STADTKLOTEN

Kanton Zürich

**Fassung für die Festsetzung und Genehmigung**

# Zonenplanänderung Jugendhaus

## Planungsbericht nach Art. 47 RPV



Kloten, 28. August 2026 / kl.1025 / Hem


member of suisse.ing

Gossweiler

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

| | |
|---|---|
| Auftraggeberin | Stadt Kloten |
| Bearbeitung | Gossweiler Ingenieure AG |

Versionsverlauf

| Version | Datum | Kürzel | Kommentar |
|---|---|---|---|
| 1.0 | 16.03.2026 | Hon / Hem | Fassung für die kantonale Vorprüfung |
| 2.0 | 05.05.2026 | Hem | Fassung für die öffentliche Auflage |
| 3.0 | 28.08.2026 | Hem | Fassung für die Festsetzung und Genehmigung |

## Inhaltsverzeichnis


| | | |
|---|---|---|
| 1 | Planungsgegenstand und Ziele | 4 |
| 1.1 | Anlass | 4 |
| 1.2 | Ausgangslage und Bedarf | 4 |
| 1.3 | Lage des Planungsgebiets | 5 |
| 1.4 | Bestandteile der Planung | 5 |
| 2 | Verfahren | 6 |
| 2.1 | Ablauf | 6 |
| 2.2 | Kantonale Vorprüfung | 6 |
| 2.3 | Mitwirkung und Anhörung | 6 |
| 3 | Grundlagen und Rahmenbedingungen | 8 |
| 3.1 | Bundesebene | 9 |
| 3.1.1 | Sachplan Verkehr (SIL) | 9 |
| 3.2 | Kantonale Ebene | 10 |
| 3.2.1 | Kantonale Richtplanung | 10 |
| 3.3 | Regionale Ebene | 11 |
| 3.4 | Kommunale Ebene | 13 |
| 3.4.1 | Kommunale Richtplanung | 13 |
| 3.4.2 | Kommunaler Energieplan | 14 |
| 3.4.3 | Kommunale Bau- und Zonenordnung | 15 |
| 4 | Weitere Rahmenbedingungen | 16 |
| 4.1 | Überbauungs- und Erschliessungsstand | 16 |
| 4.2 | Verkehrserschliessung | 16 |
| 4.3 | Naturgefahren / Oberflächenabfluss | 17 |
| 4.4 | Grundwasser | 17 |
| 5 | Anpassung Zonenplanung | 18 |
| 6 | Auswirkungen und Würdigung | 19 |

# 1 Planungsgegenstand und Ziele

## 1.1 Anlass

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung soll ein bereits eingezonter Teil des Grundstücks Nr. 4108 sowie einen Teilbereich des Schluefwegs von der 5-geschossigen Wohn- und Gewerbezone (WG 5) in die Zone für öffentliche Bauten (Oe) umgezont werden.

Die Gossweiler Ingenieure AG wurde am 12. Dezember 2025 mit der Erstellung der Zonenplanänderung beauftragt.

## 1.2 Ausgangslage und Bedarf

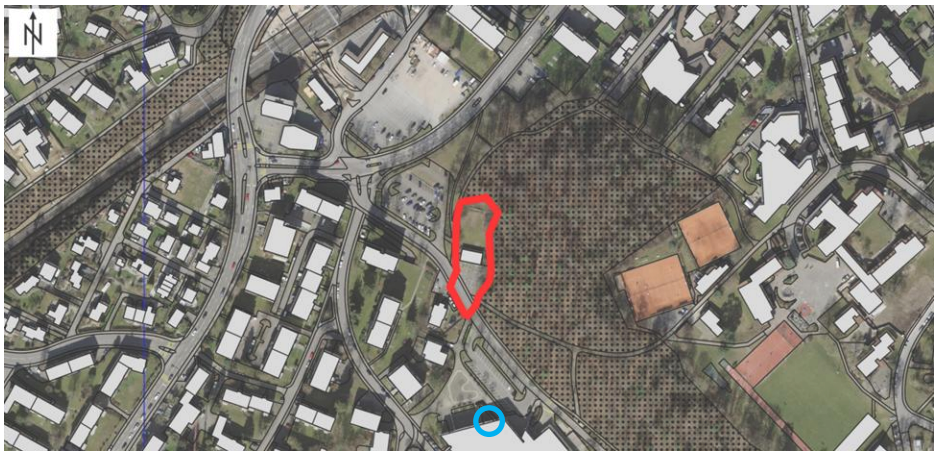
Bestand Heute

Die Jugendarbeit der Stadt Kloten ist seit Jahrzehnten im Untergeschoss des Konferenzzentrums am Schluefweg 10 untergebracht und nutzt nur einen kleinen Teil des umliegenden Aussenraums, den sie sich mit anderen Nutzenden teilt. Der Standort entstand aufgrund der früher engen organisatorischen Zusammenarbeit mit dem "Verein Freizeit Kloten" VFK.

Bedarf

In den letzten Jahren haben sich sowohl die Anforderungen der Jugendarbeit als auch die Anzahl der Jugendlichen stark verändert. Das Angebot wurde ausgebaut, das Team vergrössert und auch das Konferenzzentrum hat seine Nutzung in den vergangenen 20 Jahren erheblich erweitert. Die direkte Lage unter Konferenz- und Veranstaltungsräumen führt regelmässig zu Nutzungskonflikten zwischen dem Veranstaltungsbetrieb und den Bedürfnissen der Jugendlichen.

Die bestehenden Innen- und Aussenräume sind stark begrenzt und lassen keine Weiterentwicklung mehr zu. Eine zeitgemässe Jugendarbeit, insbesondere mit Möglichkeiten zur eigenständigen Raumnutzung und Mitgestaltung durch Jugendliche, ist am heutigen Standort nicht mehr möglich.




Neuer Standort / Planungsgebiet

Bisheriger Standort

Abbildung 1 Orthofoto 2025, GIS-ZH

Fazit aus Standortevaluation

Um eine zeitgemässe Jugendarbeit zu ermöglichen, wurde im Jahr 2023 eine Standortevaluation durchgeführt, in deren Rahmen vier unterschiedliche Standorte auf ihre Eignung untersucht wurden. Der heutige Standort des Armbrust Schützenhaus auf dem Grundstück Nr. 4108 wurde als geeignet befunden.

## 1.3 Lage des Planungsgebiets

Lage

Das Planungsgebiet liegt zentral im Siedlungsgebiet, südwestlich des Bahnhofs und in direkter Nähe der SWISS Arena beziehungsweise des Freibads Kloten. Nördlich wie auch östlich grenzt das Gebiet an Wald.

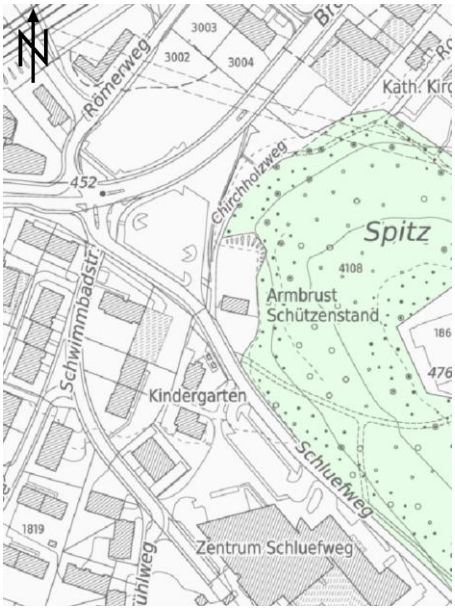



Abbildung 2 Übersichtsplan, Januar 2024/25, GIS-ZH

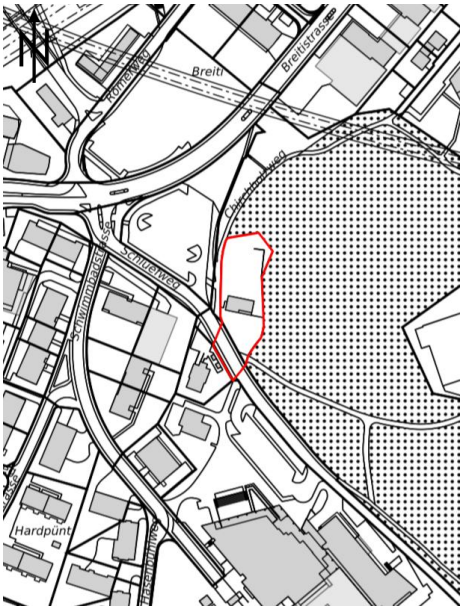



Abbildung 3 Amtliche Vermessung, 12. Januar 2026, GIS-ZH

Planungsgebiet

Von der Planung betroffen sind die beiden Grundstücke Nrn. 4108 und 3365 – beide im Eigentum der Stadt Kloten. Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von insgesamt 1'926 m².

| Grundstück Nr. | Zone / Fläche innerhalb Planungsgebiet |
|---|---|
| 4108 | WG5 / 1'631 m² |
| 3365 | WG5 / 295 m² |

## 1.4 Bestandteile der Planung

Bestandteile der Planung

Die vorliegende Planung besteht aus den folgenden Unterlagen:

- Zonenplanänderung im Mst. 1:1'000, vom 28. August 2026
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV (vorliegend), vom 28. Augusti 2026

# 2 Verfahren

## 2.1 Ablauf

**Voraussichtlicher Ablauf**

Kantonale Vorprüfung

Öffentliche Auflage/Anhörung

Festsetzung durch Gemeinderat

Ablauf Referendumsfrist

Genehmigung durch Baudirektion

Publikation (Festsetzung und Genehmigung)

Ablauf Rekursfrist

Publikation Inkrafttreten

## 2.2 Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlage wurde dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) am 17. März 2026 zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Das ARE hat mit Vorprüfungsbericht vom 27. April 2026 zur Vorlage Stellung genommen.

Auf Basis der Vorprüfung wurden die folgenden Anpassungen vorgenommen:

- Der Situationsplan wurde auf Basis der Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen überarbeitet. Die Planinhalte werden als "Festlegung" und "Informationsinhalte" ausgewiesen.
- Im vorliegenden Planungsbericht wurde die Thematik Grundwasser weiter ausgeführt.

## 2.3 Mitwirkung und Anhörung

Öffentliche Auflage

Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 25. Juni 2026 bis 24. August 2026. Während der Auflagefrist konnten sich alle zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen

Anhörung

Die Nachbargemeinden sowie die Planungsgruppe wurden zur Anhörung eingeladen.

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal hat mit Schreiben vom 20. August 2026 zur Revision Stellung genommen. Es wurden folgende Hinweise und Empfehlungen vorgebracht:

- Hinweis auf die inzwischen rechtskräftige Fassung des regionalen Richtplans resp. der Teilrevision 2023 des regionalen Richtplans.
- Hinweis auf die Berücksichtigung des vorhandenen regionalen Wanderwegs im weiteren Planungs- und Bauvorhaben.
- Empfehlung das Kapitel 6 mit einer Aussage zur Einordnung in den Kontext der regionalen Dichtevorgaben zu ergänzen.

Die Hinweise und Empfehlungen wurden vollumfänglich berücksichtigt.

Bericht zu den Einwendungen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Auf die Erstellung eines Einwendungsberichtes kann dementsprechend verzichtet werden.

# 3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Übersicht

In nachfolgender Tabelle ist dargestellt, welche Grundlagen und Rahmenbedingungen für die vorliegende Planung relevant sind:

| **Übergeordnete Planungen** | **relevant** |
|---|---|
| Raumkonzept Schweiz | |
| Bundesinventare<br>◆ Bundesinventar schützenswerter Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS)<br>◆ Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler (BLN)<br>◆ Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) | |
| Sachpläne und Konzepte des Bundes<br>◆ Sachplan Verkehr (SIS, SUG, SIN, SIL, SIF)<br>◆ Sachplan Militär (SPM)<br>◆ Sachplan Übertragungsleitungen (SÜL)<br>◆ Sachplan Geologische Tiefenlager (SGT)<br>◆ Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF)<br>◆ Sachplan Asyl (SPA)<br>◆ Landschaftskonzept Schweiz (LKS)<br>◆ Nationales Sportanlagenkonzept (NASAK)<br>◆ Konzept Windenergie<br>◆ Konzept Gütertransport auf der Schiene<br>◆ Konzept Transitplätze<br>◆ Konzept ökologische Infrastruktur | X |
| Agglomerationsprogramm | |
| Kantonale Richtplanung | X |
| Kantonale Inventare | |
| Regionale Richtplanung | X |
| Regionale Inventare | |
| Kommunale Richtplanung | X |
| Kommunale Nutzungsplanung | X |
| Kommunale Inventare | X |
| Bestehender Sondernutzungsplan | |

Die relevanten Planungen werden in den nachfolgenden Abschnitten erläutert.

## 3.1 Bundesebene

### 3.1.1 Sachplan Verkehr (SIL)

Der Sachplan Verkehr, Teil Infrastruktur Luftfahrt (SIL) ist das Planungs- und Koordinationsinstrument des Bundes für die zivile Luftfahrt. Er legt die Ziele und Vorgaben für die Infrastruktur der Zivilluftfahrt für die Behörden verbindlich fest.

Für jeden Flughafen gilt eine Sicherheitszone, welche den Luftraum auf den Anflug- und Abflugrouten vor Hindernissen schützt. Für die Festsetzung der Sicherheitszonen sind die Hindernisbegrenzungsflächen-Kataster (HBK) massgebend. Die Sicherheitszone wird in einem Zonenplan dargestellt, aus dem die Eigentumsbeschränkungen nach Fläche und Höhe ersichtlich sind.

Gemäss Sicherheitszonenplan der Stadt Kloten liegt das Planungsgebiet im Bereich "Kalotte Terrain + 25 m". Das Terrain des Planungsgebiets (Kote Eingang Schützenhaus) liegt auf einer Höhe von 454 m.ü.M.. Daraus resultiert gemäss Sicherheitszonenplan eine maximal zulässige Höhenkote von ca. 479 m ü. M..

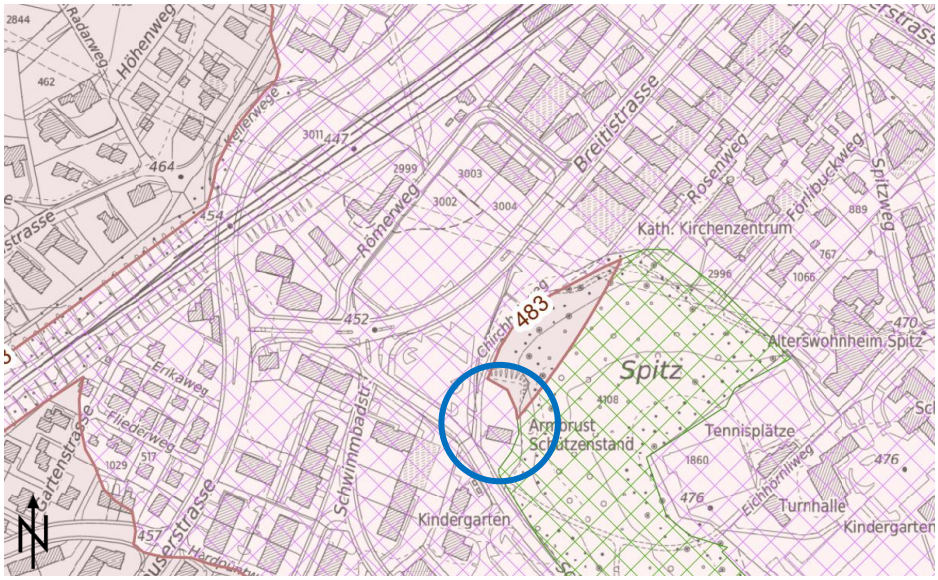



Abbildung 4 Ausschnitt Sicherheitszonenplan, Stand 03.09.2018

## 3.2 Kantonale Ebene

### 3.2.1 Kantonale Richtplanung

#### Raumordnungskonzept

Gemäss Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans liegt das Gestaltungsplangebiet im Handlungsraum "Stadtlandschaft", welcher zusammen mit dem Handlungsraum "urbane Wohnlandschaften" künftig mindestens 80 % des Bevölkerungswachstum aufnehmen soll.

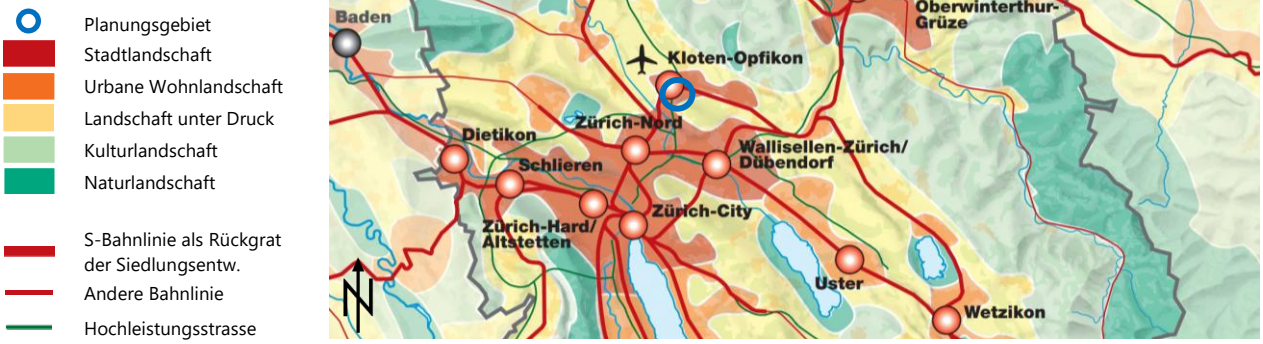



Abbildung 5 Handlungsräume im Grossraum Zürich, Stand 11.03.2024

#### Kantonaler Richtplan

Der kantonale Richtplan des Kantons Zürich wurde am 11. März 2024 mit Beschluss des Kantonsrates festgesetzt.

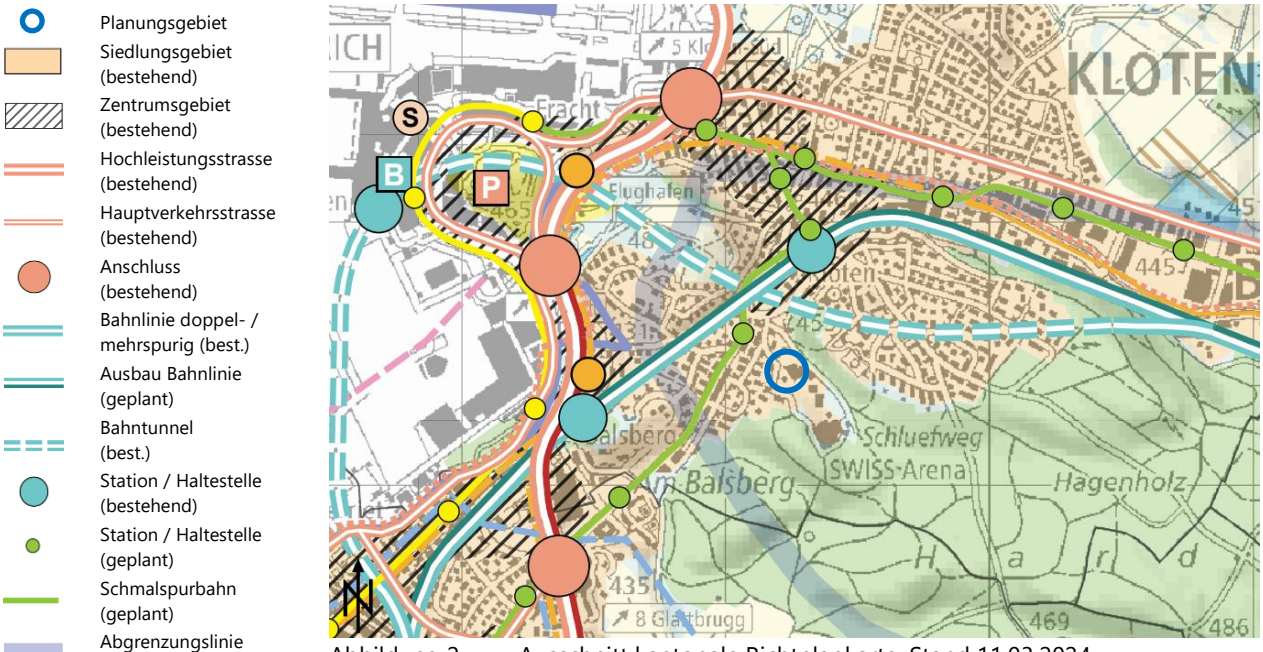



Abbildung 2 Ausschnitt kantonale Richtplankarte, Stand 11.03.2024

Gemäss kantonaler Richtplankarte ist das Gebiet der vorliegenden Zonenplanänderung dem bestehenden Siedlungsgebiet zugeordnet. Das Gebiet liegt ausserhalb des nördlich gelegenen Zentrumsgebiet. Ebenso liegt das Gebiet ausserhalb der Abgrenzungslinie Flughafen (AGL).

## 3.3 Regionale Ebene

### Regionaler Richtplan Glattal

Die regionalen Richtpläne sind behördenverbindlich und dienen als Grundlage für die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Verbandsgemeinden. Die Stadt Kloten gehört der Zürcher Planungsgruppe Glattal an.

Der regionale Richtplan Glattal wurde im Jahr 2018 (14. Februar 2018 mit RRB Nr. 123 / 2018) festgesetzt und seither mehreren Teilrevisionen unterzogen. Die letzte Teilrevision des regionalen Richtplans wurde am 25. Februar 2026 (RRB Nr. 161 / 2026) durch den Regierungsrat festgesetzt.

### Richtplankarte Siedlung und Landschaft

Gemäss Richtplankarte Siedlung und Landschaft ist das Plangebiet dem bestehenden Siedlungsgebiet zugeordnet.

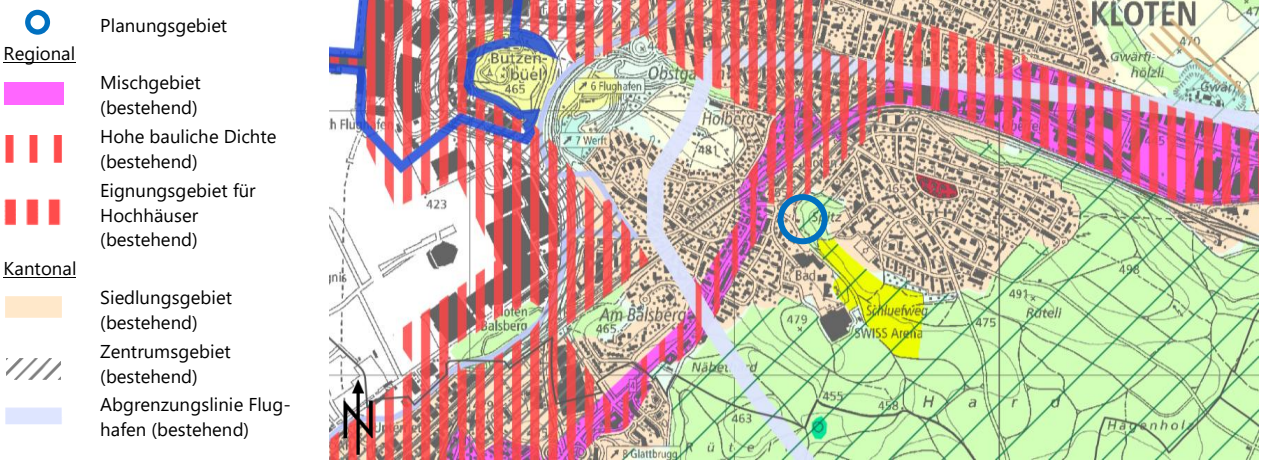



Abbildung 6 Ausschnitt regionale Richtplankarte "Siedlung und Landschaft", (Stand: 25. Februar 2026)

Dichtestufen

Das Plangebiet ist gemäss dem Zielbild 2030 und dem RegioROK 2017 der mittleren Nutzungsdichte (100 – 150 K / ha Bauzone) zugewiesen. Die mittlere Nutzungsdichte bezieht sich auf eine Lage, die mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen ist und gibt somit auch Hinweise, um die Anzahl Pflicht-Parkplätze tiefer anzusetzen oder zu begrenzen.

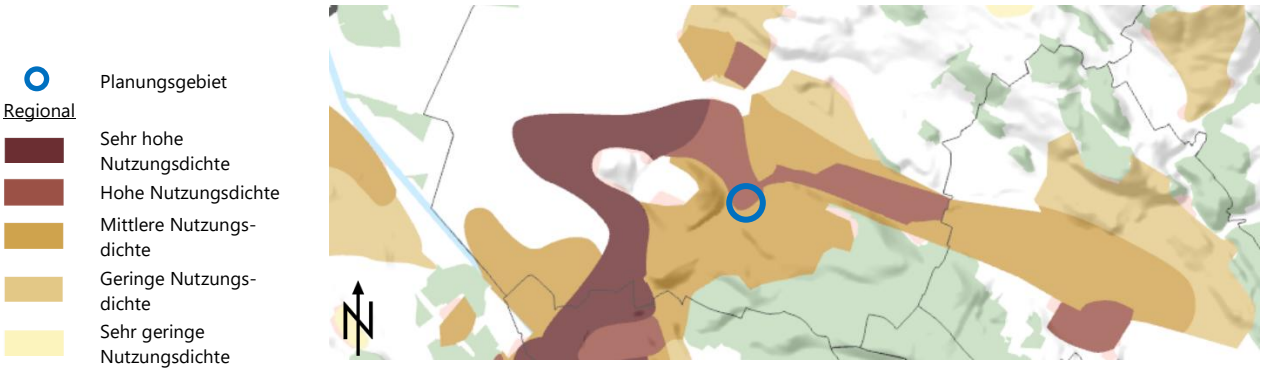



Abbildung 7 Dichtestufen, Regionaler Richtplan Glattal, (Stand: 25. Februar 2026)

## Richtplankarte Verkehr

Das Plangebiet wird umfasst von dem in der regionalen Richtplankarte Verkehr eingetragenem "bestehenden Fuss- und Wanderweg mit Hartbelag". Dabei handelt es sich um einen essenziellen Verbindungsweg vom nördlich gelegenen Bahnhof Kloten respektive Zentrum Kloten hin zur Freizeitanlage (Freibad, SWISS Arena, Konferenzzentrum, Seilpark) und weiter in das Naherholungsgebiet Hardwald. Diese bestehende Wegverbindung ist im weiteren Verlauf von Planungs- und Bauvorhaben zu berücksichtigen.

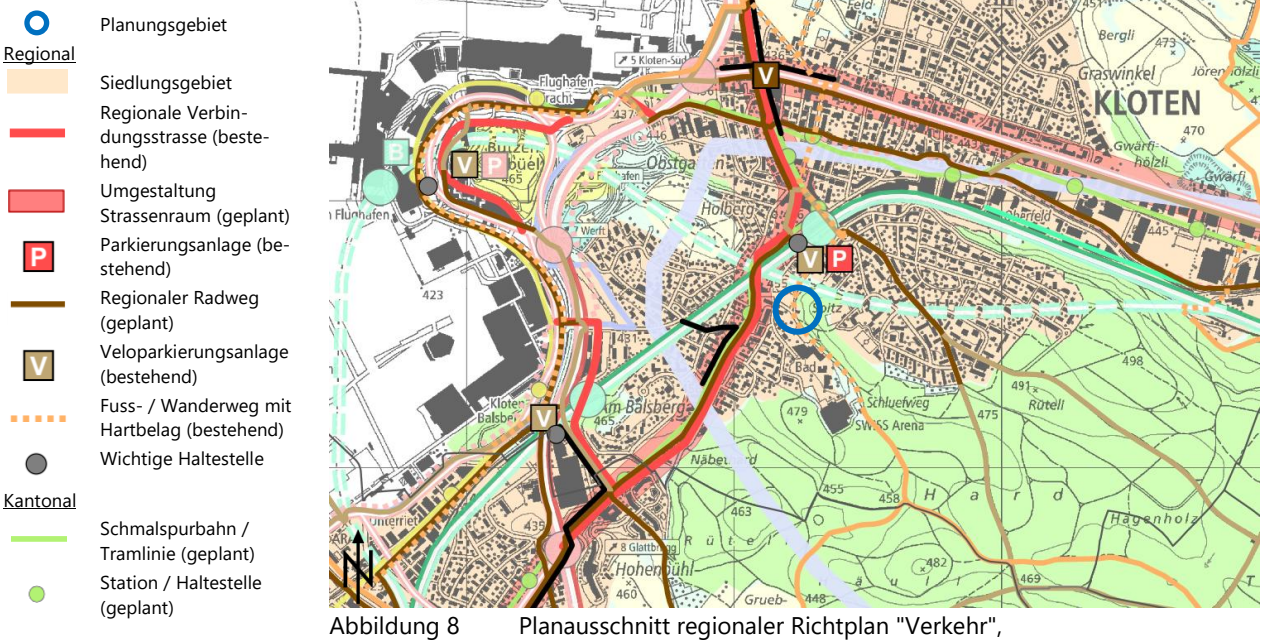



Abbildung 8 Planausschnitt regionaler Richtplan "Verkehr", (Stand: 25. Februar 2026)

Im Bereich "Kloten Bahnhof Süd" liegt weiter eine bestehende Parkierungsanlage für Zentrumsnutzungen und P+R im Zusammenhang mit dem Bahnhof. Im Richtplan wird darauf hingewiesen, dass das Vorhaben zur Konzentration der Parkplätze Bahnhof Süd zu koordinieren ist. Am Bahnhof Kloten befindet sich zudem eine Veloparkierungsanlage für regionaler Bedeutung. Diese dient dem Alltagsverkehr.

## 3.4 Kommunale Ebene

### 3.4.1 Kommunale Richtplanung

Die kommunale Richtplanung der Stadt Kloten aus dem Jahr 1999, wird zurzeit einer Revision unterzogen. Da die bereits öffentlich aufgelegene (7. März bis 5. Juni 2023) Revision der kommunalen Richtplanung an der Volksabstimmung vom 24. November 2024 von der Bevölkerung der Stadt Kloten abgelehnt wurde, wird vorliegend Bezug auf die rechtsgültige Fassung aus dem Jahr 1999 genommen.

**Kommunale Richtplankarte Siedlung und Landschaft**

Gemäss rechtsgültigem kommunalen Richtplan Teil Siedlung und Landschaft ist das Gestaltungsplangebiet dem Gebiet mit "hohem Anteil öffentlicher Bauten" zugewiesen.

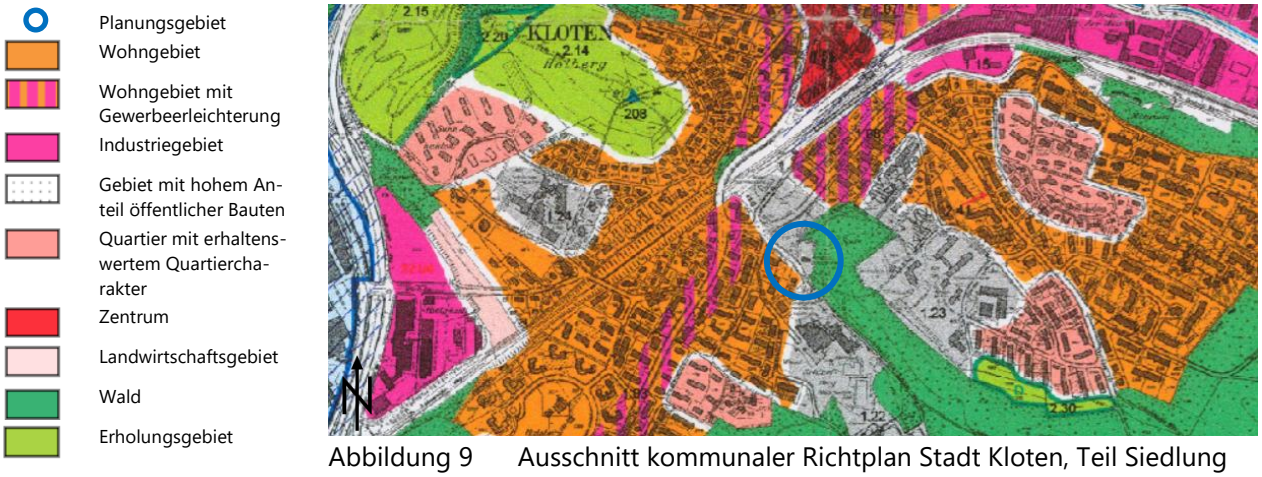



Abbildung 9 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten, Teil Siedlung und Landschaft (1999)

**Kommunale Richtplankarte Verkehr, Fuss- und Radwege**

Ausgehend von der regionalen Fusswegverbindung verlaufen nördlich sowie auch südlich des Planungsgebiets bestehende Fusswege. Entlang des Schluefwegs verläuft zudem eine kommunale Radwegverbindung.




Abbildung 10 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten, Teil Verkehr, Fuss- und Radwege (1999)

### Kommunale Richtplankarte Verkehr, Strassen / ÖV

Das Plangebiet wird über die Sammelstrasse Schluefweg erschlossen, welche Verbindungsstrasse zur Freizeitanlage (Freibad, SWISS Arena, Konferenzzentrum, Seilpark) dient.

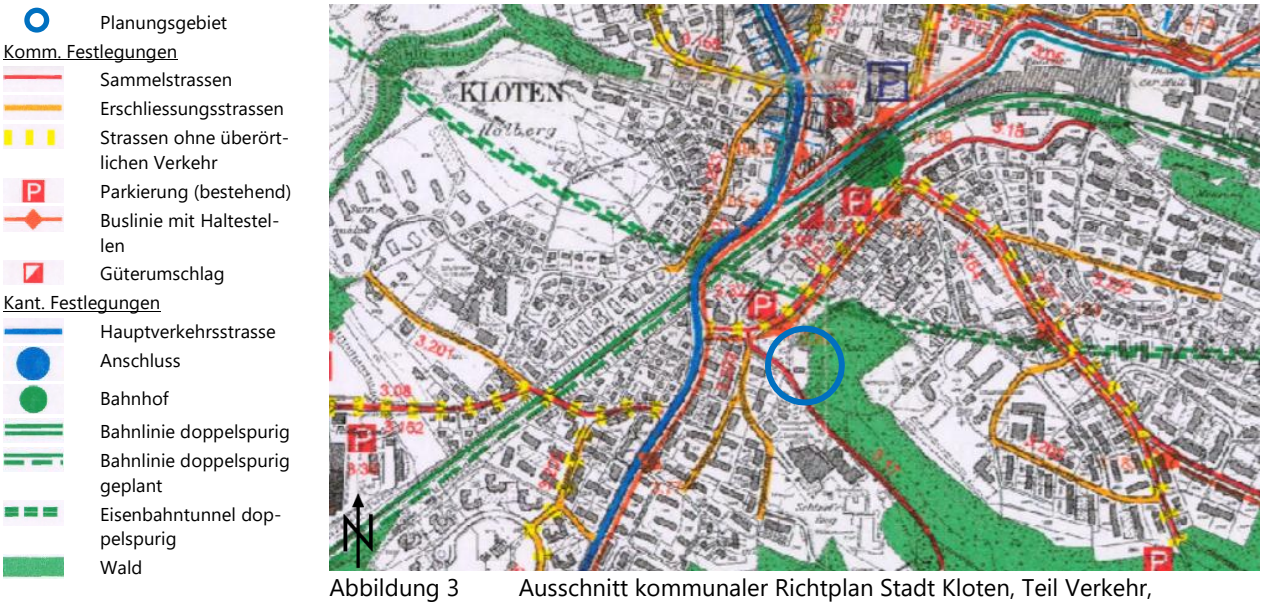



Abbildung 3 Ausschnitt kommunaler Richtplan Stadt Kloten, Teil Verkehr, Strassen / ÖV (1999)

### 3.4.2 Kommunaler Energieplan

Das Plangebiet befindet sich gemäss kommunalem Energieplan angrenzend zum potenziellen Holzwärmeverbund (V12). Die Massnahme V12 des kommunalen Energieplans hat die Planung und Realisierung eines Holz- oder Grundwasserwärmeverbunds im Gebiet Bramen zum Ziel.

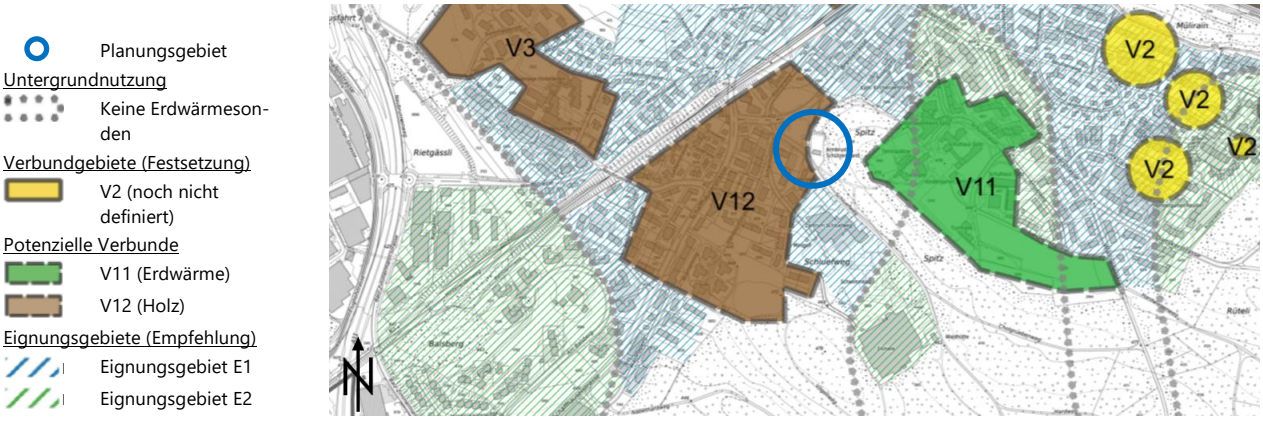



Abbildung 11 Ausschnitt kommunale Energieplanung Kloten, Stand 16.01.2026

### 3.4.3 Kommunale Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung ist vom 15. Juni 2013 mit Änderungen vom 2. Februar 2019. Das Plangebiet ist heute vollumfänglich der Wohn- und Gewerbezone WG5 zugewiesen.

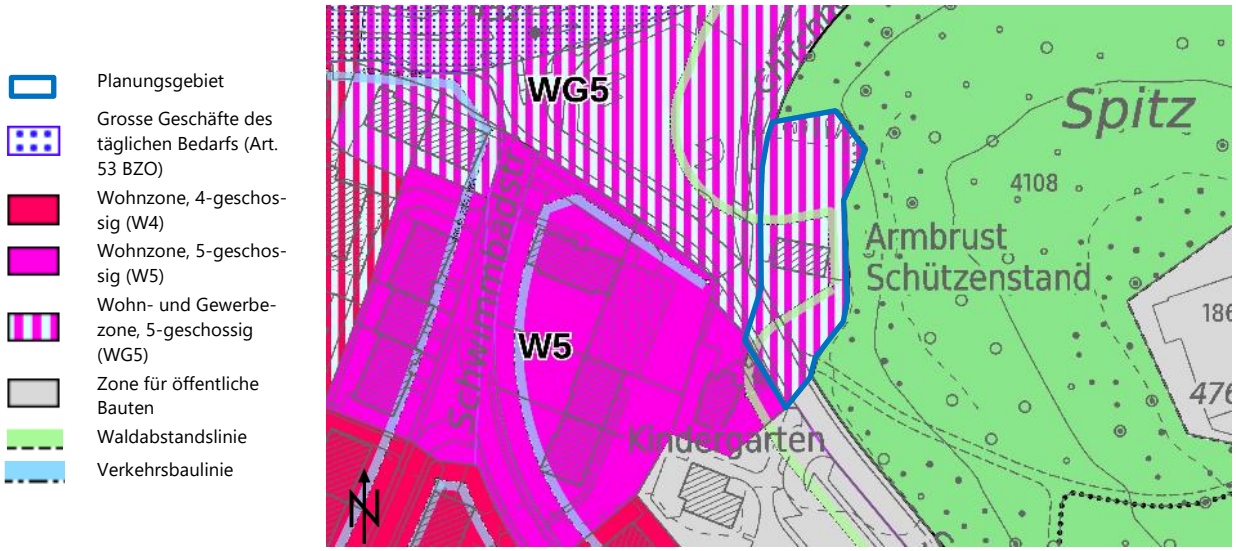



Abbildung 12 Zonenplanausschnitt, Stand 16.01.2026, (Quelle: ZH-GIS)

In der Wohn- und Gewerbezone WG5 gelten folgende Grundmasse (vgl. Art. 19 BZO) mit der Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) III:

- Ausnützungsziffer max. 120 %
- Vollgeschosse 5
- Anrechenbare Dachgeschosse 1
- Attikageschoss 1
- Anrechenbare Untergeschosse 2
- Gebäudehöhe max. (m) 18.0
- Firsthöhe max. (m) 5
- Grundgrenzabstand min. (m) 5
  - Mehrlängenzuschlag Art. 54 BZO ab Gebäudelänge (m) 14
  - Zuschlag zum Grenzabstand Art. 54 BZO 1/3
  - Bis max. Grenzabstand (m) 10
- Freiflächenziffer Art. 48 BZO min. 0.3

Gegen Norden, Osten wie auch Süden ist das Planungsgebiet von der heute rechtskräftigen Waldabstandslinie, welche am 10. Juli 2001 genehmigt wurde, gefasst.

# 4 Weitere Rahmenbedingungen

## 4.1 Überbauungs- und Erschliessungsstand

Das Planungsgebiet gilt als erschlossen und überbaut.

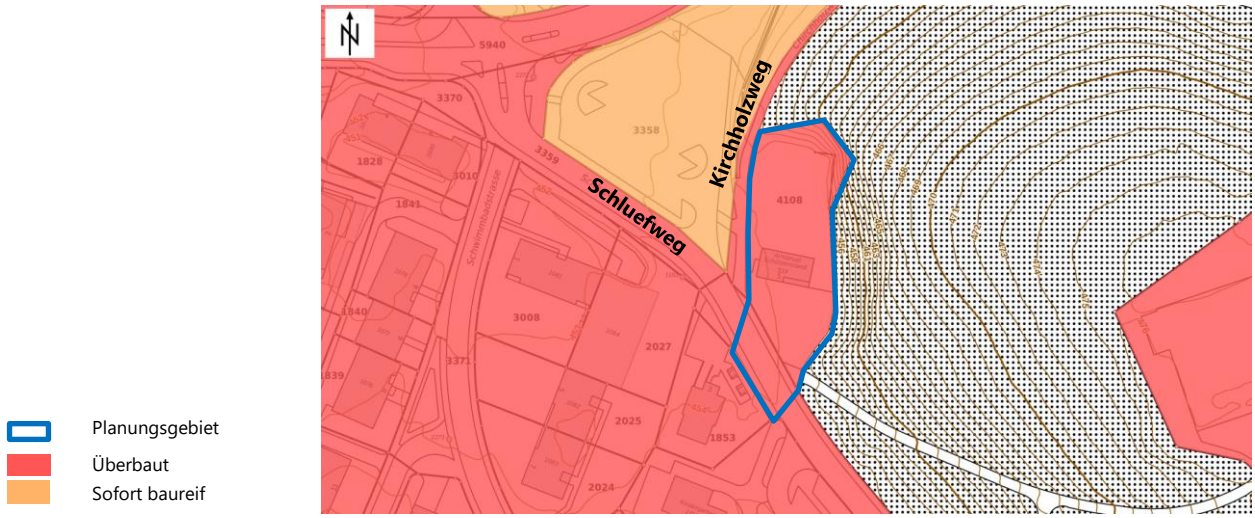



Abbildung 13 Überbauungs- und Erschliessungsstand, (Quelle: GIS-ZH)

## 4.2 Verkehrserschliessung

Das Planungsgebiet ist der ÖV- Güteklasse C zugeordnet.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Bushaltestelle Kloten Schluefweg, die durch die Buslinien 731 sowie 736 im 15 Minuten Takt bedient wird. Der Bahnhof Kloten ist zu Fuss innerhalb von ca. 5 Minuten erreichbar.

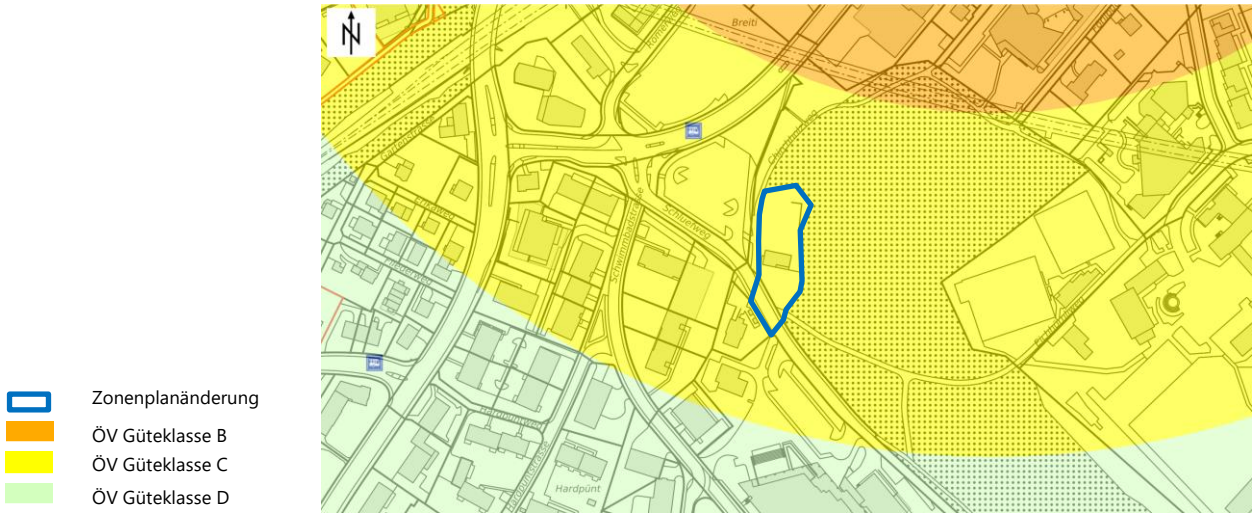



Abbildung 14 ÖV-Güteklassen, Fahrplanjahr 2024/2025, (Quelle: GIS-ZH)

Die Erschliessung durch den motorisierten Individualverkehr erfolgt über den Schluefweg. Das Gebiet ist gut in das kommunale Fuss- und Velowegnetz eingebunden und liegt zentrumsnah.

Eine zentrale Parkierungsanlage für Personenkraftwagen befindet sich in unmittelbarer Nähe. Da innerhalb des Planungsperimeters ein "Jugendhaus"- anstelle des heutigen Armbrust Schützenhaus entstehen soll, sind insbesondere Abstellmöglichkeiten für den Veloverkehr von hoher Bedeutung. Diese sollen innerhalb des Perimeters in genügend ausreichender Zahl bereitgestellt werden.

## 4.3 Naturgefahren / Oberflächenabfluss

Im Planungsgebiet besteht gemäss synoptischer Gefahrenkarte des Kantons Zürich keine Gefährdung durch Hochwasser. Die Fliesstiefen eines 30- bis 1000-jährlichen Hochwassers beläuft sich gemäss Karte Oberflächenabfluss auf max. 0.10 m. Allfällige Objektschutzmassnahmen sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Die Gegebenheiten sind in der weiteren Projektierung der Bauten und Anlagen zu berücksichtigen. Gemäss SIA-Norm 261/1:2020 sind die Einwirkungen des Oberflächenabflusses bei der Dimensionierung der Bauwerke zu berücksichtigen.




Abbildung 15 Oberflächenabfluss, Stand 16.01.2026 (Quelle: GIS-ZH)

## 4.4 Grundwasser

Das Planungsgebiet befinden sich über dem Grundwasserstrom von Kloten im Gewässerschutzbereich Au. Der Grundwasserspiegel liegt jedoch mehr als 20 m unter der Terrainoberfläche.




Abbildung 16 Grundwasserkarte (Hochwasserstand), Stand 04.05.2026 (Quelle: GIS-ZH)

# 5 Anpassung Zonenplanung

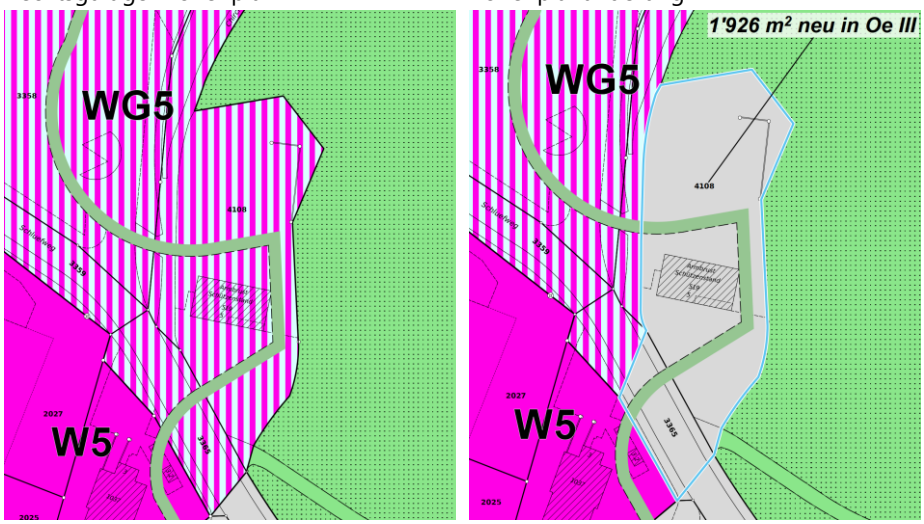
Vorgenommene Anpassung

Mit der vorliegenden Zonenplanänderung wird das Planungsgebiet, welches insgesamt eine Fläche von 1'926 m² umfasst, vollständig der Zone für öffentliche Bauten mit Empfindlichkeitsstufe ES III zugewiesen. Die Flächen umfassen einerseits Teile des Grundstücks Nr. 4108, auf welchem heute das Armbrust Schützenhaus besteht, andererseits 295 m² des Strassen-Grundstücks Nr. 3365, welche aus Gründen der planerischen Stringenz ebenfalls der Zone für öffentliche Bauten zugeordnet wird.

| **Grundstück Nr.** | **Eigentümerschaft** | **Fläche** |
|---|---|---|
| 3365 (Teilfläche) | Stadt Kloten | 295 m² |
| 4108 (Teilfläche) | Stadt Kloten | 1'631 m² |
| **Gesamtfläche der Zonenplanänderung** | | **1'926 m²** |

Rechtsgültiger Zonenplan

Zonenplanänderung




Festlegungsinhalt

- W5 — Wohnzone, 5-geschossig
- WG5 — Wohn- und Gewerbezone, 5-geschossig
- Oe III — Zone für öff. Bauten / ES III

Informationsinhalt

- Wald
- Waldabstandslinie

Temporäre Festlegungen

- Beantragte Festlegung

Abbildung 17 Zonenplanänderung

Legitimation

Gemäss § 60 PBG können einer Zone für öffentliche Bauten Grundstücke zugewiesen werden, welche von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.

Die Stadt Kloten ist Eigentümerin der Grundstücke Nrn. 4108 und 3365, welche von der vorliegenden Zonenplanänderung betroffen sind. Mit der vorgesehenen Nutzung als Jugendhaus, werden die Anforderungen zur Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe gemäss § 60 PBG vollumfänglich erfüllt.

Vorschriften

Nach Inkrafttreten der vorliegenden Zonenplanänderung gelten für das Planungsgebiet neu die Bestimmungen gemäss Art. 33 ff. BZO der Stadt Kloten. Es gelten demnach die kantonalrechtlichen Massvorschriften. Eine Anpassung der BZO ist nicht notwendig.

# 6 Auswirkungen und Würdigung

Auswirkungen

Durch die Zonenplanänderung ergeben sich keine wesentlichen zusätzlichen Auswirkungen auf Umwelt, Verkehr oder Infrastruktur. Die bestehende Erschliessung ist ausreichend.

Die vorliegende Planung fällt nicht unter die kantonale und / oder kommunale Mehrwertabgabepflicht, da kein Planungsmehrwert entsteht.

Einordnung in die regionalen Dichtevorgaben

Das von der Planung betroffene Gebiet ist der mittleren Nutzungsdichte (100 – 150 K / ha Bauzone) zugewiesen. Die regionalen Nutzungsdichtestufen sind grossräumig zu beachten.  Aufgrund der besonderen standortgebundenen öffentlichen Nutzung und des zeitlich begrenzten Personenaufkommens kommt dem kleinräumigen Gebiet eine abweichende Funktion zu. Auf eine Orientierung an den regionalen Dichtezielen kann daher verzichtet werden.

Würdigung

Die Anpassung dient in erster Linie der planungsrechtlichen Klärung und der Sicherstellung der künftig vorgesehenen öffentlichen Nutzung als Jugendhaus. Die Anforderungen für eine Zuweisung zur Zone für öffentliche Bauten nach § 60 PBG sind erfüllt. Eine Anpassung der BZO ist nicht erforderlich.

Die vorliegende Zonenplanänderung berücksichtigt die übergeordneten wie auch die kommunalen Grundlagen. Gemäss rechtsgültigem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft wird das Gebiet bereits heute mit "hohem Anteil öffentlicher Bauten" ausgewiesen.

Die Zonenplanänderung entspricht den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung und erweist sich als verhältnismässig und sachgerecht.