation der Gebäude sowie zur Optimierung der Regenwasserbewirtschaftung. Es wird deshalb angestrebt, grundsätzlich alle Flachdächer in sämtlichen Zonen zu begrünen. Aus betrieblichen und wirtschaftlichen Gründen werden Flächen von unter 20 m² von der Pflicht befreit.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Siedlungsrand

Crivelli

Auf die Einführung zu Bestimmungen zum Siedlungsrand, wie in Art. 76 nBZO vorgesehen, sei zu verzichten.

Kommentar SKW

Eine Direktanwendung von § 238a ist allenfalls in speziellen Fällen denkbar, aber nicht generell.

Der Übergang von Bauzone zu Nichtbauzone ist besonders empfindlich und erfordert eine harmonische Gestaltung. Es ist eine Bepflanzung mit standortgerechten, vorzugsweise einheimischen Baum- und Straucharten vorzusehen. Das Terrain soll möglichst in seinem ursprünglichen Zustand belassen werden, um störende Höhenversätze zu vermeiden. Sowohl die Wahrnehmung des Siedlungskörpers in der Landschaft als auch die Durchlässigkeit für Kleintiere zwischen Landschaft und Siedlung kann so verbessert werden.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Mehrwertausgleich
HEV

Die Teilrevision soll genutzt werden, um den Mehrwertabgabesatz sowie die Freifläche anzupassen. Dieser sei von heute 30 % auf 20 % zu reduzieren sowie die Freifläche von 1'200 m² auf 2'000 m² zu erhöhen. Damit könne unbürokratisch und unkompliziert zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden. Typische Einfamilienhausbesitzer wären somit von der bürokratischen Mehrwertabgabe befreit.

Erwägungen

Die aktuelle Regelung wurde an der Gemeindeversammlung vom 18. März 2024 festgesetzt und ist noch nicht in Kraft. Inwiefern sich die Rahmenbedingungen derart verändert hätten, um nach etwas über einem Jahr bereits eine Anpassung am Mehrwertabgabesatz und der Freifläche vorzunehmen, wird nicht ersichtlich. Vorschriften sollen verlässlich und berechenbar sein, weshalb ein häufiges oder verfrühtes Ändern solcher Bestimmungen, ohne veränderte Rahmenbedingungen die Rechtssicherheit in unzulässiger Weise in Frage stellen würde. An den rechtsgültigen Festlegungen wird darum festgehalten.

Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

2.2 Zonenplan

Keine Einwendungen

Zum Zonenplan sind keine Einwendungen eingegangen.

2.3 Kernzonenplan

Keine Einwendungen

Zum Kernzonenplan sind keine Einwendungen eingegangen.

2.4 Ergänzungsplan Reduktionsgebiete Motorfahrzeug-Abstellplätze

Keine Einwendungen

Zum Ergänzungsplan sind keine Einwendungen eingegangen.